



l'atelier
des **territoires** du CAUE34
POUR LES ÉLUS ET LES PROFESSIONNELS

Les démarches préalables : le cas des études de définition urbaine

Afin de favoriser **des politiques urbaines volontaristes** en matière de :

- diversification de l'offre de logement
- maîtrise du développement et renouvellement urbains
- anticipation sur ses besoins en équipement et espace publics
- prise en compte des contraintes environnementales

...

Le Conseil départemental et le CAUE soutiennent la mise en œuvre d'**études de définition urbaine** qui précisent l'armature du **projet urbain** préalablement au document de planification (PLU - PLUi) et aux opérations d'aménagement.

Elles fixent les principes d'organisation des futures extensions urbaines, du renouvellement et réinvestissement urbains. Elles sont complétées par des études de faisabilité techniques et financières.

Elles « nourrissent » l'élaboration des documents d'urbanisme, servent de cadre aux opérations publiques ou privées à venir, posent les jalons d'une politique foncière, fixent des priorités en matière d'aménagement, etc.

DES ÉTUDES DE DEFINITION URBAINE

dans des contextes ruraux, périurbains et urbains, en préalable à une révision du document d'urbanisme,

Qui intègrent des enjeux de ... et une concertation des habitants

Ont bénéficié de cet appui, en partenariat avec des intercommunalités, depuis 2008 les communes de :

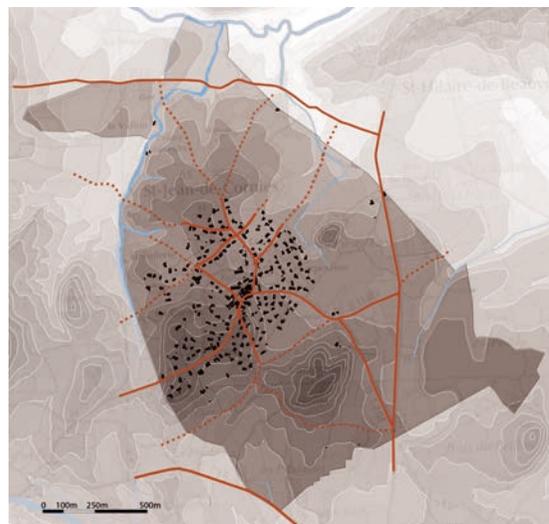
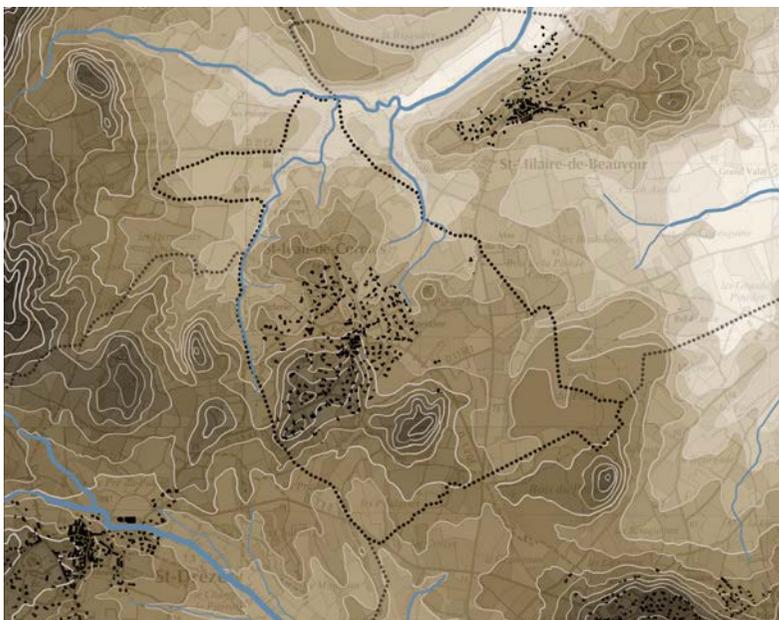
**SAINT-CHRISTOL, ALIGNAN-DU-VENT, AUTIGNAC, LODÈVE,
SAINT-HILAIRE DE BEAUVOIR, SAINT-JEAN DE CORNIÈS,
SAUSSINES, LAURENS, GANGES (CA),
ST-MATHIEU DE TRÉVIERS (PARTIELLE),
TEYRAN, VALFLAUNÈS, FONTANÈS, PUISSALICON, CAMPLONG,
Sont en cours MAUGIO, PUISSERGUIER (CA)...**

Appui du CAUE aussi pour **FELINES-MINERVOIS, LAURET, ASSAS** et
MURVIEL-LES-MONTPPELLIER

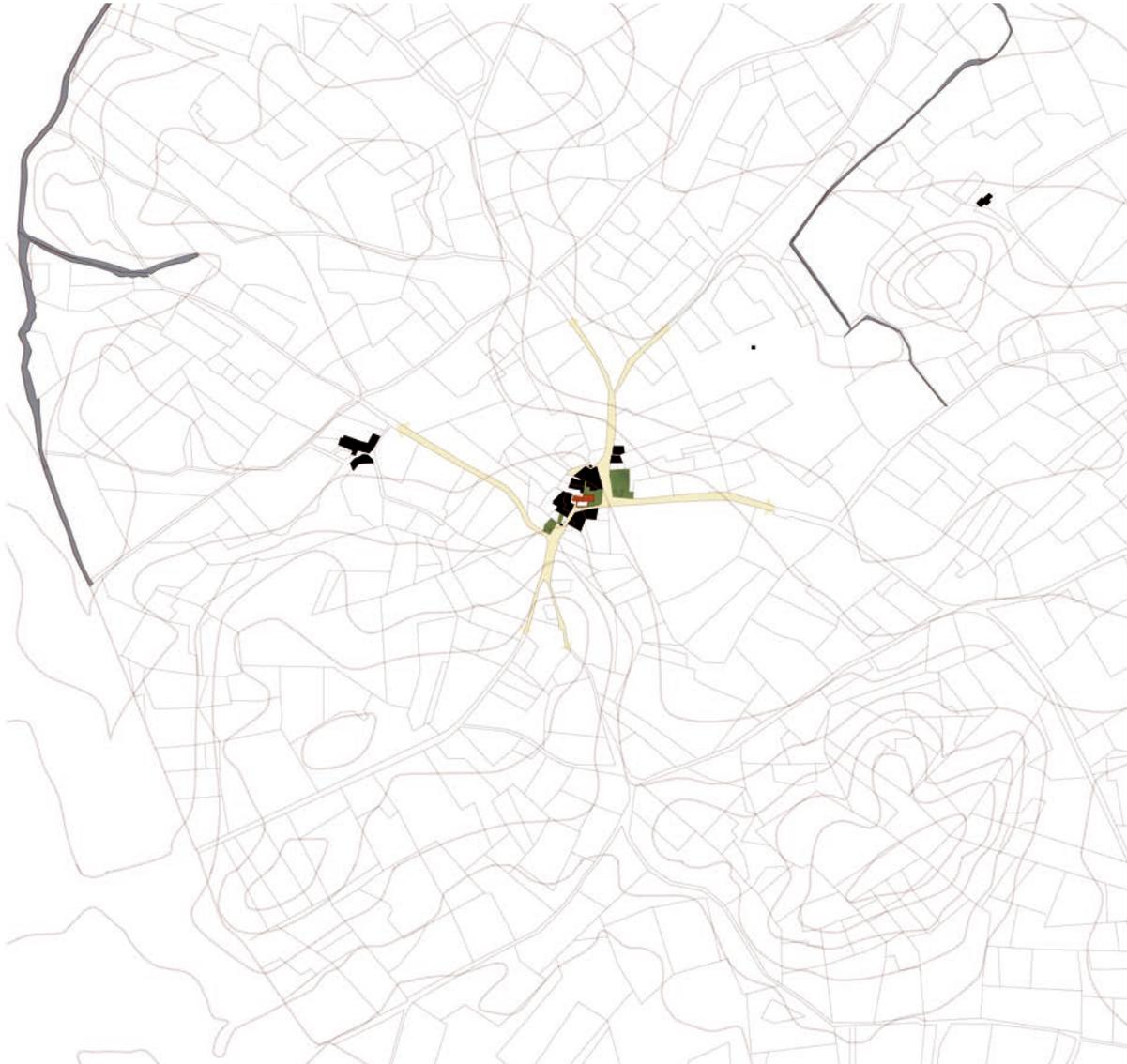
UNE MÉTHODE ADAPTÉE AU CONTEXTE

De l'analyse du CAUE au Plan global de référence

Des études qui prennent en compte les
spécificités communales...



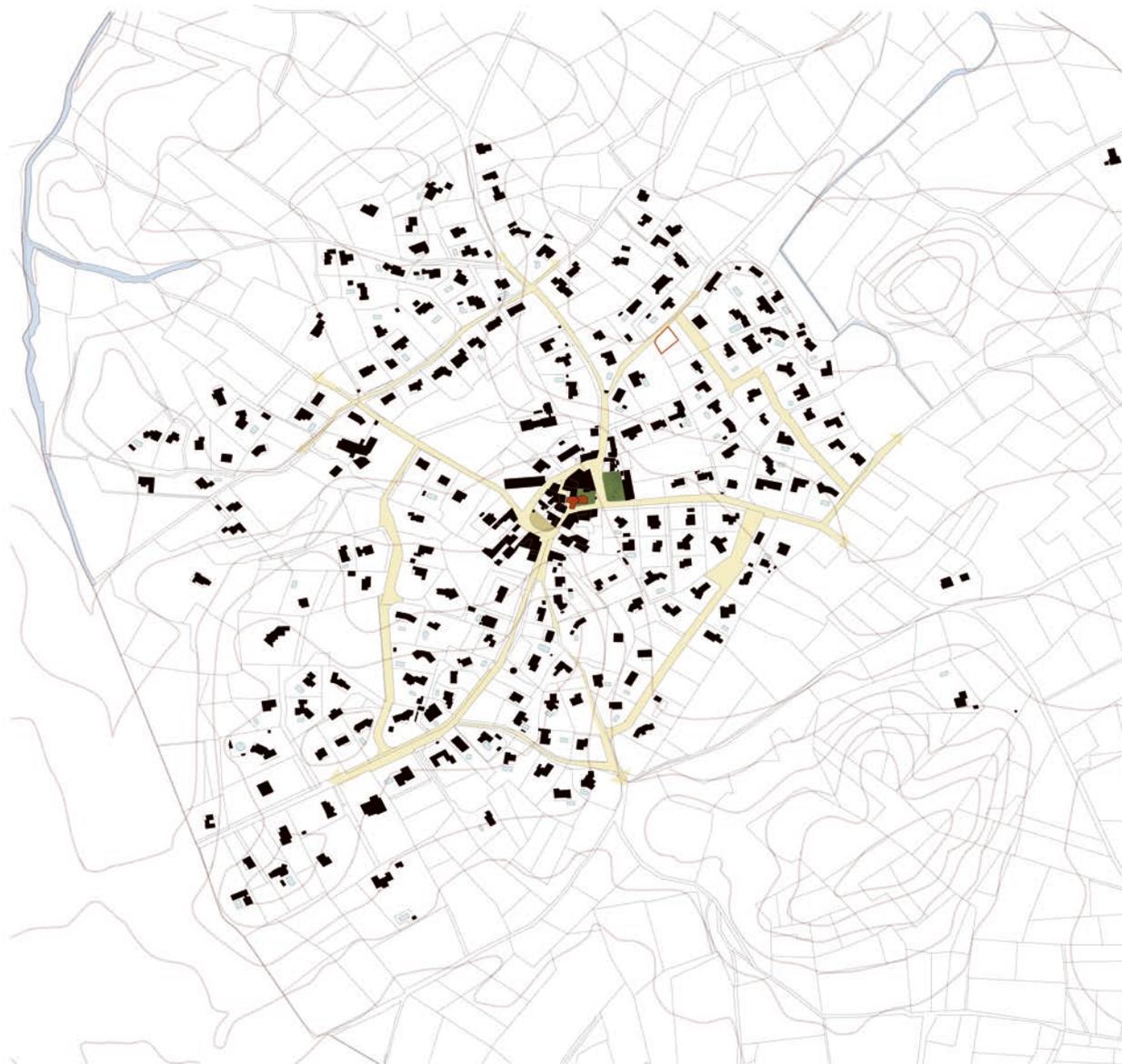
...leur évolution urbaine



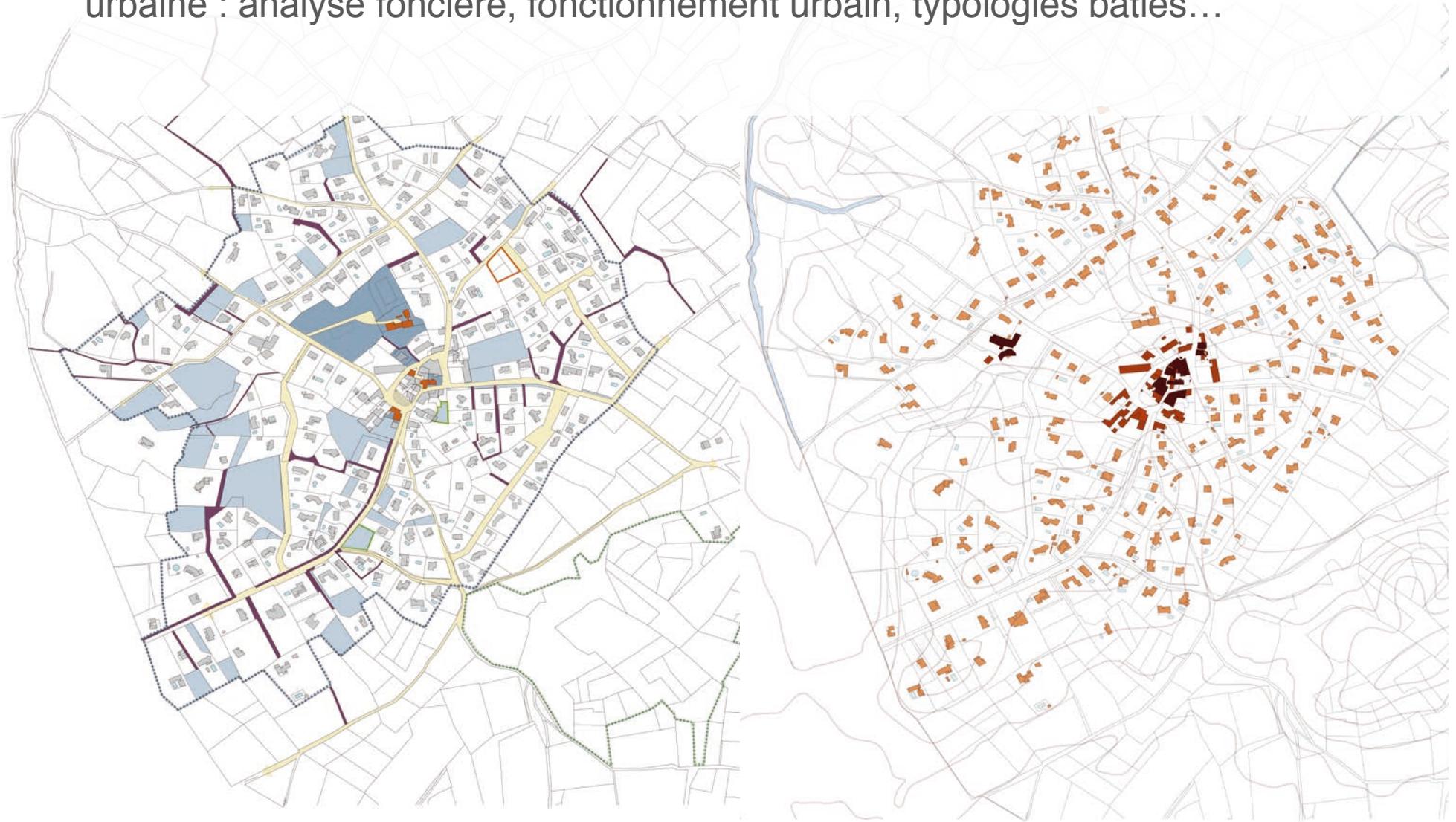
...leur évolution urbaine



...leur évolution urbaine



Des analyses préalables pour fixer le cadre de la future étude de définition urbaine : analyse foncière, fonctionnement urbain, typologies bâties...



8 à 10 mois d'étude et de concertation

Un projet pour le village

Secteur de la mairie
proposition

Création d'un parking en cœur d'îlot (discret) desservant à la fois
- la mairie
- l'école et ses espaces publics
- des logements
- plus globalement le cœur de village

Libération de l'esplanade du village (interdite aux voitures)



Un projet pour le village

Secteur
chemin des Cornies
chemin de Capel
proposition

Un projet pour le village

Secteur
route de Beaulieu
proposition

Proposer une densité de logement supérieure à la densité courante, tout en restant dans une logique de maison individuelle.

Adapter la typologie des logements au contexte: Les logements pourront être du locatif aidé ou des logements seniors équipés.

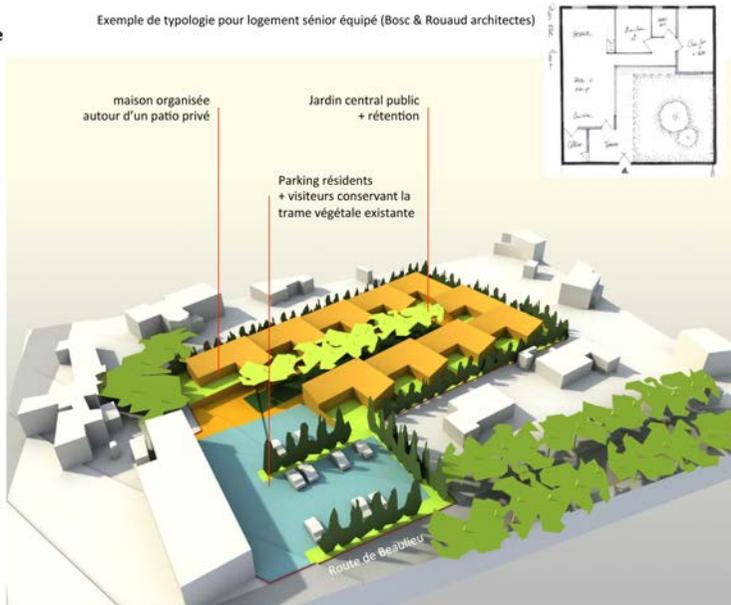
Chaque maison dispose d'un patio privé.

L'ensemble de l'opération s'organise autour d'un jardin commun, qui permet également la rétention.

Les stationnements sont limités à l'entrée de la parcelle pour optimiser la forme complexe de la parcelle et conserver la trame végétale existante.

Densité :
21 logement/Ha
Surface moyenne par parcelle :
250 m²

Exemple de typologie pour logement sénior équipé (Bosc & Rouaud architectes)



Chemin des Cornies :

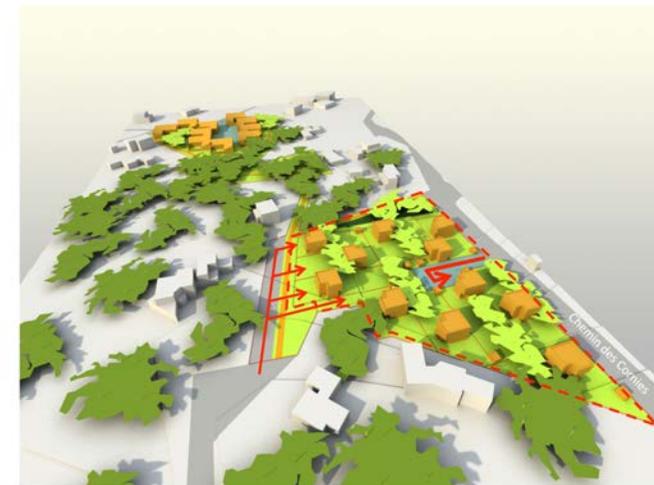
Une parcelle avec une forte déclivité Sud /Nord, et un beau point de vue sur le lointain au Nord.

Proposition :
- des maisons individuelles compactes en R+1 dispersées en quinconce sur l'ensemble de la parcelle

- des maisons organisées dans un jardin unique (des limites de propriété non marquées)

- deux accès séparés en haut et en bas de parcelle afin de limiter l'impact des circulations sur la parcelle.

Densité :
15 logements /Ha



bosc & rouaud architectes

3 place Chabaneau | 34000 Montpellier
www.brarchi.com | contact@brarchi.com

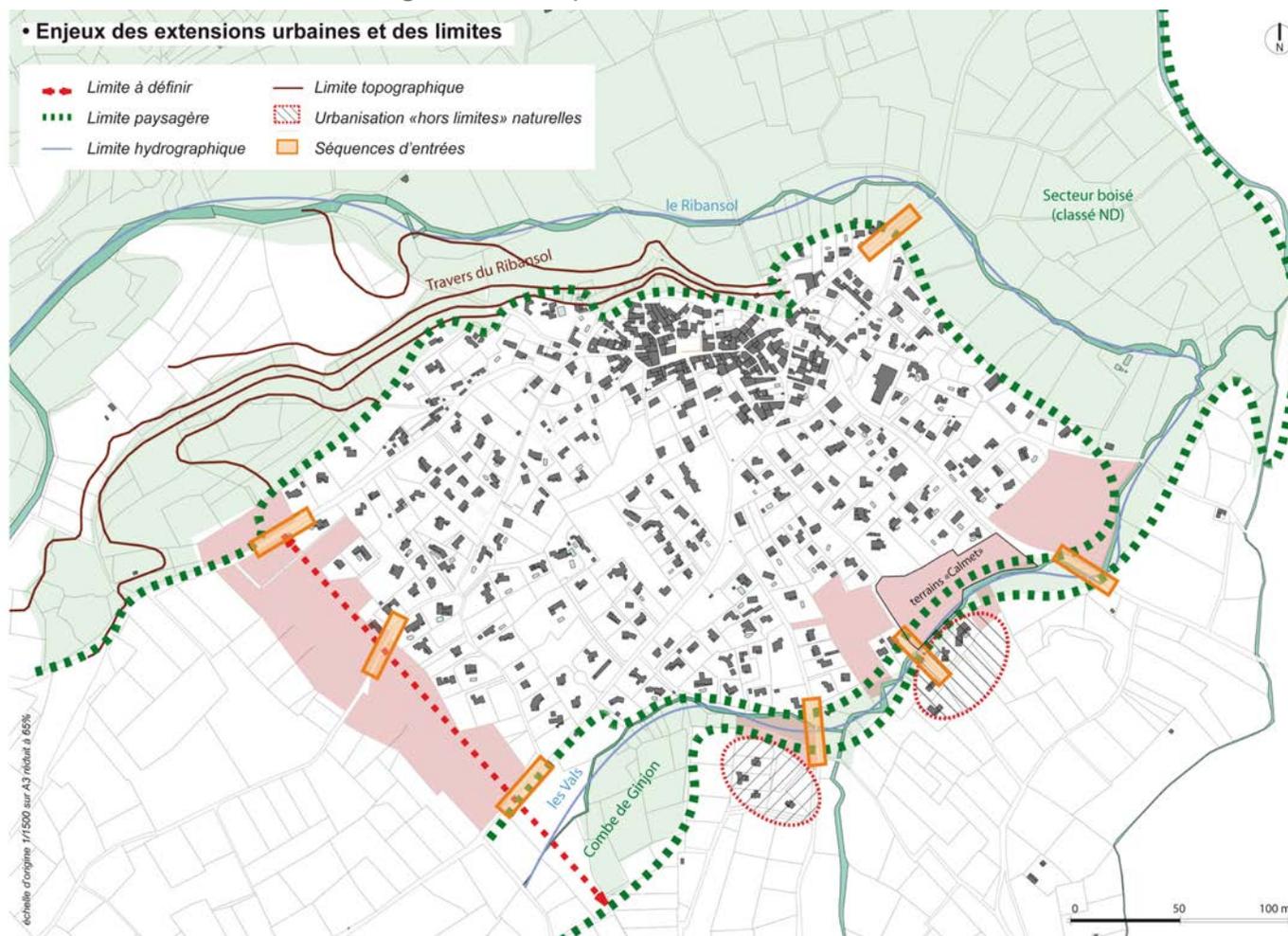
Un plan de référence et d'actions



Ex : Plan de référence pour St Jean de Cornières, 2011 - Equipe de maîtrise d'œuvre M. Rouaud, architecte urbaniste

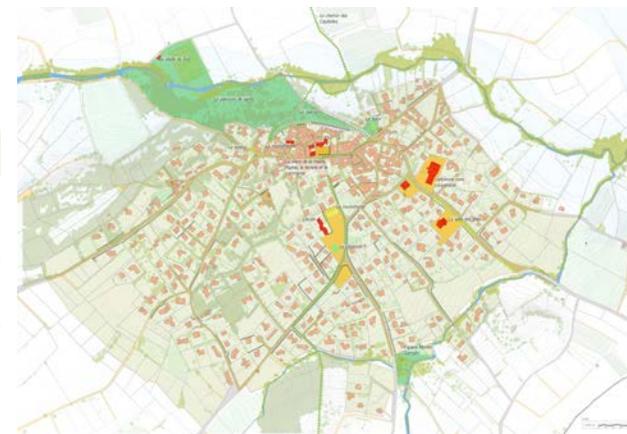
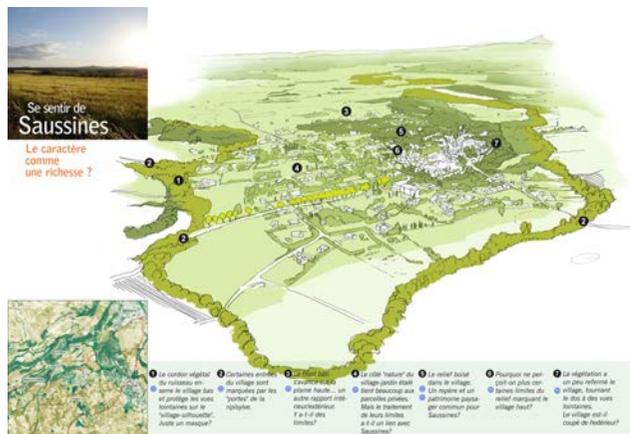
Le cadre de l'étude est fixé sur la base d'une évaluation des enjeux de centralités, de limites, des projets communaux...

Extraits du cahier des charges élaboré par le CAUE 34 - 2013



• 20 Commune de SAUSSINES - Etude de définition urbaine / CAUE de l'Hérault - janvier 2013

Une lecture des enjeux paysagers et environnementaux...



du fonctionnement urbain, du cadre de vie...



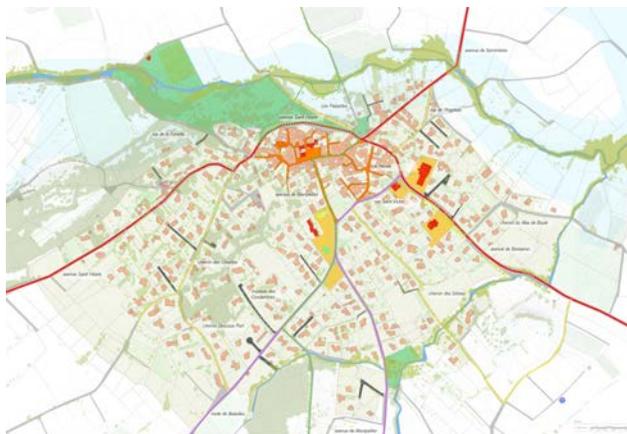
Ville de Saussines Côté cour, côté jardin rue

L'arc en ciel des clôtures

Les différents typages de clôtures rendent la visibilité des rues difficile.

Alors que certaines alternatives de l'espace incident l'authenticité du village.

- Voies de parcelles



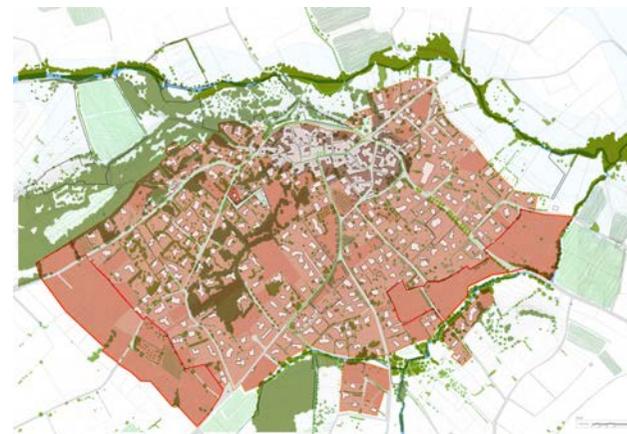
Ville de Saussines Se déplacer à Saussines

Donner une place aux piétons et aux cyclistes.

Le bucolique, l'historique

Le contemporain, la voiture

- Voies de parcelles



Ville de Saussines Habiter Saussines

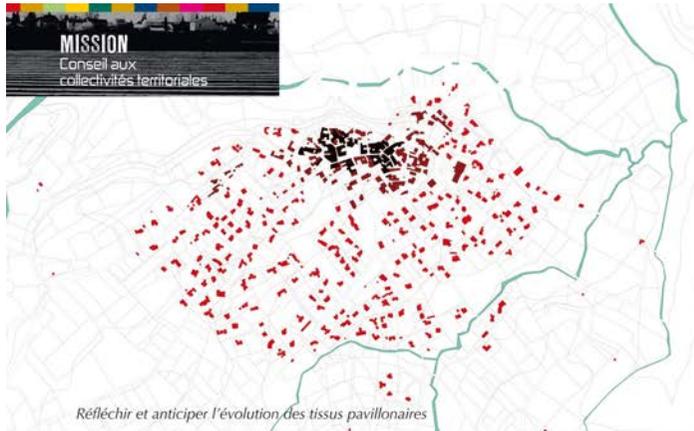
Reste-t-il du potentiel constructible dans le village - jardin ?

Pas facile de se loger à Saussines

Où trouver de nouveaux logements ?

d'une ville à l'autre...

Surface	100 000 € - 150 000 €	150 000 € - 200 000 €	200 000 € - 250 000 €	250 000 € - 300 000 €
100 m ² - 150 m ²	0	0	0	0
150 m ² - 200 m ²	0	0	0	0
200 m ² - 250 m ²	0	0	0	0
250 m ² - 300 m ²	0	0	0	0
300 m ² - 350 m ²	0	0	0	0



Réfléchir et anticiper l'évolution des tissus pavillonnaires

DENSIFICATION DES MILIEUX PAVILLONNAIRES

Recherche de critères pour déterminer un gisement foncier densifiable

Initiateur de démarches de projet urbain, préalables à des révisions de document d'urbanisme, le CAUE de l'Hérault propose aux collectivités d'étudier les potentialités d'évolution des tissus urbains existants, soit pour identifier la pertinence d'une densification, soit pour anticiper des mutations foncières qui, sans maîtrise, pourraient se révéler inadaptées à un contexte donné. D'avril à juillet 2013, il s'est consacré à une recherche de critères (quantitatifs ou qualitatifs) qui permettraient de déterminer des gisements fonciers potentiellement densifiables sur initiatives privées (complémentaires à des opérations d'initiatives publiques). Cette approche s'inscrit dans le programme «Habiter sans s'étaler».



MISSION
Conseil aux
collectivités territoriales

Grâce à une convention d'utilisation des données départementales par le service SIG du Conseil Général, l'exploration de celles-ci (croisée avec celles de la DREAL, DDTM, SIG-LR) avec le logiciel Quantum-Gis a permis de tester différents critères «filtrants» dans l'objectif de faire émerger le potentiel foncier a priori favorable à une densification.

Une approche sensible, paysagère et environnementale a constitué une deuxième couche sélective.

Des visualisations en 3 D de l'impact d'une densification progressive sur le tissu urbain existant ont été schématisées.

Cette expérience a pris appui sur quatre archétypes communaux : commune rurale, péri-urbaine de 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, et petite ville. Ces travaux ont été présentés aux services du Conseil Général. L'objectif est de permettre l'élaboration d'une méthode d'approche dans le cadre de planifications urbaines. L'application de cette méthode trouverait sa pertinence à une échelle intercommunale et compléterait cette recherche.

Ce travail s'inscrit en complémentarité avec les réflexions menées par le groupe national des CAUE : «Régénération urbaine».

Espaces publics

- Chemins et voiries
- Stationnements et aires de jeux

Espaces privés

- Surface des parcelles disponible pour accueillir un nouvel habitat
- Nouveaux habitats ou exemples d'emplacements des nouveaux habitats

Ces travaux sont des réalisations théoriques internes au CAUE. Ils n'engagent pas des décisions communales.

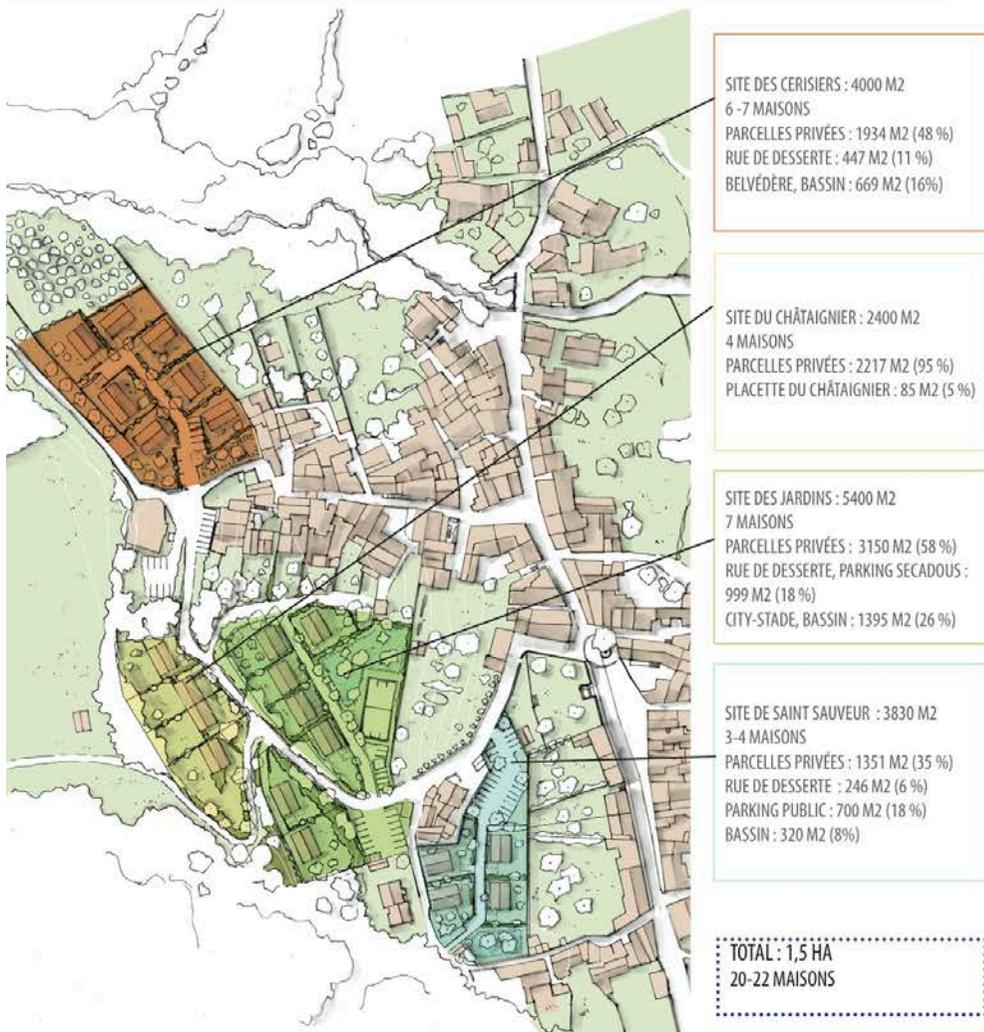
Source CAUE 34

Extraits du processus d'identification du parcellaire «densifiable»

CAUE HÉRAULT - COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ 2013

Pour un plan de référence et d'actions

ES DIFFÉRENTS SITES DU PROJET : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



ATELIERS, VISITES, CONCERTATION

Un temps d'échange avec les habitants privilégié



Pour les élus intéressés par la démarche de **projet urbain**,
une exposition est à la disposition des collectivités de l'Hérault
pour sensibiliser un large public à la question de l'étalement urbain.

CONTACTS :

Eric SAQUET

Chef du service urbanisme & information géographique
Direction de l'urbanisme, de l'ingénierie foncière
et de la Prospective
PST/DGA Aménagement du Territoire

04 67 677 669 herault.fr



Sylvaine GLAIZOL

Architecte-urbaniste
Pôle Conseil aux collectivités territoriales
au CAUE de l'Hérault

04 99 133 700 <http://herault.caue.lr.org>