

L'observatoire des disponibilités foncières dans le Gard

Journée Villes et Territoires
Durables d'Occitanie

18 juin 2019

1. L'agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne
2. Les objectifs et méthodologie de l'observatoire des disponibilités foncières
3. La mobilisation des données, exemples de mise en œuvre

L'agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne

- Un outil partenarial d'ingénierie et d'aide à la décision, au service des élus et des membres de l'agence.
- Une structure d'observation, de capitalisation, de prospective, de réflexion et de dialogue sur les enjeux d'aménagement et d'urbanisme.



www.audrna.com

L'agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne



Alès Cévennes
L'ESPACE DU BIEN VIVRE



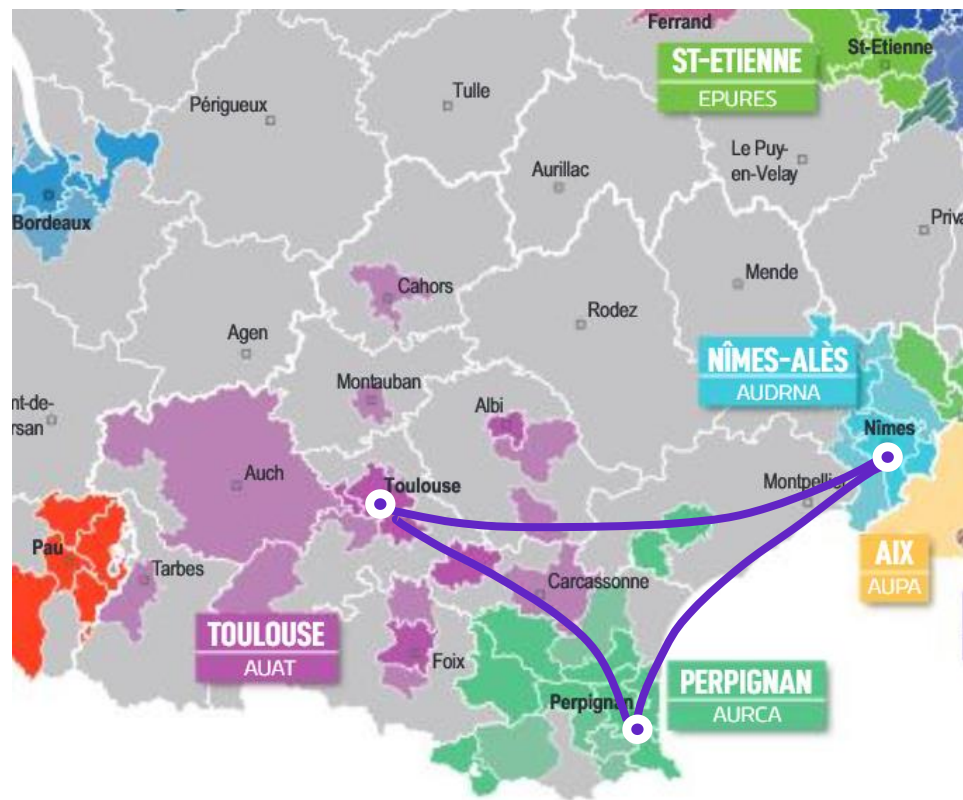
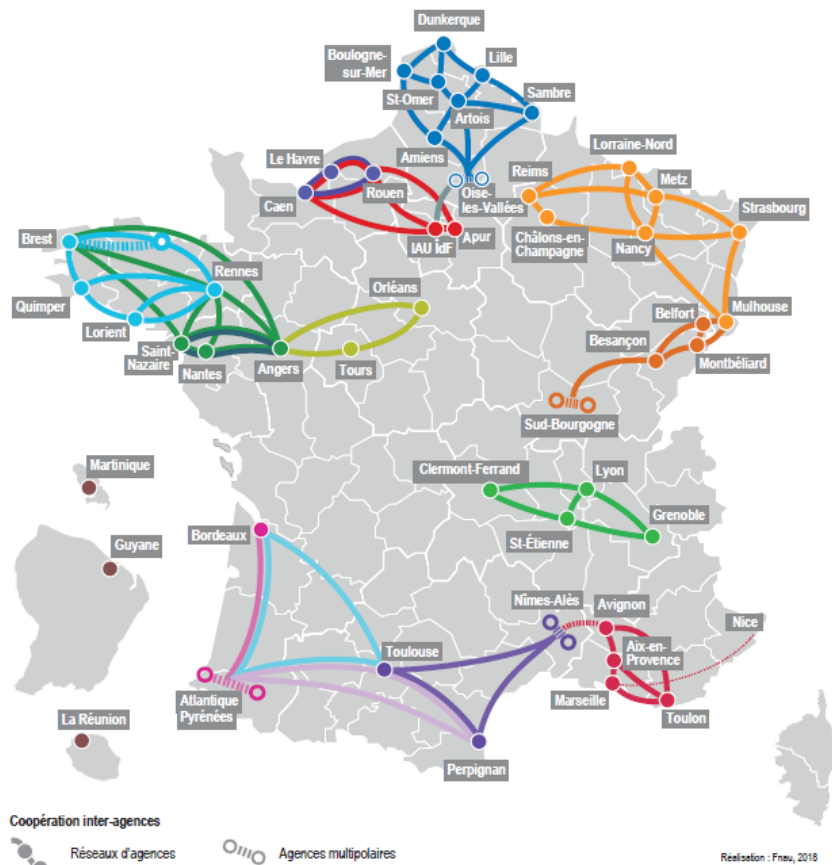
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON



Des agences d'urbanisme en réseau régional et inter régional



<http://www.fnau.org>

Co//Oc

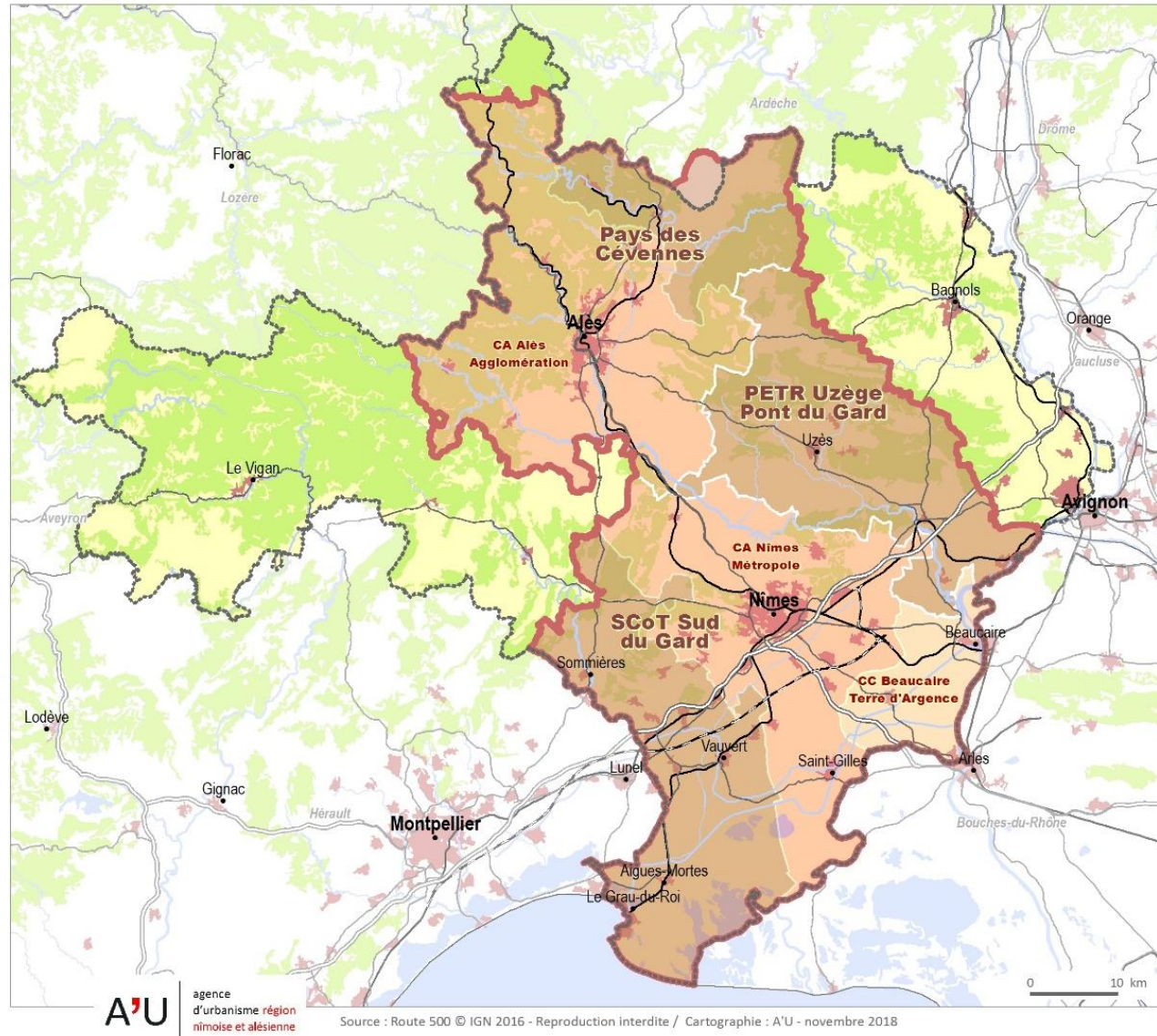
Collectif des 3 agences d'urbanisme en Occitanie

Un observatoire initié sur le périmètre d'intervention de l'agence d'urbanisme

- ✓ 3 SCoT
- ✓ 10 EPCI
- ✓ 225 communes

- ✓ Une mise à jour tous les 3 ans

- ✓ Un observatoire créé en 2003



Des objectifs qui se sont enrichis au fil du temps et des exigences réglementaires

- Disposer d'une **connaissance fine et exhaustive** des potentialités offertes dans les **zones urbaines** et les **zones à urbaniser** des documents d'urbanisme.
- Evaluer les **disponibilités foncières existantes en extension** pour un calibrage des besoins futurs par rapport aux capacités offertes à un moment donné.
- Evaluer les **potentiels de densification, de renouvellement, d'optimisation** du foncier en milieu urbain.

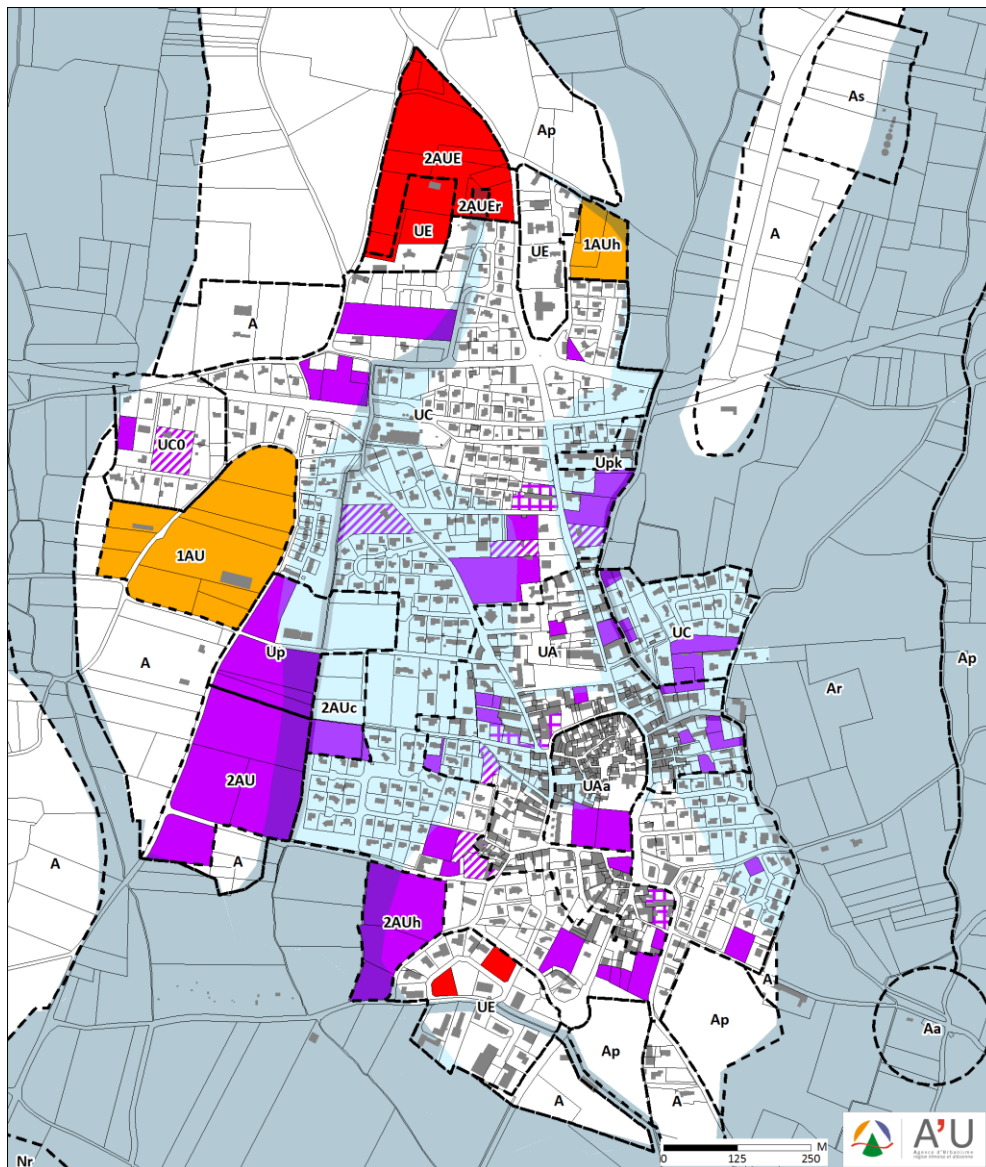
Un outil déployé en partenariat avec la DDTM à l'échelle du Gard (351 communes) en 2019

- Une méthode mise au point par l'A'U et **partageable**.
- Une méthode **connue et reconnue par les partenaires locaux**.
- Une collaboration permettant de **faciliter la récupération de données**.
- Une **implication de la DDTM** qui légitime l'intervention de l'A'U au-delà de son périmètre d'observation.
- Un besoin de la DDTM de disposer d'une **vision départementale** et de pouvoir **faire des comparaisons** inter territoires.

La méthode

- Un référentiel graphique d'échelle parcellaire : fichiers fonciers (unités foncières et propriétés divisées en lot multiparcellaire).
- Identification des zones U et AU des PLU, zones constructibles des cartes communales, taches urbaines pour les communes RNU.
- Zonages numérisés des PPRi.
- Identification de l'occupation de la parcelle à partir de BD Parcellaire ou cadastre PCI.
- Mobilisation de la base localisée par l'A'U des permis de construire SITADEL.
- Orthophoto IGN 2018.

Une base de données de précision parcellaire à l'échelle du Gard



- ✓ Parcelles non bâties
- ✓ Parcelles potentiellement divisibles
- ✓ Vocation définie dans le document d'urbanisme
- ✓ Typologie des propriétaires issue des fichiers fonciers

Interprétation des PPRI approuvés

- Constructible sous conditions
- Inconstructible

Vocation et disponibilité des parcelles

- Habitat et mixte non bâti
- Habitat et mixte potentiellement divisible
- Habitat et mixte potentiellement reconvertible
- Activité non bâti
- Urbanisation à long terme non bâti

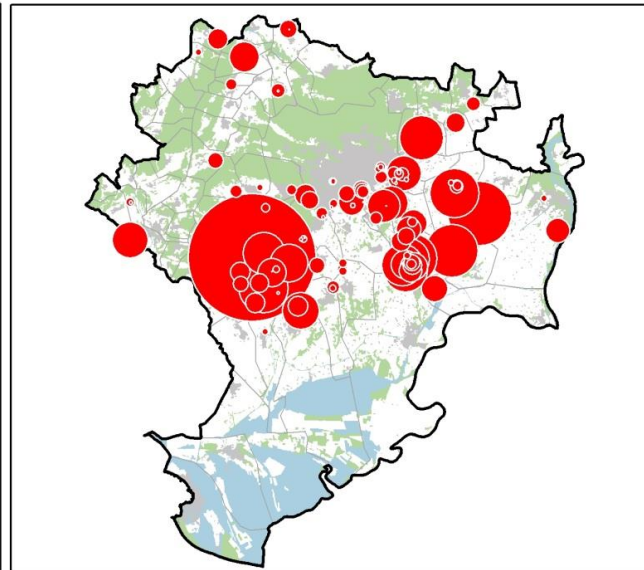
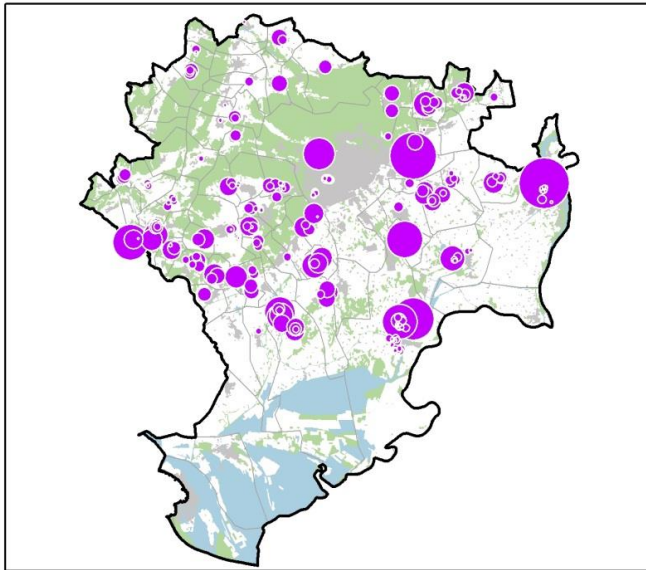
Réalisation : A'U - Mars 2016

Source : Observatoire du foncier U et AU 2015 -A'U ;





Vocation des sols au 01/01/2015 et PPRI approuvés - DDTM 30

Fonds : © IGN BD Parcellaire © 2014 et PPRI - DDTM30

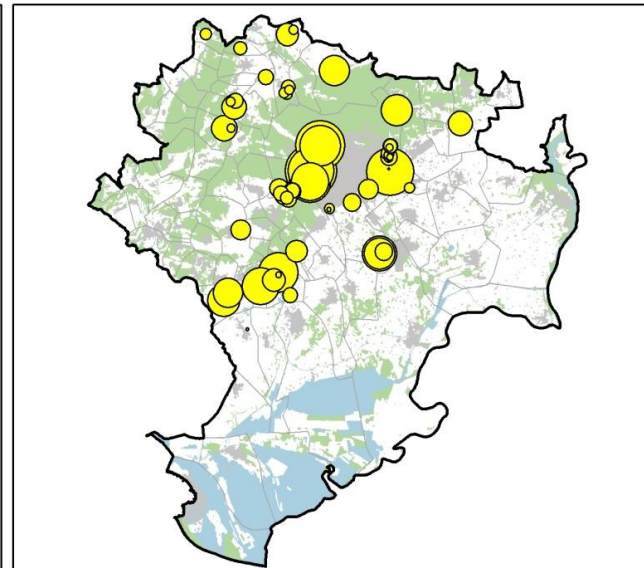
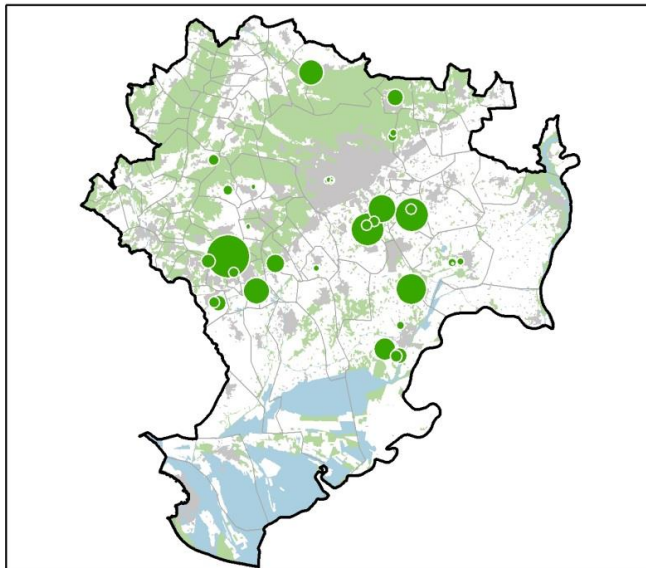
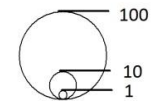
Une mobilisation dans l'élaboration, le suivi / évaluation des SCoT



Les potentialités foncières par vocation en 2015

-  Habitat et mixte
-  Equipement
-  Activité
-  Urbanisation à long terme

Les superficies en hectares



Réalisation : A'U, septembre 2015

Fonds : OccSol GE Sud du Gard

Source : Observatoire du foncier des zones AU en 2015 - A'U
Base "Vocation des sols" au 01/01/2015 et PPRI - DDTM 30



Une mobilisation dans le cadre du contrat d'axe Alès Nîmes

Secteur de la halte ferroviaire de St-Geniès-de-Malgoirès

Etude de restructuration urbaine

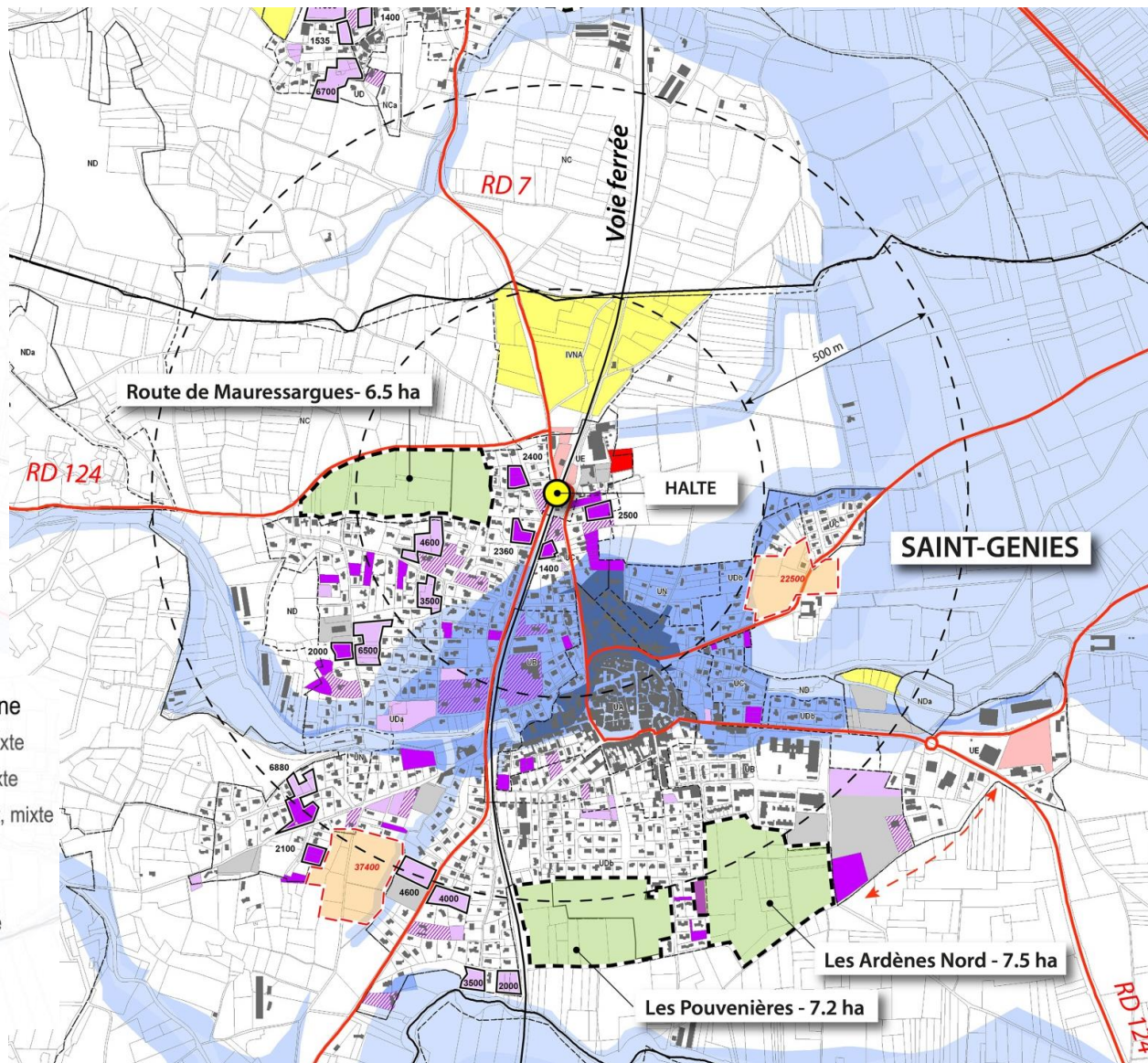


Disponibilités foncières Secteurs de développement

- SECTEURS MAJEURS PLANIFIES (POS / PLU)
- PARCELLE(S) SUPERIEURE(S) A : 1400 m2 (Surface cumulée : Sauzet : 5 ha - Saint-Geniès : 4.8 ha)
- SECTEURS CLEFS (PROPOSITION)
- OPPORTUNITES HORS ZONE URBAINE

Etat des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine

- Potentiel à court / moyen terme - Vocation habitat, mixte
- Potentiel à moyen / long terme - Vocation habitat, mixte
- Parcelles potentiellement divisibles - Vocation habitat, mixte
- Potentiel à court / moyen terme - Vocation activité
- Potentiel à moyen / long terme - Vocation activité
- Parcelles potentiellement divisibles - Vocation activité
- Projet de déclassement (retour zone A / N)
- Projet en cours



Une mobilisation pour l'estimation des capacités résiduelles PLU

Jonquières-Saint-Vincent

Capacité résiduelle du PLU opposable

Potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles

- Dent creuse (parcelle non bâtie en zone ouverte à l'urbanisation)
- Division parcellaire potentielle (parcelle bâtie susceptible d'être divisée)
- Activité ou équipement (bâtiment d'activité susceptible d'être délocalisé ou à l'abandon)
- Habitat dégradé (bâtiment non occupé ou délaissé, voire en ruine)

Evaluation du degré de faisabilité du projet

- 1
- 2
- 3 Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme.
- 4
- 5 Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme.
- 6
- 7 Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme.
- 8

Formalisé par une note allant de 0 à 8, le degré de faisabilité du potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles est évalué en fonction de :

- l'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie)
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue...)
- la dureté foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou public)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisés)

Capacité résiduelle estimée du PLU opposable (en logements)

Zonage PLU	Horizon PLU		Après 2030	
	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut
UA	5	6	0	0
UB	32	59	136	185
UC	27	32	15	18
AU	200	295	0	0
Total toutes zones	264	392	151	203

Au total, la capacité résiduelle du PLU est estimée à 18 ha (dont 7 ha pour la zone 2AUB) qui devraient permettre la construction de 400 à 600 logements.

Toutefois, nous ne pouvons considérer ce potentiel comme pouvant être réalisé dans des délais à court et moyen terme. C'est pourquoi l'analyse permet d'affirmer que le PLU de Jonquières offre aujourd'hui la possibilité de réaliser entre 265 et 390 logements sans modification du document d'urbanisme.

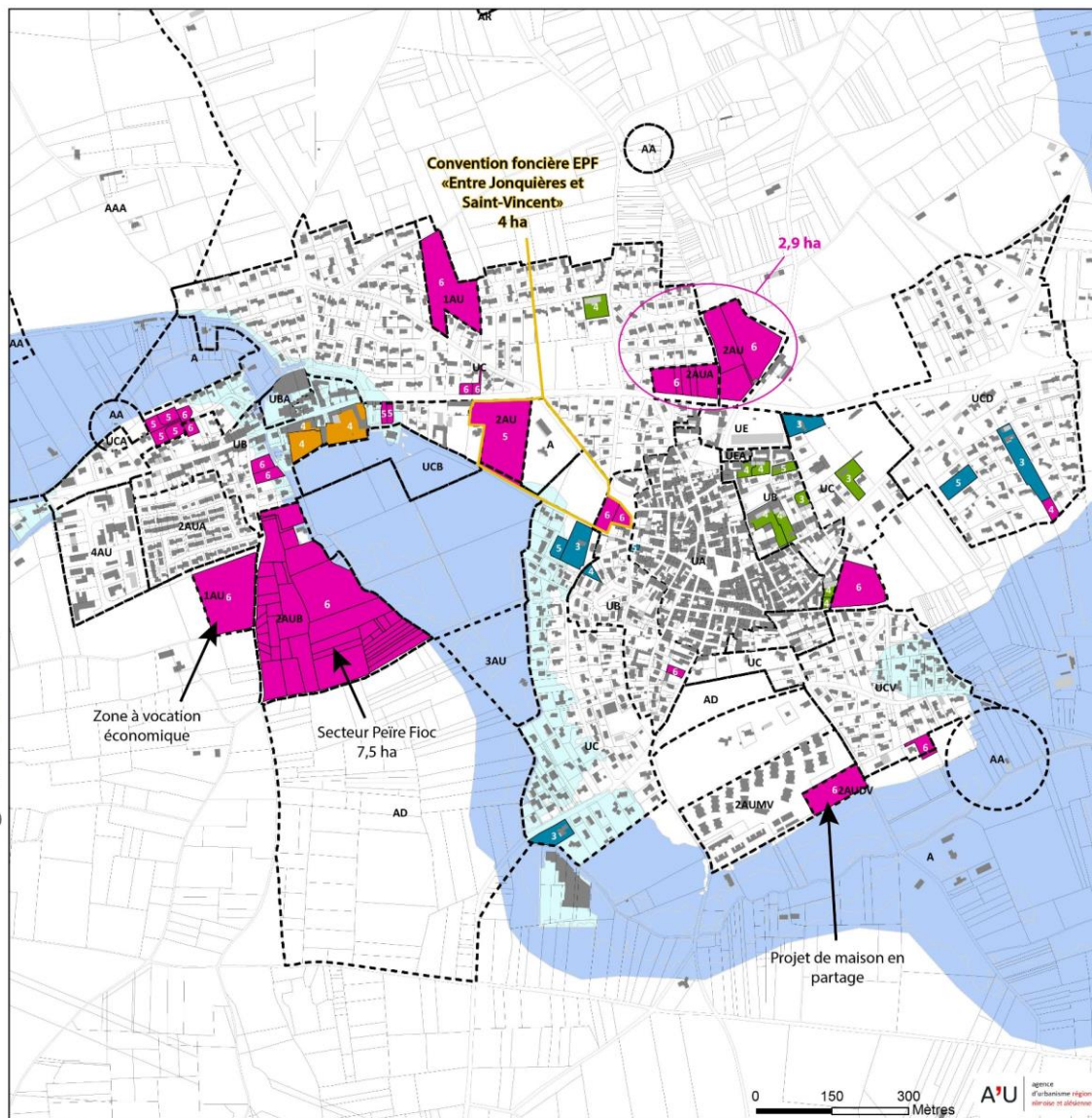
Zonage du PLU

Interprétation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

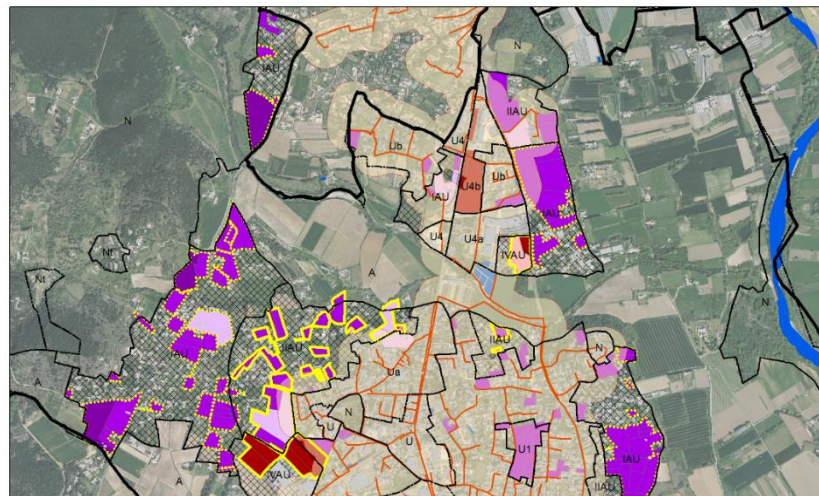
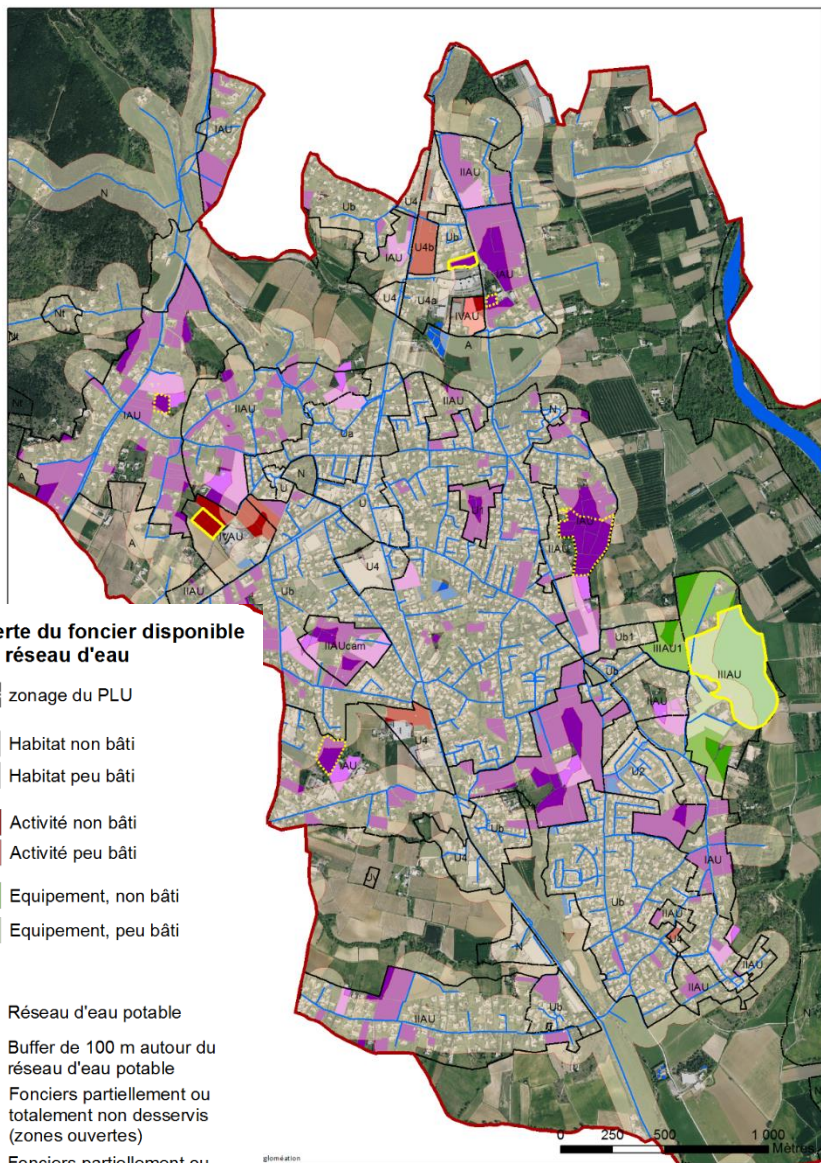
- Constructible sous conditions
- Inconstructible

Réalisation : A'U - Juin 2018

Sources : Observatoire du foncier 2018 - A'U et Document d'Urbanisme opposable - BTA
Fonds : © Cadastre - DGFIP 2017 ; Fichiers fonciers 2016 - CEREMA ; PPRI - DDTM 30



Accompagnement à la prise de compétence Eau potable et Assainissement



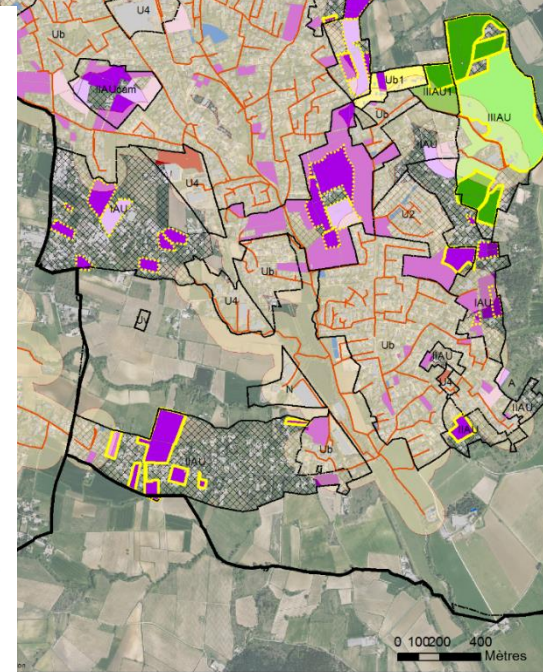
Desserte du foncier disponible par le réseau d'assainissement collectif

Disponibilités foncières

- Zonage PLU
- Activité, non bâti
- Activité, peu bâti
- Habitat, non bâti
- Habitat, peu bâti
- Equipement, non bâti
- Equipement, peu bâti

Etat de la desserte et zonage d'assainissement

- Réseau d'eaux usées
- Buffer de 100 m autour du réseau d'eaux usées
- Zones constructibles relevant de l'assainissement autonome
- Zones d'assainissement collectif futur
- Fonciers totalement ou partiellement non desservis à raccorder (zones ouvertes)
- Fonciers totalement ou partiellement non desservis à raccorder (zones fermées)



En conclusion

- Une base de données qui recherche l'exhaustivité.
- Une précision parcellaire.
- Une méthode partagée et reconnue par les acteurs locaux.
- Des données homogènes à l'échelle du département.
- Des croisements possibles avec tout type d'information géographique.
- Un investissement important pour une base mobilisée dans de nombreuses démarches : SCoT, PLH, PLU, projets urbains, etc.

Claudine TARDY
Chargée de missions Environnement et Planification
04 66 29 09 79
claudine.tardy@audrna.com



Consultez l'actualité de l'A'U
www.audrna.com