Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Un enjeu de territoire durable

La maîtrise de l'étalement urbain

ÉDITO

Jusqu'aux années cinquante la population de notre pays s'est accrue sans consommer de nouvelles terres dans la même proportion.

Mais les possibilités de mobilité avec l'essor de la voiture individuelle et l'augmentation du niveau de vie ont abouti dans les cinquantes dernières années à un triplement des terres occupées. Les conséquences négatives de cette situation ont conduit le législateur depuis la loi SRU de 2000 et ensuite les lois Grenelle 2 et ALUR à adapter progressivement les documents de planification à la maîtrise de la consommation foncière. Une étape suplémentaire a été franchie avec la loi LAAAF et le décret du 31 août 2016 qui prévoient d'instaurer des compensations collectives aux projets de travaux d'ouvrages et d'aménagements qui dépassent un seuil de consommation des terres agricoles fixé à 1 ha dans le Gard.

André HORTH
DDTM DU GARD

Qu'appelle t'on étalement urbain ?

L'étalement urbain est la propension qu'ont les villes et les villages à se développer depuis un demi-siècle environ sur des périmètres sans cesse plus étendus.

Cet étalement urbain a **des conséquences lourdes** sur le potentiel de production agricole, les finances publiques, la biodiversité, les déplacements, la qualité des paysages, les modes de vie et la cohésion sociale.

Bien qu'il s'agisse d'une forme de croissance urbaine, il ne doit pas être confondu avec elle : la croissance urbaine peut se réaliser sans qu'il soit nécessaire de repousser toujours plus loin les limites de l'empreinte urbaine.

Le Gard de 1950 à 2010

En chiffres

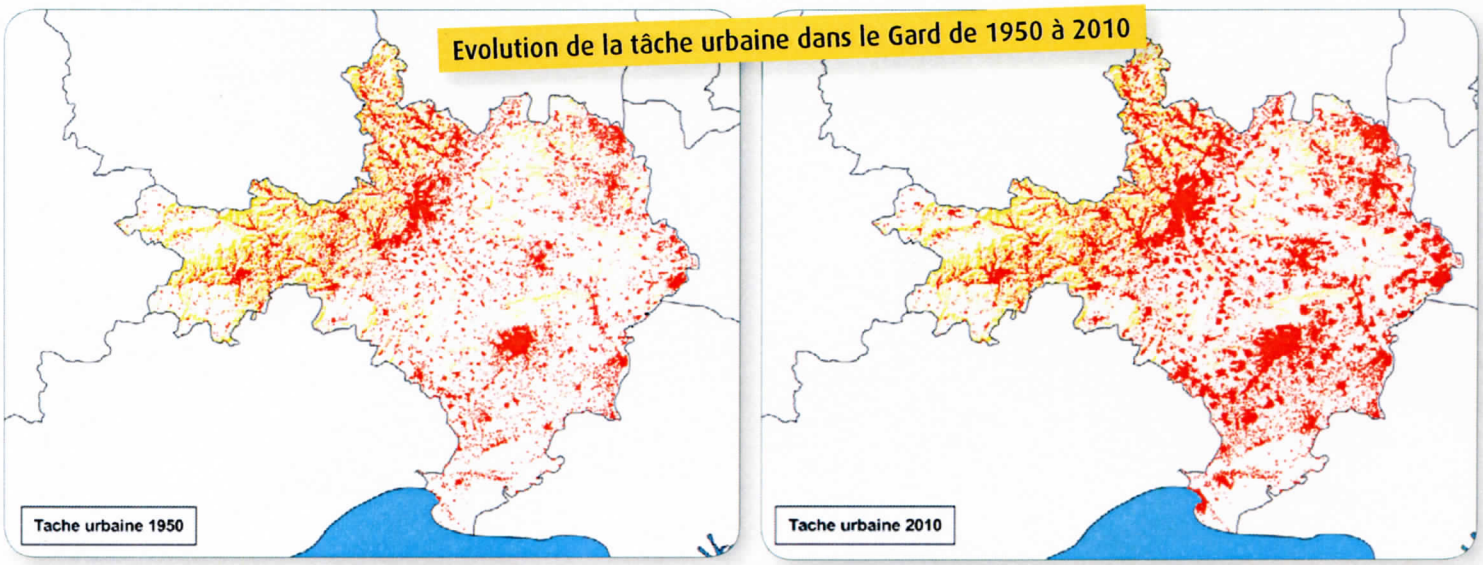
+ 63% de population

+ 160% de surface urbanisée

Comparativement à la très forte croissance des dernières décennies le rythme d'évolution de la tâche urbaine tend à diminuer. Pour autant, l'étalement urbain se poursuit à raison de **550 hectares par an.**

La densification du tissu existant et la résorption de la vacance des logements sont **des alternatives** aux modes d'urbanisation dominants et répétitifs que constitue le lotissement ou la ZAC en extension urbaine.

Evolution de la tâche urbaine dans le Gard de 1950 à 2010



Le Gard de 1950 à 2010

En chiffres

+ de 30 000 hectares des surfaces agricoles et naturelles ont été urbanisées

= 2 x la superficie de Nîmes

Les territoires concernés dans le Gard

Du fait de leur attractivité, Nîmes et l'entre deux métropolitain vers Montpellier, le bassin alésien et la Gardonnenque, l'Uzège et le secteur rhodanien, sont les parties du territoires gardois les plus impactées. Bien qu'en situation de stagnation démographique, l'ancien pays minier et la montagne cévenole ne sont pas épargnés pour autant.

Le constat :

La maison individuelle devient la forme d'habitat majoritaire

A partir du début des années 70, une déconnexion s'opère entre la croissance de la population et celle de l'urbanisation

une progression 2,5 fois plus rapide que la démographie.

Un quartier créée dans les années 1960

Une croissance urbaine de très faible densité, essentiellement constituée par de la maison individuelle dans du lotissement, dont la conséquence immédiate entraîne une dé-densification du tissu urbain.

Lotissement type dans les années 2000

Il en résulte :

Une banalisation des paysages et une difficulté à créer l'animation et le lien qui caractérise la vie urbaine.

Dans le Gard

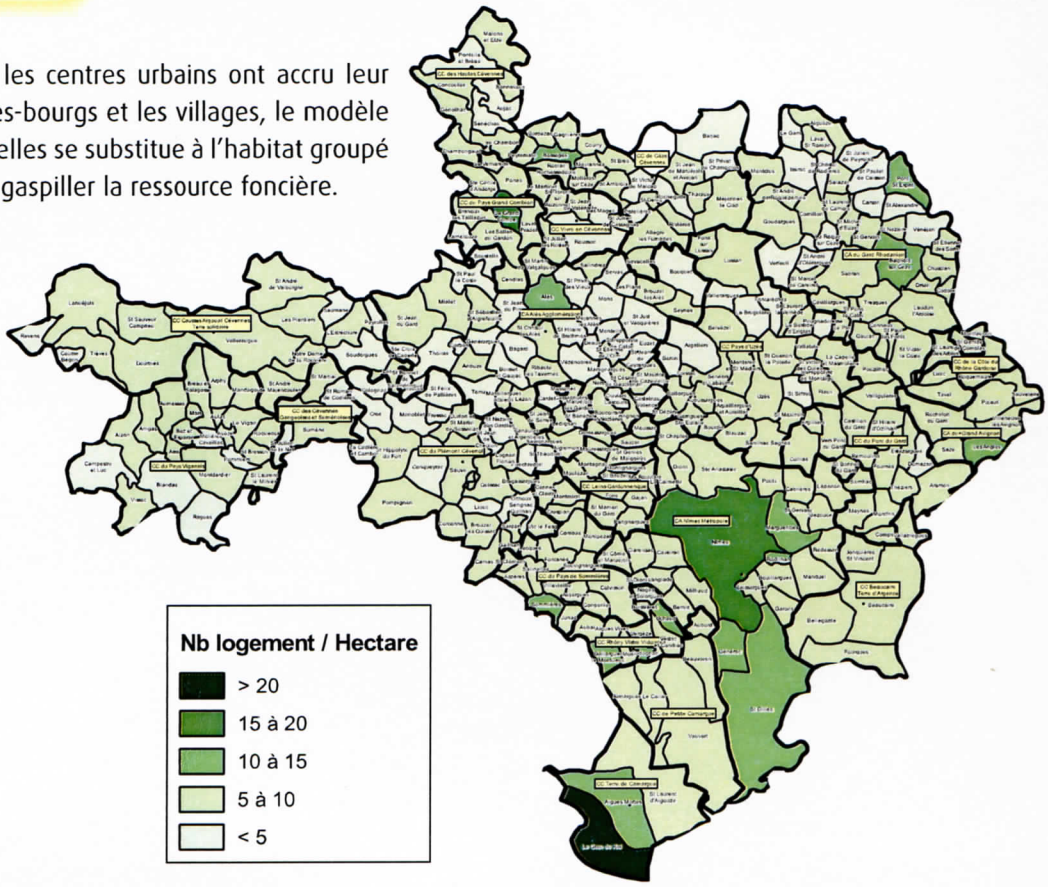
En chiffres

près des **2/3** de la production de logements est constituée **d'habitat individuel**

Le tissu urbain se dé-densifie

Avec seulement *8 logements par hectare,* le Gard est avec la Lozère (6 logt/ha), le département de l'ex-Région Languedoc Roussillon, qui détient la densité résidentielle la plus faible.

Au fil du temps, la zone littorale et les centres urbains ont accru leur densité. En ce qui concerne les centres-bourgs et les villages, le modèle des lotissements de maisons individuelles se substitue à l'habitat groupé et tend à faire baisser la densité et à gaspiller la ressource foncière.



En chiffres

Dans le Gard en 2010

8 logements/ha

Dans la région

ex Languedoc Roussillon

11 logements/ha

Les enjeux :

Les terres agricoles et la biodiversité soumises à une forte pression

La consommation de terres agricoles au profit de l'urbanisation qui à l'échelle locale peut être jugée marginale devient préoccupante à l'échelle départementale quand elle est multipliée par le nombre de communes et accumulée au cours du temps.

En matière de biodiversité, l'étalement urbain entraîne une perte surfacique d'habitats naturels, de connectivité des milieux, et de fonctionnalité écologiques à la périphérie des surfaces consommées.

Progression de l'artificialisation des sols sur la période 1950 - 2010 dans une commune du Gard

Une étude réalisée en 2011 pour le compte de la DDTM du Gard a permis d'estimer à 1 610 hectares la superficie de terres agricoles perdues entre 1999 et 2010.

Dans le Gard, entre 1997 et 2009

48 % de l'artificialisation s'est faite sur les sols à meilleure potentialité agronomique.

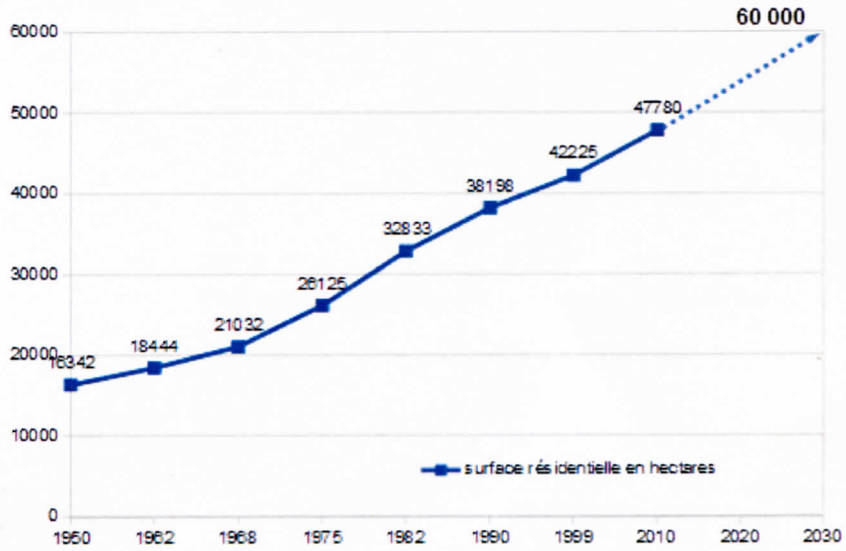
A l'horizon 2030 : si on continue à ce rythme ?

Dans le cadre d'une étude menée en 2014 par la DREAL Languedoc Roussillon, le besoin annuel dans le département à l'horizon 2030 a été estimé à 5 200 logements.

Au regard de la densité moyenne de la tâche urbaine actuelle, l'accroissement de celle-ci s'effectuerait au rythme de 650 ha par an, soit + 12 130 ha à l'horizon 2030. A titre de comparaison, cette superficie correspond à celle de la communauté de communes de Leins Gardonnenque.

La tache urbaine résidentielle dans le département représenterait alors 60 000 hectares, c'est-à-dire plus de 10 % de la surface du département...

Les objectifs sur le plan national et régional, et la volonté des élus au plan local à travers les documents d'urbanisme (ScoT, PLUi, PLU), doivent permettre de diminuer de moitié au moins la croissance de la tache urbaine.



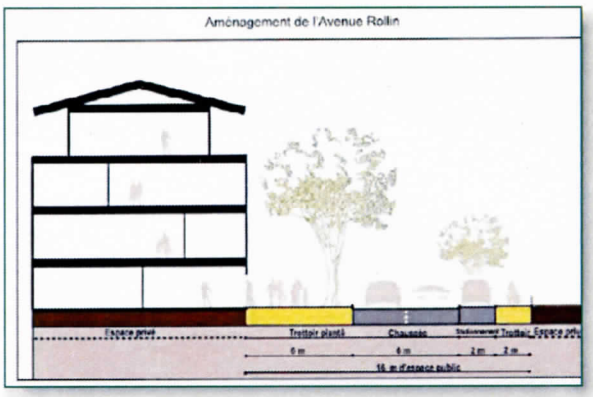
Projection à l'horizon 2030 de l'évolution de la surface résidentielle en hectare

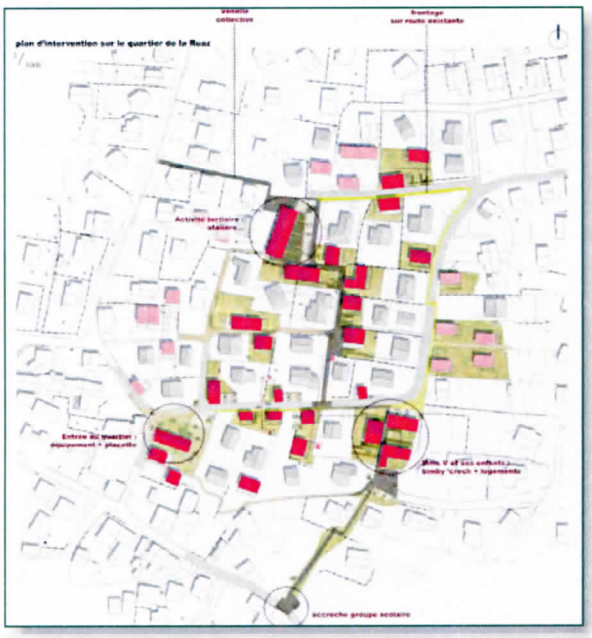
Quels sont les outils pour maîtriser l'étalement urbain ?

Les récentes évolutions législatives et réglementaires que sont les lois Grenelle 2 et ALUR, ainsi que le décret de décembre 2015 portant modernisation du contenu du PLU, ont introduit des dispositions permettant de favoriser la densité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

peuvent fixer un objectif de densité aux opérations à venir dans un quartier en extension ou en renouvellement. Sous certaines conditions, les règlements des PLU et les Documents d'Orientation et d'Objectifs des Scot peuvent délimiter des secteurs dans lesquels sont appliqués des seuils minimums de hauteur et d'emprise au sol des constructions.





CONTACT
Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard
Service Aménagement Territorial des Cévennes
Tél. 04 66 56 45 50 - ddtm-satc@gard.gouv.fr

L'habitat individuel dense

Les conditions de réussite d'une opération d'habitat ne sont pas l'apanage de la maison individuelle isolée : d'autres formes urbaines peuvent y concourir, notamment l'habitat individuel dense, à condition de mettre en œuvre une grande qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, ainsi qu'une réflexion sur l'usage et le partage d'espaces communs.

Exemple d'habitat individuel dense

Favoriser une densité qui peut être acceptable

La démarche BIMBY

Le terme BIMBY est l'acronyme des termes « build in my backyard » traduit en français par « construire dans mon jardin ».

Il consiste à encourager les propriétaires de maisons individuelles à densifier leur parcelle en y autorisant la construction pour d'autres, notamment par division.

Les initiatives individuelles qui en découlent doivent être accompagnées par la définition de règles d'urbanisme adéquates; Elles doivent également bénéficier de la mise à disposition d'un conseil en matière d'architecture et d'urbanisme dense, voire d'une étude architecturale spécifique.

Selon un sondage IFOP de mars 2012, 33 % des propriétaires de maisons individuelles avec jardin sont prêts à étudier l'hypothèse d'une vente de leur terrain en vue de la construction.

Cela représente un potentiel significatif à mobiliser, en réponse au fort besoin en logements identifié dans le département.