

Les Huit études foncières

Fiche de lecture

Identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle (lot 7)

Cette fiche a pour objet de faciliter la lecture de l'étude en restituant les principaux éléments mentionnés par le bureau d'étude.

La commande

Face aux enjeux de développement de la région PACA dans un contexte de crise foncière, l'État et la Région ont souhaité, dans le cadre du volet foncier du contrat de plan 2000-2006, avoir une analyse approfondie des problématiques foncières pour accompagner les actions publiques de façon efficiente.

Huit études foncières thématiques, portant sur l'ensemble du territoire régional ont été ainsi réalisées entre 2004 et 2005; elles analysent les logiques d'acteurs, les logiques spatiales et économiques et de marché (observatoire foncier) et font des propositions d'actions.

L'étude intitulée « *Identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle* » a pour objectif de proposer un outil d'analyse et de prospective foncière afin d'aider les institutionnels dans la mise en oeuvre de leur politique de l'habitat et d'en appréhender territorialement les effets..

Il s'agit de recenser les tendances et les fonctionnements des dynamiques d'occupation du sol, en analysant les densités existantes et en identifiant les secteurs qui ont du potentiel foncier pour de l'habitat nouveau ou de la densification, ainsi que 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 vingt prochaines années et de visualiser les conséquences territoriales des différents choix d'urbanisation.

Identité de l'étude

Rendu de l'étude : mars 2005

Prestataire : Centre d'Etudes Sociales en Sciences Appliquées (CESSA)

11 bd national 13001 Marseille-

tel : 04 91 08 82 36 – Email : asso.cessa@wanadoo.fr

■ Démarche méthodologique

Pour répondre à l'enjeu de connaissance sur les espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle, la démarche adoptée se déroule en trois phases :

1. collecte de données et construction d'un système d'information régional réalisé sous GRASS 5.3, afin de décrire avec précision l'urbanisation actuelle et ses formes et d'identifier les facteurs environnementaux, sociaux et économiques susceptibles d'influencer l'urbanisation et sa dynamique. Les données concernées par le SIG ont une échelle variable qui va du 1/250 000 au 1/25 000. La couche créée par le CESSA, BD BATI est à l'échelle la plus fine.

2. conception des indicateurs permettant de décrire l'urbanisation existante, avec plusieurs volets de statistiques descriptives et déductives pour dresser un panorama complet des formes d'urbanisation, des structures de POS, des densités (logement et population) et des espaces vacants au sein des zones réglementairement constructibles.

3. simulation des conséquences des choix institutionnels d'urbanisation, par la confrontation des tendances démographiques escomptées (1 million de personnes dans les 20 prochaines années) à un certain nombre de scénarii organisationnels.

L'objectif de l'étude est de réaliser un outil d'analyse et de prospective qui intègre les principales tendances observables au niveau de la région et qui replace les décisions d'urbanisme dans le cadre d'une régulation susceptible d'être opérée à l'échelle régionale.

Échelles géographiques : périmètre de lecture

La réflexion sur les espaces ouvrables à l'urbanisation s'est développée à l'échelle régionale.

L'outil d'analyse et de prospective élaboré porte sur 730 communes. L'analyse doit être appréciée à l'échelle régionale et l'exploitation des données à l'échelle communale doit être faite avec la prudence liée aux différentes stratégies des acteurs locaux.

Échelles de temps

L'étude est à la fois rétrospective et prospective. En effet, d'une part, la consommation de l'espace est analysée depuis la fin des années 1990 à 2004. D'autre part, le dernier volet de l'étude propose une approche prospective sur la capacité des différentes zones de la région à accueillir des populations résidentes dans les 20 prochaines années du point de vue de l'habitat.

Étapes d'investigation

Différentes étapes d'investigation

Quatre objectifs méthodologiques :

- estimer avec précision les densités de l'habitat existant dans les espaces réglementairement constructibles afin d'identifier les possibilités d'accueil de nouveaux logements pour chaque zone POS de chaque commune de la région,
- identifier les facteurs explicatifs des différences de potentialité d'accueil entre zone POS et/ou entre communes
- estimer avec précision les plages de variation des différents facteurs jouant sur la relation entre nombre de logements principaux et espace disponible afin de disposer de paramètres utilisables pour des scénarii d'évolution de l'urbanisation sur la région,
- identifier hors des espaces déjà réglementairement urbanisables, les espaces les mieux adaptés à une urbanisation nouvelle respectueuse de l'environnement et de l'agriculture.

Trois phases pour atteindre les objectifs fixés :

- création d'un système de SIG, qui contient l'ensemble des informations permettant d'évaluer la disponibilité et la densité de l'habitat au sein de chaque zone POS des 250 communes de la région,
- études de terrain pour valider les résultats du SIG et caractériser une gamme de politiques locales d'urbanisme,
- construction d'un outil prospectif d'aide à la décision afin de cartographier une gamme de solutions d'urbanisation sur 730 communes disposant d'un POS numérisé.

Moyens mis en œuvre

Les données utilisées sont de type socio-économiques, administratives et relatives aux zonages environnementaux.

Les **données socio-économiques** concernent :

- les données du recensement de 1999 de l'INSEE pour la région PACA. Ces données ont été mises à disposition pour le thème du logement et de l'habitat par le Conseil Régional à l'échelle de l'IRIS. Elles ont été acquises par le CESSA sur l'ensemble des thèmes à l'échelle communale (communes PROFIL PACA),
- les données SAFER renseignent sur les mutations foncières dans les zones naturelles des POS. Elles ont été acquises par le CESSA pour l'ensemble de la région sur la période 2000-2004.

Les **données administratives** comprennent :

- les plans d'occupation des sols unifiés sur la région (BDPOS) qui constituent un report des zonages POS au 1/25 000 par généralisation selon un cahier des charges élaboré par la DRE. Les POS des Hautes-Alpes ont été fournis par la DDE des Hautes-Alpes.
- la base GEOFIA qui décrit l'ensemble des limites administratives et dans l'étude, ce sont les limites communales et départementales qui ont été utilisées,
- les fichiers des communes concernées par la loi littoral et la loi Montagne, fournis par la DIREN PACA.

Les **données sur les zonages environnementaux** intègrent :

- les parcs nationaux et les parcs naturels régionaux,
- les arrêtés préfectoraux de biotopes,
- les réserves naturelles,
- les sites classés,
- les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,
- les zones humides d'importance internationale découlant de la Convention internationale RAMSAR,
- les zones de protection spéciale,
- les sites d'intérêt communautaire du réseau Natura 2000,
- les zonages d'inondation sur la région PACA.

Les **données sur l'occupation et la vocation du sol** correspondent :

-A la carte d'occupation du sol 1999 du CRIGE, qui permet d'évaluer les dynamiques de paysages en région PACA.

-A la base de données géographiques Carto (BDCARTO de l'IGN de 2003) qui mesure l'impact des routes sur la dynamique du paysage.

Un tableau (p.16) présente un panorama des données mobilisées et des données créées.

L'ensemble des informations collectées et/ou créées a été synthétisé dans une couche géographique d'« inconstructibilité ». Cette couche d'inconstructibilité ainsi réalisée a permis de délimiter par élimination les espaces susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. L'ensemble des couches d'informations géographiques et des données socio-économiques collectées a servi de base pour procéder à des analyses statistiques descriptives et à la construction d'indicateurs qui permettent la mise en perspective des modes d'urbanisation observés à différentes échelles. Elles ont aussi permis de procéder à de la prospective à moyen ou long terme.

Une série d'**entretiens** a été menée auprès des promoteurs, des techniciens des institutions et des élus, en particulier, des maires. Différentes grilles d'entretiens semi directifs ont été mises au point en fonction de chaque type d'acteurs et sont présentées pages 34 à 39.

Une **analyse quantitative** a été menée visant à estimer des moyennes de distribution des variables jouant sur les répartitions de chaque zonage POS, de communes ou de groupement de communes.

Une **analyse écologique** a été conduite sur la base de la méthode et des outils de l'Ecologie du Paysage, qui étudie la relation entre l'organisation des éléments paysagers et la dynamique des systèmes. La dynamique du paysage a été analysée au niveau départemental et dans un second temps, au niveau communal. Afin d'analyser le paysage, des descripteurs paysagers quantitatifs et qualitatifs sont employés (schéma et tableau des descripteurs quantitatifs p.29).

Limite des données

Certains secteurs ou communes ne disposaient pas des données.

Résultats

Forme du rendu (typologie, carte, grilles)

L'étude se présente en quatre parties :

-une introduction,

-la description de la méthodologie élaborée et mise en œuvre dans l'étude, mais aussi la construction des couches d'informations qui ont servi de base à la construction des analyses,

-un descriptif général de la région et de ses enjeux fonciers en terme de consommation de l'espace pour l'urbanisation. Quatre éléments ont particulièrement été étudiés : la répartition de la population et l'accès à l'emploi ou aux services, les modes existants d'occupation du sol, les prescriptions réglementaires concernant l'usage des sols, la dynamique du parc du logement et du marché foncier,

-la présentation des différents volets de résultats sur les POS, sur les indicateurs de densité du bâti, sur les espaces vacants au sein des zones constructibles et sur les scénarii d'évolution du parc de logement principal à l'échelle régionale.

▪ **Création de base de données**

Deux bases de données ont été créées :

-Une base de données sur le bâti (BDBATI). Cette table renseigne sur la catégorie, la nature, la surface et le périmètre de chaque polygone. La méthode d'élaboration de la table est décrite en page 17-18 et la zone couverte par la table est définie sur la carte 2 p.18.

-Une base de données sur les zones inconstructibles (BDINCONST) et constructibles (BDCONST). La figure 2 (p.19) décompose les différentes couches d'information géographique du SIG.

▪ **Les résultats concernant l'analyse des POS, des densités et des espaces vacants**

-Les résultats de l'analyse des POS sont répartis selon, d'une part, une analyse descriptive de la distribution des zonages POS pour chacune des classifications et d'autre part, une analyse des déterminants de cette structuration. La proportion des différentes classes de zonage en fonction de la population des communes est présentée sous la forme d'un graphique (fig.13 p.85).

-L'analyse des densités est menée pour les différents zonages POS selon trois indicateurs : un indice sur les distances minimales entre proches voisins (p.100), un indicateur de l'emprise au sol des polygones bâtis (p.108), un indice représentant le nombre de polygones bâtis à l'hectare dans chaque zone POS (p.110). Ces estimations permettent une appréciation de la consommation d'espace du bâti dans les différents zonages en prenant en compte l'ensemble des espaces contenus dans ces zonages, réseaux y compris.

-Ensuite, une estimation a été faite pour connaître le nombre de logements associés à un polygone bâti dans chaque zone POS. Ces estimations ont été obtenues par croisement des couches BDBATI et BDPOS avec les informations sur les données de logements à échelle communale (p.112-114).

-L'analyse des espaces vacants : le tableau 23 (p.116) rend compte de la répartition des proportions d'espaces vacants au sein des zones réglementairement constructibles. Un zoom a été effectué sur la zone de St Rémy-de-Provence, le bassin de vie des Alpilles et le nord des Bouches-du-Rhône.

▪ **Typologies :**

Une fois déterminés les espaces vacants au sein des zones POS constructibles et les facteurs jouant sur la relation espace vacant/ logement potentiel, trois scénarii ont été définis pour illustrer les solutions d'urbanisation dans le cadre d'une simulation sur 20 ans de l'évolution de la population :

-le projet urbain ou scénario de densification de zones constructibles existantes sans recours à l'ouverture d'espaces constructibles nouveaux. Deux variantes sont proposées : une variante médiane qui croise un niveau d'effort de densification médian et une part d'espace urbanisable médiane au sein des espaces vacants ; une variante haute qui croise un effort de densification fort et une part d'espace urbanisable importante au sein des espaces vacants.

-la conurbation de basse densité ou la consommation intégrale des espaces agricoles et naturels de la moitié de la région. Dans ce 2e scénario, il existe une variante de base et une variante dans laquelle a été limité le nombre de communes parmi lesquelles il est possible de déplacer un nouvel arrivant impossible à accueillir dans une commune donnée. Le tableau 24 (p.164) rend compte des communes pour lesquelles il n'est pas possible de replacer le solde des nouveaux arrivants dans les 30 communes plus proches.

-le projet urbain couplé à l'ouverture raisonnée de zones naturelles déjà partiellement urbanisées. Ce troisième scénario s'appuie sur l'usage des espaces vides des zones actuellement vouées à l'urbanisation, couplé à une ouverture mesurée de nouvelles zones constructibles.

Ces scénarii permettent de poursuivre trois objectifs :

-se doter à l'échelle régionale d'une estimation aussi fiable que possible de la capacité des zones constructibles actuelles en terme d'absorption de la croissance démographique, étant donné les modes d'urbanisation existants et les préférences des individus en matière de localisation et de bâti.

-fournir un nombre théorique de logements élaborés de façon homogène pour l'ensemble des communes de PACA et peuvent ainsi répondre aux questions de prospective qui peuvent être élaborées lors des documents de planification et de programmation,

-permettre un travail de veille sur l'implantation de l'habitat à venir.

Le mode de construction des scénarii, les 2 variantes des modes d'estimation des densités de logements à l'hectare définies et le mode de passage du nombre de logements à un nombre de résidents sont explicités en

p.45 à 48. Toutefois, un seuil maximal de croissance de la population a été fixé, estimé à partir des taux moyens annuels de croissance de la population communale entre 1982 et 1999.

Un tableau (p.49) présente synthétiquement comment, à partir d'une surface disponible, dans une zone POS donnée d'une commune, est estimée la population en résidence principale susceptible d'être accueillie.

Pour la présentation des résultats (p.79), trois classifications de zonages généralisés ont été définies :

- une classification où les résultats sont présentés au niveau communal pour chaque zonage généralisé;
- une seconde qui regroupe les zones d'habitation urbaine non diffuse et les zonages d'activités, afin de révéler une distinction entre habitat diffus et dense;
- une troisième classification qui regroupe l'ensemble des zonages d'habitation, afin de voir l'espace voué à l'accueil des résidents.

Cartes

Au total, 34 cartes sont présentées.

- La carte 1 (p.10) propose un extrait de la couche BDCONST par type de zone POS superposée à un SCAN 25 de l'IGN.
- La carte 2 (p.18) montre les communes où les informations sur le bâti sont utilisables et celles où ces informations sont jugées insuffisantes.
- La carte 3 révèle l'emprise appliquée autour des polygones bâtis par type de zonage.
- La carte 4 met en évidence les zonages environnementaux sur la région.
- La carte 5 (p.27) donne un extrait de la situation des espaces vacants au sein des zones réglementairement constructibles.
- La carte 5 (p.55) rend compte de la population communale sur la région PACA et traduit d'une manière précise les zones où les pressions exercées sur l'ouverture des nouveaux espaces urbanisables tendront à s'accroître. (source INSEE RGP 1999, IGN).
- La carte 6 (p.56) qui présente le taux de croissance intercensitaire (1982/1990) et (1990/1999) est utilisée pour statuer sur les dynamiques urbaines.
- La carte 7 (p.57) rend compte d'une observation de la population régionale en prenant en compte l'accessibilité à la population dans un rayon de 15 km afin de différencier les communes ayant une faible densité par choix de politique locale, mais situées dans un ensemble urbain dense, par rapport aux communes ayant une faible densité du fait d'un phénomène de déprise.
- La carte 8 (p.63) rend compte du taux communal d'urbanisation par zone POS et la carte 9 (p.63) révèle le taux de zones urbanisées par commune.
- La carte 10 (p.66) offre une répartition des taux de logements secondaires par rapport aux logements principaux.
- La carte 11 (p.66) présente les taux de croissance du ratio logement secondaire/logement principal.
- La carte 12 (p.67) montre les taux et évolution des taux de logement individuel et collectif.
- La carte 13 (p.68) donne le nombre de ventes foncières par commune notifiées à la SAFER en PACA entre 2001 et 2003.
- La carte 14 (p.77) traduit la complexité des formes des territoires urbains communaux à travers des indices paysagers.
- La carte 15 (p.78) révèle la part des espaces naturels situés directement au contact des espaces urbains.
- La carte 16 (p.87) rend compte de la répartition géographique des parts des différents types de zonage.
- La carte 17 présente le nombre de logements par hectare par type de zonage (U, ZAC/ZAD, NA, NB).
- La carte 18 (p.119) montre la proportion d'espaces vacants et la surface en hectares en zonage d'habitation par commune.
- La carte 19 (p.120) traduit la proportion d'espace vacant et la surface en hectares des zonages ZAC/ZAD par commune.

- La carte 22 (p.146) présente les intercommunalités de la zone de Grasse/Mandelieu et donne la population des structures intercommunales en gestion situées entre la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et la Communauté de Nice Côte d'Azur.
- La carte 23 (p.159) rend compte des résultats du scénario 1 selon la variante médiane pour la zone couverte par les données BDPOS. La carte 24 (p.160) présente le même type de résultats appliqué à la variante haute.
- La carte 25 (p.163) traduit les résultats pour le scénario 2 en mettant en avant les communes saturées par les contraintes d'espace ou de démographie.
- La carte 26 (p.165) montre les résultats du scénario 2 selon la variante de base en traduisant le taux de consommation des espaces naturels.
- La carte 27 (p.166) présente les résultats de la variante 2 de ce même scénario.
- La carte 28 (p.168) rend compte de la distance seuils retenue entre classes d'occupation des sols : la mesure de la distance minimum bord à bord entre les différents espaces naturels et les espaces naturels situés à plus de 1000m d'un espace naturel de même type.
- La carte 29 (p.169) donne une illustration de la structuration spatiale des espaces naturels proposés comme zones prioritaires pour l'urbanisation nouvelle.
- La carte 30 (p.170) montre la répartition spatiale des surfaces en hectares des espaces naturels proposés à l'urbanisation.
- Les carte 31 et 32 (p.171) révèlent que le scénario 3 ne modifie pas la répartition de la population en traduisant la population accessible à 15 km.
- La carte 33 (p.172) montre les résultats du scénario 3 pour la variante médiane pour la zone BDPOS en distinguant les communes avec une forte capacité d'accueil conduisant à un taux de croissance trop élevé et les communes avec faible capacité d'accueil conduisant à un taux de croissance trop faible.
- La carte 34 (p.173) révèle les résultats du même scénario mais selon la variante haute pour la zone BDPOS en effectuant la distinction précitée entre les communes.

Annexes

L'étude propose 4 annexes :

- L'annexe 1 (p.179) présente sous la forme de tableaux, le taux d'espace vacant au sein de zones constructibles par commune sur la zone BDBATI.
- L'annexe 2 (p.195) donne les résultats des simulations sur la zone BDPOS du scénario 1. Les résultats sont présentés à la région, par département, par zones enjeu déterminées par l'étude, par un classement des villes/villages selon la population.
- L'annexe 3 (p.223) offre les résultats des simulations BDPOS comme précédemment mais selon le scénario 2.
- L'annexe 4 (p.229) montre les résultats des simulations BDPOS selon le scénario 3 selon la même classification.

■ Principaux enseignements

Concernant l'analyse régionale, l'étude des zonages réglementaires, des densités et des espaces vacants aura permis de rendre compte de la disparité régionale.

S'agissant des **zonages réglementaires**, les principales tendances sont apparues :

- Jusqu'à 3 500 habitants, les croissances urbaines se font sur les espaces naturels de type ND. A partir de ce seuil, les espaces agricoles (NC) sont également consommés.
- Un deuxième seuil apparaît à partir de 30 000 habitants : les espaces naturels résiduels (ND) sont préservés alors que l'agriculture disparaît et que les zones d'habitat diffus (NB) deviennent de plus en plus présentes.
- Un fonctionnement type de l'urbanisme régional peut ainsi être dessiné, avec tout d'abord un village peu peuplé entouré d'espaces agricoles et naturels. La croissance de ces villages se réalise plutôt sur les espaces naturels, du fait de leur importance spatiale et s'accompagne historiquement d'une croissance de l'activité agricole.

- Puis lorsque les villages dépassent les 2 000 à 3 000 habitants, ils doivent également mobiliser les espaces agricoles pour permettre leur croissance.
- Enfin, dans les villes les plus grandes, les zones pavillonnaires de faible densité deviennent importantes, l'agriculture tend à disparaître et les derniers espaces naturels sont protégés.

S'agissant des **densités**, selon les résultats obtenus sur 250 communes, situées surtout dans les Bouches-du-Rhône et dans le Var :

- Les densités médianes des zones U vont de 7 logements/ha pour les petits villages à 43 logements/ha pour les grandes villes, en passant, pour les villages de 500 à 3 500 habitants, par 10 logements/ha.
- Les zones NA ont des densités médianes autour de 2 logements/ha pour les villages de moins de 3 500 habitants, puis une croissance continue pour les communes plus peuplées, atteignant une médiane de 21 logements/ha pour les grandes villes.
- L'évolution des médianes dans les zones NB ne se rapprochent pas de celles des zones NA : les performances en termes de nombre de logements des zones NB apparaissent moins bonnes que celles des zones NA.
- Dans les zones NB, NC et ND, la distance au plus proche voisin diminue quasi linéairement avec le nombre d'habitants de la commune.

L'étude des **espaces vacants** aura permis de révéler l'existence d'un important nombre d'espaces constructibles non encore mobilisés. L'annexe 4 rend compte des résultats complets de ce scénario.

Les conclusions en fonction des différents scénarii sont :

■ **le projet urbain** : la variante médiane du projet urbain permet d'accueillir environ 350 000 personnes d'ici 20 ans tandis que la variante haute permet d'atteindre 705 000 personnes. Sur une large partie de la bande littorale, la saturation actuelle des territoires communaux ne permet pas d'assurer une croissance démographique moyenne minimum fixée à 0,4%.

■ **la conurbation de basse densité** : la surface qu'il serait nécessaire de rendre constructible a été estimée pour chaque commune, pour accueillir les nouveaux résidents exclusivement par de l'habitat diffus. Ce scénario conduit naturellement à une surconsommation des espaces naturels et agricoles dans la quasi totalité des communes de plus de 3 500 habitants et la moitié des espaces naturels et agricoles de la région serait consommée pour accueillir les 705 000 nouveaux habitants.

■ **le projet urbain couplé à l'ouverture raisonnée de zones naturelles déjà partiellement urbanisées** : la variante médiane de ce dernier scénario permet d'accueillir 430 000 habitants et, la variante haute, 780 000 nouveaux résidents (les variantes extrêmes de ces scénarii vont de 150 000 nouveaux résidents sur l'ensemble de la région pour le minimum à 950 000 pour le maximum). L'ouverture raisonnée des zones naturelles à l'urbanisation (1.35 % en moyenne de la surface communale sur 20 ans) permet de mieux répondre aux demandes de logement à proximité des pôles urbains puisque dans ce scénario, les zones les plus urbaines (appelées zones d'enjeu 1 et 2) accueillent respectivement 90 000 et 50 000 personnes de plus que dans le scénario 1. Elle permet également de répondre à une demande pour l'habitat moins dense dans ces zones.

■ Positionnement et stratégie des acteurs

La stratégie des acteurs

- **Les acteurs privés** : les entretiens avec les promoteurs ou lotisseurs de dimension internationale n'ont pas donné de résultats susceptibles d'orienter la consommation de l'espace. Leurs réponses qui traduisent leur positionnement ont été qualifiées de non techniques, légalistes et libérales :
 - Non techniques : quel que soit le foncier, construire est toujours techniquement possible.
 - Légalistes critiques : le droit du sol est une contrainte exogène qu'ils doivent respecter, mais qu'ils jugent trop contraignante.
 - Libérales : le seul critère de réalisation de l'opération est sa rentabilité sur le marché immobilier.

- **Les acteurs publics** : quatre sites ont été choisis pour procéder à des zooms sur lesquels se sont exprimés les élus et les techniciens. Les résultats des entretiens rendent compte de caractéristiques de chacune de ces quatre zones zoom :

La zone ITER (13, 84, 83, 04)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une constellation de communes très différentes les unes des autres, 2 pôles : Manosque et Pertuis. ▪ Problématique de villes et villages « dortoirs » appartenant à la couronne aixoise. ▪ Pression foncière en hausse, qui a débuté avant les annonces autour du projet ITER, suite à la saturation des zones constructibles et à la hausse des prix plus au sud (notamment à Aix-en-Provence). ▪ Beaucoup de questions demeurent sur l'influence réelle de ITER mais des phénomènes de rétentions de terrains et d'attentisme se font jour.
Gap et le Gapençais (05)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gap fonctionne comme un pôle rural, son espace communal arrive à saturation. ▪ La demande d'espace est forte et les communes alentour peuvent estimer que Gap les utilise comme des réserves foncières. ▪ L'espace n'est pas mité du fait des conditions de pente et de l'application de la Loi Montagne. ▪ Les futurs espaces urbanisés seront a priori d'anciennes zones NC.
Zone de Saint Rémy de Provence (13 et 84)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pression foncière élevée, prix élevés. ▪ Région très attractive, arrivée de nouveaux résidents (du nord de la France, de l'Europe). ▪ Manque de logement social, difficulté de logement pour les autochtones. ▪ Crainte des élus de créer une région « musée » tout autant que de voir l'urbanisation exploser. ▪ Volonté de préservation des espaces agricoles, vérification stricte des demandes en NC. ▪ Beaucoup de risques naturels avec enjeux humains limitent les ouvertures à l'urbanisation.
Mandelieu – Grasse – Villeneuve (06)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone très urbanisée dont le pôle principal n'est pas sur la zone (Nice) ; pression foncière très importante. ▪ De nouveaux résidents (retraités aisés) qui rendent difficile l'accès au logement pour les natifs et leurs enfants. ▪ Forte réactivité des associations de propriétaires et de défense de l'environnement dans la gestion de l'urbanisme. ▪ Difficulté des communes pour réguler les tendances actuelles. ▪ Comment préserver les derniers espaces naturels tout en répondant aux besoins locaux de logement ?

■ Interpellations au niveau local et poursuites d'actions

Les préconisations sur la conduite des politiques locales

- *par rapport à la problématique de l'étude* :

La méthode de réalisation d'un outil d'analyse et de prospective mise au point peut permettre la constitution d'un outil ayant quatre fonctions :

- estimer les densités de l'habitat existant dans les espaces réglementaires constructibles, afin d'identifier les potentialités d'accueil pour les nouveaux logements dans chaque zone POS de chaque commune de la région.

- identifier les facteurs explicatifs des différences de potentialités d'accueil entre zone POS et/ou entre communes.
- disposer de scénarii d'évolution de l'urbanisation en PACA reposant sur la variation des différents facteurs prévalant à la relation du nombre de logements et les espaces disponibles.
- identifier hors des espaces déjà réglementairement urbanisables, les espaces les mieux adaptés à une urbanisation nouvelle respectueuse de l'environnement et de l'agriculture.

- **plus généralement :**

A partir de l'outil élaboré dans cette étude, il est possible dans l'avenir de construire un outil homogène sur l'ensemble de la région qui présenterait deux intérêts principaux :

- une fonction de veille et d'aide à la décision sur l'implantation de l'habitat à venir. Le but est de rendre apparentes, à travers la cartographie des différents scénarii possibles, les conséquences prévisibles d'un choix politique. Chaque choix d'urbanisation engendre une consommation d'espace différente.
- l'identification des communes ou des zones géographiques qui ont des potentiels inadapés aux objectifs de croissance fixés institutionnellement, ou au regard de la demande qui s'exprime sur le marché du logement.

Remarques sur l'étude

Les limites

Le modèle construit a été appliqué sur certains secteurs ou communes qui ne disposaient pas des bases de données, ce qui entraîne des résultats ne correspondant pas à la réalité du terrain. Le bureau d'étude signale lui-même dans l'étude que ce modèle est difficile à appliquer à l'échelle communale sans vérification auprès des acteurs locaux et du terrain, et que l'outil proposé doit plutôt servir à dégager des tendances régionales.

Les suites données

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'usage majeurs : le territoire inter-SCOT Cavaillon – 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.

Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DREAL PACA
et du Conseil Régional PACA

Contacts:

DREAL PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.gouv.fr
Annie Mondragon - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.gouv.fr

