L'observatoire du foncier en zone urbaine de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole

Programme partenarial 2009-2010

Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne
ARCHE BÖTTI 2 - 115 ALLEE NORBERT WIENER - BP 70035 - 30023 NIMES CEDEX 1
Tél. 04 66 29 02 60 - Fax. 04 66 29 88 70 - audrna@audrna.com
Association Loi 1901 - SIRET 38044850600028 - www.audrna.com

Introduction

L'observation du foncier est un outil essentiel pour répondre aux préoccupations exprimées dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000 demandant aux documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement et préservation,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Ces principes mettent en avant les notions d'équilibre, de renouvellement urbain, d'économie des ressources, notamment des ressources foncières, de rationalisation et d'optimisation dans l'utilisation de l'espace afin de garantir un développement harmonieux et respectueux de la qualité du cadre de vie. La connaissance des capacités foncières disponibles sur un territoire devient dès lors un élément clé de la réflexion sur l'aménagement urbain.

Depuis 2003, l'agence d'urbanisme réalise un observatoire des potentialités foncières existantes dans les zones d'extension inscrites dans les documents d'urbanisme (zones AU, NA et ZAC) sur le territoire du SCOT du Sud du Gard. Cette démarche, avait initialement été mise en place au moment où l'élaboration du SCOT du Sud du Gard démarrait. Elle avait pour objectif de mesurer l'adéquation entre l'offre existante et les besoins estimés pour assurer le développement attendu. Elle constitue aujourd'hui une base de données dont la mise à jour est effectuée tous les deux ans et elle a été étendue en 2009 au territoire du SCOT de l'Uzège Pont du Gard et aux EPCI du sud du Pays des Cévennes.

Récemment, il est apparu nécessaire de compléter la vision offerte par l'observatoire des potentialités foncières en zones AU, NA et ZAC en menant une investigation similaire dans les zones urbaines. En effet, les enjeux de reconquête du tissu urbain et de mobilisation de foncier pour la production de logements et notamment de logements sociaux s'accentuent et nécessitent une connaissance fine du foncier potentiellement disponible dans l'ensemble du tissu urbain. C'est dans ce contexte que l'observatoire du foncier en zone urbaine a été mis en place sur les territoires des deux communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et du Grand Alès en Cévennes.

Le présent rapport présente l'observatoire du foncier en zone urbaine de Nîmes Métropole. Conformément aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de l'étalement urbain inscrits dans le SCOT du Sud du Gard, il semble important pour l'agglomération de Nîmes Métropole de mettre l'accent sur le recentrage de la croissance dans les pôles urbains et de favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même. Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), l'agglomération s'est également fixé des objectifs de production de logements et de logements sociaux qui nécessitent la mobilisation de foncier correspondant. L'observatoire du foncier permet ici de capitaliser la connaissance des potentiels détectés sur le terrain.

Cette restitution de l'observatoire s'attache tout d'abord à expliciter la méthode mise en place pour la création de ce dernier. Dans un deuxième temps, quelques éléments d'analyse à l'échelle de la communauté d'agglomération sont présentés. En dernier point, un atlas rassemble, sous forme d'une fiche de chiffres-clés accompagnée d'une carte, les données de l'observatoire par secteurs et pour chacune des communes.

INTRODUCTION 2

1. QUELLE MÉTHODE POUR L'OBSERVATION DU FONCIER EN ZONE URBAINE ? 5
1.1 L'analyse cartographique sous SIG 7
1.2 La vérification sur le terrain 10
1.3 La saisie des informations et le croisement avec les données propriétaires et d'exposition aux risques naturels 11

2. QUELQUES ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'OBSERVATOIRE À L'ÉCHELLE DE NÎMES MÉTROPOLE ? 17
2.1 Les éléments clés de l'observatoire. 18
2.2 L'exposition aux risques naturels 24
2.2.1 L'exposition au risque inondation 24
2.2.2 L'exposition au risque incendie – feu de forêt 25
2.3 Les potentiels repérés dans les zones NB ou assimilées 27

3. L'ATLAS CARTOGRPAHIQUE ET CHIFFRES CLÉS DE L'OBSERVATOIRE DU FONCIER EN ZONE URBAINE 29
3.1 Le secteur Vistre-Costières 32
3.2 Le secteur Vaunage 44
3.3 Le secteur Gardonnenque 58
3.4 Le secteur Garrigues 70
3.5 Le secteur Est-Costières 88
3.6 Le secteur Camargue-Costières 100
3.7 La ville de Nîmes 108
3.8 Synthèse des données de l'observatoire 118

1. Quelle méthode pour l'observation du foncier en zone urbaine ?

1. Quelle méthode pour l'observation du foncier en zone urbaine ?

Le besoin qui a initié la mise en place d'un observatoire du foncier en zone urbaine pourrait être formulé ainsi : « évaluer et localiser les capacités des zones urbaines à répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain inscrits dans les documents cadres, notamment en ce qui concerne la production de logements ».

À partir de cette ligne directrice, l'agence d'urbanisme a proposé que l'observatoire s'attache en premier lieu à établir un relevé précis de la « sous-utilisation » du foncier dans les zones urbaines (au sens des POS et PLU) de chacune des communes de la communauté d'agglomération, puis qu'une analyse de la structure de la propriété des secteurs repérés soit réalisée.

Pour répondre à la finesse nécessaire à l'observation du foncier en milieu urbain, la base de données est construite à l'échelle de la parcelle.

Les potentiels visés dans l'observatoire recouvrent les disponibilités foncières de deux natures différentes :

- Les parcelles non bâties dans les zones urbaines (« dents creuses »),
- Les grandes parcelles potentiellement divisibles dans les zones urbaines.

La méthode retenue s'est basée sur les grandes étapes suivantes :

- Analyse cartographique sous SIG (système d'information géographique)
- Visite systématique de terrain.
- Saisie des observations et croisement avec les données propriétaires et d'exposition aux risques naturels.

1.1. L'analyse cartographique sous SIG

L'objectif de cette première étape était de repérer sous SIG, les parcelles non bâties ou « peu occupées » dans les zones urbaines à partir des bases de données informatiques disponibles. On retient le terme parcelles « peu occupées » dans cette phase d'analyse cartographique SIG, car le caractère divisible d'une parcelle n'est confirmé qu'après vérification de terrain.

À partir de la BD Parcellaire, les parcelles situées en zone urbaine ont tout d'abord été identifiées par un croisement avec le zonage numérisé des POS et PLU transmis par la DDE en février 2009. Les zones urbaines retenues correspondent aux zones U strictes et aux zones d'habitat diffus de type NB ou assimilées (pour la commune de Nîmes, seule la zone N1 des garrigues habitées a été observée). Bien que les zones NB ou assimilées soient le plus souvent des zones peu équipées, sans assainissement collectif, n'ayant pas vocation à être densifiées, ces dernières ont été intégrées à l'observatoire, mais distinguées des zones U. Ainsi les deux observatoires du foncier en zone urbaine et des potentialités foncières dans les zones AU, NA et ZAC couvrent l'intégralité du tissu urbain des communes.

Pour la commune de Dions qui ne dispose pas de document d'urbanisme, une enveloppe urbaine a été dessinée à partir de la photo aérienne.

Les bases de données mobilisées pour la construction de l'observatoire du foncier en zone urbaine :

- Le zonage numérisé des documents d'urbanisme.

La version utilisée est celle du fichier transmis par les services de la DDE en février 2009. Ce fichier correspond au zonage tel qu'il a été numérisé par la DDE à cette date, il est possible que certaines modifications ou nouveaux documents d'urbanisme opposables depuis peu à la date de février 2009 n'y soient pas intégrés.

- BD Parcellaire de l'IGN, édition 2009.

Cette une base de données des parcelles et bâtiments produite par l'IGN dans son édition 2009

- Les données propriétaires.

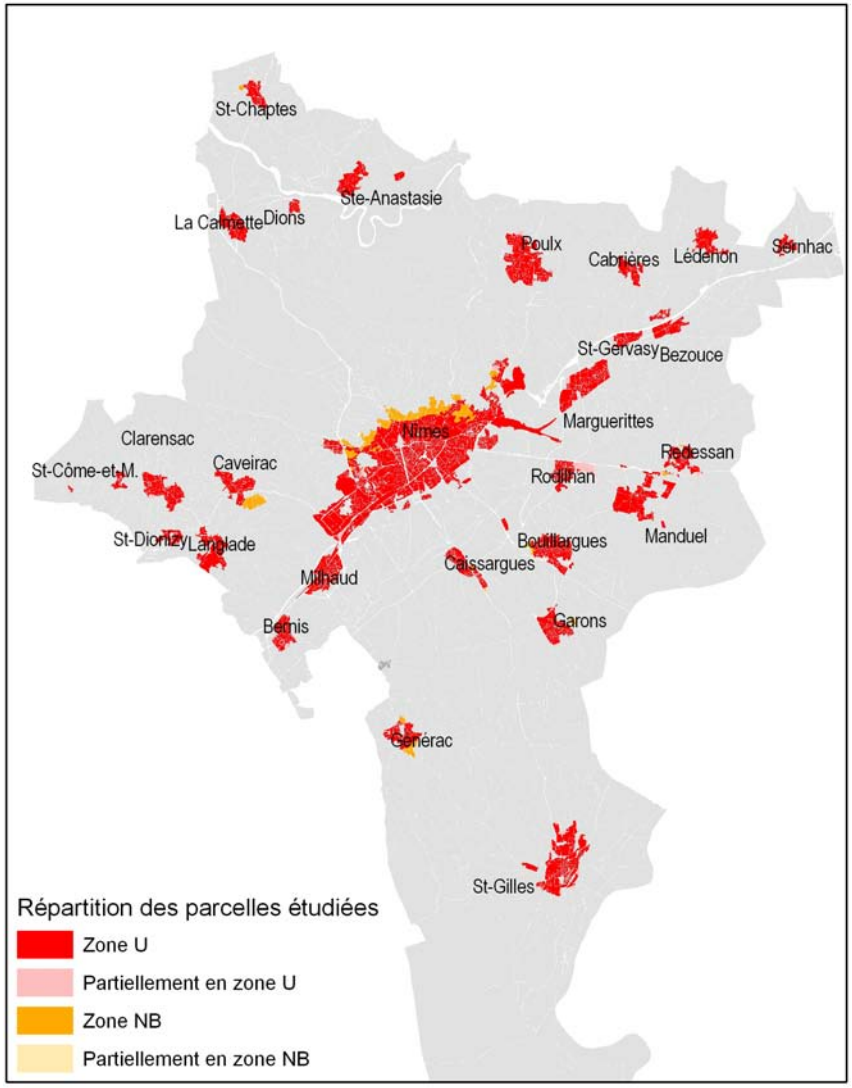
Les données propriétaires proviennent d'extraits de la base de données Majic 2 transmis par le Conseil Général du Gard, dont la date de référence est le début de l'année 2008.

- Orthophotographie aérienne.

L'orthophotographie aérienne transmise par le Conseil Général du Gard a été produite par la société Gaïa Mapping. La prise de vue date d'août 2007.

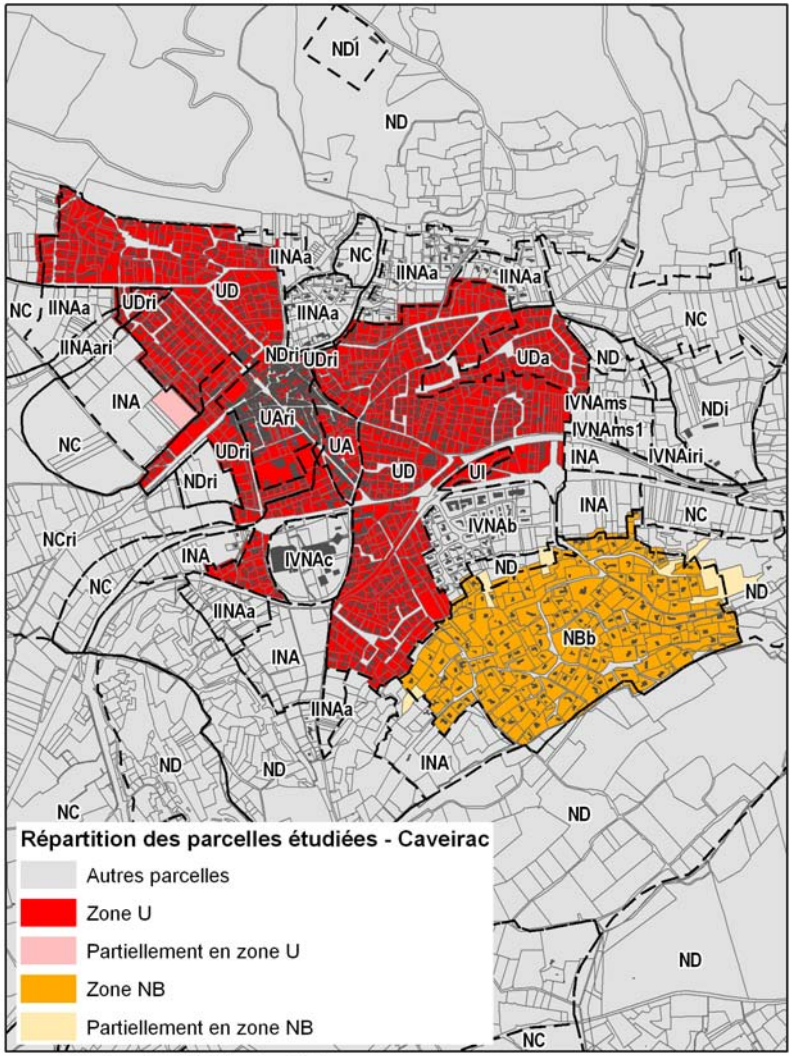
Les parcelles ainsi sélectionnées sont représentées sur les cartes 1 et 2.
Afin d'identifier les parcelles non bâties et les parcelles « peu occupées », un coefficient d'emprise au sol (CES) a été calculé et attribué à chaque parcelle située en zone urbaine en rapportant la somme des emprises bâties de chaque parcelle à la surface de la parcelle.
Les parcelles non bâties sont celles dont le coefficient d'emprise au sol est nul. Après différents tests, la définition empirique suivante a été retenue pour identifier les parcelles « peu occupées » : il s'agit des parcelles dont la surface est supérieure à 2000 m² et dont la surface bâtie ne dépasse pas 10 % de la surface totale de la parcelle (coefficient d'emprise au sol inférieur à 0,1).

Cette première sélection réalisée de manière automatique est ensuite confrontée à l'orthophotographie aérienne d'août 2007. La précision de cette photographie aérienne permet de corriger la première analyse, en vérifiant que les parcelles identifiées comme non bâties ou « peu occupées » le sont effectivement. Les parcelles finalement occupées par un bâtiment ou une piscine, les espaces publics ou équipements sportifs, etc. sont retirées.



Réalisation: AUDRNA décembre 2009
Source : Observatoire du foncier en zone urbaine
Fond : © IGN BD TOPO V2 ® - © IGN BD Parcellaire V1® 2009

Carte 1 : Les parcelles étudiées de la CA de Nîmes Métropole



Réalisation: AUDRNA décembre 2009
Source : Observatoire du foncier en zone urbaine,
Fond : © IGN BD TOPO V2 ® - © IGN BD Parcellaire V1® 2009,
Zonage des POS et PLU numérisés par la DDE 30 février 2009

Carte 2 : Les parcelles étudiées à l'échelle d'une commune

1.2. La vérification sur le terrain

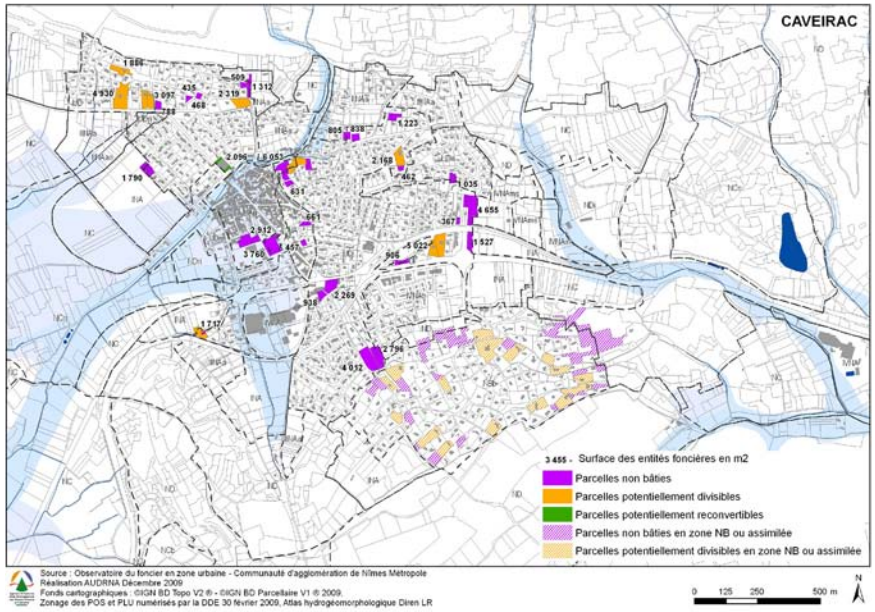
Afin de disposer d'une base de données correspondant à la situation de 2009 et de ne retenir que les parcelles jugées effectivement pertinentes sur le terrain, une visite systématique de chacune des parcelles précédemment identifiées a été réalisée. Les communes de Nîmes Métropole ont été visitées au cours des mois de juin et juillet 2009, à l'exception de la commune de Nîmes qui a été analysée en septembre 2009.

Cette visite de terrain a permis d'actualiser et d'homogénéiser la base établie préalablement et de construire une donnée fidèle à la réalité du terrain. Les parcelles finalement occupées, ou en cours de construction, les parcelles « peu occupées » non pertinentes, les parcelles dédiées à des espaces publics ou des équipements ont ainsi été retirées de l'observatoire.
Par ailleurs, les parcelles potentiellement reconvertibles rencontrées (friches, vocation peu compatible avec le tissu environnant, etc.) ont été intégrées à l'observatoire. Même si ces dernières n'ont pas été recherchées de manière systématique (compte tenu du temps important que cela aurait représenté), nous avons décidé de garder la mémoire de cette information dans l'observatoire car il s'agit souvent de potentiels identifiés dans des secteurs particulièrement contraints comme les centres anciens
Des photographies ont été prises pour la plupart des parcelles afin de garder la mémoire des lieux.
Il est important de souligner ici la part d'interprétation qu'il existe pour toute vérification de terrain effectuée par un observateur. Même si ce dernier essaie d'avoir un regard qui soit le plus objectif possible, son analyse ne peut s'affranchir d'une certaine subjectivité.
L'analyse terrain a toutefois été basée sur les principes suivants :

- Les parcelles non bâties sont celles qui sont libres de construction. Quand elles étaient de taille trop faible, véritablement enclavées dans un tissu urbain dense ou encore peu accessible du fait de la topographie du site, elles ont été retirées de l'observatoire.
- La détermination des parcelles potentiellement divisibles relève d'une perception globale pour laquelle la parcelle est considérée dans son environnement urbain. Lorsque le bâti était situé au centre de la parcelle, que la partie non bâtie était utilisée (dépôt de matériel, aménagement paysagé, etc.) ou que la partie non bâtie était enclavée sur la parcelle, elles ont été retirées de l'observatoire. Le caractère effectivement mobilisable du foncier à court ou moyen terme n'a pas été pris en compte.
- Les parcelles potentiellement reconvertibles n'ont pas été recherchées systématiquement, il s'agit d'opportunités saisies pour compléter la base et mettre en valeur un potentiel existant. Elles ont été repérées de trois façons différentes :
  - par hasard, au cours du travail de terrain ;
  - grâce aux dossiers déjà réalisés en interne et aux discussions avec certains élus et techniciens de Nîmes Métropole ;
  - parce qu'elles étaient repérées comme potentiellement divisibles pendant le travail sur SIG et qu'elles étaient en fait, le support d'une activité inappropriée au contexte urbain.

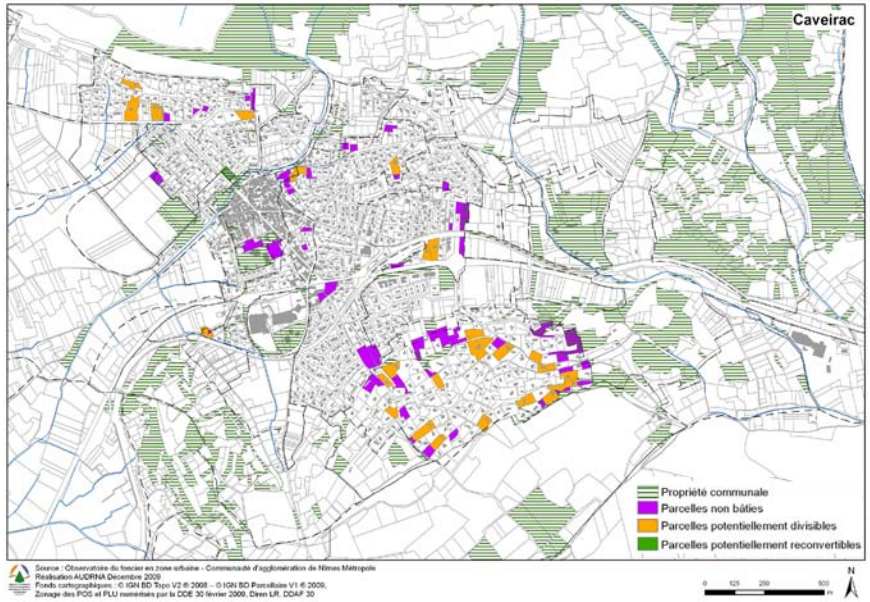
1.3. La saisie des informations et le croisement avec les données propriétaires et d'exposition aux risques naturels.

Les constatations de terrain ont ensuite été enregistrées sous SIG pour construire la base de données de l'observatoire du foncier en zone urbaine. Un code spécifique est attribué aux parcelles retenues permettant de renseigner la nature du potentiel identifié pour chaque parcelle : parcelle non bâtie, parcelle potentiellement divisible, parcelle potentiellement reconvertible.



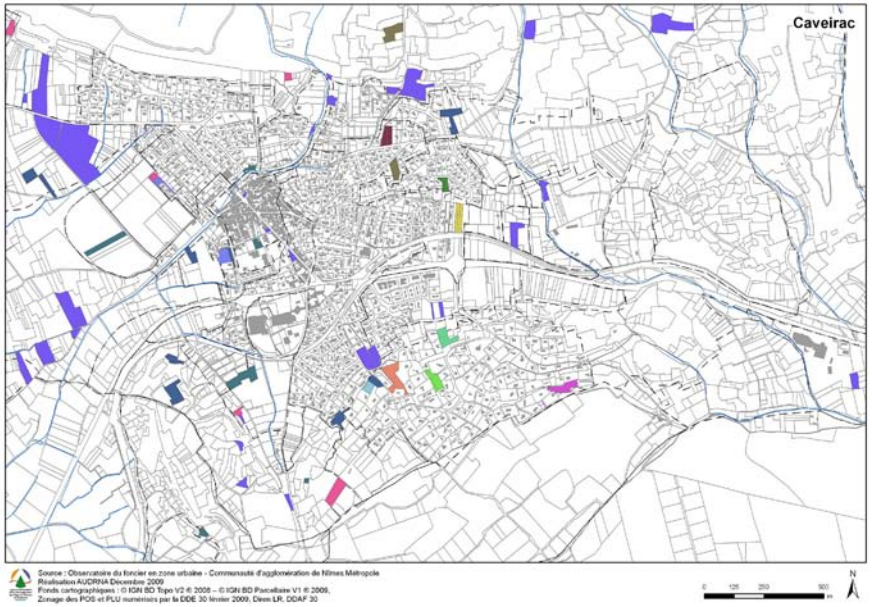
Carte 3 : Les potentiels fonciers

Après avoir constitué la base de données, une analyse de la propriété foncière est effectuée. Il s'agit dans un premier temps de localiser les propriétés foncières des acteurs institutionnels publics que sont : l'État, la région, le département, les communes, les bailleurs sociaux, la SNCF, etc. Ce croisement permet de mettre en évidence les parcelles pouvant être mobilisées rapidement.



Carte 4 : La propriété foncière des grands acteurs institutionnels publics

Une analyse des propriétaires privés est également menée sur les parcelles identifiées dans l'observatoire. Il s'agit de détecter si les propriétaires des parcelles de l'observatoire possèdent d'autres parcelles en contiguïté qui pourraient mettre en évidence des unités foncières intéressantes.



Carte 5 : Les unités foncières privées détectées sur les potentiels

Les potentiels mis en évidence dans le cadre de l'observatoire sont enfin croisés avec les données disponibles sur les risques naturels : risque inondation et risque incendie – feu de forêt.

Les bases de données concernant les risques naturels mobilisées sur le territoire de Nîmes Métropole sont :

- L'atlas hydrogéomorphologique diffusé par la DIREN LR. Cet atlas a été élaboré en 2003 selon la même méthodologie sur l'ensemble des bassins versants. Il correspond à une analyse de la topographie et morphologie du territoire qui permet d'après différentes modélisations de définir des secteurs potentiellement concernés par le risque inondation par débordement ou par ruissellement. Les zones ainsi mises en évidence : lit mineur, lit moyen, lit majeur et lit majeur exceptionnel, zones d'inondation potentielle par ruissellement donnent une indication sur le risque d'inondation dans ces secteurs. Elles ne sont pas aussi précises et n'ont pas la même valeur juridique que les zones inondables (zones rouges, zone bleues) définies dans les Plans de Prévention contre le Risque Inondation (PPRI). Néanmoins, cet atlas reste à l'heure actuelle la seule source de données homogène sur le risque inondation à l'échelle du département du Gard. L'ensemble des zones hodrogéomorphologiques ont ici été prises en considération.

- Les données aléas sur le risque incendie transmis par la DDAF du Gard. Cette base permet de qualifier le niveau d'aléas par rapport au risque incendie – feu de forêt sur le territoire. L'aléa est qualifié selon 4 classes : faible, modéré, élevé, très élevé. Seules les classes d'aléa élevé et très élevé ont été prises en considération pour le croisement avec les parcelles de l'observatoire.

Le croisement entre la base de l'observatoire du foncier en zone urbaine et les bases sur les risques naturels a été réalisé par analyse spatiale sous SIG. Lorsqu'une parcelle est entièrement incluse dans une zone soumise au risque, une indication de cette sensibilité est enregistrée dans la base de données. Cette hypothèse a été retenue car l'échelle d'utilisation des bases sur les risques naturels est de l'ordre du 1/25000ème, ce qui ne permet d'interpréter ces informations à l'échelle de la parcelle. La méthode employée pour le croisement avec les bases relatives aux risques naturels, ainsi que la nature même de ces bases imposent une certaine précaution dans l'interprétation et l'analyse des données ainsi produites. Les chiffres de surfaces concernées par le risque inondation ou le risque incendie – feu de forêt ont donc une valeur indicative et doivent être utilisées comme telles par exemple pour des comparaisons entre différents secteurs et non pas pour donner des valeurs absolues certaines.

Les exploitations de l'observatoire sont multiples. Il est possible de proposer des restitutions cartographiques par commune ou secteur, de faire la synthèse des potentiels disponibles à l'échelle de l'agglomération ou par secteur, de distinguer les potentiels soumis aux risques inondation et incendie – feu de forêt, etc.
Différentes informations et fonds de plan spécifiques disponibles sur SIG peuvent également être intégrés aux cartes de restitution de l'observatoire selon les besoins spécifiques de chaque exploitation : infrastructures, équipements, zonage des POS et PLU, photographie aérienne…

La base ainsi constituée permet de disposer d'une connaissance fine et homogène du foncier en zone urbaine. L'approche volontairement neutre de l'observatoire permet d'envisager l'exploitation des données dans différents contextes : aussi bien dans le cadre des réflexions sur les projets urbains des communes, que pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), ou la localisation préférentielle d'équipements.

L'ensemble des parcelles figurant dans l'observatoire du foncier en zone urbaine ont été retenus après visite de terrain, chacun des types de parcelles peut être définie de la manière suivante :

Les **parcelles non bâties** sont des parcelles libres de construction, dont la forme, la taille et l'emplacement évalués in situ sont compatibles avec une mobilisation potentielle.

Exemple de parcelle non bâtie

Les **parcelles potentiellement divisibles** sont en premier lieu des parcelles très peu occupées par du bâti (la surface bâtie est inférieure à 10 % de la superficie totale de la parcelle) qui font au minimum 2000 m². Ces critères permettent de retenir des parcelles suffisamment grandes pour considérer qu'elle pourrait faire l'objet d'une division. La visite sur le terrain permet dans un second temps de ne retenir que les parcelles jugées pertinentes en fonction de l'environnement urbain, de la configuration de la parcelle, de l'implantation du bâti. Le jugement sur place est donc particulièrement important pour ce type de potentiel. I

Les surfaces calculées pour les parcelles potentiellement divisibles prennent également en compte la partie bâtie de ces dernières.

Exemple de parcelle potentiellement divisible

Les **parcelles potentiellement reconvertibles** sont des parcelles dont l'occupation actuelle pourrait évoluer. Elles n'ont pas été recherchées de manière systématique, mais correspondent à des opportunités rencontrées sur le terrain. Elles peuvent être occupées par des bâtiments abandonnés, des ruines ou des activités inappropriées au contexte urbain environnant. Les totaux de surfaces calculés pour ce type de potentiels sont partiels et à considérer comme une valeur minimum du potentiel existant par reconversion.

Exemple de parcelle potentiellement reconvertible

2. Quelques éléments d'analyse de l'observatoire à l'échelle de Nîmes Métropole ?

2. Quelques éléments d'analyse de l'observatoire à l'échelle de Nîmes Métropole ?

NB : Les chiffres de surface indiqués dans les parties 2.1 et 2.2 concernent uniquement les potentiels identifiés en zone U stricte, ce qui permet d'avoir des données comparables d'une commune à l'autre. Les résultats obtenus pour les zones NB ou assimilées sont présentés spécifiquement dans le point 2.3

2.1 – Les éléments clés de l'observatoire.

Dans la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, qui regroupe 27 communes et compte 230 912 habitants au 1er janvier 2006, l'observatoire a permis de mettre en évidence un potentiel foncier en zone urbaine de 461 ha. La totalité des zones urbaines des communes de Nîmes Métropole représentant près de 5 100 ha (dont plus de 2 200 ha pour la seule ville de Nîmes), environ 9% de cette superficie est potentiellement mobilisable.

Le potentiel identifié se décompose de la manière suivante : 262 ha correspondent à des parcelles non bâties (soit 57%), 164 ha sont des parcelles potentiellement divisibles (soit 36%) alors que les parcelles potentiellement reconvertibles identifiées représentent 35 ha (chiffre non exhaustif).

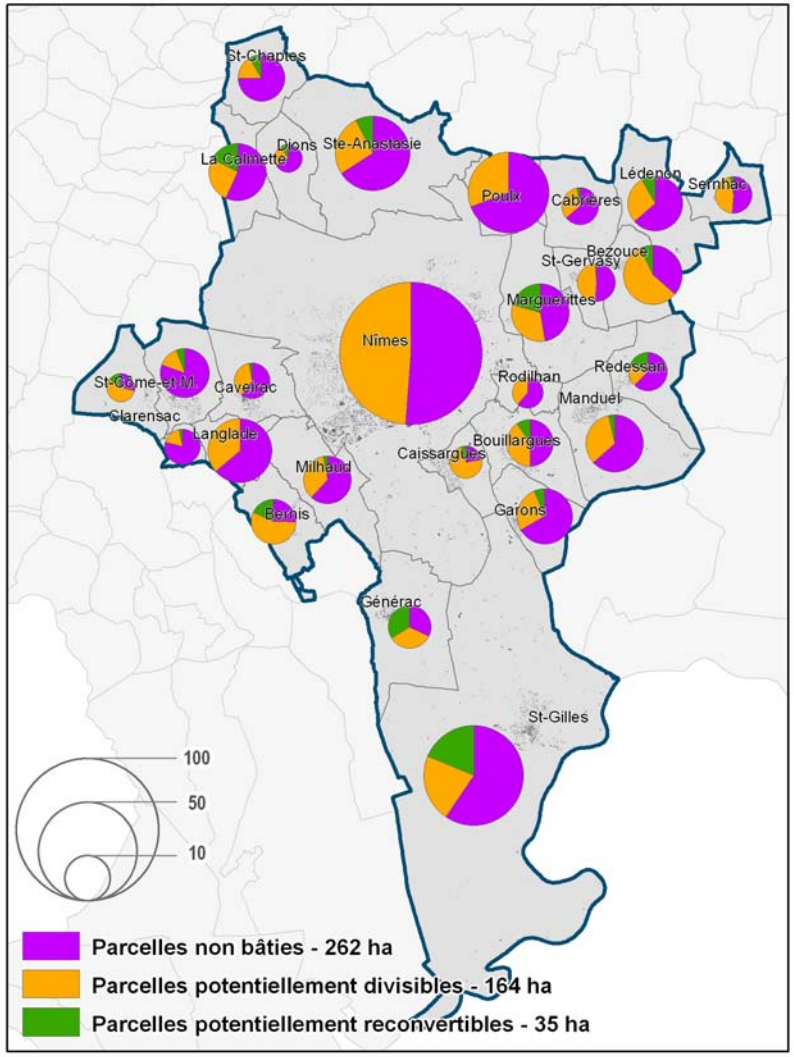
Ces chiffres globaux cachent de grandes disparités d'une commune à l'autre que l'on peut observer sur la carte 6. Les disparités entre communes résident dans la valeur même des surfaces totales potentiellement disponibles par commune, mais aussi dans la proportion entre les différents types de potentiel existants dans chaque commune.
Les communes qui disposent des potentialités les plus importantes sont les communes de Nîmes avec 103 ha, Saint-Gilles avec 51 ha, Poulx et Sainte-Anastasie avec respectivement 33 ha et 28 ha. Les autres communes ont des potentiels inférieurs à 20 ha. Ce résultat s'explique d'une part par la taille importante de la zone urbaine de ces communes : Nîmes, Saint-Gilles disposant des zones urbaines les plus étendues et d'autre part par une densité particulièrement faible pour les communes de Poulx et Sainte-Anastasie.

Les communes qui ont les potentialités les plus faibles sont les communes de Dions, Saint-Côme-et-Maruejols, Rodilhan et Caissargues avec des surfaces comprises entre 4 et 5 ha. On retrouve ici des communes au caractère encore rural pour Dions et Saint-Côme-et-Maruejols et des communes périurbaines telles que Rodlhan et Caissargues qui ont connu un développement important accompagné d'une forte pression foncière.

Pour la plupart des communes, à l'exception de Saint-Côme-et-Maruejols, Caissargues, Bernis ou Bezouce ce sont les parcelles non bâties qui dominent. On peut faire l'hypothèse qu'une mobilisation éventuelle serait plus aisée pour des parcelles non bâties que pour des parcelles potentiellement divisibles.

Pour Nîmes, la répartition entre les parcelles non bâties et potentiellement divisibles est à peu près égale. D'un côté, on trouve de nombreuses parcelles de taille moyenne très peu occupées et de l'autre, de grandes emprises non bâties.

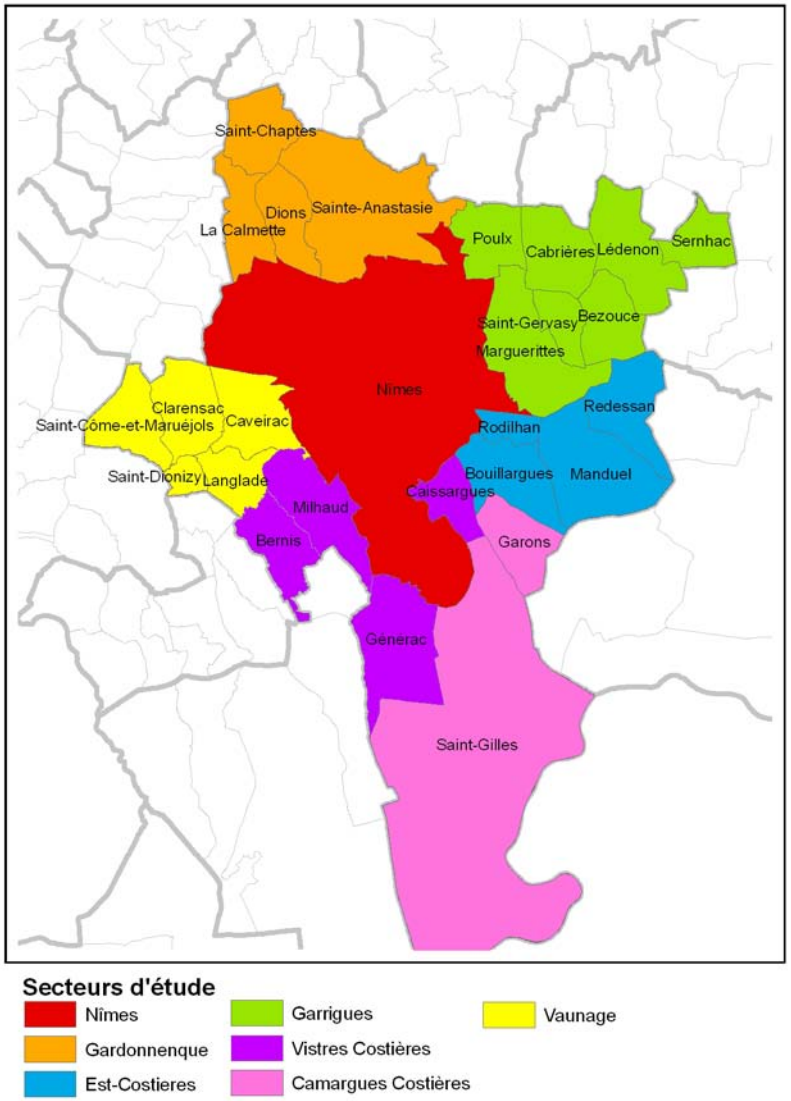
En ce qui concerne les parcelles potentiellement reconvertibles, la répartition entre les communes est très variable. La recherche non systématique de ces parcelles ne permet pas d'en faire une véritable comparaison. Par contre, on peut noter que certaines communes comme Saint-Gilles, Marguerittes, Générac ou La Calmette ont un potentiel assez intéressant.



Réalisation: AUDRNA décembre 2009
Source : Observatoire du foncier en zone urbaine
Fond : © IGN BD TOPO V2 ® - © IGN BD Parcellaire V1® 2009

Carte 6 : Les potentiels fonciers par commune

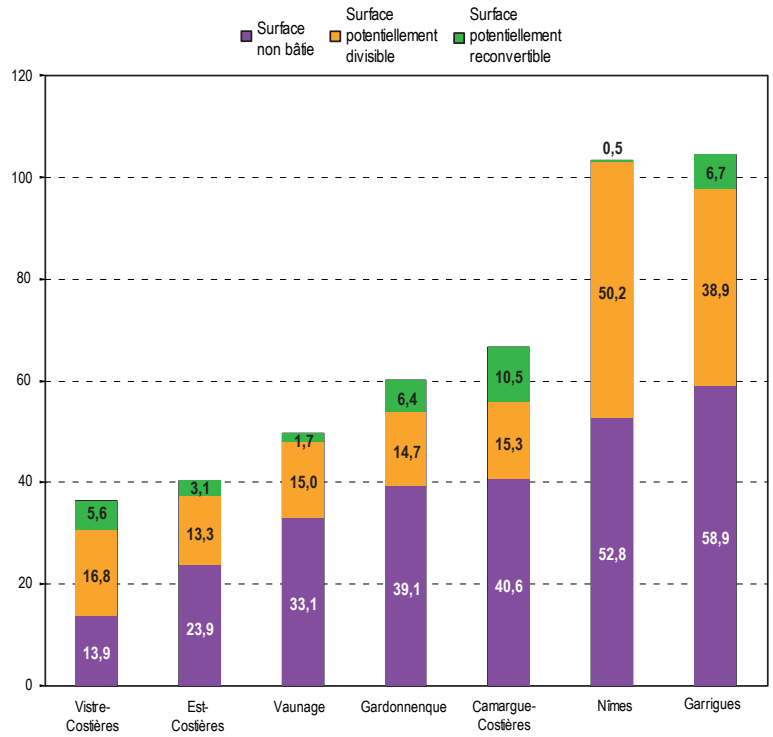
Les communes de Nîmes Métropole recouvrent des situations très diverses et n'ont pas affaire aux mêmes contraintes selon qu'elles sont ville moyenne ou grande, comme Nîmes ou St-Gilles, petite ville telle que Milhaud ou Marguerittes ou village comme Dions ou Sernhac. Afin de travailler à l'échelle de secteurs homogènes et de mettre en évidence d'éventuelles tendances territoriales tout en alimentant les réflexions conduites dans le cadre de la modification du PLH, les résultats ont été analysés à l'échelle des secteurs d'études du PLH. Ces derniers sont représentés sur la carte 7.



Carte 7 : les secteurs d'études de Nîmes Métropole

Le graphique 1 représente les potentiels identifiés par type et par secteur en ha. Il permet de mettre en évidence certaines logiques territoriales. Les secteurs qui possèdent le moins de surface potentiellement mobilisable sont les secteurs Vistre-Costières avec 36 ha et Est-Costières avec 40 ha. Les secteurs aux potentialités les plus élevés sont : le secteur Garrigues avec 104 ha, Nîmes avec 103 ha. Vient ensuite le secteur Camargue-Costières qui comprend la commune de Saint-Gilles avec 66 ha. À l'exception des villes de Nîmes et de Saint-Gilles, on constate que les plus forts potentiels en valeur absolue sont plutôt situés dans la partie nord de l'agglomération (Garrigues et Gardonnenque).

Dans la majorité des secteurs, les parcelles non bâties sont le type dominant dans les potentiels identifiés. Seul le secteur Vistre-Costières présente une part plus importante de parcelles potentiellement divisibles, témoignant d'une forte pression foncière à proximité immédiate de la ville centre.



Graphique 1 : Surface des potentiels identifiés en valeur absolue (ha) par secteur

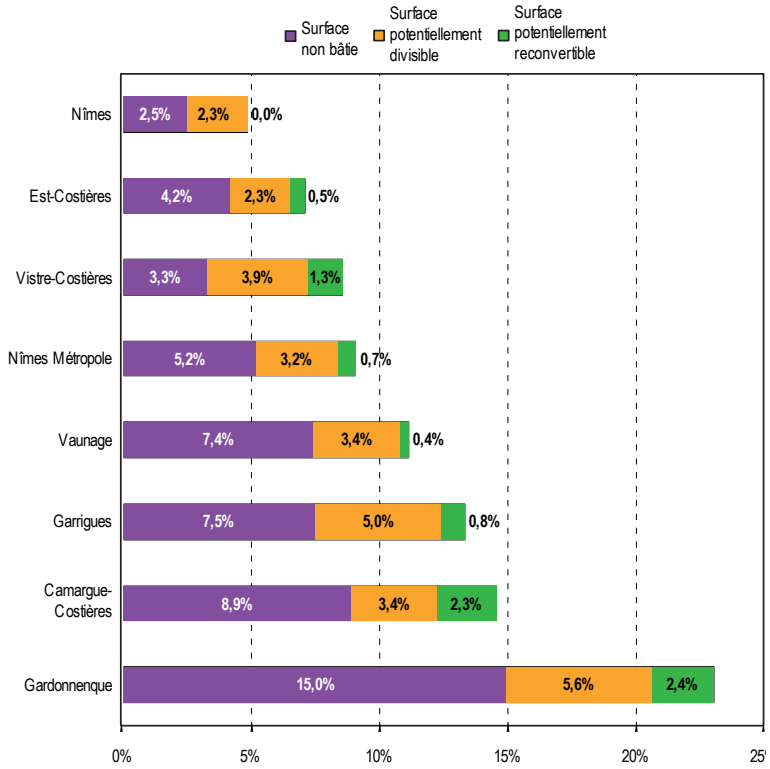
Le graphique 2 représente les potentiels identifiés par type et par secteur en pourcentage de la zone urbaine. Il donne à voir une vision différente du potentiel en mettant en évidence la part que représente les parcelles inscrites dans l'observatoire par rapport à la zone urbaine (somme des zones U stricte) de chaque commune. Cela permet d'une part de relativiser les différences dues aux variations de taille des communes et d'autre part d'illustrer le niveau de pression foncière plus ou moins important qui existe sur chacun des secteurs.

La moyenne pour l'ensemble du territoire de Nîmes Métropole est de 9,1 %, avec pour l'ensemble des parcelles situées dans la zone urbaine : 5,2 % qui sont non bâties et 3,2 % potentiellement divisibles.

La ville de Nîmes, les secteurs Est-Costières et Vistre-Costières sont ceux pour lesquels la part de potentialités dans la zone urbaine est la plus faible (de 4,8 % à 8,5 %).

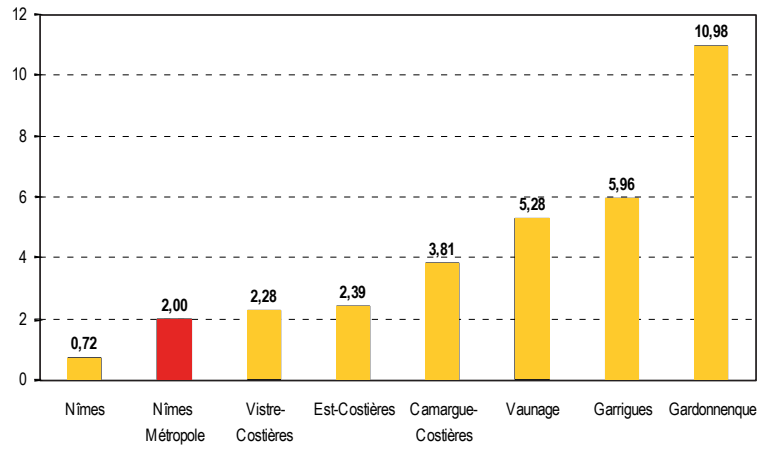
Les secteurs où le potentiel de mobilisation de foncier en zone urbaine est le plus important, c'est-à-dire là où les capacités offertes pour densifier en zone urbaine sont les plus grandes, sont les secteurs Gardonnenque (23 %), Camargue-Costières (14,6 %) et Garrigues (13,4 %). On retrouve ici les communes du nord de l'agglomération, plutôt rurales ou dont la forme urbaine est peu dense, qui présentent les potentialités de densification les plus significatives.

Cette analyse met en évidence la part très faible de potentialités identifiées sur la ville de Nîmes. Il pourrait être intéressant de développer une approche spécifique et adaptée au caractère urbain et dense de la ville de Nîmes pour mettre en évidence d'autres types de potentiels fonciers (reconversion, rénovation, réhabilitation par exemple).



Graphique 2 : Surface des potentiels identifiés par secteur en % de la zone urbaine

Le graphique 3 représente la surface potentiellement mobilisable rapportée à 1 000 habitants par secteur. Il permet de mettre en relation les potentialités foncières avec le poids démographique du secteur. Si on fait l'hypothèse que le poids de population peut constituer une indication des besoins en logement, plus le taux est faible plus la pression sur les potentiels détectés est importante.
Les secteurs qui présentent les taux les plus faibles, et où la pression est potentiellement forte sont logiquement les secteurs de la ville de Nîmes (0,7 ha pour 1 000 habitants), Vistre-Costières (2,3 ha pour 1 000 habitants) et Est-Costières (2,4 ha pour 1 000 habitants). Les secteurs où la pression sur les potentiels est la moins forte sont les secteurs Gardonnenque avec un taux de 11 ha pour 1 000 habitants et le secteur Garrigues où le taux est beaucoup plus faible : 5,1 ha pour 1 000 habitants. La moyenne des potentiels observés sur Nîmes Métropole est de 2 ha pour 1 000 habitants.



Graphique 3 : Surface des potentiels identifiés par secteur en ha pour 1 000 habitants

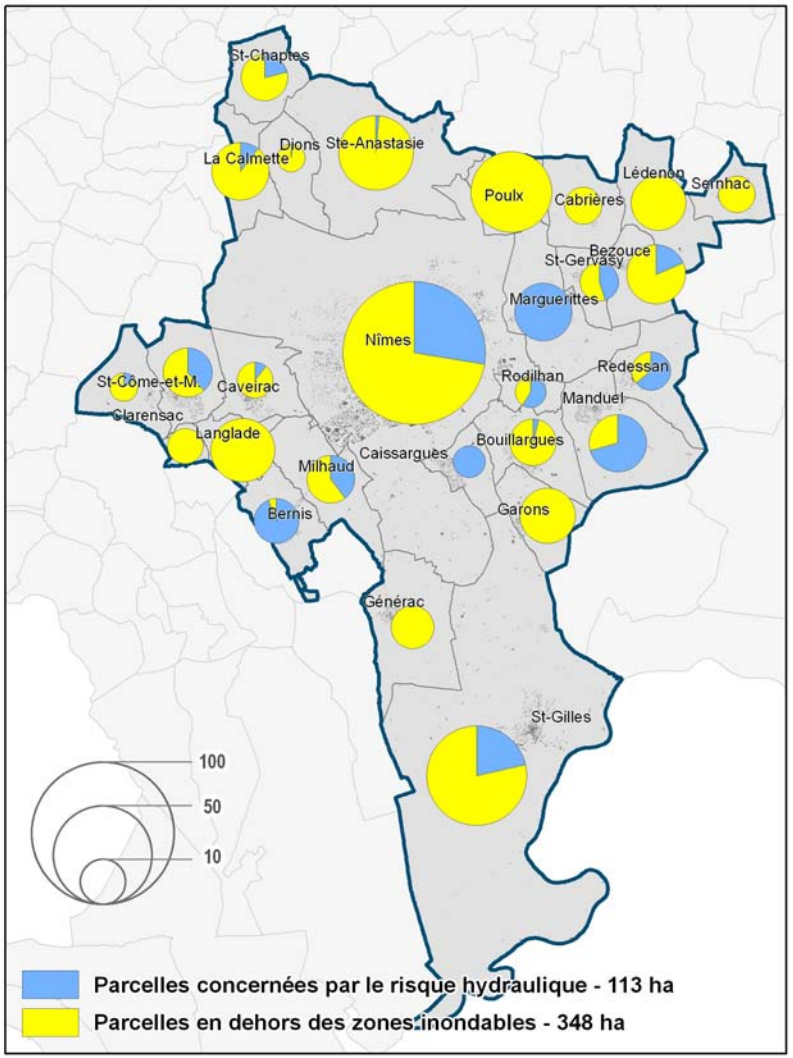
2.2. L'exposition aux risques naturels

2.2.1 – L'exposition au risque inondation

Le climat méditerranéen se caractérise par des contrastes très importants de température, de vent et de pluviométrie à l'origine de situations extrêmes tels les événements pluviométriques automnaux. La morphologie du territoire, la typologie des sols ainsi que la part importante de surfaces artificialisées rende la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole particulièrement sensible au risque inondation. Compte tenu de la diversité des cours d'eau et la configuration des bassins versants, l'origine du risque inondation peut provenir du débordement de cours ou du ruissellement des eaux de pluie. Le développement urbain joue également un rôle dans le risque inondation : il contribue à l'augmentation de la vulnérabilité lorsqu'il se produit dans les champs d'expansion des crues et à l'augmentation de l'aléa par l'imperméabilisation des sols et les modifications des écoulements.

Compte tenu de la sensibilité du territoire au risque d'inondation aussi bien par débrodement de cours d'eau que par ruissellement des eaux de pluie, les parcelles de l'observatoire potentiellement soumises ont été identifiées. La méthode a été présentée en détails dans la première partie. Rappelons néanmoins que l'identification a été faite à partir du croisement cartographique entre les données de l'atlas hydrogéomorphologique et les parcelles de l'observatoire. La précision de l'atlas hydrogéomorphologique ne permettant pas d'avoir une lecture des zones soumises au risque inondation à l'échelle de la parcelle, les chiffres de surface présentés par la suite n'ont qu'une valeur indicative du niveau de contrainte existant sur les potentiels identifiés.

Sur la totalité des potentiels identifiés en zone urbaine des communes de Nîmes Métropole, 113 ha sont concernés par le risque inondation, soit 32% de la surface totale. Cf.carte 8. Les communes les plus touchées sont Marguerittes et Caissargues qui voient la totalité des parcelles retenues soumises au risque hydraulique. Cela ne signifie pas que la mobilisation de ces parcelles est exclue, mais que, dans le cas où elle serait envisagée, des études hydrauliques devront être engagées et des règles de construction spécifiques devront être appliquées. D'autres communes sont particulièrement touchées par ce risque, il s'agit des communes de Manduel, Redessan, Rodilhan et de Bernis qui voient plus de 50% de leur potentiel concerné par le risque hydraulique. La commune de Nîmes est, elle aussi, très contrainte avec plus de 27 % des parcelles retenues soumises au risque inondation. Quelques communes n'ont aucune parcelle touchée : c'est le cas de Garons, Bouillargues, Générac, Langlade, Saint-Dionisy, Cabrières, Lédenon, Poulx et Sernhac. Les quatre dernières communes se situent dans le massif des garrigues de Nîmes, et n'ont aucun secteur inondable d'après l'atlas hydrogéomophologique.



Réalisation: AUDRNA décembre 2009
Source : Observatoire du foncier en zone urbaine
Fond : © IGN BD TOPO V2 ® - © IGN BD Parcellaire V1® 2009

Carte 8 : Les potentiels fonciers distingués selon l'exposition au risque inondation par commune

2.2.2. L'exposition au risque incendie – feu de forêt

La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole est par ailleurs soumise au risque incendie. Le massif forestier des garrigues qui forme l'écrin de la ville de Nîmes est particulièrement concerné par ce risque. Les communes de Nîmes, Caveirac, Poulx, Saint-Côme-et-Maruéjols et Cabrières sont celles qui présentent les surfaces soumises au risque incendie les plus importantes. Le dernier événement de grande ampleur remonte à l'été 2004 où près de 600 ha avaient été détruits sur les communes de Marguerittes, Cabrières, Saint-Gervasy et Poulx. Le risque incendie est accentué par la tendance à la fermeture des milieux, par le développement de l'urbanisation au contact des massifs boisés ou d'un habitat dispersé dans ce type de milieu et par l'augmentation de la fréquentation des massifs forestiers, notamment en période estivale.
Comme cela été fait pour le risque hydraulique, les parcelles de l'observatoire potentiellement soumises au risque incendie – feu de forêt ont été identifiées selon une méthode similaire (cf. première partie).

Les potentiels fonciers identifiés en zone urbaine et concernés par le risque incendie sont concentrés dans cinq communes pour une superficie totale de 42 ha. Les communes les plus concernées sont Nîmes avec 21 ha et Poulx avec 10 ha. Pour l'ensemble des communes dont les potentiels sont impactés par le risque incendie, cette contrainte touche entre 20 % et 30 % des parcelles repérées dans l'observatoire.

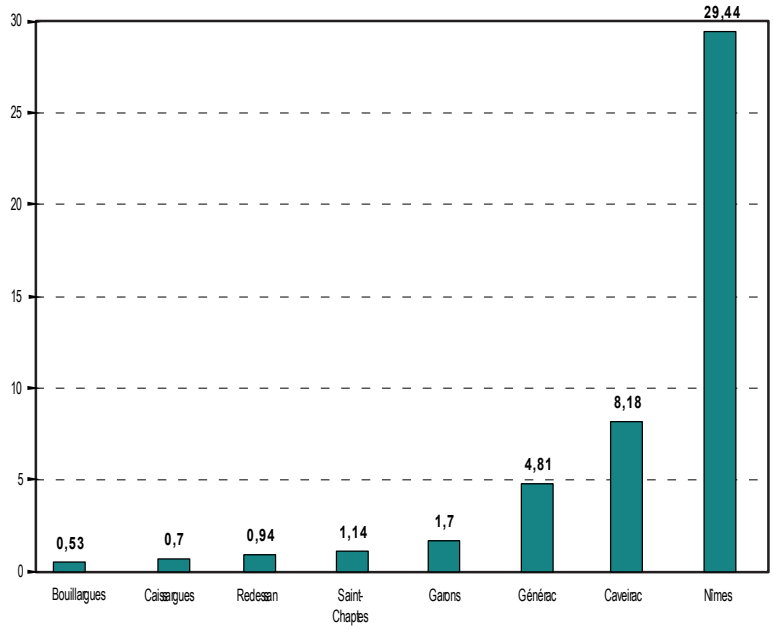
2.3. Les potentiels repérés dans les zones NB ou assimilées

Afin de couvrir l'intégralité de la zone urbanisée des communes par les deux observatoires du foncier de l'agence d'urbanisme (observatoire des disponibilités foncières en zone AU, NA et ZAC et observatoire du foncier en zone urbaine), il a été choisi d'intégrer les zones NB ou assimilées à l'observatoire du foncier en zone urbaine. (Pour la ville de Nîmes, seule la zone N1 a été prise en compte). Bien que ces zones ne puissent pas être support de densification compte tenu de leur faible niveau d'équipement actuel, les intégrer à l'observatoire permet d'y effectuer une veille foncière et d'anticiper d'éventuelles évolutions de la réglementation.

Dans cette partie, les données présentées ne concernent donc que les potentiels repérés dans les zones NB ou assimilées. Ce type de zone n'existe que dans huit communes de l'agglomération : Nîmes, Garons, Bouillargues, Redessan, Caissargues, Générac, Caveirac et Saint-Chaptes.

Au total, ce sont 47 ha qui ont été identifiés, dont environ 30 ha (70 %) pour la seule zone N1 de la ville de Nîmes. Les surfaces des potentiels identifiés sont directement proportionnelles à la taille des zones NB dans chacune des communes. Ceci s'explique par la forme urbaine peu dense, plus ou moins diffuse qui s'y développe et dans laquelle l'existence de parcelles non bâties ou potentiellement divisibles (selon les critères retenus) est certaine.

Les communes dans lesquelles les parcelles identifiées en zones NB ou assimilées sont significatives sont Caveirac (8,2 ha) et Générac (4,81 ha), les autres affichant des potentiels de l'ordre de 1 ha.

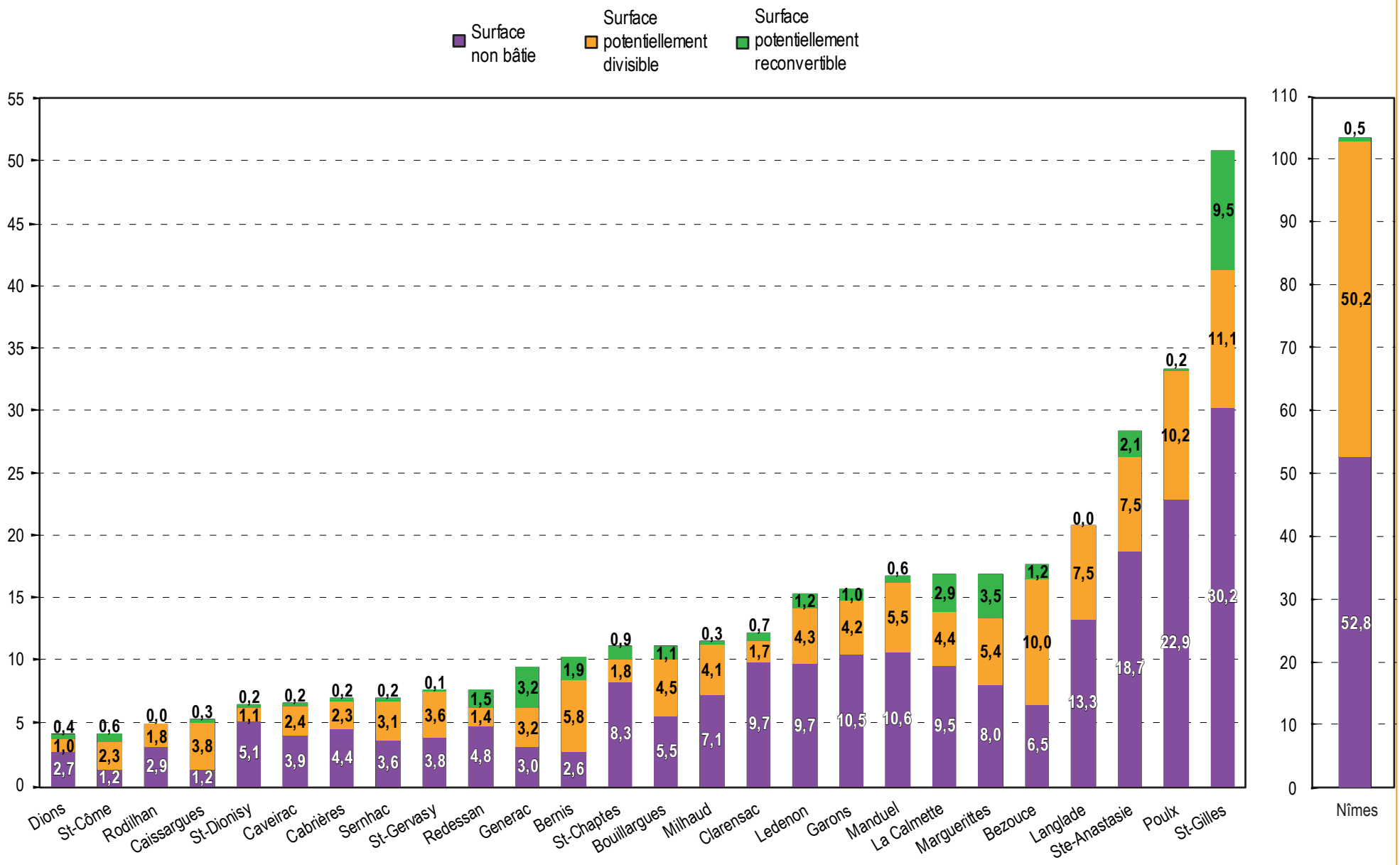


Graphique 4 : Potentiels fonciers (en ha) repérés dans les zones NB ou assimilées

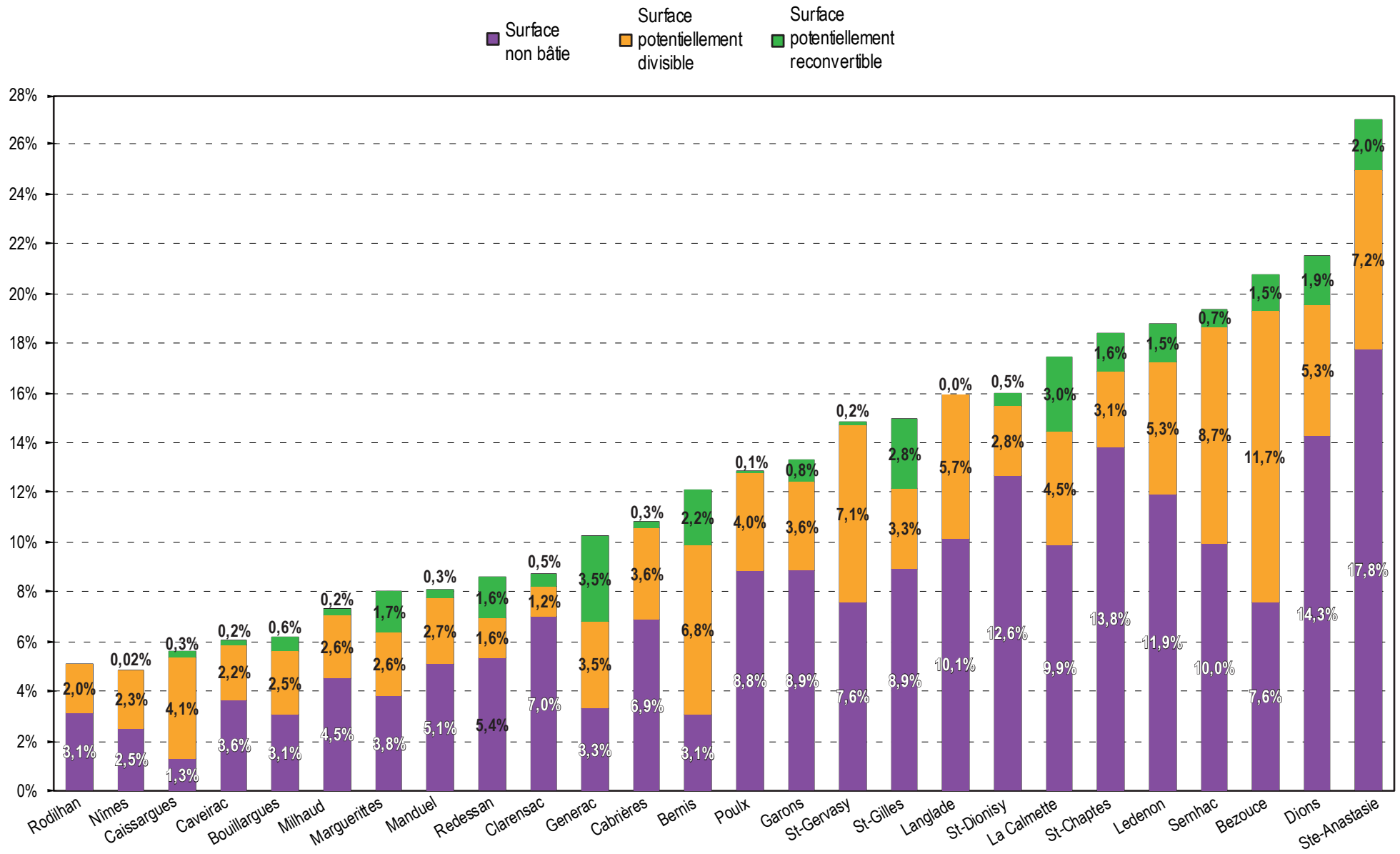
3.8. Synthèse des données de l'observatoire

				En zone U				En zone NB ou assimilée
NOM	Superficie de la commune (ha)	Population 2006	Surface de la zone U (ha)	Parcelles non bâties (ha)	Parcelles potentiellement divisibles (ha)	Parcelles potentiellement reconvertibles (ha)	Total surface potentiellement mobilisable (ha)	Total surface potentiellement mobilisable (ha)
Bernis	1 280	2 975	84,63	2,60	5,75	1,87	10,22	0,00
Bezouce	1 229	2 070	85,18	6,47	9,95	1,24	17,66	0,00
Bouillargues	1 577	5 418	179,53	5,54	4,50	1,06	11,09	0,53
Cabrières	1 476	1 284	63,73	4,40	2,32	0,19	6,90	0,00
Caissargues	802	3 886	93,28	1,18	3,81	0,26	5,25	0,70
La Calmette	1 110	1 928	96,36	9,53	4,36	2,93	16,82	0,00
Caveirac	1 520	3 663	107,65	3,91	2,37	0,21	6,48	8,18
Clarensac	1 449	3 380	139,44	9,74	1,69	0,69	12,12	0,00
Dions	1 132	522	18,71	2,67	0,99	0,36	4,02	0,00
Garons	1 228	4 219	118,21	10,47	4,23	1,00	15,70	1,70
Générac	2 426	3 629	91,04	3,00	3,17	3,17	9,34	4,81
Langlade	900	1 958	130,84	13,26	7,52	0,00	20,78	0,00
Ledenon	1 944	1 367	81,58	9,73	4,32	1,25	15,30	0,00
Manduel	2 646	5 729	207,62	10,61	5,53	0,60	16,73	0,00
Marguerittes	2 529	8 692	210,38	7,98	5,40	3,48	16,86	0,00
Milhaud	1 825	5 485	158,04	7,14	4,07	0,34	11,55	0,00
Nîmes	**16 185**	**144 092**	**2 139,91**	**52,78**	**50,21**	**0,49**	**103,48**	**29,44**
Poulx	1 190	4 095	258,75	22,89	10,23	0,18	33,30	0,00
Redessan	1 557	3 162	88,82	4,76	1,41	1,46	7,62	0,94
Rodilhan	469	2 531	94,31	2,95	1,85	0,00	4,80	0,00
Sainte-Anastasie	4 364	1 557	105,14	18,67	7,53	2,14	28,35	0,00
Saint-Chaptes	1 307	1 478	59,97	8,27	1,83	0,94	11,04	1,14
Saint-Côme-et-Maruéjols	1 301	712	28,97	1,15	2,30	0,59	4,04	0,00
Saint-Dionisy	342	818	40,05	5,06	1,13	0,20	6,39	0,00
Saint-Gervasy	693	1 586	50,61	3,85	3,59	0,08	7,52	0,00
Saint-Gilles	15 373	13 234	339,26	30,17	11,10	9,55	50,82	0,00
Sernhac	893	1 443	35,79	3,56	3,12	0,25	6,93	0,00
TOTAL	**68 747**	**230 913**	**5 107,79**	**262,34**	**164,26**	**34,51**	**461,12**	**47,44**

				En zone U					En zone NB ou assimilée		
NOM	Superficie de la commune (ha)	Population 2006	Surface de la zone U (ha)	Total surface potentiellement mobilisable (ha)	Surface soumise au risque inondation (ha)	Surface non soumise au risque inondation (ha)	Surface soumise au risque incendie (ha)	Surface non soumise au risque incendie (ha)	Total surface potentiellement mobilisable (ha)	Surface soumise au risque incendie (ha)	Surface non soumise au risque incendie (ha)
Bernis	1 280	2 975	84,63	10,22	9,64	0,58	0,00	10,22	0,00	0,00	0,00
Bezouce	1 229	2 070	85,18	17,66	3,32	14,34	0,00	17,66	0,00	0,00	0,00
Bouillargues	1 577	5 418	179,53	11,09	0,43	10,66	0,00	11,09	0,53	0,00	0,53
Cabrières	1 476	1 284	63,73	6,90	0,00	6,90	0,00	6,90	0,00	0,00	0,00
Caissargues	802	3 886	93,28	5,25	5,25	0,00	0,00	5,25	0,70	0,00	0,70
La Calmette	1 110	1 928	96,36	16,82	1,76	15,06	0,00	16,82	0,00	0,00	0,00
Caveirac	1 520	3 663	107,65	6,48	0,67	5,81	0,00	6,48	8,18	4,38	3,80
Clarensac	1 449	3 380	139,44	12,12	4,66	7,46	0,00	12,12	0,00	0,00	0,00
Dions	1 132	522	18,71	4,02	0,07	3,95	0,90	3,12	0,00	0,00	0,00
Garons	1 228	4 219	118,21	15,70	0,00	15,70	0,00	15,70	1,70	0,00	1,70
Générac	2 426	3 629	91,04	9,34	0,00	9,34	0,00	9,34	4,81	0,00	4,81
Langlade	900	1 958	130,84	20,78	0,00	20,78	5,06	15,72	0,00	0,00	0,00
Ledenon	1 944	1 367	81,58	15,30	0,00	15,30	0,00	15,30	0,00	0,00	0,00
Manduel	2 646	5 729	207,62	16,73	11,81	4,92	0,00	16,73	0,00	0,00	0,00
Marguerittes	2 529	8 692	210,38	16,86	16,86	-0,00	0,00	16,86	0,00	0,00	0,00
Milhaud	1 825	5 485	158,04	11,55	4,57	6,98	0,00	11,55	0,00	0,00	0,00
Nîmes	**16 185**	**144 092**	**2 139,91**	**103,48**	**28,48**	**75,00**	**20,59**	**82,89**	**29,44**	**6,34**	**23,10**
Poulx	1 190	4 095	258,75	33,30	0,00	33,30	10,42	22,88	0,00	0,00	0,00
Redessan	1 557	3 162	88,82	7,62	4,90	2,72	0,00	7,62	0,94	0,00	0,94
Rodilhan	469	2 531	94,31	4,80	2,83	1,97	0,00	4,80	0,00	0,00	0,00
Sainte-Anastasie	4 364	1 557	105,14	28,35	0,40	27,95	5,41	22,94	0,00	0,00	0,00
Saint-Chaptes	1 307	1 478	59,97	11,04	2,33	8,71	0,00	11,04	1,14	0,00	1,14
Saint-Côme-et-Maruéjols	1 301	712	28,97	4,04	0,67	3,37	0,00	4,04	0,00	0,00	0,00
Saint-Dionisy	342	818	40,05	6,39	0,00	6,39	0,00	6,39	0,00	0,00	0,00
Saint-Gervasy	693	1 586	50,61	7,52	3,38	4,14	0,00	7,52	0,00	0,00	0,00
Saint-Gilles	15 373	13 234	339,26	50,82	10,89	39,93	0,00	50,82	0,00	0,00	0,00
Sernhac	893	1 443	35,79	6,93	0,00	6,93	0,00	6,93	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**68 747**	**230 913**	**5 107,79**	**461,12**	**112,92**	**348,19**	**42,38**	**418,74**	**47,44**	**10,72**	**36,72**



Surface des potentiels fonciers par commune en ha



Surface des potentiels fonciers rapportés à la superficie de la zone urbaine par commune

Conclusion

L'observatoire du foncier en zone urbaine a permis de construire une base de données des potentiels de renouvellement urbain et de densification existant dans les 27 communes de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. La méthode mise en place s'est basée sur une analyse systématique la plus objective possible à une échelle très fine apportant ainsi les éléments de connaissance de base aux élus et techniciens. La base a été construite sans anticiper la vocation future des potentiels repérés, ce qui permet d'envisager sa mobilisation dans différents cadres : de la planification à l'échelle globale jusqu'à l'élaboration du projet urbain d'une commune. L'observatoire a ainsi d'ores et déjà alimenté la démarche de « Libération du foncier » engagée en 2009 pour la révision du PLH de Nîmes Métropole. Les observatoires des disponibilités foncières en zone AU, NA et ZAC et du foncier en zone urbaine permettent à présent d'avoir une vision exhaustive de la « sous-occupation » du foncier dans l'ensemble du tissu urbain des communes de Nîmes Métropole, dont l'actualisation est prévue tous les deux ans.

Crédits

Contact	Claudine Tardy claudine.tardy@audrna.com - 04 66 29 09 79 Magali Chaptal magali.chaptal@audrn.com - 04 66 29 28 44 Estelle Montagnon - estelle.montagnon@audrna.com
Cartographies	Claudine Tardy, Estelle Montagnon
Conception/Réalisation	Atelier de production AUDRNA

Agence d'Urbanisme
et de Développement
des Régions Nîmoise
et Alésienne