



# INFOLIO

PARTENARIAT RÉGION & AGENCES D'URBANISME

## ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

*La préservation du patrimoine agricole et naturel régional est aujourd'hui une des priorités à inscrire dans les démarches d'urbanisme. Cette priorité passe par un urbanisme repensé, abandonnant les pratiques de diffusion et d'étalement. Pour répondre aux besoins importants en matière de logement, d'activités économique et d'équipements, les collectivités doivent donc faire un effort particulier de reconquête et d'intensification des parties urbanisées de leur territoire. La limitation de la consommation foncière et la gestion économe de l'espace, par la densification et la mutation des espaces urbains, est d'ailleurs à l'agenda législatif depuis les années 2000. La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la DREAL ont sollicité les agences d'urbanisme pour établir une démarche méthodologique, permettant aux territoires d'aborder plus aisément la question du potentiel de densification et de mutation, dans le cadre de l'élaboration de leurs Schémas de Cohérence Territoriaux, Programmes Locaux de l'Habitat et Plans Locaux d'Urbanisme. Le guide méthodologique proposé s'appuie sur un état des lieux des études déjà réalisées en la matière et vise à identifier les étapes incontournables pour identifier les potentiels de densification et de mutation.*

La loi ALUR introduit, dans le Code de l'Urbanisme (articles L 141-3 et L 151-4), l'obligation d'étudier le potentiel de densification et de mutation dans les SCoT et PLU :

- dans les SCoT : pour repérer les secteurs sur lesquels les PLU devront étudier les potentiels de densification et de mutation, pour ensuite fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace ;
- dans les PLU : pour réaliser ces études et évaluer les capacités de densification.

La loi articule ces deux niveaux de planification, en attribuant au SCoT le rôle d'identifier les « espaces dans lesquels les

*plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation », en tenant compte de « la qualité des paysages et du patrimoine architectural » (article L 141-3 du nouveau code de l'urbanisme).*

*Le PLU doit, quant à lui, mener cette analyse sur « l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales... » (article L 151-4 du code de l'urbanisme).*

### **L'inscription dans un projet politique**

*L'élaboration du potentiel de densification et de mutation est un exercice qui n'est jamais complètement neutre. Les choix méthodologiques et les résultats affichés dépendent aussi de choix politiques et stratégiques. Ainsi, cet exercice ne doit pas se substituer à un projet de territoire, politique par nature, qui permettra de préciser quels potentiels seront exploités, comment ils le seront et quels seront les secteurs qui feront l'objet d'une densification effective.*

# DÉFINIR LE PÉRIMÈTRE DE L'ENVELOPPE URBAINE



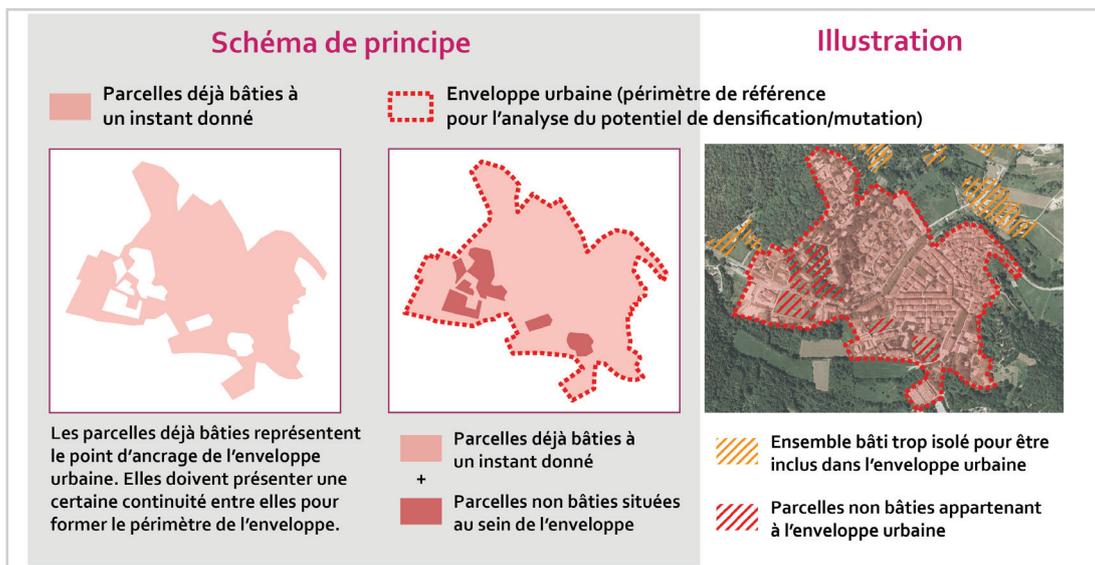
Le périmètre d'analyse du potentiel de densification et de mutation correspond à l'enveloppe urbaine du PLU (SCoT, PLH), autrement dit les « espaces bâtis » au sens de la loi ALUR (article L.141-3 du Code de l'urbanisme).

L'enveloppe urbaine, délimitée à un instant donné selon une approche morphologique, englobe un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité. Elle peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties (parkings, équipements sportifs, terrains vagues, etc.).

Cette enveloppe exclut en principe les zones d'habitat diffus. A cet égard, les parcelles libres, destinées à l'urbanisation, qui se situent en dehors de l'enveloppe, sont considérées comme des espaces d'extension et non de densification/ mutation de l'enveloppe urbaine.

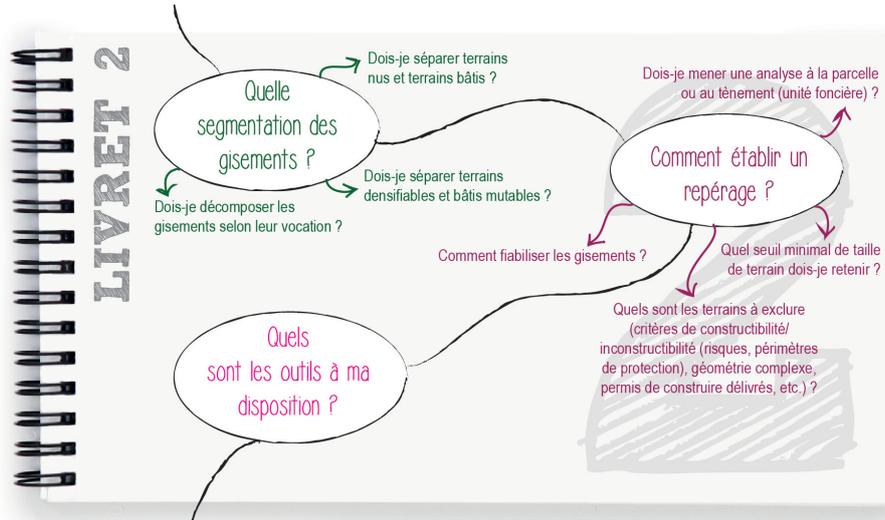
En cas de discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut, dans une commune donnée, être composée de plusieurs secteurs distincts.

## COMMENT DÉFINIR L'ENVELOPPE URBAINE ?



Réalisation : AU[dat]-Var, schéma de principe

# QUELLE SEGMENTATION DES GISEMENTS ?



Sont considérés comme gisements l'ensemble des terrains ou bâtiments pouvant faire l'objet d'une densification ou d'une mutation.

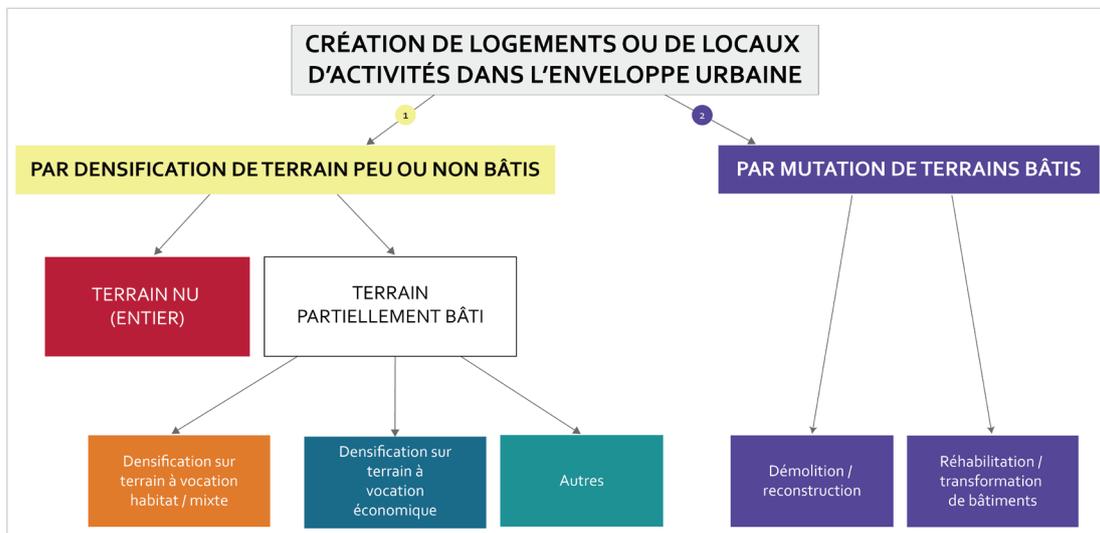
Il est déconseillé de sommer les gisements. Terrains nus, terrains partiellement bâtis (en densification pavillonnaire par exemple), ou bâtiments à recycler ne présentent pas les mêmes enjeux ou la même dureté foncière (ils ne sont pas mobilisables avec la même facilité). De plus, l'analyse concerne à la fois des gisements destinés aux logements et aux activités.

Il importe donc de bien différencier les types de gisements qui feront l'objet d'une réflexion en termes de densification et/ ou de mutation.

Il est intéressant, dans la mesure du possible et sans empiéter sur le sujet sensible du projet politique, d'illustrer la densification/mutation potentielle en fonction de chaque segment de gisement.

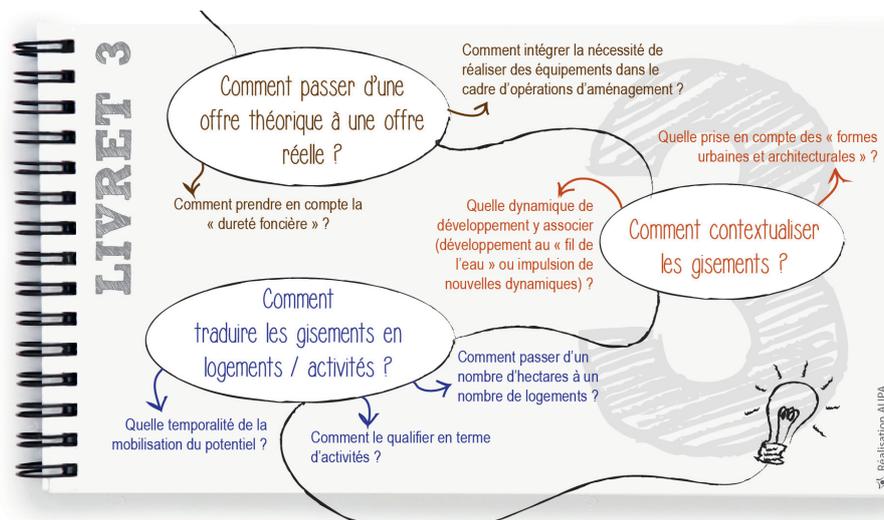
L'identification des gisements passe aussi par la détermination d'une unité d'analyse (tènement ou parcelle), la définition d'une surface minimale, ainsi que par la prise en compte de différentes contraintes qui peuvent être connues a priori (prescriptions environnementales, zonages, mesures de protections environnementales ou patrimoniales, espaces artificialisés) ou non connues a priori (permis de construire, besoins techniques, projets politiques avérés des communes).

## PROPOSITION DE SEGMENTATION DES GISEMENTS



Réalisation : AURAV, schémas de principe

## QUANTIFIER LES OBJECTIFS DE PRODUCTION



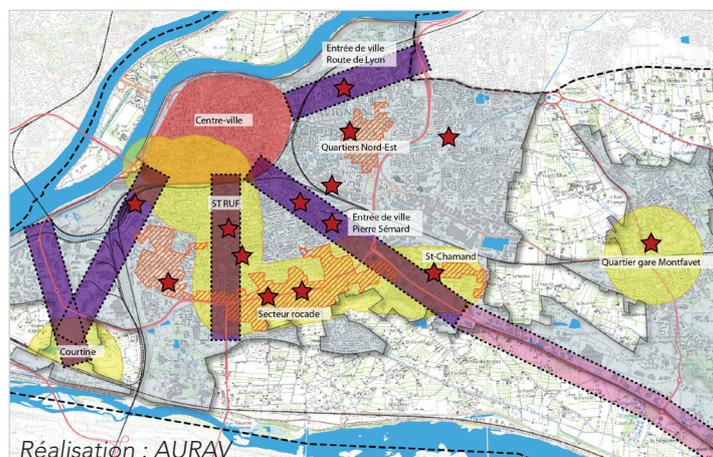
Les terrains repérés sur la carte de gisements ne peuvent être assimilés directement au potentiel de densification et de mutation.

Il est possible :

- 1/ de transformer les résultats bruts en résultats nets (intégration des équipements) ;
- 2/ de proposer une prise en compte de la rétention foncière, qui fait sortir certains gi-

sements de l'horizon temporel du document élaboré. L'analyse morphologique et fonctionnelle du périmètre d'analyse permet ensuite à la collectivité d'arbitrer sur la dynamique qu'elle veut impulser : maintenir les densités existantes sur certains quartiers ou favoriser de nouvelles dynamiques dans les secteurs stratégiques.

## LES SECTEURS STRATÉGIQUES DANS LE PLU D'AVIGNON



Le partenariat entre les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

