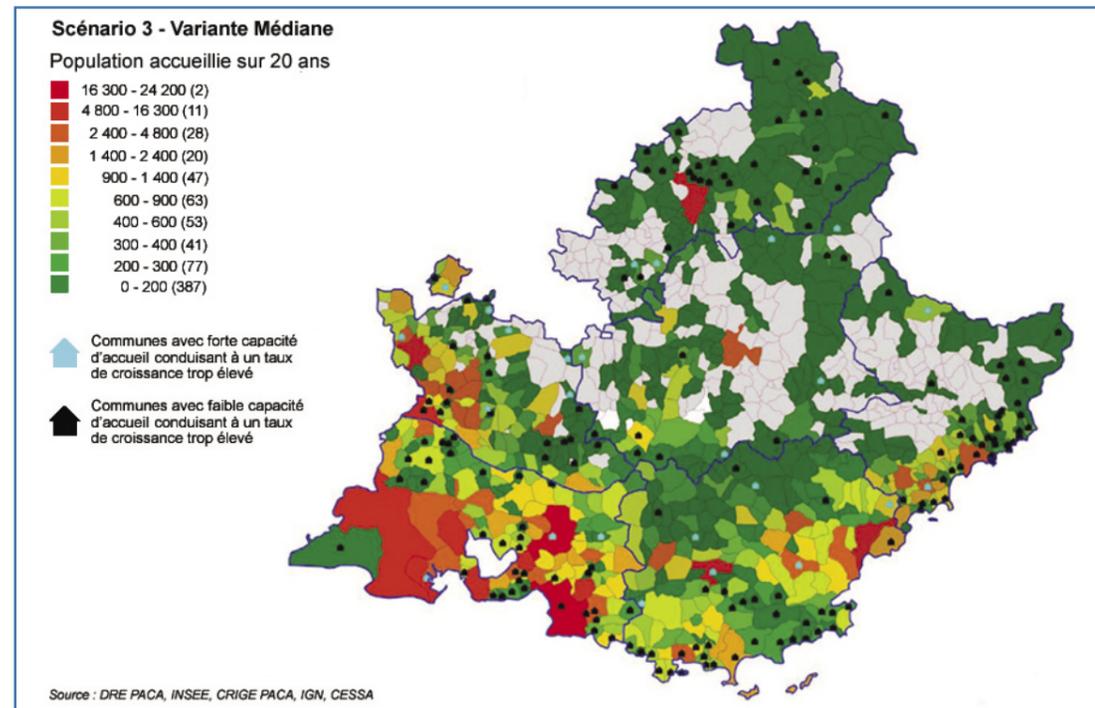


## LA DENSIFICATION ET L'OUVERTURE RAISONNÉE

Le « troisième » scénario s'appuie sur l'usage des espaces vides des zones actuellement vouées à l'urbanisation couplée à une ouverture mesurée de nouvelles zones constructibles (espaces naturels dégradés notamment) pour accueillir entre 430 000 et 780 000 nouveaux résidents.



## LES SUITES DE L'ÉTUDE

La DRE PACA, en partenariat avec la DDE 84, les collectivités concernées et le Conseil Régional, a confié au CESSA le test de cette méthodologie sur un périmètre à enjeux faisant l'objet de conflits d'usages majeurs : le territoire inter-SCOT Cavailon-Carpentras et Avignon.

Il s'agit de faire évoluer la méthode en fonction des nouvelles possibilités offertes par des bases de données plus récentes ou nouvelles, en intégrant des éléments de marché (foncier, immobilier) et une vision dynamique (historique des POS et de la construction), sans oublier la validation de la méthode par la confrontation des résultats du test à la réalité du terrain. La DRE souhaite ensuite décliner cette méthode dans les différents territoires à enjeux de la Région.

direction  
régionale  
de l'Équipement  
Provence - Alpes -  
Côte d'Azur

service  
Logement  
Construction

les études

37, bd Périer  
13285 Marseille  
cedex 8  
téléphone :  
04 91 00 52 00  
télécopie :  
04 91 00 52 20

7

## L'IDENTIFICATION QUALITATIVE DES ESPACES DISPONIBLES POUR UNE URBANISATION NOUVELLE

Dans la continuité du partenariat Etat-Région, issu du Contrat de Plan, un programme d'études foncières portant sur l'ensemble du territoire régional a été lancé fin 2003 et achevé en 2005.

Son objectif est triple :

- comprendre les évolutions qui ont marqué la région ;
- analyser les spécificités, les acteurs ;
- proposer des moyens d'actions dans une perspective plus générale de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et de protection des espaces agricoles.

Le programme d'études appréhende le territoire régional en fonction des types d'espaces (naturel, agricole, périurbain, urbain) et en fonction de 5 espaces spécifiques (espace rhodanien, littoral, espace durancien, moyen pays, haut pays). L'étude intitulée « l'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle » présentée synthétiquement dans ce document constitue l'un des huit volets du programme d'études régionales engagées par l'Etat et la Région.

Le territoire régional témoigne des effets néfastes d'une urbanisation non maîtrisée (pression foncière, mitage de l'espace, allongement des déplacements), autant de phénomènes qui ont un coût pour les collectivités locales, et compliquent la mise en oeuvre de la planification locale :

- comment projeter la croissance urbaine ?
- comment gérer les espaces disponibles à l'urbanisation ?

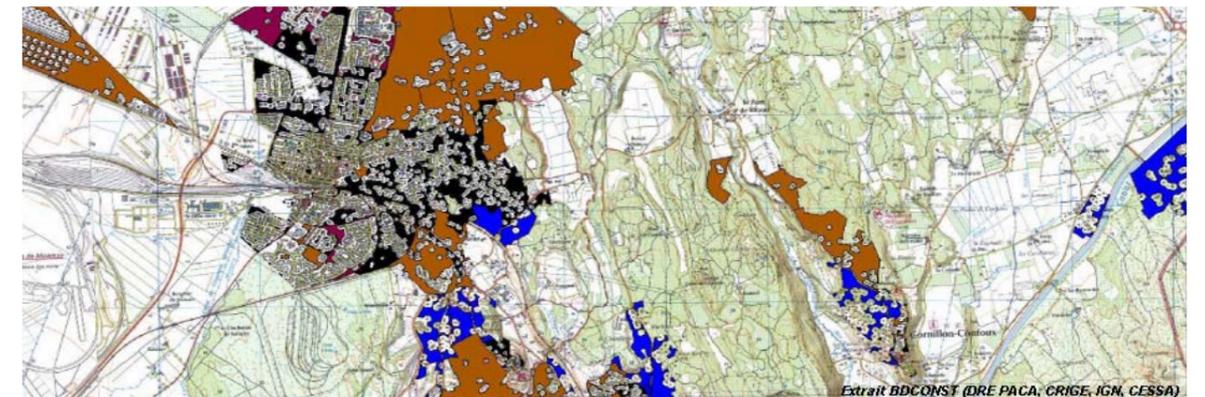
Si les documents de planification doivent permettre aux collectivités de répondre à ces enjeux locaux, une vision à l'échelle régionale est également pertinente pour comprendre les dynamiques d'urbanisation en PACA qui dépassent les limites communales.

L'étude intitulée « l'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle » conduite par le Centre d'Etudes Sociales en Sciences Appliquées (CESSA) a pour objectif de proposer un outil d'analyse et de prospective foncière, afin d'aider les institutionnels dans la définition et la mise en oeuvre de leur politique de l'habitat.

## Les huit études foncières

1. Les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes-Côte d'Azur
2. Les grands acteurs fonciers et immobiliers
3. La consommation de l'espace littoral
4. La consommation des espaces dans les anciennes zones NB
5. L'évolution des prix du foncier
6. Le bilan et les perspectives des opérations de réhabilitation des centres anciens
7. L'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle
8. La consommation des espaces agricoles NC dans les périmètres des agglomérations

Comment estimer et anticiper l'évolution de l'urbanisation pour aider les collectivités à gérer la croissance urbaine ?



Contact :  
DRE PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.fr  
Annie MONDRAGON - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.fr  
Conseil Régional PACA : Sandrine HENCKEL - Service Foncier Urbanisme - shenckel@regionpaca.fr  
Patrick LACOSTE - Mission Etudes, Observation, Prospective - placoste@regionpaca.fr  
La fiche de lecture de cette étude est disponible sur les sites Internet de la DRE PACA et du Conseil Régional PACA.  
Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DRE et du Conseil Régional PACA.

## LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

L'étude a eu pour but de recenser les tendances et les fonctionnements des dynamiques d'occupation du sol dans la région, en analysant les densités existantes et en identifiant les secteurs qui ont du potentiel foncier pour de l'habitat nouveau ou de la densification, et les secteurs qui ne pourront pas remplir les objectifs fixés par des documents de planification, à moins d'une consommation foncière non souhaitée. Le but est de pouvoir identifier des zones capables d'accueillir des populations résidentes sur les 20 prochaines années et de visualiser les conséquences territoriales de différents choix d'urbanisation.

Le CESSA a conduit une analyse prospective des espaces ouvrables à l'urbanisation sur 730 communes. La méthode est basée sur une analyse de la consommation foncière entre 1990 et 2004 permettant de bâtir des indicateurs des types de densités, de formes d'urbanisation. Des simulations d'urbanisation ont été proposées en fonction de choix institutionnels.

### CRÉATION D'UN SYSTÈME D'INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES (SIG) DÉCRIVANT LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

Ce SIG a pour vocation d'intégrer l'ensemble des informations géographiques et socio-économiques disponibles dans les espaces réglementaires de 250 communes. Un travail important de construction de base de données a été engagé pour comprendre l'urbanisation existante (emprise du bâti, zones de protection, secteurs inconstructibles, intérêt des espaces naturels, «bandes» non soumises à protection, etc.) et en déduire les espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle. Cet outil a été confronté à des études de terrain et une série d'entretien.

### CONSTRUCTION D'UN OUTIL PROSPECTIF D'AIDE À LA DÉCISION

Une fois les espaces vacants et constructibles au sein des POS/PLU identifiés, des scénarios d'évolution du logement communal à 20 ans ont été élaborés afin de cartographier des solutions d'urbanisation sur 730 communes disposant de POS numérisés. Cet outil permet de rendre compte des capacités des zones constructibles actuelles, d'identifier le potentiel de développement des communes au regard des objectifs de croissance fixés dans leurs documents de planification et d'anticiper l'implantation d'habitat à venir.

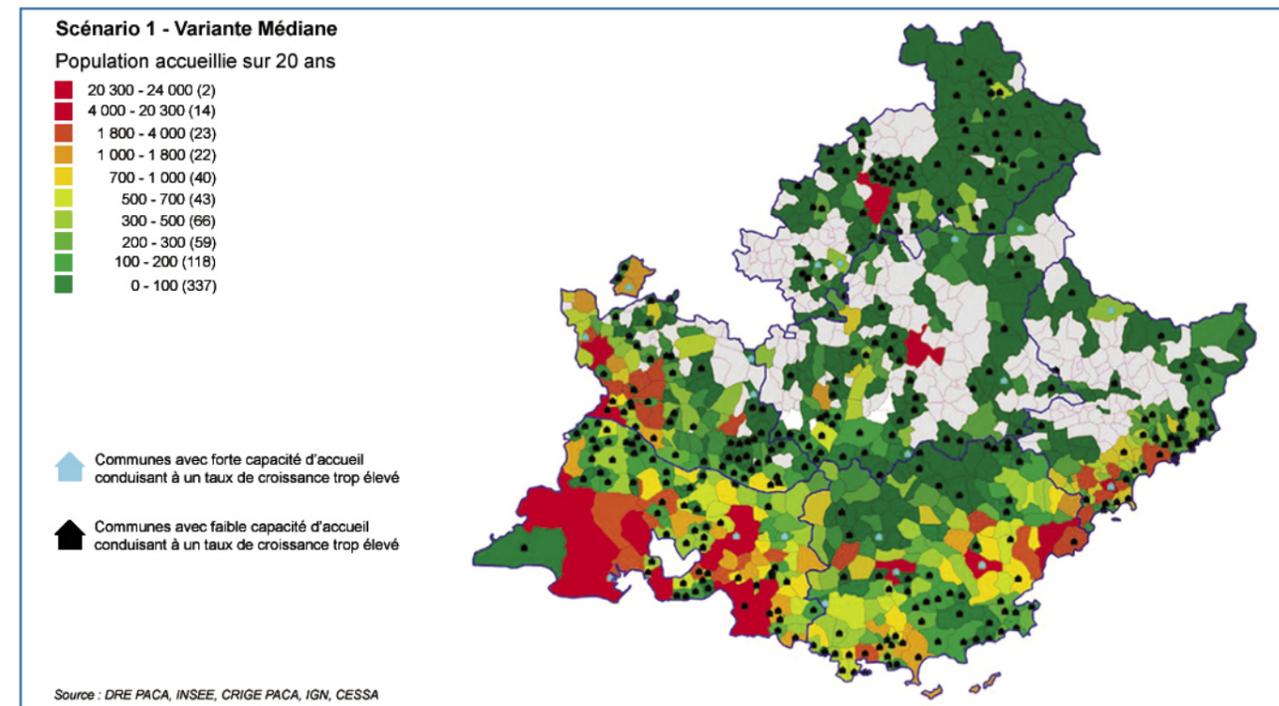
DONNÉES	SOURCE	MISE À JOUR	FORMAT	PROJECTION	ECHELLE	DESSCRIPTIF
<b>DONNÉES ENVIRONNEMENTALES</b>						
ARRÊTÉS PREFECTORAUX BIOTOPES	DIREN-PACA	26 février 2002	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Données sur les biotopes à conserver car ils représentent une source potentielle d'alimentation, d'espaces de reproduction, de repos d'espèces
NATURA 2000	DIREN-PACA	11 avril 2003	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Cartographie des zones de protection spéciales (ZPS) et des zones d'intérêt communautaire (PSIC)
PARCS NATIONAUX	DIREN-PACA	27 décembre 2001	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Cartographie de l'étendue des Parcs Nationaux
PARCS NATURELS RÉGIONAUX	DIREN-PACA	26 février 2002	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Cartographie de l'étendue des Parcs Naturels Régionaux
RAMSAR	DIREN-PACA	26 février 2002	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Zone Humide d'Importance Internationale
RÉSERVES NATURELLES	DIREN-PACA	26 février 2002	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Cartographie de l'étendue des réserves
SITES CLASSÉS	DIREN-PACA	26 décembre 2002	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Protection des sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
ZNIEFF	DIREN-PACA	2 janvier 2001	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/250 000	Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (espèces rares, espaces naturels fragiles, zones géologiques, zones marines)
ZONAGES D'INONDATION	DIREN-PACA	1 janvier 2004	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/25 000	Zonages des espaces inondables
<b>DONNÉES ADMINISTRATIVES</b>						
BD Pos (PLAN D'OCCUPATION DU SOL OU PLAN LOCAL D'URBANISME)	DRE-PACA	30 juin 2004	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/25000	Limites des POS - disponibles sur 730 communes dans le 13, 83, 84, 06 et le 05
LIMITES COMMUNALES	DRE-PACA	25 mars 2003	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/400 000	Limites communales et départementales
<b>OCCUPATION DU SOL</b>						
BD BÂTI	CESSA	21 décembre 2004	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/25 000	Cartographie de l'urbanisation - disponible sur le département des Bouches-du-Rhône, du Var, quelques communes du Vaucluse, communes des Alpes de Hautes Provence, communes des Hautes Alpes.
OCCUPATION DU SOL 1999	CRIGE-PACA	3 novembre 2004	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/50 000	Zonage de l'occupation du sol défini selon trois niveaux de précision - disponible sur la région PACA
BD CARTO	IGN	26 novembre 2003	MIF/MID	LAMBERT II ETENDU	1/100 000	Cartographie du réseau routier. Description des autoroutes, routes nationales et routes départementales - disponible sur la région PACA

## 3 SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Les trois scénarios ont été estimés sur un découpage régional en **quatre zones d'enjeu** qui rend compte de la situation de chaque commune par rapport à la pression urbaine potentielle. Des variantes plus ou moins hautes sont données, les niveaux de densité n'étant pas homogènes partout.

### LE PROJET URBAIN

Dans ce scénario, les zones constructibles existantes sont densifiées, les espaces vacants plus ou moins urbanisés, sans ouvrir de nouveaux espaces constructibles. Dans cette hypothèse, entre 350 000 et 700 000 personnes peuvent être accueillies à 20 ans et quasiment l'ensemble du littoral est saturé, ainsi que tout le quart nord-ouest des Bouches-du-Rhône et le quart sud-est du Vaucluse.



### LA CONURBATION DE BASSE DENSITÉ

Ce scénario met en évidence la surface qui serait nécessaire pour accueillir une population nouvelle uniquement logée dans de nouvelles zones d'habitat diffus. Dans cette configuration, les espaces agricoles et naturels de la moitié de la région sont consommés pour pouvoir accueillir les 705 000 nouveaux habitants.

