

Conférence Technique Territoriale en Occitanie

« Une approche stratégique du foncier au service des projets du territoire »

**Retour d'expérience :
Requalification d'un centre-bourg, un enjeu de
sobriété foncière, l'exemple de Vailhauquès ⁽³⁴⁾**

Xavier Mestre, architecte-conseiller au CAUE 34

● « TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » ●

OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT

DÉVELOPPÉS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET LOCALE

« *Tendre vers la sobriété foncière* »

- Exposition à double entrée
- Ateliers sur les territoires
- Partenariats

Outils d'accompagnement des élus vers la sobriété foncière à l'échelle régionale et locale

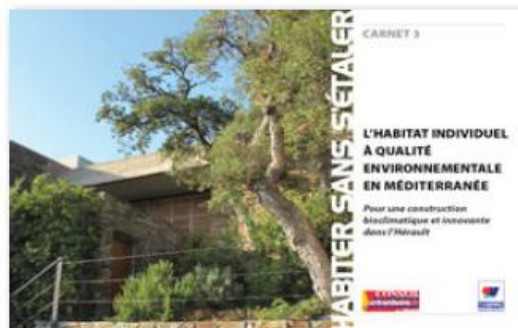
- Document socle « *Zéro Artificialisation Nette* »
- Conception jeu sérieux (en cours)
- Collection vidéo « *Quelles clés pour le sol ?* »

Projection vidéo « *Densifier pour faire place* » et temps d'échanges
Requalifier un centre-bourg, un enjeu de sobriété foncière, l'exemple de Vailhauquès (34)



« TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » EXPOSITION À DOUBLE ENTRÉE

RAPPEL ACTION « HABITER SANS S'ÉTALER » / CAUE 34 (2008-2020)



Etalement urbain

Formes urbaines

Du territoire... au quartier

Composer le quartier

Habiter sa parcelle / Habiter sa maison

Evolutions urbaines

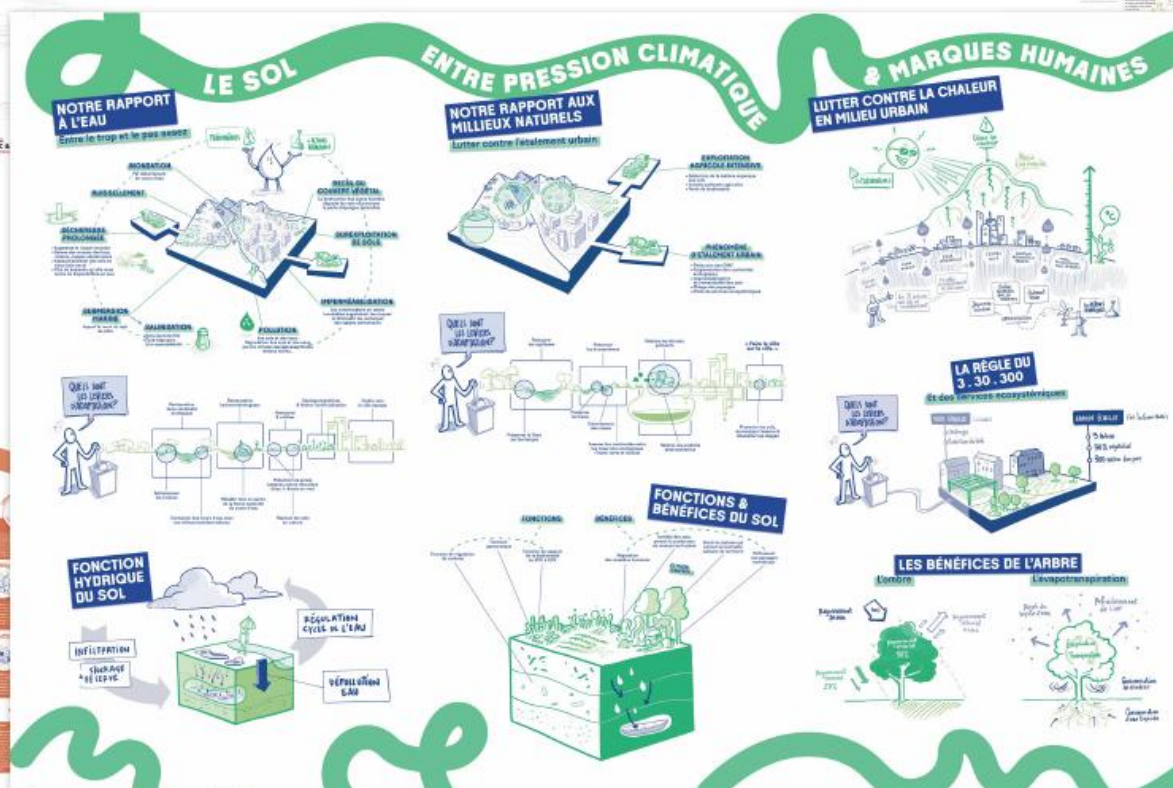
• REFONTE DE L'EXPOSITION sur les points suivants :

- Loi Climat et Résilience > Objectif ZAN
 - Recul du trait de côte, érosion-risque de submersion
 - Désimperméabilisation des sols, renaturation et lutte contre les îlots de chaleur urbains
- Tenant compte de :
- Gisement du foncier densifiable en tissu pavillonnaire et sur les dents creuses
 - Reconversion de friches urbaines
 - Réinvestissement urbain en cœur de bourg
- S'appuyant sur :
- les expertises communales à l'appui des ateliers proposés
 - la recherche et mise en avant de nouvelles références et démarches locales ou régionales, avec pour priorité les opérations de renouvellement urbain...



« TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » EXPOSITION À DOUBLE ENTRÉE

PANNEAUX TOTEMS ITINÉRANTS / CAUE 34





« TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » EXPOSITION À DOUBLE ENTRÉE

PANNEAUX « DES SOLUTIONS SUR MESURE » / DGALN & DDTM

Des solutions sur-mesure pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires

EXPOSITION ITINÉRANTE
SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Comment se forment les villes? 1

« La forme d'une ville
Change plus vite, hélas!
que le cœur d'un mortel »

● Charles Baudelaire
Les Fleurs du mal, 1857

Sur ces cités, nos villes et nos villages sont
nés de la rencontre de deux forces : celle de
l'habitat individuel et celle de l'habitat collectif.
C'est la tension entre ces deux forces qui a
permis de créer des villes vivantes et
diverses. Mais aujourd'hui, la rareté des
ressources nous oblige à repenser notre
manière d'habiter.

Comment se forment les villes? C'est la
question que nous nous posons. Et c'est
pourquoi nous avons créé cette exposition.



Des villes qui s'étendent au-delà de leurs limites

Des villes qui s'étendent au-delà de leurs limites, c'est
ce que nous voyons aujourd'hui. Et c'est
pourquoi nous avons créé cette exposition.

Aménager en ménageant les sols 2

« Toute la terre habitable a été de nos jours
reconnue, relevée, partagée entre des nations.
L'ère des terrains vagues, des territoires libres,
des lieux qui ne sont à personne, donc l'ère
de libre expansion, est close. [...] Le temps du
monde fini commence. »

● Paul Valéry
Regards sur le monde actuel, 1931

Les sols jouent un rôle majeur dans l'habitabilité
de nos territoires. Ils sont, au sens propre, le socle
de nos activités, mais ils remplissent également de
nombreuses fonctions essentielles à la vie. Leur
richesse, qui reflète celle de nos écosystèmes, peut
néanmoins être mise à mal selon les usages qui en
sont faits.

Parce que les sols sont encore trop souvent réduits
à une valeur foncière et une division parcellaire, il
est essentiel de reconnaître leur valeur écologique
dans la fabrique de nos villes et de nos villages, en
en faisant la matrice de nos manières de concevoir
et de nos habitats.

Penser la sobriété foncière dès l'échelle territoriale
permet de s'adapter aux besoins locaux et
de renforcer le dialogue et les coopérations
territoriales.

Sous les pavés, la rivière

Le projet de réhabilitation de la rivière de la
Garonne à Toulouse a été une véritable
révolution. Il a permis de retrouver la
rivière au cœur de la ville, de créer de
nouveaux espaces publics et de
améliorer la qualité de l'habitat.



Inventer de nouveaux modèles 3

« Les villes perdent les stigmates du passage
du temps, et occasionnellement les processus
d'époque future. »

● Charles Baudelaire
Les Fleurs du mal, 1857

Le projet de réhabilitation de la rivière de la
Garonne à Toulouse a été une véritable
révolution. Il a permis de retrouver la
rivière au cœur de la ville, de créer de
nouveaux espaces publics et de
améliorer la qualité de l'habitat.

Le projet de réhabilitation de la rivière de la
Garonne à Toulouse a été une véritable
révolution. Il a permis de retrouver la
rivière au cœur de la ville, de créer de
nouveaux espaces publics et de
améliorer la qualité de l'habitat.

réparer intensifier

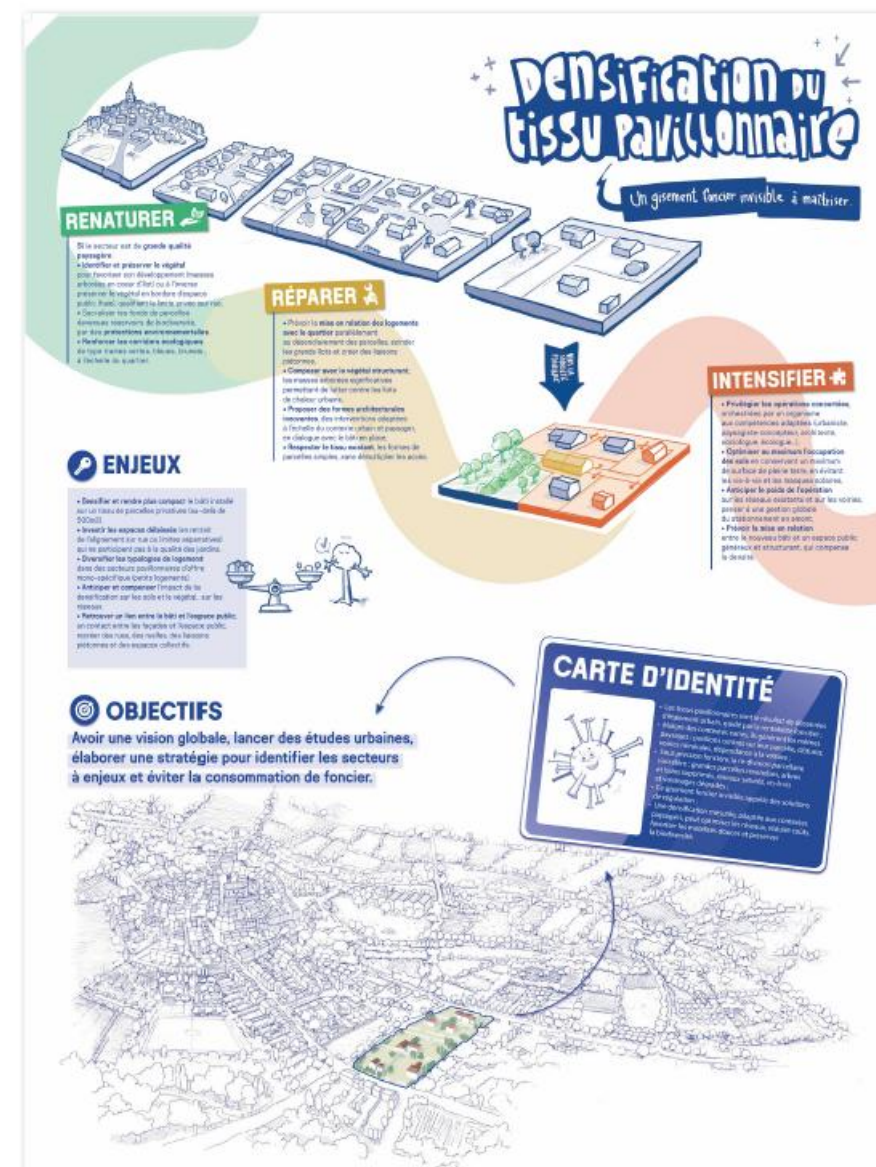
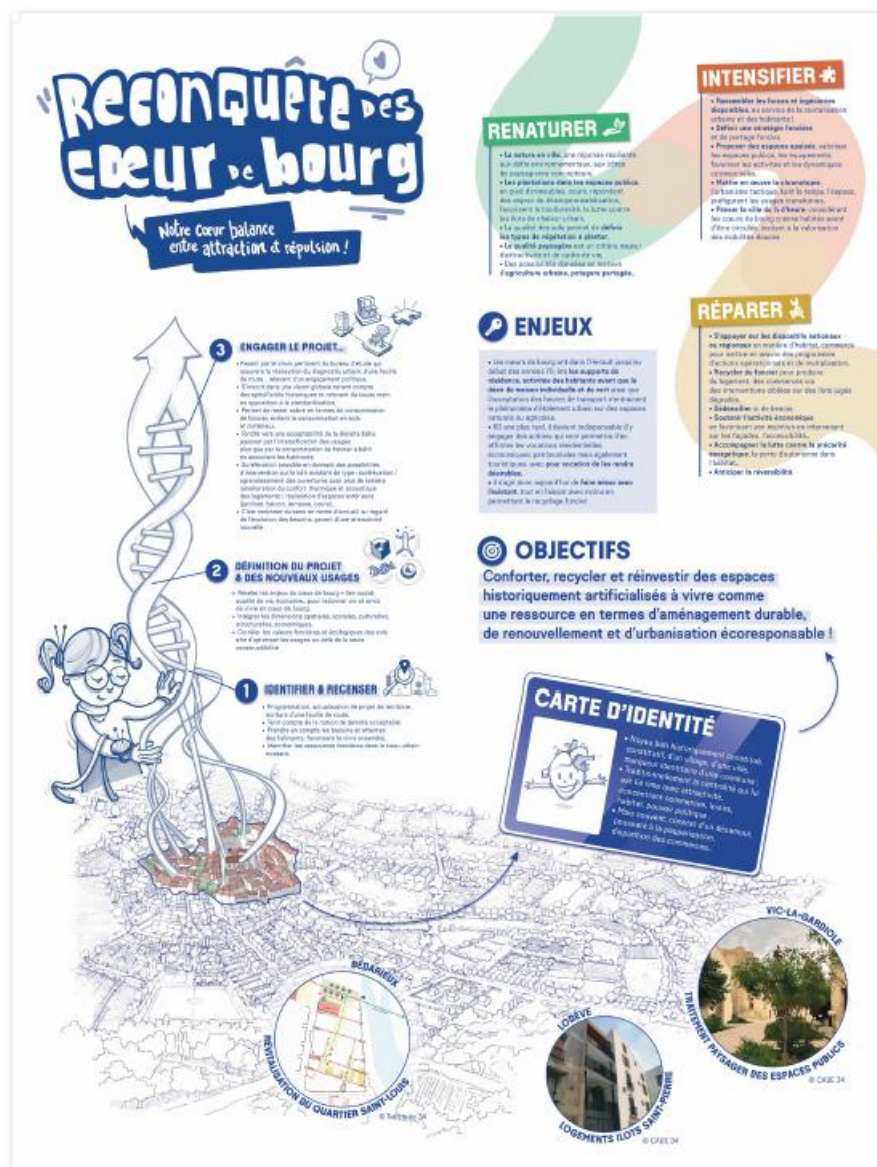
Refaire battre le cœur du village

Au cœur du village, l'opération s'étend sur 2 parcelles
bâties (dont une grange en ruine) pour la création de 15
logements collectifs destinés au locatif social. La première
phase de réhabilitation consiste en l'aménagement de 9
logements dans l'enveloppe du bâti existant sans modification
des façades, en préservant les pièces voûtées, sols,
cheminées et faux-plafonds moulurés. La seconde phase de
construction comprend 2 bâtiments mitoyens sur 3 niveaux
en bordure de rue pour la création de 6 logements. Le rez-
de-chaussée sur pilotis est aménagé pour la circulation
des piétons et le stationnement des véhicules.

© Photos d'architecture



PANNEAUX PARAVENTS ITINÉRANTS / CAUE 34





« TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » ATELIERS SUR LES TERRITOIRES

FORMAT D'ATELIER / 1/2 JOURNÉE / CAUE 34

• RÉFLEXION COLLECTIVE SUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Ateliers collaboratifs pour identifier les pistes d'actions adaptées aux réalités locales face aux enjeux de la sobriété foncière (à destination des élus et techniciens des EPCI)



Le CAUE de l'Hérault propose

l'atelier tendre vers la sobriété foncière du CAUE34

À DESTINATION DES ÉLUS ET DES TECHNICIENS

PARTICIPEZ À UNE RÉFLEXION COLLECTIVE SUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Dans le cadre de la refonte de son exposition « Habiter sans s'étaler », le CAUE de l'Hérault organise une série d'ateliers collaboratifs sur la sobriété foncière. L'objectif : recueillir vos attentes face aux enjeux de la sobriété foncière et identifier ensemble des pistes d'actions adaptées aux réalités locales.

D'une durée de 2 à 3 heures et limités à 20 participants, cet atelier alterne présentations, échanges et expérimentations ludiques. Après un état des lieux des cadres réglementaires et des défis territoriaux, un temps d'échange permettra d'explorer les perceptions et interprétations des mots de la sobriété foncière. Les participants testeront ensuite PLAY-ZAN, un jeu collaboratif pour simuler divers scénarios d'aménagement et en comprendre les implications.

Enfin, nous mettrons à disposition des participants une sélection d'outils et de ressources, développés par le CAUE34 et l'URCAUE, pour accompagner les élus et techniciens dans l'application des principes de sobriété foncière au sein de leurs territoires. Autant de sujets que nous aborderons à travers des témoignages, des exemples concrets, et des partages d'expériences, pour repenser ensemble l'avenir de nos territoires, encourageant des réflexions collectives sur la manière de concilier urbanisme et respect des sols.

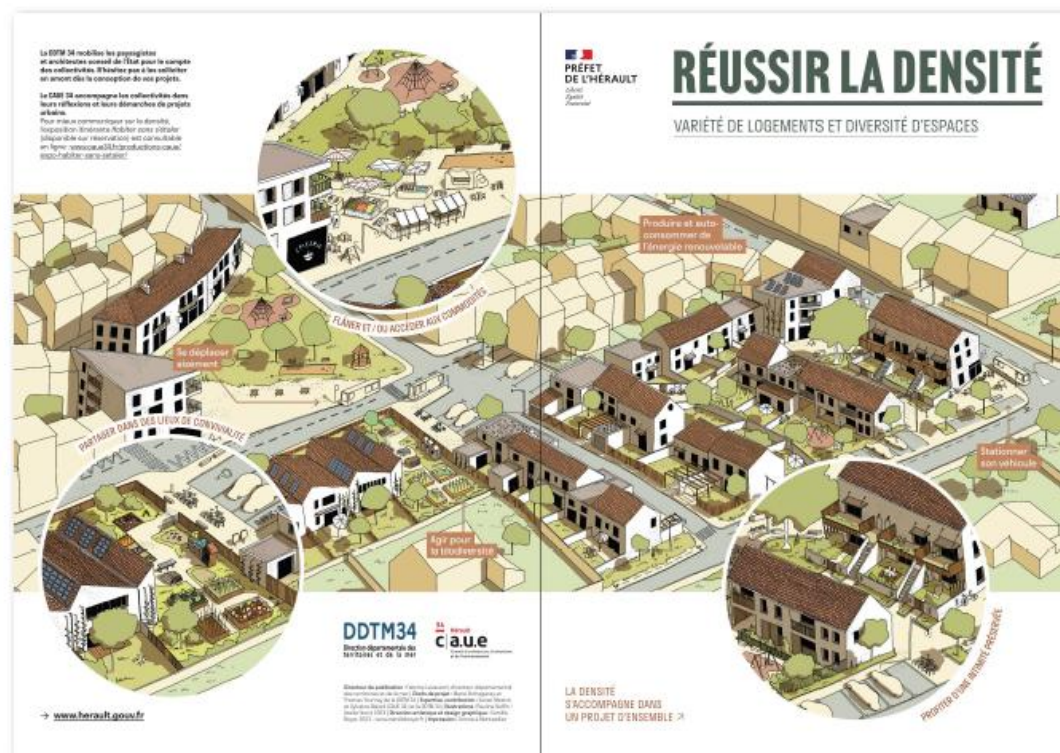
le mardi 25 mars 2025

de 15h à 18h à SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS
Salle de réunion à l'espace Novel-id, Ecoparc Coeur d'Hérault



« TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » PARTENARIATS

« RÉUSSIR LA DENSITÉ » / RAPPEL Partenariat DDTM 34 & CAUE 34



• QUELQUES PRINCIPES pour être économe en foncier...

Évaluation du potentiel en renouvellement urbain et en réhabilitation de bâti ancien, maîtrise des extensions ou des greffes urbaines au tissu existant, composition avec des formes urbaines et des typologies de logements innovantes, amélioration de la qualité du cadre de vie grâce à des espaces publics généreux et partagés



• ...avec pour priorité le RENOUELEMENT URBAIN

Document à compléter par 6 fiches intercalaires de présentation de références en renouvellement urbain ... à venir ...



OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT DES ÉLUS VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET LOCALE

DOCUMENT SOCLE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » / UR les CAUEs d'OCCITANIE

Zéro Artificialisation Nette

Outil de sensibilisation des CAUE

• INTRODUCTION

Préambule
Définitions
Vocabulaire
Genèse

Projet urbain

Murviel-Montpellier
Hérault - 34
1870 habitants
Étude et concertation 2015-2016

La municipalité de Murviel-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour enjeu, de réduire la consommation d'espaces à urbaniser (hors de ZAC), de maîtriser la densification d'un vaste quartier pavillonnaire et d'investir des franges foncières proches du centre. Une étude de définition urbaine a permis de définir des orientations adaptées, dans l'objectif de les inscrire dans un PLU en cours d'étude.



Lien avec le ZAN ?

La démarche de projet urbain qui réoriente le développement et le renouvellement urbain a notamment permis de soustraire environ 20 ha d'extension urbaine pavillonnaire tout en répondant aux besoins de logements identifiés. Cette démarche vise à limiter l'étalement urbain, à privilégier la densification de l'existant et à préserver les terres agricoles ainsi que les terrains cultivés associés au fil du temps dans le village.

Mises en œuvre

La démarche de projet urbain prend appui sur une méthode établie par le CAUE 34, un accompagnement du territoire en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif est de clarifier les modalités d'urbanisation sur le territoire communal et contribuer au PLU avec précision.

Sur la base d'un pré-diagnostic, le CAUE a organisé une consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire.

Une concertation des habitants a été développée tout au long de l'étude (ateliers, parcours, débats...).

+/-

- Clarification des orientations d'aménagement à l'échelle globale et sectorielle
- Nette diminution des surfaces à urbaniser et renforcement des contraintes
- Prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la trame d'espaces publics, du rôle des cours d'eau...
- Difficulté d'adaptation des acteurs de l'aménagement aux échelles plus circonscrites avec une programmation diversifiée.

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage urbaine communale
Montpellier Méditerranée Métropole, CAUE, habitants.
Agence TRAVIERES paysage urbainisme architectes M&E mandataire, Jean CANTON urbaniste, Claire HOFFER concertatrice

Accompagnement du CAUE dans la démarche et le diagnostic initial, consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire.

Volontarisme des élus y compris dans les phases de concertation avec les habitants

1/ Une sobriété foncière rendue nécessaire après 50 ans d'étalement urbain

1-4/ Une consommation foncière différenciée entre les typologies de territoires

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (SNAP) 2011-2020 (en ha)



• RÉFÉRENCES

Quelques références
de démarches ou de
projets dans l'Hérault
parmi une trentaine
de références
régionales

Projet urbain

Murviel-Montpellier
Hérault - 34
1870 habitants
Étude 2015-2016

La municipalité de Murviel-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour enjeu, entre autres, de maîtriser la densification d'un vaste quartier pavillonnaire des années 80 tout en permettant le maintien d'un cadre arboré.

Ce volet spécifique de l'étude de définition urbaine a permis de définir des critères de densification mesurée avec pour objectif de les inscrire dans un PLU en cours d'étude.



Lien avec le ZAN ?

Afin d'éviter une densification anarchique et minérale, une étude fine des caractéristiques paysagères, des typologies d'implantation bâtie et parcellaire, de la trame viaire, a conduit à préserver la perméabilité des franges en bordure d'espaces publics, à piédonner des voies, chemins pour compléter le maillage piéton notamment.

Mises en œuvre

Cette démarche prend appui sur une méthode établie par le CAUE 34, un accompagnement de celui-ci en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif est de clarifier les modalités de densification du quartier et de contribuer au PLU avec précision.

Sur la base d'un pré-diagnostic, le CAUE a posé les objectifs recherchés sur ce secteur, en cohérence avec le projet urbain.

Une concertation des habitants a été développée tout au long de l'étude (ateliers, parcours, débats...).

+/-

- Clarification des modalités de densification du quartier en vue d'un cadrage réglementaire
- Diminution des surfaces à urbaniser, préservation de la perméabilité des sols
- Prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la hiérarchie des espaces publics, développement des parcs (recoûts) et prise en compte des transports en commun...
- Difficulté de gestion des projets privés au cas par cas.

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage urbaine communale
Montpellier Méditerranée Métropole, CAUE, habitants.
Agence TRAVIERES paysage urbainisme architectes M&E mandataire, Jean CANTON urbaniste, Claire HOFFER concertatrice

Accompagnement du CAUE dans la démarche et le diagnostic initial, consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire. Accompagnement de MMV pour une articulation avec le PLU.

Volontarisme des élus y compris dans les phases de concertation avec les habitants

SOMMAIRE

- I. Préambule**
 - A) La réorientation climatique une lente prise de conscience
 - B) La lutte contre l'artificialisation des sols dans le débat politique
 - C) Les conséquences d'un sol dégradé
 - D) L'impact de la loi climat et résilience
 - 1) Une loi issue des travaux de la commission citoyenne pour le climat
 - 2) Le contenu de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- II. Le ZAN, de quoi parle-t-on ?**
 - A) Une sobriété foncière rendue nécessaire après 50 ans d'étalement urbain
 - 1) Un étalement des territoires urbains depuis 50 ans
 - 2) Les déclencheurs de la consommation foncière
 - 3) Adaptation essentielle des acteurs face au ZAN
 - 4) Une consommation foncière différenciée entre les typologies de territoires
 - B) Le contenu légalisé depuis 2020 vise la lutte contre l'étalement urbain
 - 1) L'objectif du titre I, chapitre II de la loi Climat et Résilience
 - 2) Le contenu de la loi de mise en œuvre ZAN
 - 3) Les objectifs de rénovation, réhabilitation
 - 4) Les objectifs de densification
 - C) Le cadre juridique de l'objectif ZAN
 - 1) L'objectif du titre I, chapitre II de la loi Climat et Résilience
 - 2) Le contenu de la loi de mise en œuvre ZAN
 - 3) Les objectifs de rénovation, réhabilitation
 - 4) Les objectifs de densification
 - D) La territorialisation du ZAN : le rôle de la planification
 - 1) La prise en compte des objectifs ZAN dans le SRADDET
 - 2) Schéma SCOT, PLU
 - E) L'importance du projet de territoire : le ZAN une opportunité !
 - 1) Pour aménager le sol
 - 2) Pour le paysan
 - F) Comment atteindre les objectifs du ZAN ?

II- Comment mettre en place le ZAN
Exemples Evian, réhaussement, compenser

• BIBLIOGRAPHIE

Liste d'ouvrages,
d'articles et de
podcasts mise à jour
régulièrement

Rénovation des espaces publics en centre ancien

Vic-la-Gardiole
Hérault - 34
3250 habitants
Livraison 2021-22

La commune de Vic-la-Gardiole mène depuis 2004 une démarche de réqualification de ses espaces publics, notamment de son centre - boulevards et centre ancien.

L'ambiance minérale et dégradée du centre ancien s'est rapidement transformée avec le traitement des sols, seuils, fils d'eau et plantations. La composition paysagère met en relation le village historique avec le grand paysage sur ses franges nord.



Lien avec le ZAN ?

L'aménagement favorise l'introduction de plantations dans un centre ancien minéral et dense. Il en résulte une désimperméabilisation partielle des sols et l'introduction d'espaces ombragés. La mise en œuvre de pavés en pierre calcaire clairs favorise l'éclairage naturel.

La création d'une placette-belvédère sur les étangs replace le village dans son contexte néo-italien.

Mises en œuvre

Une démarche de projet qui se poursuit par phases depuis 2004. L'équipe municipale, qui bénéficie de la requalification du boulevard attenant au centre ancien (2004-2011), souhaite poursuivre la démarche de valorisation du site avec la piétonisation et plantation de son centre ancien.

Le stationnement se répartit en périphérie. 2 aménagements vont compléter le dispositif.

+/-

- Une redéfinition des profils de rues et des places, traitement différencié des seuils, plantations d'arbres sur les placettes et arbutives en pieds de façades
- Valorisation d'un habitat en milieu dense
- Risque de carence en matière de stationnement en cours de traitement - en périphérie du centre ancien, création de 2 aires plantées programmées (projet en cours)

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage communale.
DREAL, UDAP, CAUE, CA, habitants, riverains.
M&E Ateliers SITES, paysage urbanisme
Exigences qualitatives en lien avec le cumul de protections patrimoniales.
Accompagnement du CAUE dans la démarche initiale
Implication de l'équipe de maîtrise d'œuvre au fil des différentes phases.



CONCEPTION « JEU SÉRIEUX » / UR les CAUEs d'OCCITANIE

• TEST Escape game / CAUE 34

Reconversion d'un ancien laboratoire en centre de ressources
Exploration de la thématique du renouvellement urbain par la résolution d'énigmes (à destination du grand public)



• TEST City-ZAN / Cie Rêves urbains

Jeu de plateau et de mise en situation dont le but est d'aménager un territoire attractif dans le respect de l'objectif ZAN (à destination des élus et des habitants)



• TEST Concertation / CAUE 30

Simulation et mise en pratique d'une méthodologie de concertation et de co-construction d'un projet de territoire (à destination des élus)



• TEST Play-ZAN / AUAT

Jeu de plateau collaboratif pour aider les territoires à l'heure de la sobriété foncière, à dépasser l'approche comptable de l'objectif ZAN (à destination des élus et des professionnels)...



ANIMATIONS « PLAY-ZAN » / CAUE 34 - AUAT

• FORMATION animateur Play-ZAN

Transmettre les fondamentaux et la genèse du ZAN, ses évolutions et l'ensemble des règles
Animer une session Play-ZAN (à destination des élus et des professionnels)



PLAY-ZAN, présentation du plateau

Un plateau :

- Volontairement générique pour s'adapter à tous types de territoires
- Qui s'affranchit de l'unité surfacique de l'hectare
- Lisible dans les deux sens pour les participants situés tout autour de la table

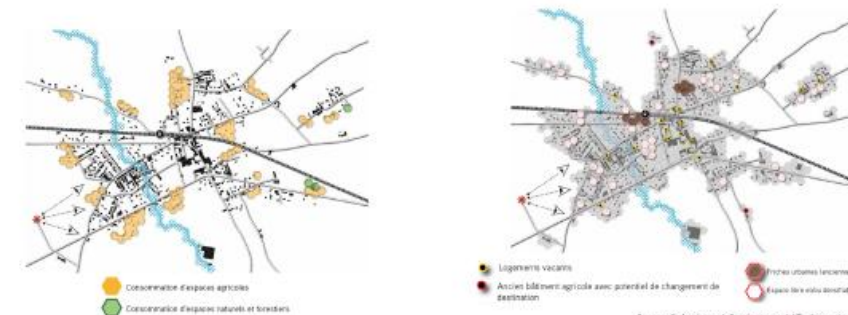


Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine

A quel stade en sont les réflexions de votre PLU(i) ?



Au moment où chaque séquence commence, le **diagnostic** (consommation d'espaces passée, analyse des capacités de densification, potentiel de vacance...), et le **PADD** (avec son scénario), **ont d'ores-et-déjà été réalisés**



Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine



COLLECTION VIDÉO « QUELLES CLÉS POUR LE SOL ? » / UR les CAUEs d'OCCITANIE

• LAVELANET / Ariège

Requalification du quartier de Secoustous :

Renforcer la centralité par la reconquête de l'espace public et la découverte de la rivière «le Pipié»



• SEPTFONDS / Tarn et Garonne

Réhabilitation d'une friche industrielle en centre ancien :

Reconvertir une chapellerie abandonnée en coopérative d'activités et d'emplois «Ozon»



• VAILHAUQUES / Hérault

Aménagement d'une extension urbaine en dent creuse :

Conjuguer densité et mixité de logements pour créer un «nouveau centre» autour d'un espace public structurant





PROJECTION VIDÉO « DENSIFIER POUR FAIRE PLACE » ET TEMPS D'ÉCHANGES...

Requalifier un centre-bourg, un enjeu de sobriété foncière, l'exemple de Vailhauquès (34) / UR les CAUEs d'OCCITANIE

• VAILHAUQUES / Hérault

Aménagement d'une extension urbaine en dent creuse

Accompagnement du
CAUE 34 pour une étude de
programmation urbaine et de
faisabilité

Assiette foncière : 30 200 m²
Surface du talweg : 13 600 m²
Surface artificialisée : 16 600 m²
(dont 6 300 m² espaces publics)

Opération de 6 800 m² SP :
- 1 bâtiment administratif (mairie,
agence postale, local associatif)
- 1 immeuble collectif (17
logements aidés, 5 locaux
commerciaux et d'activités)
- 14 maisons mitoyennes (dont 11
primo-accédants)
- 16 lots libres

Densité brute = environ 30 logt/ha
(+ équipements et commerces)



Conférence Technique Territoriale en Occitanie

« Une approche stratégique du foncier au service des projets du territoire »

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Carcassonne,
20 novembre 2025