

mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

les petits dej' de l'audrna

LES PETITS DÉJ' DE L'AGENCE

# QUAND LA VILLE SE RENOUVELLE SUR ELLE-MEME

Nîmes, Hôtel l'Orangerie  
26 mars 2013



agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne



**Accueil**



**Introduction du sujet**

Clément FELDIS, Chargé d'études AUDRNA



**« Les Hauts d'Argence » et « Via Blanca » à Beaucaire**

Alain LEDUR, 1<sup>er</sup> adjoint au maire



**« Les Terrasses du Château » à Saint-Christol-lès-Alès**

Philippe ROUX, maire

Christophe TEISSIER, adjoint au cadre de vie et à l'urbanisme



**Échanges avec la salle**

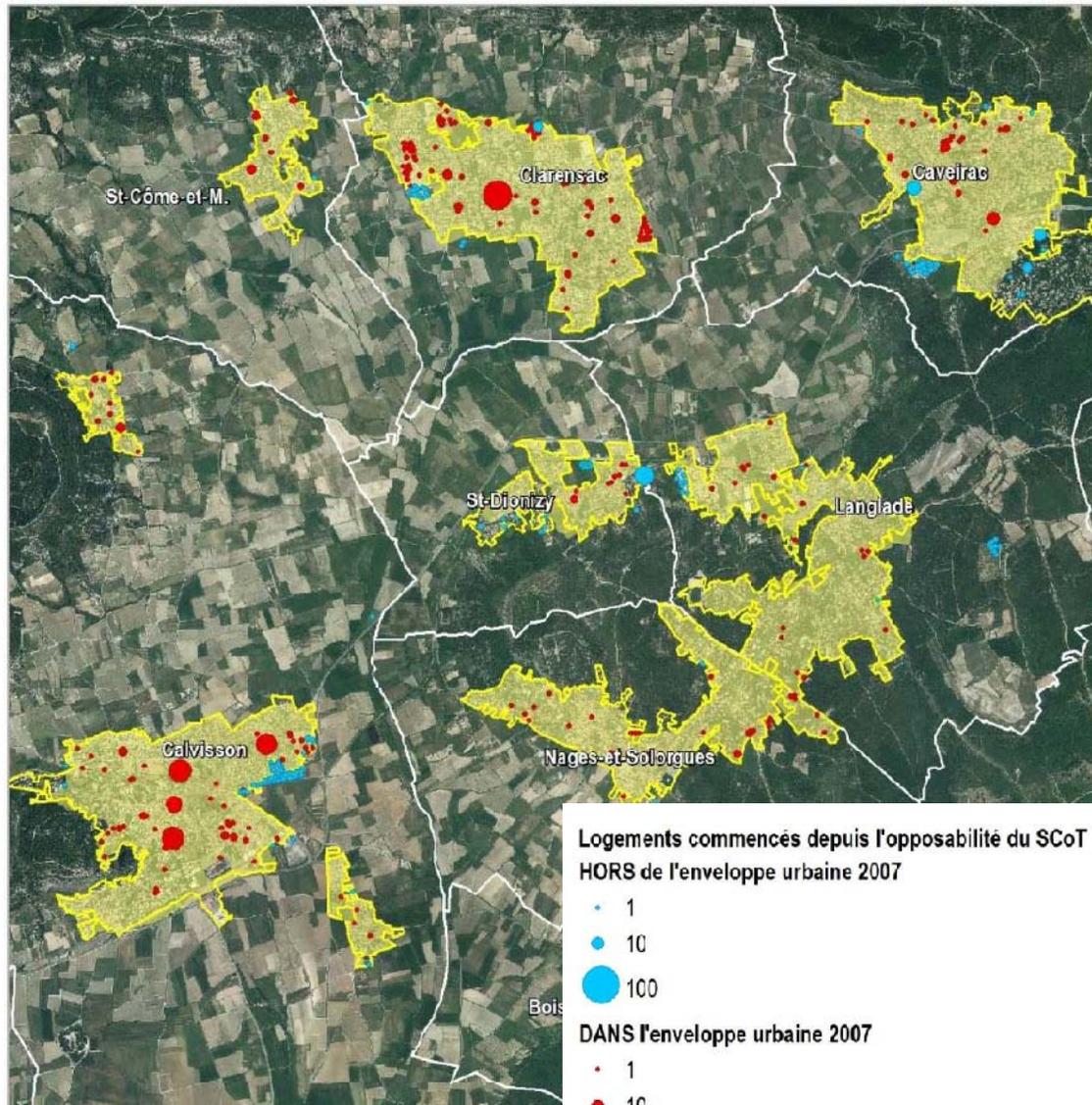


Le renouvellement urbain est le phénomène de reconstruction de la ville sur elle-même, qui consiste en un recyclage des ressources foncières de l'enveloppe urbaine.

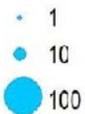
Il permet de construire de nouveaux logements sans étendre la tache urbaine vers des espaces naturels ou agricoles.

Il prend plusieurs formes :

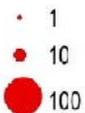
-  La réhabilitation et l'amélioration de bâtis existants, par la transformation en logements de locaux agricoles ou d'activités, ou la remise sur le marché de logements dégradés ou inutilisés.
-  La démolition de bâtis ou locaux dégradés en vue de la construction de logements neufs dans le cadre d'opérations de reconstruction.
-  La mobilisation d'espaces non urbanisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des communes, appelés « dents creuses », pour y réaliser des opérations d'aménagement.



Logements commencés depuis l'opposabilité du SCoT  
HORS de l'enveloppe urbaine 2007



DANS l'enveloppe urbaine 2007



Enveloppe urbaine 2007 (tache urbaine + zonage PLU)

Tache urbaine 2007

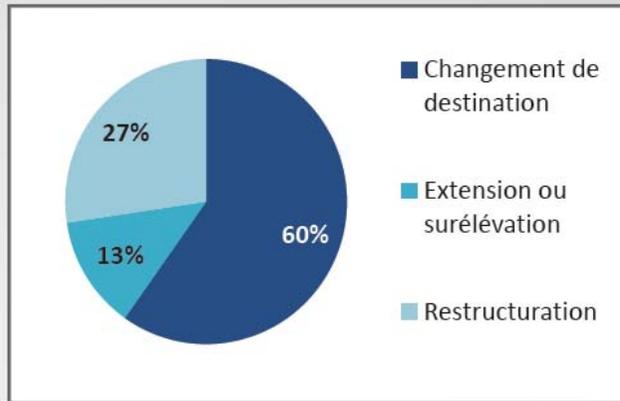
Contrairement à ce que l'on pourrait croire, le renouvellement urbain représente environ 70% des nouveaux logements dans le SCoT du Sud du Gard depuis 2007.

Ce taux est encore plus élevé dans la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole (73%) et à Nîmes (87%).

Il représente plus de la moitié (53%) des nouveaux logements à Beaucaire Terre d'Argence.



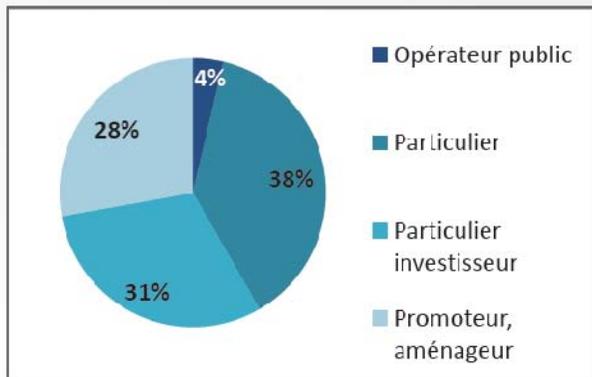
Les modes de création de logements dans le bâti existant



Entre 2000 et 2010, un logement sur dix a été réalisé par des travaux sur du bâti existant dans Beaucaire Terre d'Argence.

La majorité (60%) des logements créés sont des appartements, destinés surtout à la location, ce qui permet de diversifier le parc de logements.

Maîtres d'ouvrage des logements créés par travaux sur existant



60% des logements ainsi créés sont issus d'un changement d'usage de combles, annexes, garages, hangars ou commerces, sans changement des volumes existants.

Ce sont les investisseurs et les promoteurs qui participent à 59% au renouvellement de la ville, dans le cadre de petites opérations (moins de 10 logements).

- ➔ Réactualisé tous les 3 ans par l'agence d'urbanisme à travers une enquête de terrain sur les territoires des Communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et du Grand Alès aujourd'hui Alès Agglomération, le travail de recensement des capacités de renouvellement urbain identifie un gisement potentiel de construction très important.
- ➔ En 2012, les parcelles constructibles non bâties à vocation habitat du Grand Alès en Cévennes représentent 1 150 ha. Entre 2009 et 2012, la consommation foncière a été de 55 ha par an, ce qui implique que ces disponibilités correspondent à plus de 20 ans de besoins en logements. Sachant que la production nouvelle devra être moins consommatrice d'espaces dans les années à venir.
- ➔ Le constat est le même pour Nîmes Métropole où plus de 500 ha ont été recensés hors parcelles divisibles et reconvertibles, alors que les besoins identifiés dans le second PLH pour les six ans à venir sont de l'ordre de 280 ha.



L'intervention sur un tissu urbain existant présente des contraintes de différentes natures, que l'on ne retrouve généralement pas en extension urbaine :

- ➔ Une procédure d'acquisition foncière souvent complexe à cause de la présence d'une multitude de propriétaires sur de petits périmètres, ou au sein d'un même immeuble.
- ➔ Des surcoûts qui peuvent être liés à la démolition des bâtiments existants, à la dépollution du site ou à un choix de réhabilitation, dont le coût est supérieur à la construction neuve.
- ➔ Des nuisances souvent mal acceptées par les habitants et les commerçants du quartier durant le chantier (circulation difficile, chiffres d'affaires en baisse).
- ➔ Une forte appréhension des changements apportés par le projet au cadre de vie quotidien des habitants (nouveau voisinage, problèmes de stationnement...)
- ➔ Le renouvellement urbain est une intervention complexe du simple fait d'intervenir dans un quartier constitué, avec ses habitudes et ses usages.

Le renouvellement urbain présente un intérêt et des capacités d'amélioration du cadre de vie d'une commune et du quotidien de ses habitants bien plus importants qu'une opération d'extension urbaine. Il permet de :

-  Réhabiliter, améliorer, sortir de l'insalubrité et construire des logements de qualité dans le cœur des villes et des villages.
-  Réaménager et améliorer la qualité des espaces publics, les liens entre les secteurs, l'attractivité du quartier.
-  Diversifier l'offre de logements d'un quartier et l'adapter en fonction des besoins, afin de maintenir et d'attirer une population susceptible de participer à la vie de la commune (scolarisation des enfants, vie associative, petit commerce...).
-  Revitaliser les activités commerciales grâce à la réhabilitation ou la reconstruction des locaux et à l'accueil de nouveaux habitants dans l'aire de chalandise.
-  Bénéficier des investissements déjà réalisés en termes de réseaux, voirie, ordures ménagères, transports en commun...

**Comment se déroule une opération de renouvellement urbain avec toutes les complexités qu'elle comporte ?**

**Comment adapter le degré d'intervention publique à l'envergure du projet ?**

**Quels sont les limites et les avantages d'une telle action ?**



mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

les petits dej' de l'audrna

## LES PETITS DÉJ' DE L' AGENCE

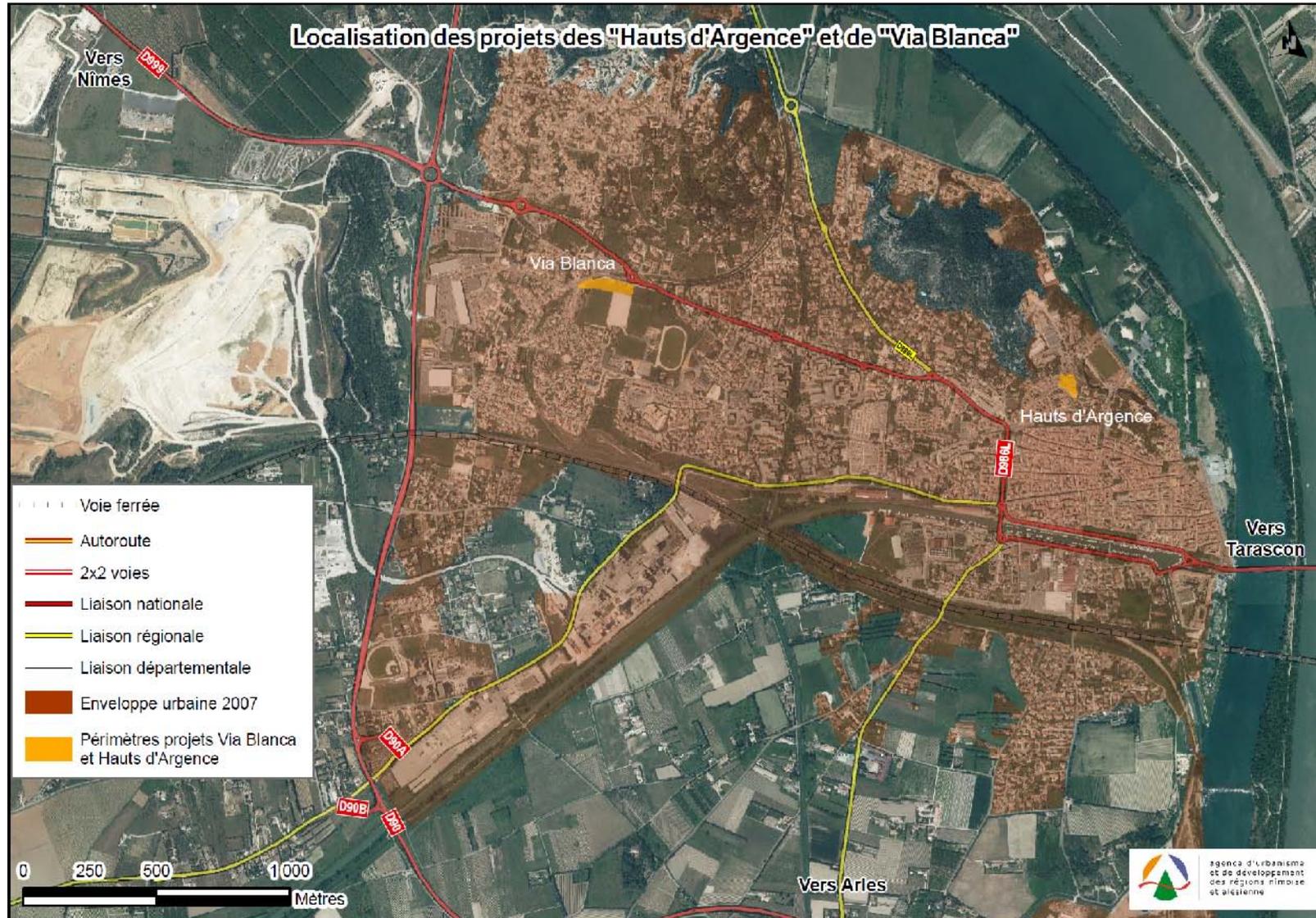
# « Les Hauts d'Argence » et « Via Blanca » à Beaucaire

Alain LEDUR, 1<sup>er</sup> adjoint au maire



agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne

# Les deux sites de projet dans la commune de Beaucaire





**Opération de 56 logements en locatif aidé.**

**Répartition de la typologie des logements:**

- 19 T2
- 30 T3
- 7 T4
- **Livraison prévue fin décembre 2013.**



mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

# Les Hauts d'Argence : Plan masse

les petits dej' de l'audrna



agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne

## Délaissé situé en entrée de ville Ouest.



Opération mixte de 57 logements, en R+2, pour une surface de plancher totale de 4 080 m<sup>2</sup>.

Répartition des logements :

- 21 en accession à coûts maîtrisés (7 T2, 5 T3, 9 T4)
- 36 en locatif aidé (7 T2, 20 T3, 8 T4, 1 T5)
- Livraison prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015.



mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

# Via Blanca : Perspective

les petits dej' de l'audrna



agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne

mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

les petits dej' de l'audrna

## LES PETITS DÉJ' DE L' AGENCE

# « Les Terrasses du Château » à Saint-Christol-lès-Alès

Philippe ROUX, maire

Christophe TEISSIER, adjoint au cadre de vie et à l'urbanisme



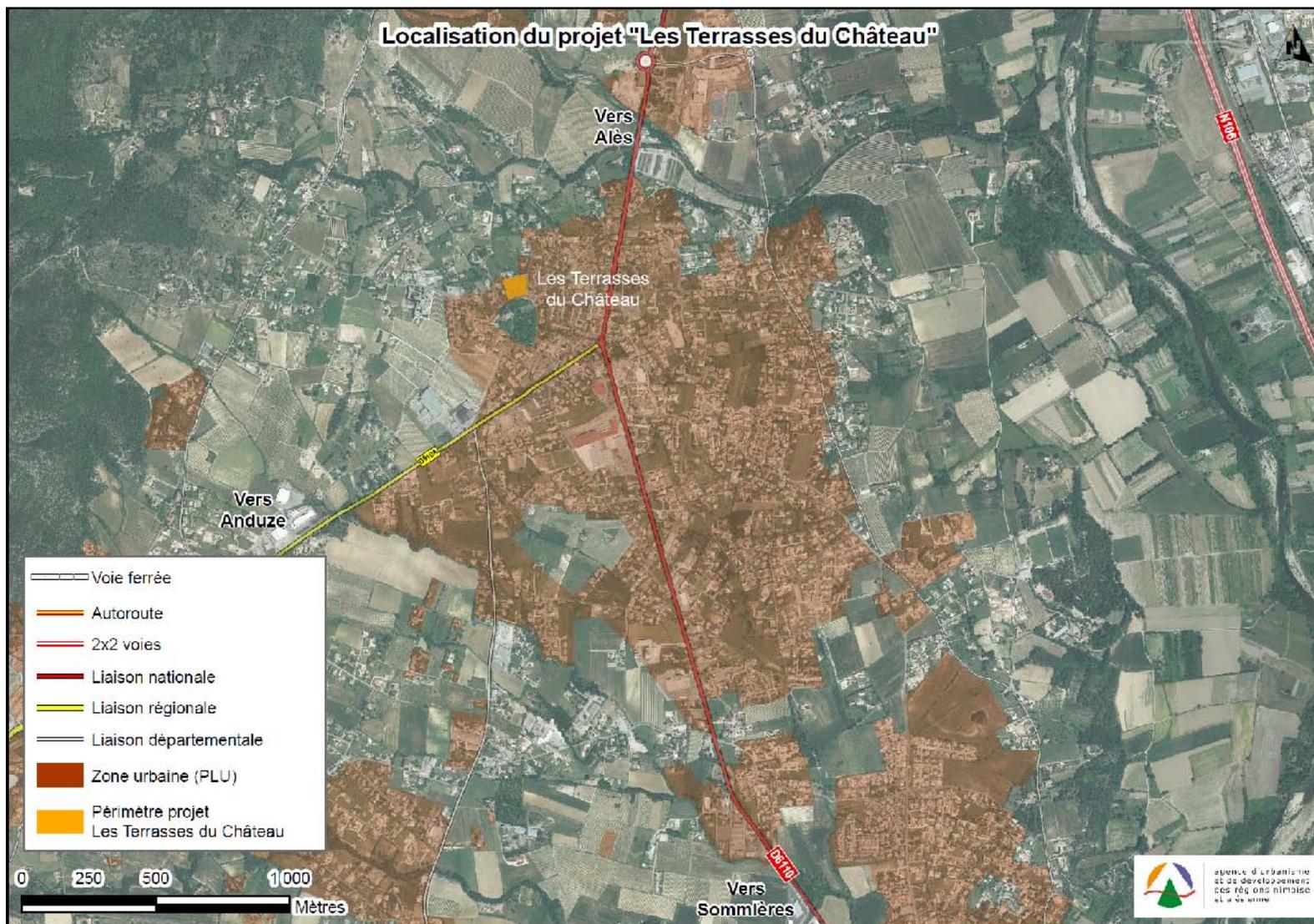
agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne

**La Commune mène une politique volontariste (50% des garanties d'emprunts) pour augmenter la part du logement social sur la commune (7% en 2008, 10% en 2014), notamment à travers l'utilisation des outils du PLU.**



- **Le PLU de 2009 intègre des servitudes de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines**
  - Réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements.
- **Majoration de COS en cas de réalisation de logements sociaux**
  - Majoration de 30% de la constructibilité s'il y a au moins 50 % de logements sociaux, auxquels peuvent se rajouter 20 % supplémentaires si le bâtiment est économe en énergie.
- **Développement des ZAC dans les secteurs de développement urbain**
  - 2 ZAC en cours de réalisation sur la commune avec toujours au moins 25% de logements sociaux.
- **Travail pédagogique de sensibilisation de la population**
  - Intérêt pour les particuliers investisseurs (TVA à 5,5%, prêts plus avantageux...) et besoins des habitants (nombre de ménages sous les plafonds HLM dans la commune...).





mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

# Les Terrasses du Château : Plan masse

les petits dej de l'audrna



agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne

## Opération mixte de 43 logements, en R+2.

- **28 logements en copropriété :**
  - 1 P1
  - 15 P2
  - 12 P3 (prix de vente autour de 170 000€)
  - Livrés en décembre 2012
  
- **15 logements sociaux (11 PLUS et 4 PLAI) :**
  - 4 P2
  - 8 P3
  - 3 P4  
- Livraison en septembre 2013

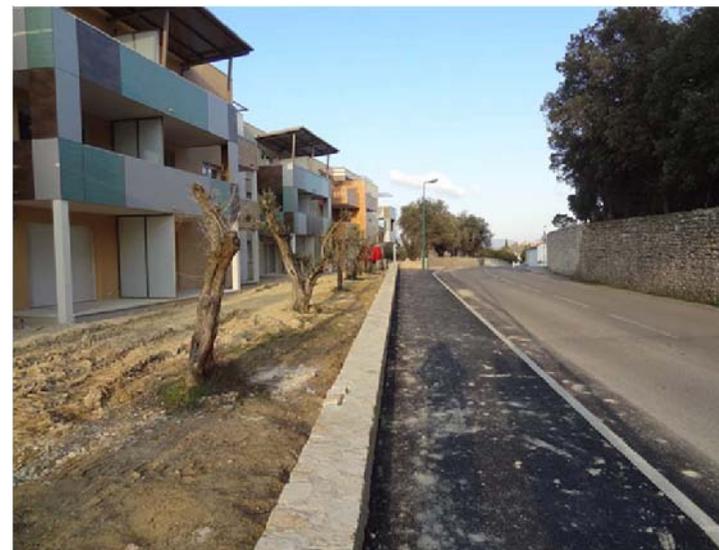


mardi  
26  
mars  
2013

NÎMES

# Les Terrasses du Château en images

les petits dej de l'audrna



agence d'urbanisme  
et de développement  
des régions nîmoise  
et alésienne