

# 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*

Carcassonne,  
20 novembre 2025

# ● « TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » ●

## OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT

### DÉVELOPPÉS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET LOCALE

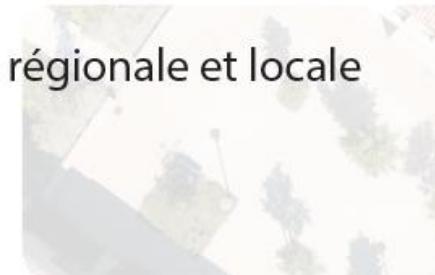
#### « *Tendre vers la sobriété foncière* »

- 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

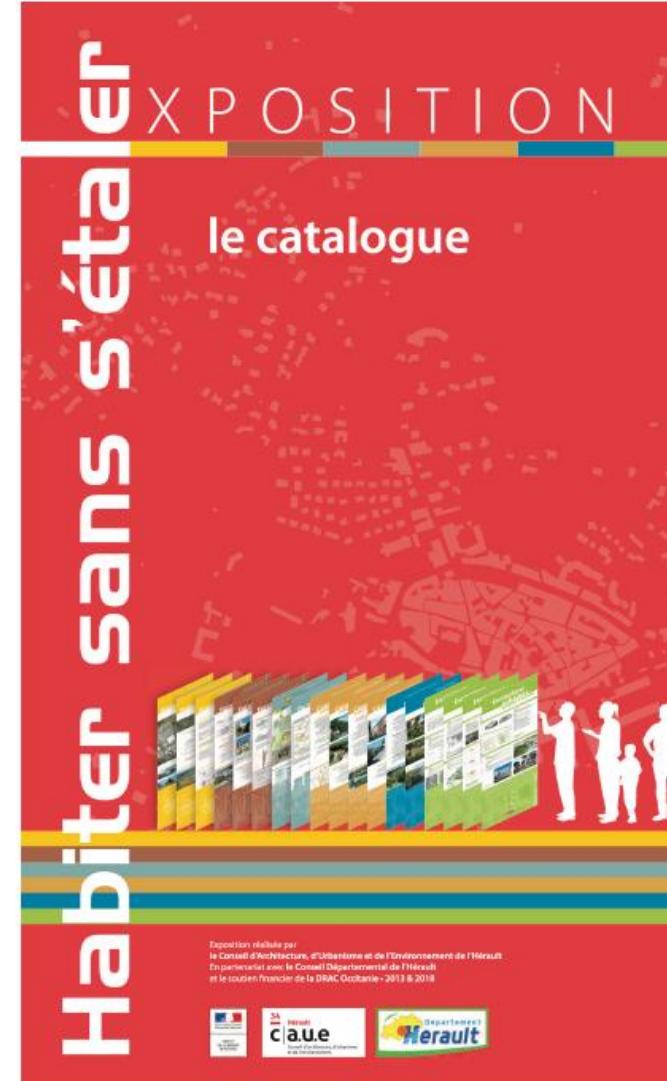
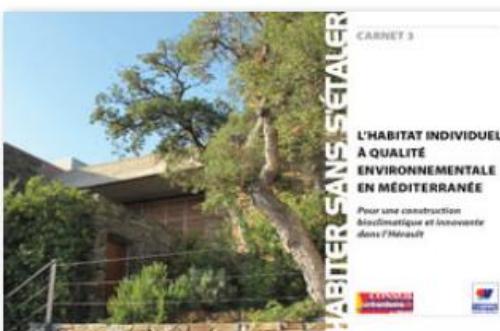
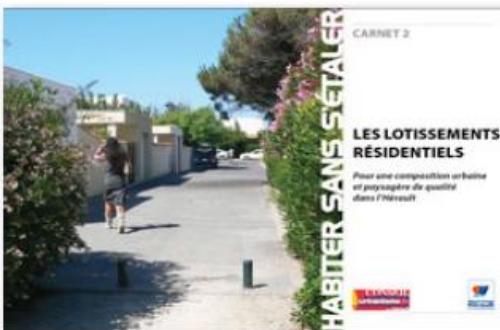
Requalifier un centre-bourg, un enjeu de sobriété foncière, l'exemple de Vailhauquès (34)





« 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 :

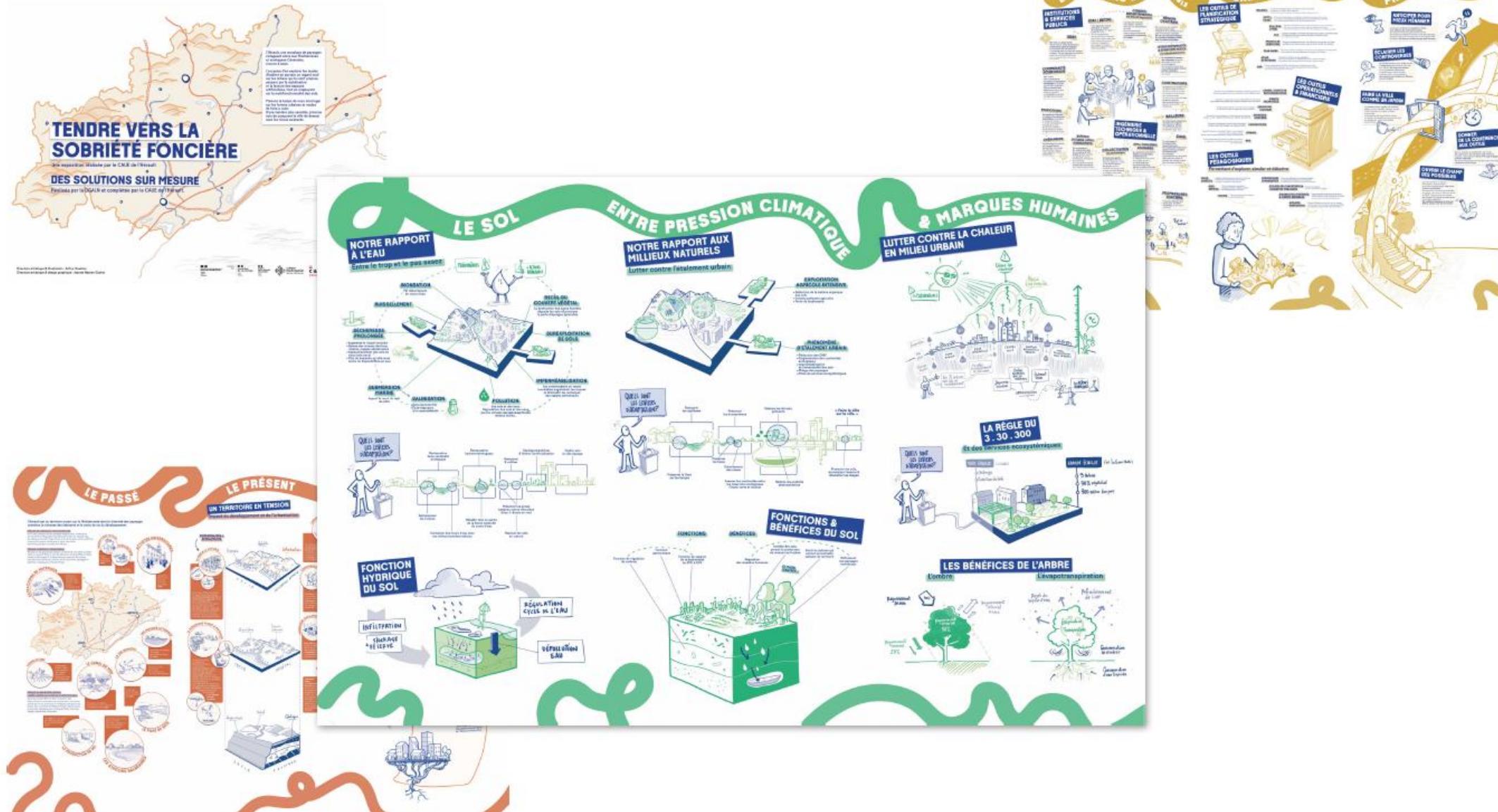
- les expertises communales à l'appui des ateliers proposés
- la recherche et mise en avant de nouvelles références et démarches locales ou régionales, avec pour priorité les opérations de renouvellement urbain...



# « 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

# Comment se forment les villes ?

# 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.



# « TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

## EXPOSITION À DOUBLE ENTRÉE

PANNEAUX PARAVENTS ITINÉRANTS / CAUE 34



### RENAUTER

Une rénovation est de grande taille pourriez :

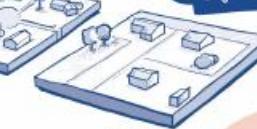
- Identifier et préserver le réel
- Proposer des aménagements urbains en cours d'effet ou à l'ancien présent ne se répétant pas forcément dans les zones à rénover
- Desvivrir les frontières de l'ancien
- Aménager des zones de transition
- Renouveler les conditions spatiales de toute forme de vie, résidentielle, commerciale, à l'activité des quartiers



### RÉPARER

Proposer la mise en relation des logements avec les quartiers prioritaires et les zones d'urbanisation des périphéries, renforcer leur projets locaux et créer des zones d'activités

- Coopérer avec le secteur résidentiel, les zones industrielles et commerciales pour créer des lieux de vie et de travail urbains
- Proposer des formes architecturales innovantes, des interactions adaptées à l'usage et à l'occupation des terrains, en dialogue avec le terrains en place
- Renouveler les fonctions existantes, les formes de production et les usages locaux



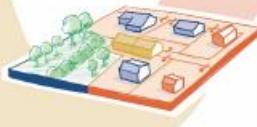
### INTENSIFIER

Privilier les opérations intégrées, en partenariat avec l'industrie, aux compétences adaptées. L'urbanisme, également en partenariat avec les autres, doit être un vecteur d'innovation

- Optimiser au meilleur l'occupation des terrains et l'usage de l'espace
- Améliorer la qualité de l'opération, en termes d'efficacité et de qualité de vie des habitants
- Assurer la paix de l'opération, en termes de sécurité et de qualité de vie des habitants
- Privilier la qualité de l'opération entre le nouveau bâti et l'espace public, généreux et structurant, qui comprend le réseau

# densification du tissu pavillonnaire

Un gisement foncier invisible, à maîtriser.



Proposer des formes architecturales innovantes, des interactions adaptées à l'usage et à l'occupation des terrains, en dialogue avec le terrains en place



Privilier la qualité de l'opération entre le nouveau bâti et l'espace public, généreux et structurant, qui comprend le réseau

### OBJECTIFS

Avoir une vision globale, lancer des études urbaines, élaborer une stratégie pour identifier les secteurs à enjeux et éviter la consommation de foncier.



**CARTE D'IDENTITÉ**

- Les trois positions pour faire évoluer un quartier pavillonnaire sont : densification, intensification et renouvellement. Ces trois positions sont à l'origine de trois types de stratégies : stratégies de densification, stratégies d'intensification et stratégies de renouvellement.
- Une densification peut être réalisée par des stratégies de densification, de renouvellement, de rénovation ou de rénovation et intensification.
- Une intensification peut être réalisée par des stratégies d'intensification, de renouvellement, de rénovation ou de rénovation et densification.
- Un renouvellement peut être réalisé par des stratégies de renouvellement, de densification, de rénovation ou de rénovation et intensification.



# « 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 RENOUVELLEMENT 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

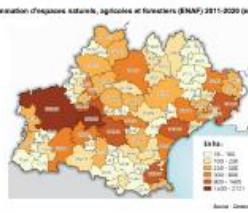
Outil de sensibilisation des CAUE

### • INTRODUCTION

- Préambule
- Définitions
- Vocabulaire
- Genèse

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

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



### • RÉFÉRENCES

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

#### SOMMAIRE

- Préambule
- Le dévouement climatique une leçon de pertinence
- La lutte contre l'artificialisation des sols dans le débat politique
- Les conséquences d'un sol dégradé
- Le rôle de la loi climat et résilience
- Une loi issue de l'avis de la commission citoyenne pour le climat
- Le rapport de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN
- La construction de la loi de la planification
- La loi de la planification 2009 vise le juste équilibre
- Le cadre juridique de l'objectif ZAN
- L'objectif de la loi de la Climat et Résilience
- Le rôle de la loi de la planification ZAN
- Les objectifs de densification
- Les objectifs de dédensification
- La temporisation du ZAN : le rôle de la planification
- Le rôle en cours des objectifs ZAN dans le cadre de la loi de la planification
- La loi de la planification 2009 : l'importance du projet de territoire : le ZAN une opportunité !
- Pour protéger le sol
- Pour la planification
- Comment atteindre les objectifs du ZAN ?

#### II- Comment mettre en place le ZAN

- Exemples Exter, réduire, compenser

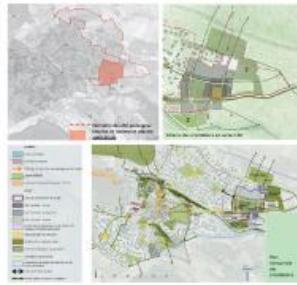
### • BIBLIOGRAPHIE

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

#### R Projet urbain

Murviel-les-Montpellier  
Hérault - 34  
1870 habitants  
Etude et concertation 2015-2016

La municipalité de Murviel-les-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour enjeux, de réduire la consommation d'espace à urbaniser (métropole 2.2AC), de maîtriser la densification d'un vaste quartier pavillonnaire et d'innover des typologies de territoires du centre. Une étude de définition urbaine a permis de définir des orientations adéquates, 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 soutenir environ 200 ha d'extension urbaine tout en répondant aux besoins de logements identifiés. Celle-ci devra être à l'avenir l'étalement urbain standard au profit d'une diversification de l'offre de logement et d'une réduction de l'artificialisation des sols. L'ambition est aussi de préserver les terrains agricoles ainsi que les terrains cultivés associés au lit de rivière dans le village.

#### Mises en œuvre

La démarche de projet urbain prend appui sur une méthode établie par le CAUE 34, un accompagnement de relai clé en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif final est de clarifier les modalités d'urbanisation sur le territoire communal et convertir 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
- réduction des surfaces à urbaniser et renforcement des contraintes
- prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la trame des 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 TRAVERSIS paysage urbain architecture M2C mandataire, Jean CANTON urbaniste, Clémie HOFER concertation  
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 MM2M pour une articulation avec le PLU  
Valorisation des élus y compris dans les phases de concertation avec les habitants

#### C Projet urbain

Murviel-les-Montpellier  
Hérault - 34  
1870 habitants  
Etude 2015-2016

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



#### Lien avec le ZAN ?

Afin d'envoyer une densification anarchique et minime, 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 prolonger 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 relai clé en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif final 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
- réduction des surfaces à urbaniser, préservation de la perméabilité des sols
- prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la trame viaire des espaces publics, développement des parcours (recouverts) et prise en compte des transports en commun...
- difficulté de gestion des projets privés aux cas par cas

#### Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage urbaine communale  
Montpellier Méditerranée Métropole, CAUE, habitants  
agence TRAVERSIS paysage urbain architecture M2C mandataire, Jean CANTON urbaniste, Clémie HOFER concertation  
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 MM2M pour une articulation avec le PLU  
Valorisation des élus y compris dans les phases de concertation avec les habitants

#### R Rénovation des espaces publics en centre ancien

Vic-La-Gardiole  
Hérault - 34  
3250 habitants  
Urbanisation 2001-22

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.



#### Lien avec le ZAN ?

Cet aménagement favorise l'introduction de plantations dans un centre ancien minéral et dense. Il en résulte une déperméabilisation des sols et l'introduction d'espaces embroussis. La mise en œuvre de pavés en pierre calcaire clair favorise l'éclairage naturel.

La création d'une place-carré-bévéridère sur les étangs replace le village dans son contexte péri-urbain.

#### Mises en œuvre

Une démarche de projet qui se poursuit par phases depuis 2004. L'équipe municipale, qui bénéficie de la réqualification du boulevard attenant au centre ancien (2004-2012), souhaite poursuivre la démarche de valorisation du site avec la pérennisation et l'amélioration de son centre ancien.

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

#### +/

- une réqualification des profils de rues et des places, traitement différencié des seuils, plantations d'arbres sur les plateaux et arbustives 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 zones piétonnes programmées (projet en cours)
- équilibre qualitatif entre les aménagements
- équilibre entre les aménagements et les protections patrimoniales
- Accompagnement du CAUE dans la démarche initiale, implication de l'équipe de maîtrise d'œuvre au fil des différentes phases



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

### 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)...



## ● OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT DES ÉLUS VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ●

### ANIMATIONS « PLAY-ZAN » / CAUE 34 - AUAT

#### • FORMATION animateur Play-ZAN

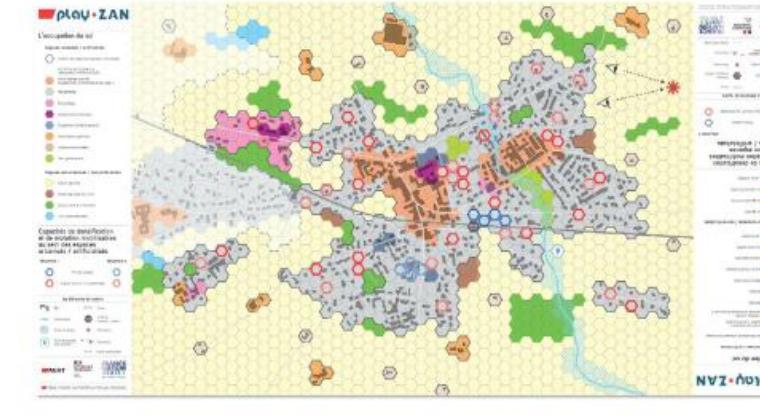
Transmettre les fondamentaux et la genèse du ZAN, ses évolutions et l'ensemble des règles  
Animer une session Play-ZAN (à destination des élus et des professionnels)



#### 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 métropole

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

2021

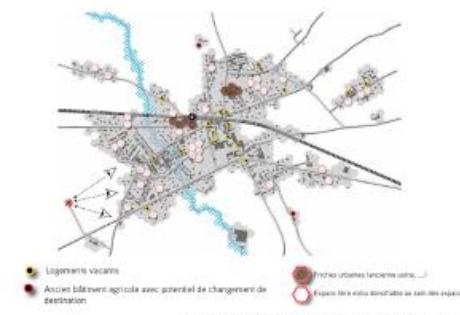
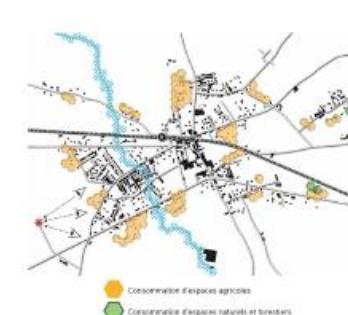
Séquence 1 - avant 2031

2031

Séquence 2 - après 2031

2041

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 métropole



## ● OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT DES ÉLUS VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE A L'ÉCHELLE RÉGIONALE ●

### 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

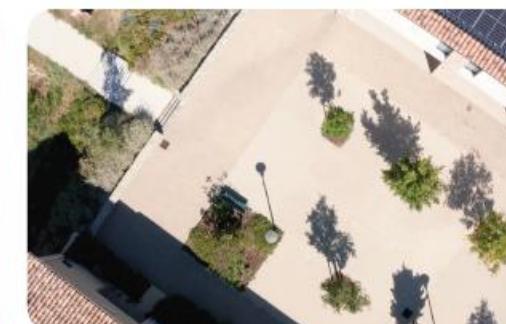
##### Aménagement d'une extension urbaine en dent creuse

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

Assiette foncière : 30 200 m<sup>2</sup>  
Surface du talweg : 13 600 m<sup>2</sup>  
Surface artificialisée : 16 600 m<sup>2</sup>  
(dont 6 300 m<sup>2</sup> espaces publics)

Opération de 6 800 m<sup>2</sup> 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