TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Une exposition réalisée par le CAUE de l'Hérault

DES SOLUTIONS SUR MESURE

Réalisée par la DGALN et complétée par le CAUE de l'Hérault.

L'Hérault, une mosaïque de paysages s'étageant entre mer Méditerranée et montagnes Cévenoles, s'ouvre à nous.

L'occasion d'en explorer les modes d'habiter en portant un regard neuf sur les milieux qui lui sont propres, passant par la mobilisation et la lecture des espaces artificialisés, tout en s'appuyant sur la multifonctionnalité des sols.

Prenons le temps de nous interroger sur les formes urbaines et modes de faire à venir.
D'une manière plus sensible, prenons soin de composer la ville de demain avec les tissus existants.

34 Hérault
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Direction artistique & illustration : Arthur Hawkins
Direction artistique & design graphique : Jeanne Neyran-Guérin

Soutenu par
GOUVERNEMENT Liberté Égalité Fraternité
MINISTÈRE DE LA CULTURE Liberté Égalité Fraternité
PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE Liberté Égalité Fraternité
La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée
Les c|a.u.e d'Occitanie
Département Hérault
MOIS DE L'ARCHITECTURE OCCITANIE

LE PASSÉ

L'Hérault est un territoire ouvert sur la Méditerranée dont la diversité des paysages constitue la richesse des habitants et le socle de vie du développement.

PÉRIODE DE L'ANTIQUITÉ ET DU MOYEN-AGE

Au fil des invasions et des partages seigneuriaux, le territoire se transforme : Maguelone menacée par la mer est abandonnée, les abbayes stimulent l'agriculture et les échanges, Lattara s'affirme comme port majeur, tandis que la vigne s'enracine dès l'Antiquité dans la vallée de l'Hérault.

PÉRIODE MODERNE ET RENAISSANCE

Marqué par les guerres de religion, le territoire voit naître au XVIIe siècle le canal du Midi, le port de Sète et le canal du Rhône à Sète, moteurs d'échanges et d'implantations humaines. Viticulture, manufactures textiles et chemins de fer façonnent paysages et identités, irrigués par le fleuve Hérault.

MANUFACTURES TEXTILES

Grâce à l'énergie hydraulique (XIXe).

VITICULTURE

Dans les plaines et sur les coteaux.

ACTIVITÉS UNIVERSITAIRES

Montpellier devient alors la 2e ville de France après Paris (1289).

EXTRACTIONS DE MATÉRIAUX

Extractions de matériaux dans les hauts Cantons ce qui marque le paysage local.

LES RISQUES LITTORAUX

Impactent et modifient les usages des territoires dès le XIe siècle.

LA VIA DOMITIA

Dessert les cités en formant des comptoirs sur les côtes (118 avant JC).

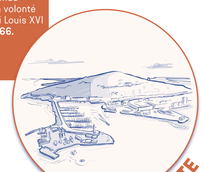
L'AGRICULTURE

Se développe d'Est en Ouest sous l'impulsion des abbayes, générant la création de foires dès le XIe siècle.

LE CANAL DU MIDI

Un support de relations commerciales entre la Garonne et la Méditerranée (1681).

LE PORT DE SÈTE



Est fondé par la volonté du roi Louis XVI en 1666.

PÉRIODE DU 2ND EMPIRE JUSQU'À L'APRÈS-GUERRE (QUALIFIÉE DE CONTEMPORAINE)

Dans les années 1950, le déclin industriel des Hauts-Cantons contraste avec l'essor de la viticulture portée par le rail, avant que la stratégie politique ne se tourne vers le littoral. En 1963, la Mission Racine lance le tourisme balnéaire avec La Grande Motte et le Cap d'Agde, diversifiant l'économie.

LA PRODUCTION DE SEL

Vers 1840, les neuf salins de l'Hérault produisent environ 60 000 tonnes de sel.

LES STATIONS BALNÉAIRES

Lancement de la mission Racine, création des stations balnéaires de La Grande Motte et du Cap d'Agde.

LE PRÉSENT

UN TERRITOIRE EN TENSION

Impact du développement et de l'urbanisation

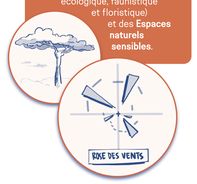
POTENTIALITÉS / ATTRACTIVITÉ

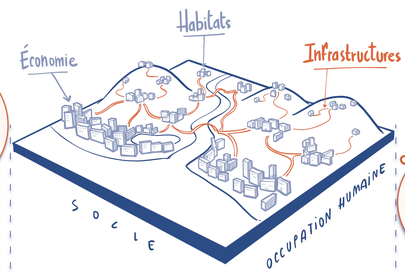
LA MER & LE LITTORAL

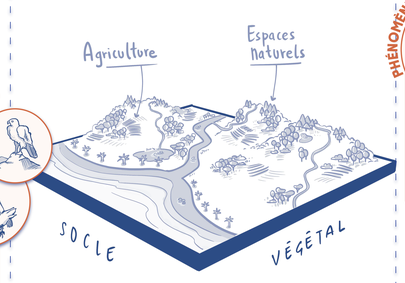
La mer et le littoral constituent un capital économique majeur : **la pêche héraultaise assure 80 % de la production régionale**, tandis que la **conchyliculture**, concentrée autour de la lagune de Thau (Bouzigues, Mèze, Marseillan, Loupian), représente **10 % de la production nationale**. À cela s'ajoutent le tourisme balnéaire, les sports nautiques et le phénomène d'héliotropisme.

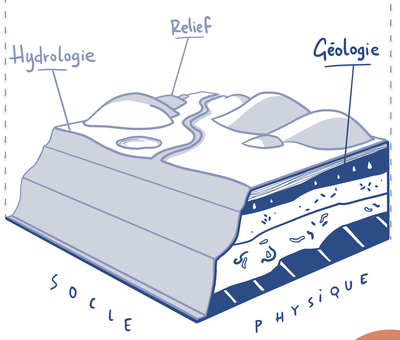
LE PATRIMOINE VIVANT & PAYSAGER

Le patrimoine vivant et paysager de l'Hérault se distingue par la présence d'**espèces protégées** comme l'aigle de Bonelli ou la loutre, et par des **sites naturels remarquables** : lagunes, zones humides, étangs de l'Or et de Thau, forêt des pins noirs, lac du Salagou, Monts du Minervois et de l'Espinouse, Pic Saint-Loup… Ces richesses sont protégées via des **ZNIEFF** (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et des **Espaces naturels sensibles**.









CROISSANCE DE LA POPULATION

En un demi-siècle, l'Hérault est passé **de 600 000 à plus de 1,25 million d'habitants**. Portée par l'attrait du littoral et de Montpellier, cette croissance s'accompagne de **590 000 nouveaux logements** et d'une **forte urbanisation**.

CROISSANCE DE L'ARTIFICIALISATION

En 60 ans, la population a augmenté en moyenne d'environ **10 000 à 12 000 habitants par an**, soit de l'ordre de **1 à 1,3% par an**, quant la part de logement suivait des les **années 80** un rythme équivalent !

PHÉNOMÈNE D'ÉTALEMENT URBAIN

Entre 1963 et 2023, l'Hérault connaît un **étalement urbain** décalé de sa croissance démographique, renforçant la **dépendance à la voiture**, la consommation foncière, la pollution et les inégalités.

IMPACT SUR LES MILIEUX

L'étalement urbain et l'artificialisation des sols bouleversent les milieux : perte d'identité villageoise et éloignement des centralités, usage massif de pesticides faisant de l'Hérault le 5e consommateur national, dégradation des eaux, disparition des pollinisateurs, sols appauvris, plastiques en Méditerranée, autant d'**atteintes aux écosystèmes et à la santé humaine**.

LE FUTUR

LETTRE À L'HÉRAULT DE DEMAIN

HÉRAULT,
Toi qui portes les vents du causse et le silence des lacs,
Toi que les montagnes dessinent et que la mer borde d'écume,
Je t'écris depuis ce fragile présent que nous habitons encore.

Nous sommes tes enfants d'aujourd'hui, *éblouis par la lumière sèche sur les pierres, par les chemins qui serpentent entre garrigues et oliveraies, par la mémoire de tes villages de pierre et de béton.* ***Nous marchons sur tes trames : verte, bleue, brune, coutures du vivant, réseaux discrets que l'œil distrait ne voit pas mais que le sol murmure à qui sait écouter.***

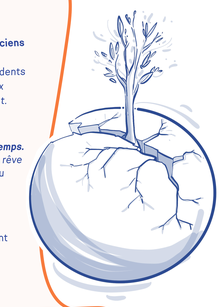
Demain, seras-tu toujours ce territoire aux mille visages, entre vignes et valats, entre piémont et lagunes ?
Ou seras-tu emporté par les discontinuités, fragmenté entre résidences closes et zones d'activités sans âme ?

Nous avons perçu, à travers les friches qui repoussent et les terres qui se taisent, les premiers frissons de ton basculement. La chaleur s'est installée plus tôt, les eaux se sont faites rares ou furieuses. Mais à travers les fissures du présent, des graines de futur ont germé.

Déjà, des voix s'élèvent **pour faire la ville sur la ville**, pour réinventer sans étaler, **pour recoudre les tissus anciens avec du fil neuf.**
Les bâtisseurs d'un nouveau genre se penchent sur les dents creuses, les anciennes caves coopératives, les berceaux industriels abandonnés, et redonnent souffle à ce qui fut.

Les mobilités changent d'allure. On glisse le long des voies douces, ***on partage les trajets, on réapprend à prendre le temps.*** *À Clermont-l'Hérault, à Lodève, à Agde ou à Saint-Pons, on rêve de liaisons fines et vivantes, où la voiture gomme peu à peu devant le pas, la roue, la rame.*

Ton patrimoine, Hérault, n'est plus seulement ce que l'on conserve, mais ce que l'on transforme avec tendresse.
Un ancien mas devient tiers-lieu agricole, un château devient maison commune, un hameau abandonné renaît par la main d'architectes et d'artisans amoureux des matériaux et des gestes d'antan.

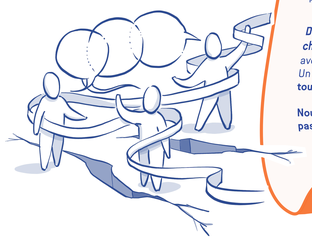


Dans les plaines fertiles, on murmure déjà le retour des haies, dans les garrigues, on protège les corridors de senteurs et d'oiseaux, dans les vallées, les rivières réapprennent à serpenter. La trame brune est soignée, enfin, comme une chair vive.

Nous savons que l'incertain t'accompagne, que les incertitudes sont nombreuses.
Mais en toi, Hérault, nous plaçons nos récits de demain : *des récits de liens plutôt que de coupures, de ménagement plutôt que de management, de soin plutôt que d'exploitation.*

Demain, nous espérons que tu seras ce territoire où l'on aura choisi de faire avec, *avec la nature, avec les mémoires, avec les limites.*
Un territoire tissé de relations, **où l'on prend racine sans prendre toute la place.**

Nous t'écrivons, Hérault de demain, pour que tu n'oublies pas ce que tu as été, et que tu oses devenir ce que tu peux être.

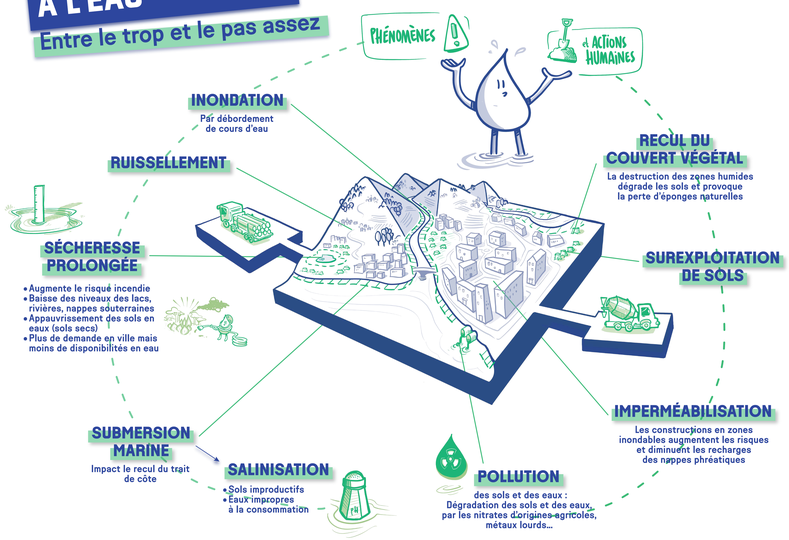


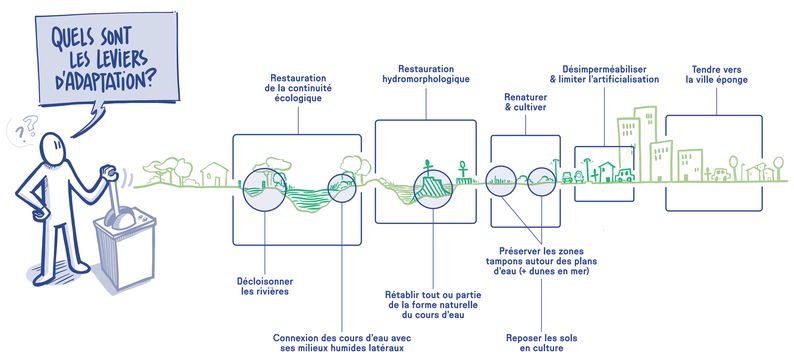
Avec espoir et affection.
Les passeurs de territoire
de l'Hérault d'aujourd'hui.

LE SOL ENTRE PRESSION CLIMATIQUE & MARQUES HUMAINES

NOTRE RAPPORT À L'EAU

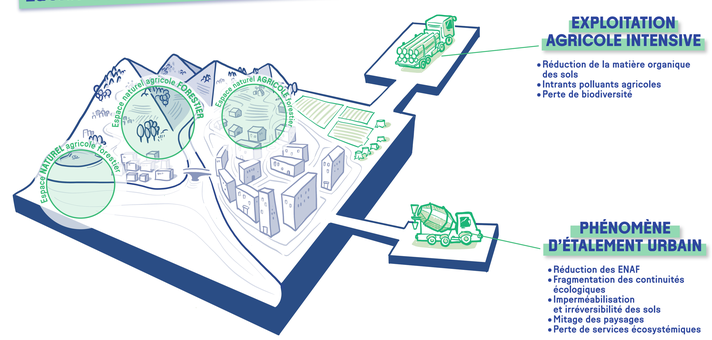
Entre le trop et le pas assez

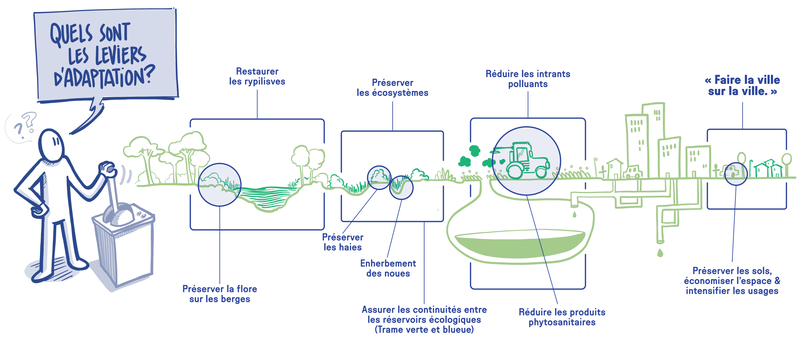




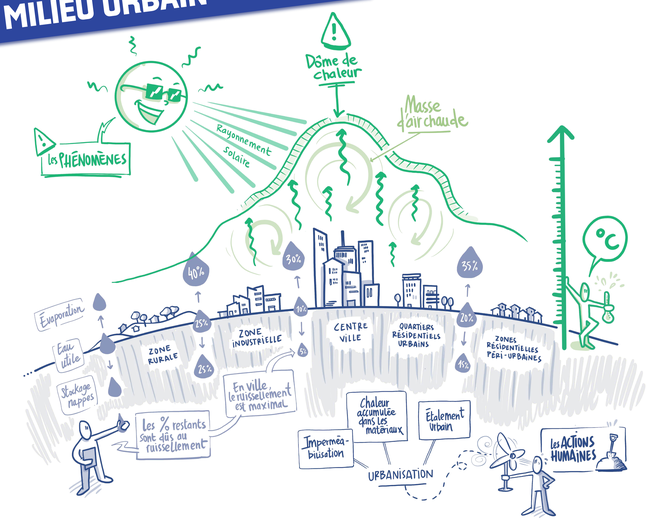
NOTRE RAPPORT AUX MILLIEUX NATURELS

Lutter contre l'étalement urbain





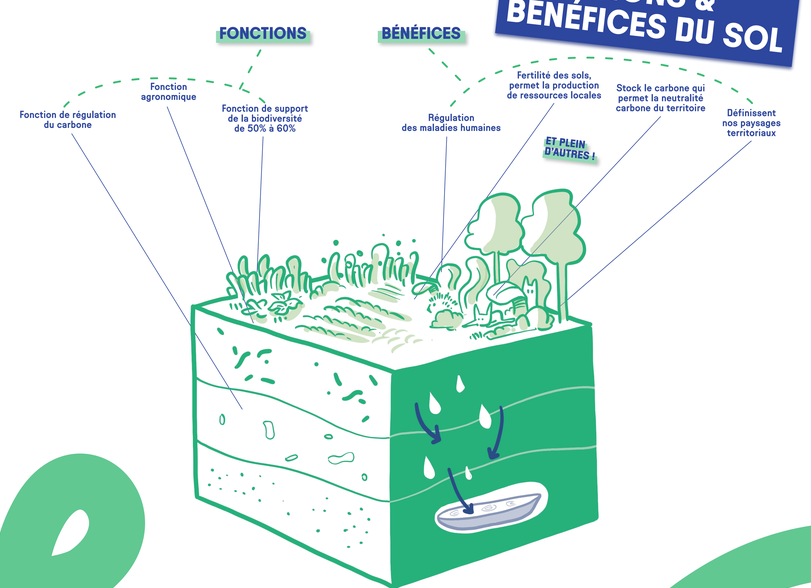
LUTTER CONTRE LA CHALEUR EN MILIEU URBAIN



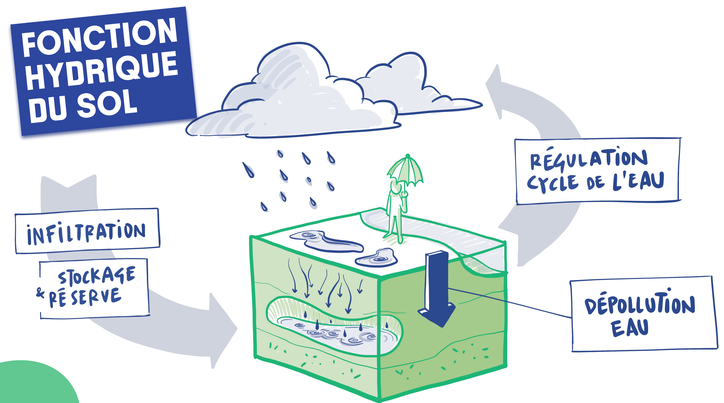
LA RÈGLE DU 3 . 30 . 300

Et des services ecosystémiques

FONCTIONS & BÉNÉFICES DU SOL

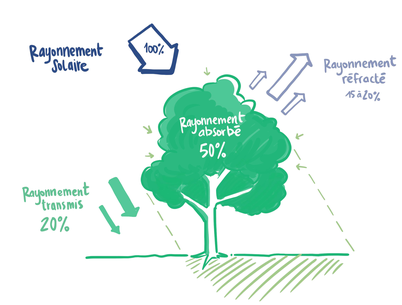


FONCTION HYDRIQUE DU SOL

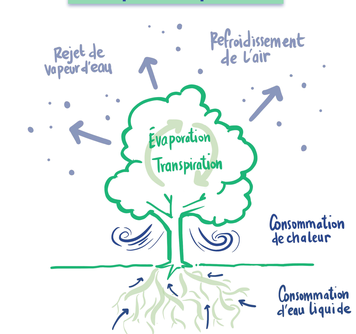


LES BÉNÉFICES DE L'ARBRE

L'ombre



L'évapotranspiration



LES ACTEURS AUTOUR DE LA TABLE

INSTITUTIONS & SERVICES PUBLICS

UDAP

Elle veille à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager en instruisant les autorisations d'urbanisme dans les sites patrimoniaux protégés. Elle accompagne et sensibilise aussi à la qualité architecturale.
UDAP = Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

ÉTAT / DDT(M)

Il est garant de l'intérêt général et du respect de la législation en vigueur.
Il assure le suivi et l'accompagnement des documents d'urbanisme auprès des collectivités dans leurs projets de territoire.
Il assure la régulation des usages de l'espace.
Direction départementale des territoires (DDT) et de la mer (DDTM)

CONSEIL DÉPARTEMENTAL via Hérault Ingénierie

Il soutient les communes (volet habitat, mobilités…), assure le suivi des politiques agricoles et environnementales.
Il est un acteur de proximité et **pivot entre les communes et la région**.

RÉGION OCCITANIE

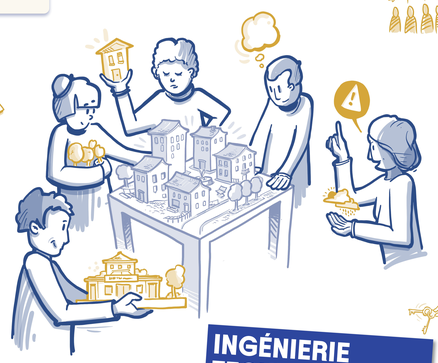
Elle coordonne des objectifs à grande échelle comme l'intégration de la sobriété foncière dans les politiques régionales.
Elle est une boussole stratégique qui articule les ambitions d'avenir avec les réalités territoriales.

INTERCOMMUNAUTÉS & SYNDICATS MIXTES via collectivités & élus

Ils mutualisent les moyens des communes pour porter des projets de territoire.
Ils accompagnent les communes et leurs élus dans **la mise en œuvre de leurs politiques publiques**.
EPCI = Établissements Publics de Coopération Intercommunale

COMMUNAUTÉ SCIENTIFIQUE

Elle produit des connaissances et analyse les dynamiques territoriales en éclairant les décisions publiques.
Elle co-construit des savoirs avec les acteurs locaux en mettant la complexité au service du débat démocratique.



CONSTRUCTEURS

Ils bâtissent les projets selon les plans établis en amont.
Ils peuvent être structurés en entreprise, tout comme être artisans isolés.
Ils interviennent dans la **mise en œuvre concrète des constructions** et sont garants de la qualité d'exécution.

PROMOTEURS

Ils conçoivent, financent et réalisent des opérations immobilières. Ils achètent le foncier et montent le projet d'aménagement en partenariat avec des bureaux d'études.
Ils construisent, vendent et louent ensuite le projet.

BAILLEURS

Ils construisent, réhabilitent, entretiennent et gèrent des logements sociaux en garantissant l'accès au logement pour tous.

INGÉNIERIE TECHNIQUE & OPÉRATIONNELLE

AMÉNAGEURS

Ils orchestrent la création ou la requalification de quartiers (découpage des parcelles, réseaux, voirie, espaces publics, viabilisation…).

BUREAUX D'ÉTUDES / AMO / CONSULTANTS

Ils accompagnent les collectivités dans la conception de leurs projets. Ils interviennent sur des sujets variés et traduisent les besoins d'un territoire en un programme spatial et technique fonctionnel.
AMO = Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

CAUE

Ils accompagnent les collectivités, les professionnels et les particuliers dans leurs projets urbains, paysagers et architecturaux.
Il conseillent et sensibilisent sur la qualité des projets en veillant à articuler les réalités locales avec les enjeux globaux.

COLLECTIVITÉS via techniciens

Ils assurent la gestion de proximité (urbanisme, état civil, logement…) ainsi que **la mise en œuvre des projets.** Ils sont attentifs au pilotage local au plus près des habitants en intégrant une vision à long terme.

EPFL / FONCIÈRES SOLIDAIRES

Ils acquièrent et portent le foncier pour des projets d'intérêt général.
Ils interviennent en amont des projets, souvent en partenariat avec les collectivités pour faciliter la maîtrise foncière.
EPFL = Etablissement Public Foncier Local

UN CORPS TECHNIQUE, INSTITUTIONNEL ET OPÉRATIONNEL AU SERVICE DE QUI ?

HABITANTS

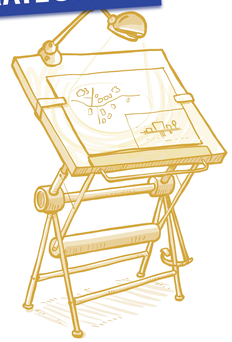
Porteurs de savoirs d'usage et acteurs du changement culturel dans les modes d'habiter.

PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Personnes détenant des terres et/ou des biens immobiliers au sein d'une commune.

UNE BOITE À OUTILS

LES OUTILS DE PLANIFICATION STRATÉGIQUE



SRADDET — Document stratégique régional prescriptif qui fixe les grandes orientations en matière d'aménagement.
SRADDET = Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SCOT / PCAET — Document de planification stratégique à l'échelle intercommunale qui vise à coordonner les politiques d'aménagement et les orientations du territoire.
SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale / PCAET = Plan climat-air-énergie territorial

PLU / PLUI / PADD — Document de planification qui organise l'usage du sol sur le territoire (où construire, quoi construire, comment préserver, où limiter).
PLU = Plan Local d'Urbanisme Intercommunal / PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH — Document stratégique à l'échelle intercommunale qui définit la politique locale de l'habitat pour 6 ans en visant à répondre aux objectifs locaux .
PLH = Programme Local de l'Habitat

PROJETS DE TERRITOIRE — Document stratégique porté par une collectivité pour exprimer une vision partagée du territoire à moyen ou long terme pour fédérer les habitants.

PLAN GUIDE — Document graphique stratégique et évolutif qui accompagne la transformation d'un espace en traduisant spatialement les enjeux du territoire.

ATLAS DE PAYSAGE — (Trame Verte et Bleue, risques, paysages…) : Outil de connaissance et d'analyse qui donne à voir les richesses, les fragilités et les dynamiques d'un territoire à travers la carte.

OAP — Outils stratégiques du PLU/PLUi qui décline une orientation par secteur ou thématique en proposant des principes d'aménagement (forme urbaine…).
OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

LES OUTILS OPÉRATIONNELS & FINANCIERS

CAHIER / CHARTE DE RECOMANDATIONS — Document non opposable qui conseille et oriente les projets pour valoriser paysages, patrimoine, matériaux et formes bâties locales.

CHARTE PROMOTEUR — Document co-construit entre une collectivité et les promoteurs pour encadrer les pratiques de promotion immobilière sur un territoire.

URBANISME TACTIQUE — Pratiques d'aménagement visant à tester des usages ou des formes avant d'engager des travaux définitifs.

STRATÉGIE FONCIÈRE — Ensemble d'actions reposant sur l'observation et l'anticipation (veille…) qui vise à maîtriser le foncier pour atteindre des objectifs.

CHRONOTOPIE — Pratiques d'aménagement visant à tester des usages ou des formes avant d'engager des travaux définitifs.

OPAHRU — Dispositif d'aides pour réhabiliter l'habitat ancien dégradé, en centre-ville ou quartier à enjeu.
OPAH-RU = Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

BRS — Outil de dissociation du foncier et du bâti pour acheter un logement et accéder à la propriété à moindre coût.
BRS = Bail Réel Solidaire

LES OUTILS PÉDAGOGIQUES

Permettant d'explorer, simuler et débattre

FILMS & RÉCITS — Supports audiovisuels pour raconter un territoire, transmettre une expérience et documenter un projet ou éveiller les consciences.

JEUX SÉRIEUX — Outils pédagogiques permettant d'explorer, simuler et débattre autour de l'aménagement du territoire.

VISITES — Marches exploratoires collective sur les lieux de vie.

EXPOSITIONS & MAQUETTES — Outils de modélisation d'une pensée créative et dispositifs de médiation pour scénariser les potentiels d'un sujet, d'un lieu, d'un territoire.

ATELIERS DE CONCERTATION / ENQUÊTES PUBLIQUES — Espaces de dialogue pour co-construire les projets.

DIAGNOSTICS PARTAGÉS & CARTES SENSIBLES — Représentations subjectives du territoire, observations et récits collectés sur le terrain, souvent lors de marches exploratoires.

ATELIERS PARTICIPATIF — Espaces de dialogue ouverts à tous les usagers d'un lieu pour co-construire les projets et partager les diagnostics pour formuler des orientations.

PROSPECTIVES

ANTICIPER POUR MIEUX MÉNAGER

La prospective **permet de suspendre, le temps d'une réflexion, les évidences du présent.**
En croisant le temps long (des cycles naturels, des mutations sociales), et le temps court (des arbitrages politiques, des choix d'aménagement et des opportunités foncières), **elle devient un levier pour agir dans l'incertain.**

ÉCLAIRER LES CONTROVERSES

La sobriété foncière, parce qu'elle touche à l'usage du sol (bien commun, bien rare, bien disputé) **fait surgir des tensions :** droit à la propriété, attachement au pavillonnaire, conflits d'usage entre agriculture, nature, logement.
La prospective rend visibles ces dilemmes et ouvre le débat.

FAIRE LA VILLE COMME UN JARDIN

La sobriété foncière appelle une révolution douce : recycler, réutiliser, ménager, soigner… autant de gestes qui exigent du temps et une vision.
La prospective est cette fenêtre ouverte sur demain, par laquelle peuvent entrer le vent du changement… et les rêves éveillés des territoires.

DONNER DE LA COHÉRENCE AUX OUTILS

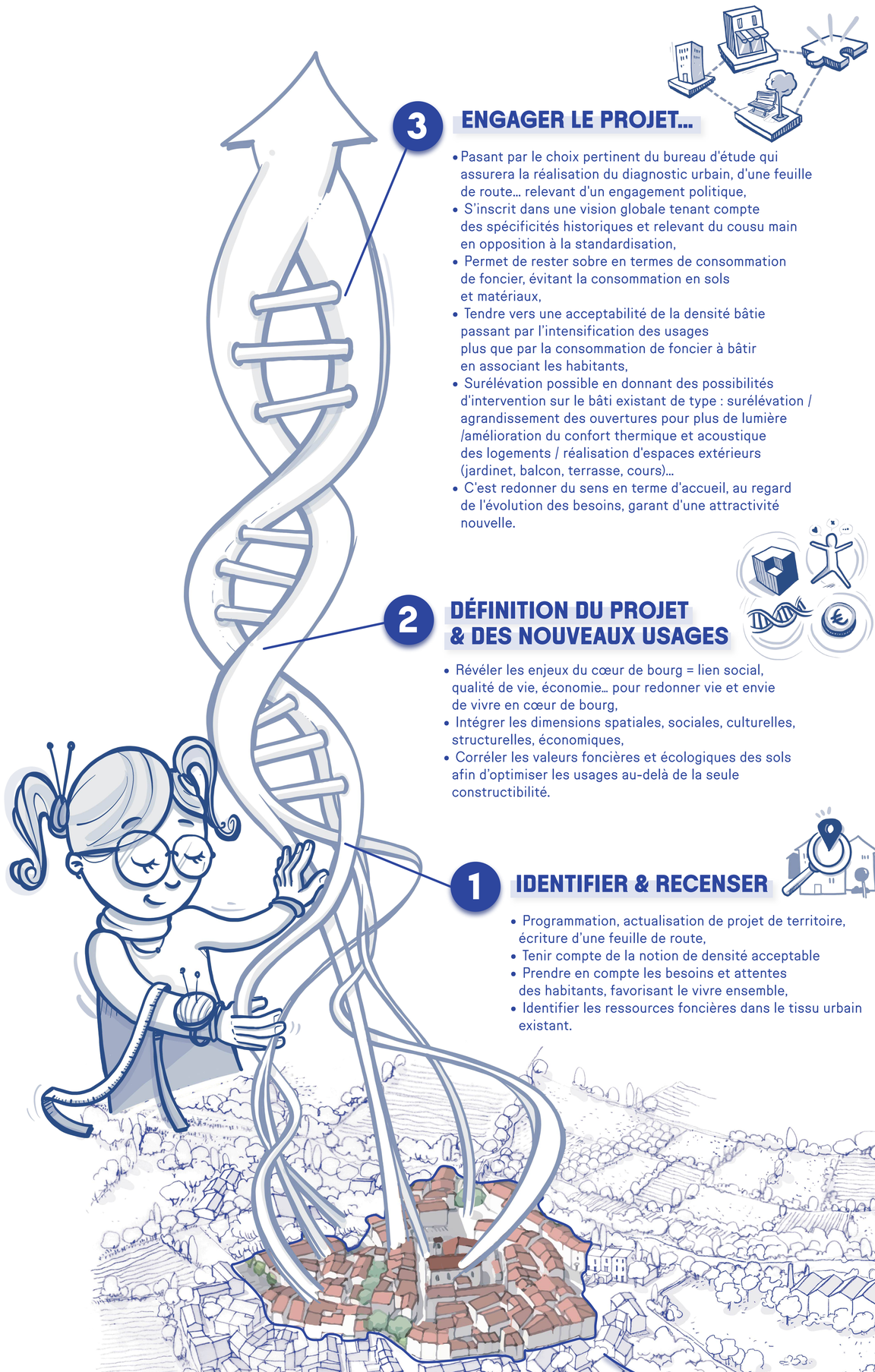
Dans un contexte de multiplication des normes, des dispositifs et des injonctions (ZAN, résilience, inclusion…), la prospective **donne un fil rouge stratégique à l'action territoriale.**
Elle permet d'articuler la diversité des outils à une vision cohérente et territorialisée.

OUVRIR LE CHAMP DES POSSIBLES

Loin de se limiter à un exercice d'anticipation technocratique, la prospective **donne corps à des récits de futurs souhaitables.**
Elle permet aux territoires de se projeter autrement : que serait un Hérault résilient en 2050 ? Une commune qui valorise ses friches ? Un hameau qui renaît autour d'un commun agricole ?
Elle mobilise la puissance du récit pour fédérer, inspirer, oser des bifurcations.

Reconquête des cœur de bourg

Notre cœur balance entre attraction et répulsion !



3 ENGAGER LE PROJET…

- Pasant par le choix pertinent du bureau d'étude qui assurera la réalisation du diagnostic urbain, d'une feuille de route… relevant d'un engagement politique,
- S'inscrit dans une vision globale tenant compte des spécificités historiques et relevant du cousu main en opposition à la standardisation,
- Permet de rester sobre en termes de consommation de foncier, évitant la consommation en sols et matériaux,
- Tendre vers une acceptabilité de la densité bâtie passant par l'intensification des usages plus que par la consommation de foncier à bâtir en associant les habitants,
- Surélévation possible en donnant des possibilités d'intervention sur le bâti existant de type : surélévation / agrandissement des ouvertures pour plus de lumière /amélioration du confort thermique et acoustique des logements / réalisation d'espaces extérieurs (jardinet, balcon, terrasse, cours)…
- C'est redonner du sens en terme d'accueil, au regard de l'évolution des besoins, garant d'une attractivité nouvelle.

2 DÉFINITION DU PROJET & DES NOUVEAUX USAGES

- Révéler les enjeux du cœur de bourg = lien social, qualité de vie, économie… pour redonner vie et envie de vivre en cœur de bourg,
- Intégrer les dimensions spatiales, sociales, culturelles, structurelles, économiques,
- Corréler les valeurs foncières et écologiques des sols afin d'optimiser les usages au-delà de la seule constructibilité.

1 IDENTIFIER & RECENSER

- Programmation, actualisation de projet de territoire, écriture d'une feuille de route,
- Tenir compte de la notion de densité acceptable
- Prendre en compte les besoins et attentes des habitants, favorisant le vivre ensemble,
- Identifier les ressources foncières dans le tissu urbain existant.

RENATURER

- **La nature en ville**, une réponse résiliente aux défis environnementaux, aux côtés de paysagistes-concepteurs,
- **Les plantations dans les espaces publics**, en pied d'immeubles, cours, répondent des enjeux de désimperméabilisation, favorisent la biodiversité, la lutte contre les ilots de chaleur urbain,
- La qualité des sols permet de **définir les types de végétation à planter**,
- **La qualité paysagère** est un critère majeur d'attractivité et de cadre de vie,
- Des possibilités données en matière d'**agriculture urbaine, potagers partagés…**

INTENSIFIER

- **Rassembler les forces et ingénieries disponibles**, au service de la revitalisation urbaine et des habitants !
- **Définir une stratégie foncière** et de portage foncier,
- **Proposer des espaces apaisés**, valoriser les espaces publics, les équipements, favoriser les activités et les dynamiques commerciales,
- **Mettre en œuvre la chronotopie**, l'urbanisme tactique, liant le temps, l'espace, préfigurant les usages transitoires,
- **Penser la ville du ¼ d'heure**, considérant les cœurs de bourg comme habités avant d'être circulés, invitant à la valorisation des mobilités douces.

RÉPARER

- **S'appuyer sur les dispositifs nationaux ou régionaux** en matière d'habitat, commerce pour mettre en œuvre des programmes d'actions opérationnels et de revitalisation,
- **Recycler du foncier** pour produire du logement, des commerces via des interventions ciblées sur des îlots jugés dégradés,
- **Dédensifier** si de besoin,
- **Soutenir l'activité économique** en favorisant son maintien en intervenant sur les façades, l'accessibilité…
- **Accompagner la lutte contre la précarité énergétique**, la perte d'autonomie dans l'habitat…
- **Anticiper la réversibilité**.

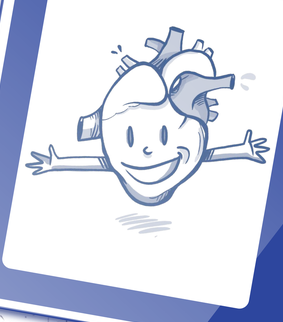
ENJEUX

- Les cœurs de bourg ont dans l'Hérault jusqu'au début des années 70, été **les supports de résidence, activités des habitants avant que le désir de maison individuelle et de vert** ainsi que l'acceptation des heures de transport n'entrainent le phénomène d'étalement urbain sur des espaces naturels ou agricoles.
- 60 ans plus tard, il devient indispensable d'y engager des actions qui vont permettre d'en affirmer les vocations résidentielles, économiques, patrimoniales mais également touristiques, avec **pour vocation de les rendre désirables.**
- Il s'agit donc aujourd'hui de **faire mieux avec l'existant**, tout en faisant avec moins en permettant le recyclage foncier.

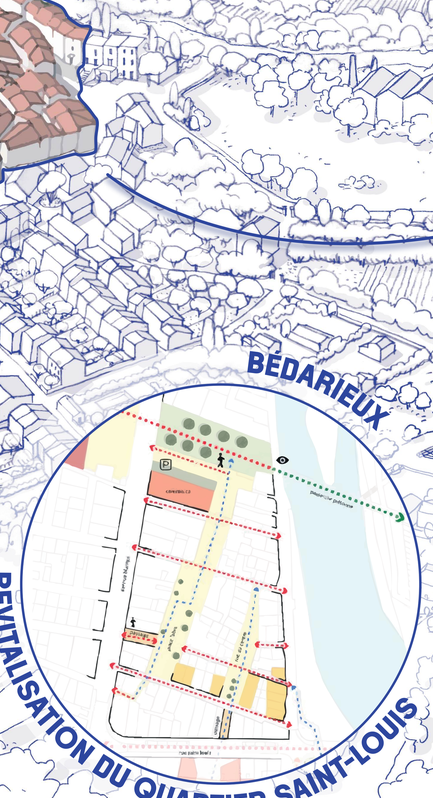
OBJECTIFS

Conforter, recycler et réinvestir des espaces historiquement artificialisés à vivre comme une ressource en termes d'aménagement durable, de renouvellement et d'urbanisation écoresponsable !

CARTE D'IDENTITÉ



- Noyau bâti historiquement constitué, constitutif, d'un village, d'une ville, marqueur identitaire d'une commune ;
- Traditionnellement la centralité qui lui est lié rime avec attractivité, concentrant commerces, loisirs, habitat, pouvoir politique ;
- Mais souvent, constat d'un désamour, poussant à la paupérisation, disparition des commerces…



BÉDARIEUX

REVITALISATION DU QUARTIER SAINT-LOUIS

© Territoire 34

LODÈVE

LOGEMENTS ILOTS SAINT-PIERRE

© CAUE 34

VIC-LA-GARDIOLE

TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PUBLICS

© CAUE 34

Comblement des dents creuses

Des opportunités à saisir !

RENATURER

- Considérer en amont de tout projet, **la qualité et les fonctionnalités des sols**,
- **Intégrer une démarche de végétalisation** comme support à tout projet d'aménagement, venant casser la linéarité des rues, créer la surprise et le plaisir d'une percée végétale entre la minéralité des constructions,
- **Renforcer les corridors écologiques** en lien avec les trames vertes, bleues, brunes et noires,
- **Préserver de l'urbanisation** les parcelles identifiées comme à fort potentiel environnemental,
- **Identifier et maintenir en place le végétal** présent sur site.

RÉPARER

- **Soigner l'implantation des constructions** sur la dent creuse quel qu'en soit la superficie,
- **Réaliser un minimum de logements**, équipements tout en garantissant un maximum de sol perméable,
- Penser l'aménagement pour limiter la création d'accès depuis l'espace public et en profiter pour **établir des liaisons douces inter-quartier**,
- **Veiller à la qualité du cadre de vie** en prenant en compte le tissu environnant pour proposer un projet qualitatif,
- **Éviter de reproduire le modèle pavillonnaire** de type « tablette de chocolat » !

INTENSIFIER

- Optimiser au maximum la capacité de la parcelle à recevoir du bâti sans occulter à l'appui d'étude urbaine, d'avoir une **vision globale** tout en préservant des espaces de nature et sols vivants,
- **Anticiper les contraintes techniques** (réseaux…),
- Compenser la densité par un **espace public structurant** qui accueille de nouveaux usages,
- **Privilégier les opérations d'ensemble** permettant d'accueillir du logement individuel, intermédiaire et/ou collectif, des équipements, activités sur les entités foncières conséquentes.

ENJEUX

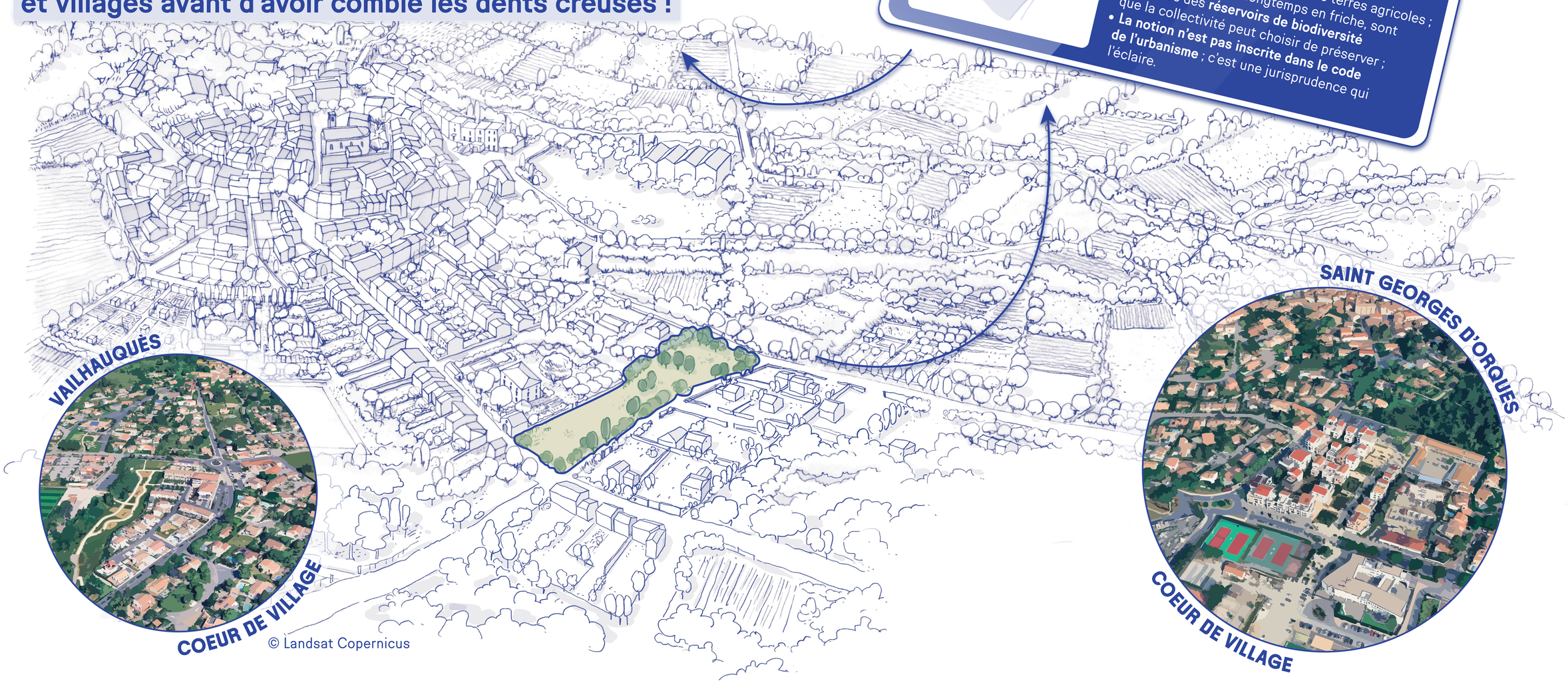
- **Créer de l'urbanité** dans les tissus bâtis considérés comme « lâches »,
- **Proposer des polarités secondaires** dans la continuité des cœurs de bourg concourant à la mixité des logements et des services,
- **Diversifier les formes urbaines**, les typologies de logement dans les secteurs à enjeux favorisant le parcours résidentiel,
- **Améliorer le fonctionnement urbain** au contact des zones urbanisées à l'appui du maillage viaire, concourant au développement des mobilités douces et ouvrant sur une gestion globale du stationnement.

OBJECTIF

Ne pas consommer des espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) en extension des villes et villages avant d'avoir comblé les dents creuses !

CARTE D'IDENTITÉ

- Une dent creuse est un **terrain nu situé en zone constructible**, au cœur de zones urbanisées ;
- Restées isolées de l'urbanisation pour diverses raisons (surface, topographie, règlement, indivision, spéculation), elles offrent un **fort potentiel pour diversifier l'offre de logement** sans consommer de terres agricoles ;
- Certaines laissées longtemps en friche, sont devenues des **réservoirs de biodiversité** que la collectivité peut choisir de préserver ;
- **La notion n'est pas inscrite dans le code de l'urbanisme** ; c'est une jurisprudence qui l'éclaire.



© Landsat Copernicus

Reconversion des Friches

Ré-investir le déjà-là !
un symbole de renaissance et d'attractivité

LES FRICHES DANS L'HÉRAULT C'EST SOUVENT...

- Des anciennes caves coopératives
- Des distilleries
- Des friches industrielles du 19e ou 20e
- Du tertiaire

RENATURER

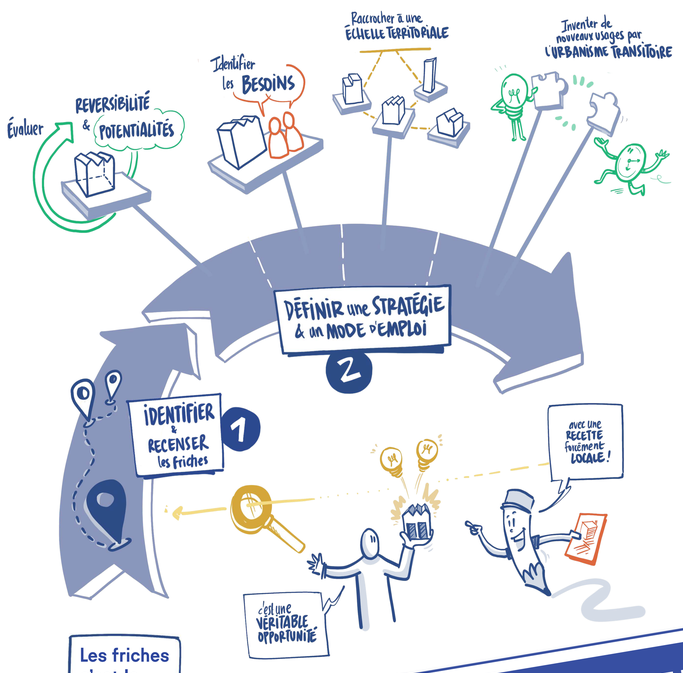
Transformer un passif en opportunité d'actions :
- Analyser le **potentiel naturaliste** du site et fonctionnel des sols,
- **Dépolluer** et traiter des sols pour restaurer un environnement plus sain pour la vie végétale, animale et humaine,
- **Réduire les îlots de chaleur** grâce à la création d'espaces verts,
- **Désimperméabiliser** pour retrouver de la pleine terre végétalisée,
- **Créer des poumons verts** sur des espaces pollués ou soumis aux risques (inondations, incendies, montée des eaux…).

RÉPARER

Recyclage urbain / opportunités :
- Déterminer des **potentiels de mutabilité des sites,**
- **Redonner une utilité** sociale et économique,
- **Reconvertir ou démolir** certains bâtiments pour leur donner une nouvelle vie,
- **Recoudre la ville** en articulant le site avec les quartiers voisins,
- **Mailler**, favoriser les déplacements doux et les infrastructures de transport,
- **Faire revivre un lieu** mémoriel et émotionnel,
- **Accélérer la transition écologique** grâce à l'économie circulaire.

INTENSIFIER

Potentiels de reconversion :
- Mettre l'**aménagement durable** au cœur des politiques d'urbanisme,
- Garantir une **mixité sociale**
- Promouvoir la **multifonctionnalité des lieux** : logements / bureaux / équipements / services…
- Préfigurer des **usages transitoires** et son potentiel de réversibilité,
- Intégrer des **démarches pluripartenaires** pour tendre vers la ville durable,
- **Stimuler l'économie locale** et renforcer l'attractivité des communes.



CARTE D'IDENTITÉ

- Grandes unités bâties qui sont en déserrance ;
- Capital bâti et patrimonial intéressant qui peut permettre une réversibilité ;
- Chaque friche est un cas unique s'ouvrant sur un terrain de jeu et d'expérimentation ;
- Gisement, réserves, foncier à haut potentiel ;
- L'opportunité d'engager une dépollution, évacuation des déchets.

OBJECTIF

Réinvestir des espaces historiquement artificialisés à vivre comme une ressource en termes de renouvellement et d'urbanisation écoresponsable !

DANS L'HÉRAULT, on note que face à une industrialisation précoce, un lent processus inverse est apparu dès le milieu du 19e siècle jusqu'aux années 60, libérant un potentiel foncier au cœur même des communes. Quelques exemples emblématiques permettent aujourd'hui d'envisager le devenir de lieux issus de l'activité tant industrielle, que textile, minière, viticole (caves coopératives / distilleries), ferroviaire (délaissés et anciennes gares), tertiaire…

CAVE COPÉRATIVE - MUDAISON
ESPACE CULTUREL ET LOGEMENTS

© FDI Promotion

FILATURE DE SOIE - LAROQUE
LOGEMENTS

© Sud-Cevennes

RAFFINERIE DE SOUFRE - FRONTIGNAN
ÉCOQUATIER DES PIELLES

© Hérault Aménagement

Densification du tissu pavillonnaire

Un gisement foncier invisible à maîtriser.

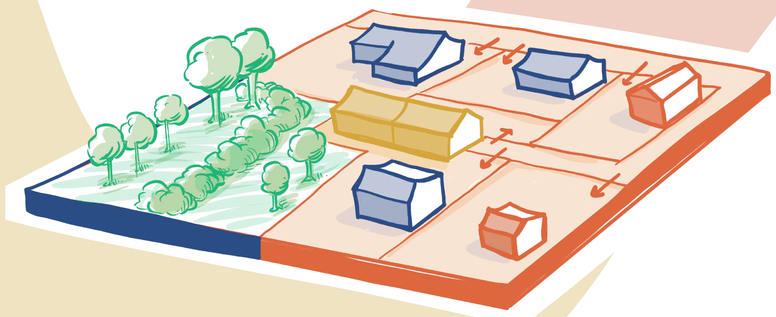
RENATURER

Si le secteur est de **grande qualité paysagère** :
- **Identifier et préserver le végétal** pour favoriser son développement (masses arborées en coeur d'îlot) ou à l'inverse préserver le végétal en bordure d'espace public (haie), qualifiant la limite privée sur rue,
- Sacraliser les fonds de parcelles devenues réservoirs de biodiversité, par des **protections environnementales**.
- **Renforcer les corridors écologiques** de type trames vertes, bleues, brunes... à l'échelle du quartier.

RÉPARER

- Prévoir la **mise en relation des logements avec le quartier** parallèlement au désenclavement des parcelles, scinder les grands îlots et créer des liaisons piétonnes,
- **Composer avec le végétal structurant**, les masses arborées significatives permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- **Proposer des formes architecturales innovantes**, des interventions adaptées à l'échelle du contexte urbain et paysager, en dialogue avec le bâti en place,
- **Respecter le tissu existant**, les formes de parcelles simples, sans démultiplier les accès.

VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

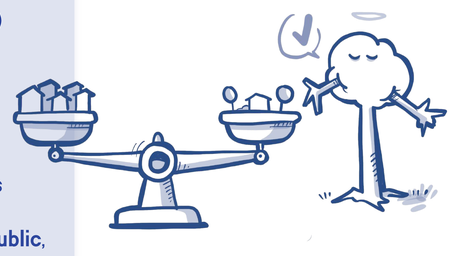


INTENSIFIER

- **Privilégier les opérations concertées**, orchestrées par un organisme aux compétences adaptées (urbaniste, paysagiste-concepteur, architecte, sociologue, écologue...),
- **Optimiser au maximum l'occupation des sols** en conservant un maximum de surface de pleine terre, en évitant les vis-à-vis et les masques solaires,
- **Anticiper le poids de l'opération** sur les réseaux existants et sur les voiries, penser à une gestion globale du stationnement en amont,
- **Prévoir la mise en relation** entre le nouveau bâti et un espace public généreux et structurant, qui compense la densité.

ENJEUX

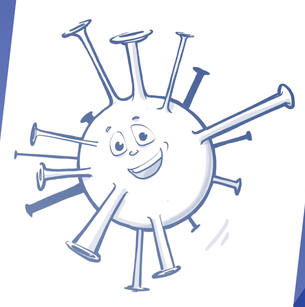
- **Densifier et rendre plus compact** le bâti installé sur un tissu de parcelles privatives (au-delà de 500m2).
- **Investir les espaces délaissés** (en retrait de l'alignement sur rue ou limites séparatives) qui ne participent pas à la qualité des jardins.
- **Diversifier les typologies de logement** dans des secteurs pavillonnaires d'offre mono-spécifique (petits logements).
- **Anticiper et compenser** l'impact de la densification sur les sols et le végétal, sur les réseaux.
- **Retrouver un lien entre le bâti et l'espace public**, un contact entre les façades et l'espace public, recréer des rues, des ruelles, des liaisons piétonnes et des espaces collectifs.



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 tissus pavillonnaires sont le résultat de décennies d'étalement urbain, guidé par la rentabilité foncière ;
- Malgré des contextes variés, ils génèrent les mêmes paysages : pavillons centrés sur leur parcelle, clôtures, voiries minérales, dépendance à la voiture ;
- Sous pression foncière, la re-division parcellaire s'accélère : grandes parcelles revendues, arbres et haies supprimés, réseaux saturés, vis-à-vis et voisinages dégradés ;
- Ce gisement foncier invisible appelle des solutions de régulation ;
- Une densification mesurée, adaptée aux contextes paysagers, peut optimiser les réseaux, réduire coûts, favoriser les mobilités douces et préserver la biodiversité.

Des solutions sur-mesure

pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires

EXPOSITION ITINÉRANTE SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Des solutions sur mesure

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

ARTIFICIALISER MOINS, HABITER MIEUX

Par quels moyens l'architecture, l'urbanisme et le paysage peuvent-ils favoriser tout à la fois la qualité des aménagements, l'intensification des usages ainsi que l'accès aux services et au vivant ? À travers une sélection de photographies, de textes et de vidéos, cette exposition met en avant une trentaine de réalisations inspirantes, dans lesquelles la sobriété foncière est tangible. Ces portraits de projets urbains et ruraux témoignent des diversités locales et révèlent les potentialités du « déjà-là ». Ils montrent ainsi que la lutte contre l'étalement urbain n'a rien d'un renoncement : elle offre bien au contraire des capacités nouvelles pour habiter le monde, via le recyclage de l'existant, l'optimisation de la densité ainsi que la préservation et la restauration de la nature en ville.

● **Damien Botteghi**
Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
au sein du ministère de la Transition écologique
et de la Cohésion des territoires

Exposition à l'initiative du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

Coordonnée et réalisée par la sous-direction de l'Aménagement durable à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (Jean-Baptiste Butlen, Céline Bonhomme, Magali Pinon-Leconte, Christophe Suchel, Pauline Sirot, Colin Cauchois, Paola Vita, Annelaure Wittmann, Éloïse Pelletier)

COMMISSARIAT SCIENTIFIQUE

Patrick Henry, architecte et urbaniste, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville

PARTENAIRES

Fédération Nationale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (FNCAUE), Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA), Réseau des maisons de l'architecture, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), groupement d'intérêt public « Europe des projets architecturaux et urbains » (GIP EPAU), Agence de la transition écologique (ADEME), Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema)

AIDE À LA RÉALISATION ET À LA MISE EN ŒUVRE

Temaprod (David Abittan, Thomas Blancart)

DISPOSITIF SCÉNOGRAPHIQUE

Scénographie : Emilieu studio (Anaëlle Tramaille, Charline Duburguet, Paul Emilieu, Emma Hilaire)
Graphisme : Travaux-Pratiques
Fabricant : Baraka
Maquette : Société Nouvelle (Hugues Simon, designer)
Fabricant maquette : MPA Prototypes
Impression : Trajectoires

Nous tenons à remercier chaleureusement l'ensemble des personnes ayant participé à cette exposition, et en premier lieu :

Daniel Andersch, Marie-Aude Bailly-Le-Bars, Brigitte Bariol-Mathais, Mathurin Basile, Pacôme Bertrand, Béatrice Boutchenik, Valérie Charollais, Catherine Chevillot, Christine Cros, Sacha Dalis, Karine Debeaune, Mathieu De Vlieger, Florence Drouy, Théo Dupard, Alice Dupuy, Madeleine Fabre, Isabelle Galievsky, Camille Hadamar, Alice Housset, Karine Hurel, Roxane Joly, Julie Lamoureux, Christine Leconte, Anne-Catherine Legroux, Jean-Baptiste Marie, Isabelle Mesnard, Céline Metel, Célia Moinard, Florian Muzard, Cyrille Paquette, Baptiste Perrissin-Fabert, Hélène Peskine, Eva Philippe, Soizic Quémener, Francis Rambert, Daniela Sanna, Hugo Thierry, Brigitte Vautrin, Audrey Vidal-Blanchard, Anne Vigne

Pour les contenus audiovisuels :

Dominique Consille, Daniel David, Karine Debeaune, Arnaud Decagny, Christophe Degruelle, Grégoire Fraty, Gilles Gal, Constance Lajous, Hervé Lefebvre, Franck Leroy, Pierrick Pescher, Marc-André Sélosse

Pour la mission photographique :

Christine Visbecq ainsi que Ugo Amez, Charles Bury, Guillaume Lassus-Dessus, Maxime Le Pihif, Philippe Magoni, Mathieu Pattier, Frédéric Scheiber

Merci enfin à toutes les personnes qui ont apporté leur contribution à cette exposition, et en particulier :

Aldo Bearzatto, Isabelle Béjanin, Anne Blanchart, Iris Chervet, Fanny Clauzel, Gérard Chouquer, Michel Denancé, Sylvie Detot, Martin Étienne, Cécile Jacquet, Julien Kerdraon, Sylvie Laqueste, Philippe Lebranchu, Maud Le Floc'h, Amandine Le Corre, Patrice Marcel, Hélène Marre, Louis Maugin, Caroline Olivier, Romain Poulet, Sophie Ricard, Julien Romane, Tristan Robet, Marie-Chantal Savin, Clémence de Selva, Patrick Tournebeuf, Simon Teyssou, Thomas Uthayakumar, Patrick Valleau, Emmanuel Veneau

pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires

FAIRE AVEC, FAIRE ENSEMBLE

De nombreux signaux nous alertent sur l'état de nos environnements malmenés par les activités humaines. L'érosion de la biodiversité, la diminution des ressources naturelles et le dérèglement climatique ont des conséquences pour les mondes vivants auxquels nous appartenons. Face à la complexité des situations, la tentation est forte de poursuivre les trajectoires que nous avons commencé à emprunter il y a un peu plus d'un demi-siècle.

Pourtant, des inflexions existent, car aujourd'hui comme hier, des territoires et leurs villes ont pu se développer en harmonie avec les richesses de leurs paysages et de leur patrimoine naturel, en particulier les sols. Comprendre les fonctions des sols, c'est aussi entendre pourquoi nous devons les considérer dans toutes leurs épaisseurs (géologiques comme historiques) avec le plus grand soin, en les plaçant au centre de nos attentions.
Si la sobriété foncière est désormais requise, c'est sans doute que l'«ébriété foncière» a provoqué des formes d'ivresses, mais aussi des réveils difficiles. La sobriété n'est pas la fin de la fête, mais au contraire une invitation à «faire avec et faire mieux».

Cette exposition est une incitation à concevoir autrement et ensemble nos façons d'aménager, de construire et de partager les espaces. Elle propose des clefs de lecture sur des opérations de toutes échelles, situées dans des contextes variés montrant que les solutions sont forcément spécifiques, et non génériques. Ce sont des inspirations pour modifier nos manières d'agir afin d'améliorer la qualité de vie, le confort collectif et domestique des citoyens.
Il est désormais indispensable de redéfinir les conditions des projets et nos méthodes d'action. Ces dernières peuvent être partagées en les ajustant aux singularités des situations et aux aptitudes des territoires à accueillir de nouveaux équipements ou transformer des existants.

Pour cela, la mobilisation de toutes et tous est nécessaire.
Cette exposition a vocation à être déplacée à travers la France ; son itinérance consiste également en son enrichissement au contact des élus, des agents, des citoyens et de l'ensemble des acteurs du projet urbain, dans le but de recueillir vos avis et conseils, d'échanger et de partager afin de faire équipe pour les territoires et leurs habitants.

● **Patrick Henry**
Architecte et urbaniste,
professeur à l'École nationale supérieure
d'architecture de Paris-Belleville

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

Durant des siècles, nos villes et nos villages n'ont cessé de se métamorphoser. Des bourgs médiévaux aux immeubles haussmanniens, leur histoire garde la trace de l'action successive des femmes et des hommes qui les ont bâtis et habités, dans un contexte où l'énergie et la matière étaient rares.

Toutefois, cette fabrique du territoire par strates a été profondément bouleversée au cours du XXe siècle. L'émergence de la société de consommation, la démocratisation de la voiture individuelle et la mise en œuvre de nouvelles techniques constructives ont encouragé l'expansion de nos villes bien au-delà de leurs limites originelles. De nouvelles formes et pratiques urbaines sont nées de cet étalement, abritant dans des espaces souvent distincts les logements, les commerces et les activités jusqu'alors rassemblés au sein des centres anciens.

L'étalement urbain et les modes de vie qui y sont associés – s'ils ont été valorisés par les pouvoirs politiques et plébiscités par les habitants – sont aujourd'hui plus que jamais questionnés au regard des conséquences écologiques et socio-économiques qu'ils ont engendrées. C'est l'occasion d'inventer ou de revisiter des modèles d'aménagement plus sobres, permettant de bien vivre, en cohabitation avec le vivant.

HABITAT COLLECTIF

Limoges, Pays de la Vienne, 2017
Rouen, Vallée de Seine, 2022
Clermont-Ferrand, Grande Limagne, 2019

Sotteville-lès-Rouen, Vallée de Seine, 2017
Châtellerault, Châtelleraudais, 2016
Saint-Nazaire, Pays guérandais, 2022

Lyon, Lyonnais, 2014
Montereau-Fault-Yonne, Sénonais, 2022
Orléans, Val de Loire orléanais, 2017

LOTISSEMENT

Écommoy, Pays manceau, 2017
Ifs, Plaine de Caen, 2024
Égly, Hurepoix, 2017

Évry, Hurepoix, 2015
Berméricourt, Champagne pouilleuse, 2019
Nouvoitou, Pays de Rennes, 2020

Angers, Val d'Anjou, 2016
Naucelles, Châtaigneraie, 2021
Thiverval-Grignon, Mantois, 2020

Polyptyques *Pavillons et Grands ensembles*
Atlas des Régions Naturelles, Éric Tabuchi et Nelly Monnier

Une architecture industrialisée, répliquée dans tout le pays

La seconde moitié du XXe siècle voit émerger deux grandes typologies de logements, qui accélèrent le phénomène d'étalement urbain en s'implantant le plus souvent loin des centres-villes. D'un côté, les barres et les tours des grands ensembles, qui sortent rapidement de terre pour répondre à la crise du logement. De l'autre, les lotissements pavillonnaires, dont la construction va prendre une place centrale dans la fabrique des territoires.

réparer | intensifier | renaturer

Prendre soin des quartiers pavillonnaires existants

La rénovation énergétique et la réhabilitation des zones pavillonnaires existantes sont des alternatives à l'étalement urbain. À Val-de-Reuil, le bailleur social a transformé un quartier de 90 logements individuels des années 1980 sur le modèle de l'ÉcoQuartier voisin, avec l'appui de l'architecte Philippe Madec. L'isolation extérieure des maisons, le remplacement des chaudières et des portes d'entrée réduisent considérablement la facture énergétique des ménages, tandis que le recul de la place de la voiture, la plantation de haies végétales et les façades repeintes dans des tons éclatants redonnent au lieu une qualité de vie unique et désirable.

© DGALN / Maxime Le Pihif / Sipa Press
© Google (2012, septembre) [image Google Street View du 25 rue du Lièvre Val-de-Reuil, France] repéré le 15 mai 2024 à l'adresse https://maps.app.goo.gl/Y6SfVZwfdC6mZi918

Nom de l'opération
Hameau de l'Andelle

Commune
Val-de-Reuil, Eure

Date de l'aménagement
Livraison fin 2024

Maîtrise d'ouvrage
Siloge

Maîtrise d'œuvre
Atelier Philippe Madec (architecte), ALTEREA (BET), SNETA (VRD), Arc en Terre (paysagiste)

Budget
6,5 millions d'euros (coût global) dont 5,3 millions d'euros de travaux

Surface de plancher
7 197 m²

Vues aériennes de la ville de Mauguio (Hérault) en 1960 et 2010
IGN, photothèque nationale

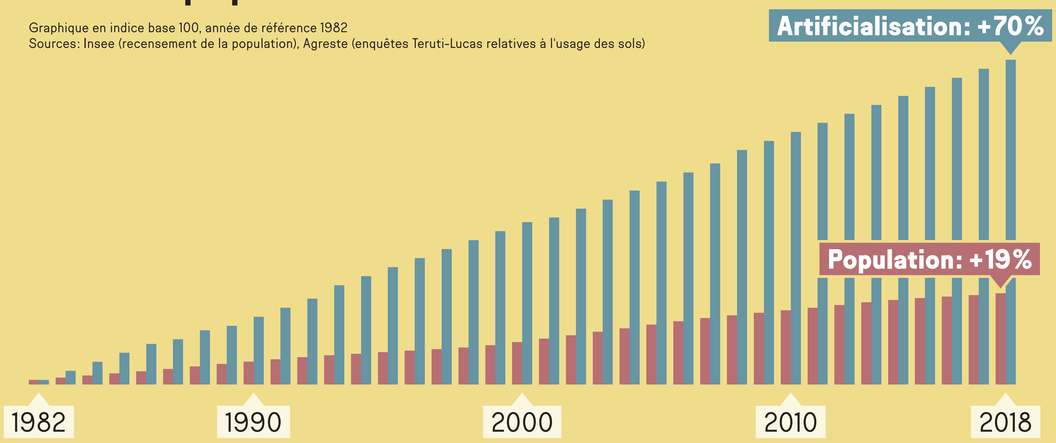
Vues aériennes de la ville de Meung-sur-Loire (Loiret), en 1965 et 2013
IGN, photothèque nationale

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

Depuis plus de cinquante ans, les espaces agricoles, naturels et forestiers cèdent progressivement la place à des espaces urbanisés. Ces lieux nouveaux d'urbanisation dissocient généralement les différentes fonctions qu'ils génèrent en autant de zones, qu'elles soient résidentielles, commerciales ou industrielles.

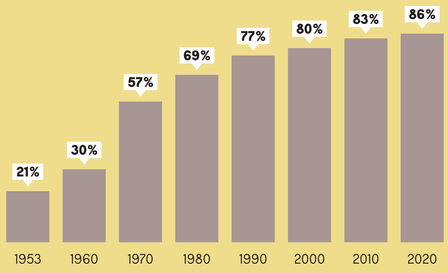
Évolution des surfaces de sols artificialisés et de la population entre 1982 et 2018

Graphique en indice base 100, année de référence 1982
Sources: Insee (recensement de la population), Agreste (enquêtes Teruti-Lucas relatives à l'usage des sols)



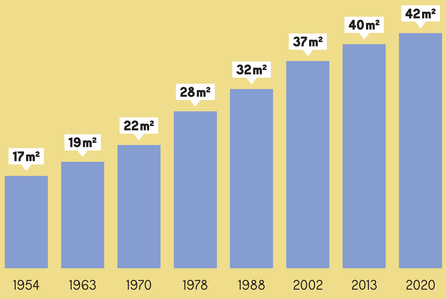
Population Artificialisation

Évolution des logements et des équipements des ménages français depuis les années 1950



Part des ménages disposant d'une voiture au moins (%)

Sources: Insee, Comité des constructeurs français d'automobile (1953-1990); Enquête Parc auto, Kantar, 2021



Surface moyenne de logement par personne (m²)

Source: Insee / MTECT-SDES, enquête logement 1954 à 2020 (estimations MTECT 1954 et 1963 à partir de l'enquête logement)

Des villes qui s'étalent plus vite que la population

Depuis le début des années 1980, l'artificialisation des sols a augmenté presque quatre fois plus vite que la croissance de la population. Tandis que le nombre d'habitants dans le pays a progressé de 19% entre 1982 et 2018, la part de la surface de sols artificialisés s'est envolée de 70% sur la même période. La démocratisation de la voiture individuelle est l'un des facteurs explicateurs majeurs de ce phénomène. Alors que plus des deux tiers des foyers possèdent une automobile à la fin des années 1970, la ville est contrainte de s'adapter à ces nouveaux usages. En parallèle, les conditions d'habitabilité s'améliorent. L'éloignement des centres-villes permet de bénéficier d'espace et du confort moderne.

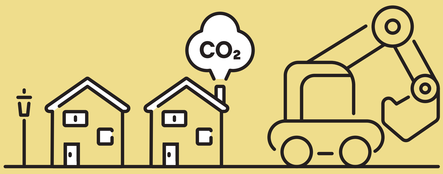
Pourquoi réduire l'artificialisation des sols ?

● POUR LA PLANÈTE

Les sols «vivants» favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement et stockent du carbone.

L'artificialisation des sols est la 1re cause de l'érosion de la biodiversité

1 hectare d'étalement urbain entraîne l'émission de 190 à 290 tonnes de CO_2

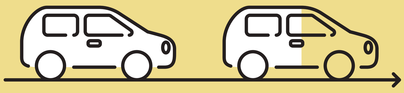


● POUR LES HABITANTS

Une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles en circuits courts.

La facture énergétique des ménages serait 10 % plus faible sans l'étalement urbain des 20 dernières années

Les distances parcourues en voiture sont 1,5 fois moins importantes pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries



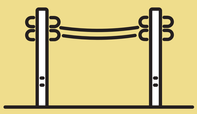
● POUR LES COLLECTIVITÉS

Moindres coûts d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services…), un territoire préservé et résilient.

Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local

Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



MTECT / DGALN, 2024

L'artificialisation des sols : des conséquences écologiques et socio-économiques

Première cause mondiale d'érosion de la biodiversité, l'artificialisation des sols diminue également le stockage du carbone dans les sols et aggrave les risques d'inondation par ruissellement. L'étalement urbain, lorsqu'il n'est pas maîtrisé, pèse sur le budget des collectivités territoriales et, à plus court terme, sur le portefeuille des ménages, en éloignant les logements des emplois et des services, et en accentuant la dépendance à la voiture individuelle.

réparer intensifier

Un bourg rural, dynamique et vivant

Grâce à un collectif d'architectes constitué autour de l'association Avenir Radieux, le centre ancien du village de Pesmes a su garder sa vitalité, ses services et ses commerces. Ici, la réhabilitation de l'école et la construction de son nouveau préau en bois, en bordure des remparts historiques et sur le domaine de l'ancien château, participent à la transformation de l'existant et à la lutte contre la dévitalisation des centres anciens ruraux.

© Luc Boegly

Nom de l'opération
Projet de restructuration du groupe scolaire de Pesmes

Commune
Pesmes, Haute-Saône

Date de l'aménagement
Livré en 2013

Maîtrise d'ouvrage
Communauté de communes du Val de Pesmes

Maîtrise d'œuvre
BQ+A - Bernard Quirot, Olivier Vichard, Alexandre Lenoble, Francesca Patrono

Budget travaux
1,8 million d'euros HT

Surface de plancher
1 750 m² (réhabilitation + extension)

Vue sur les remparts historiques du château de Pesmes, qui accueillent aujourd'hui l'école réhabilitée du village

Aménager en ménageant les sols

2

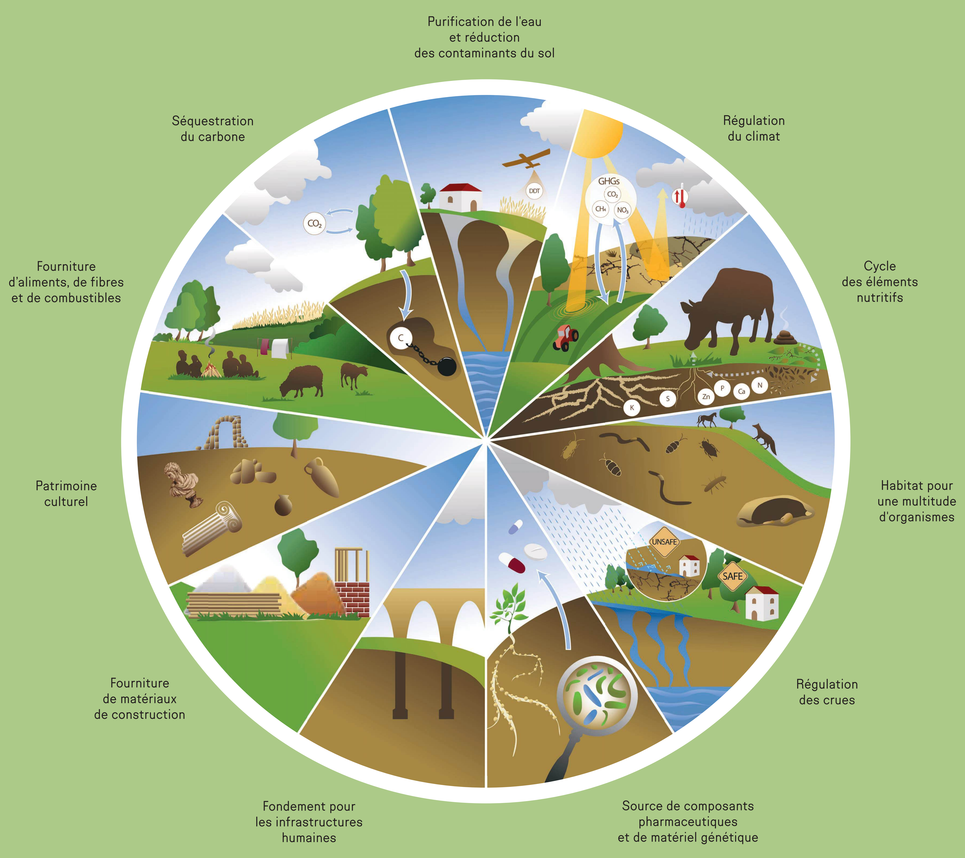
« Toute la terre habitable a été de nos jours reconnue, relevée, partagée entre des nations. L'ère des terrains vagues, des territoires libres, des lieux qui ne sont à personne, donc l'ère de libre expansion, est close. […] Le temps du monde fini commence. »

● **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.



Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture

2015 Année internationale des sols

fao.org/soils-2015/fr

avec le soutien de

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs, Education and Research EAER
Federal Office for Agriculture FOAG

Infographie diffusée en 2015 par l'Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) à l'occasion de l'Année internationale des sols.
FAO, 2015

Différents types de sols plus ou moins anthropisés
Cerema

Sol pseudo-naturel

Sol remblayé

Sol de friche

Sol scellé

Les fonctions du sol

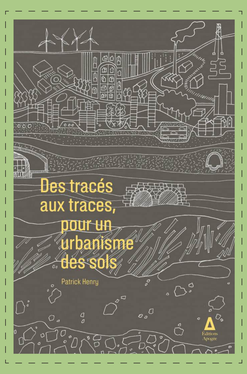
Les sols fournissent des services essentiels, qui reposent en partie sur leur biodiversité. Ils constituent l'habitat de nombreuses espèces, permettent la régulation des crues et l'épuration de l'eau, le rafraîchissement de l'air ambiant ou encore la réduction de la présence de certains gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Pour nos sociétés, le travail du sol est également propice au développement de l'agriculture et à l'édification des habitats. Enfin, ils comportent une forte dimension patrimoniale, mémorielle et sociale.

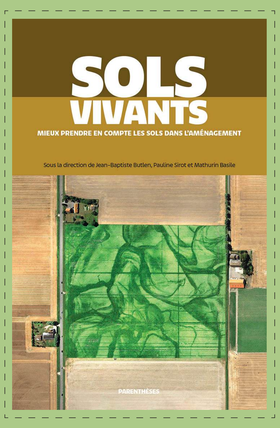
Pour en savoir plus, visionnez l'interview de Marc-André Selosse, Professeur au Muséum national d'Histoire naturelle.
MTECT/DGALN, 2024

Des traces aux tracés, pour un urbanisme des sols, Patrick Henry.
Éditions Apogée, 2023

Sols vivants, mieux prendre en compte les sols dans l'aménagement, sous la direction de Jean-Baptiste Butlen, Pauline Sirot et Mathurin Basile.
Éditions Parenthèses 2024

Réparons la ville! Propositions pour nos villes et nos territoires, Christine Leconte et Sylvain Grisot.
Éditions Apogée, 2022





Pour un urbanisme des sols

Pour mieux comprendre ce que sont nos sols au-delà de leur seul aspect foncier, de nombreux ouvrages explorent les conditions d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement et de ceux qui y vivent. L'ouvrage de l'architecte et urbaniste Patrick Henry met en lumière le rôle crucial des sols aux différentes échelles de l'aménagement du territoire. Sylvain Grisot et Christine Leconte, ainsi que l'ouvrage *Sols vivants, mieux prendre en compte les sols dans l'aménagement* du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, donnent à voir des pistes d'adaptation des territoires aux enjeux actuels afin de repenser nos stratégies d'aménagement.

Des sols différents selon leur environnement

La qualité des sols peut être considérablement détériorée par l'activité humaine. La dégradation ou l'imperméabilisation d'un sol sont ainsi susceptibles d'en perturber les processus de formation – modifiant de fait l'aspect des différentes couches, appelées «horizons» – et d'en altérer les fonctions écologiques.

Sol naturel sous forêt de feuillus

Prélèvements effectués par l'entreprise SOL &CO

- Roche mère d'origine, altérée, nombreux fragments rocheux
- Horizon intermédiaire de transition, la texture est plus argileuse, compacte et le sol contient moins de matières organiques
- Horizon organo-minéral, de couleur sombre, poreux, riche en matières organiques décomposées
- Litière (débris de végétaux, feuilles, branches, racines, etc.)

Sol urbain faiblement anthropisé de type massif de parc ou jardin

Prélèvements effectués par l'entreprise SOL &CO

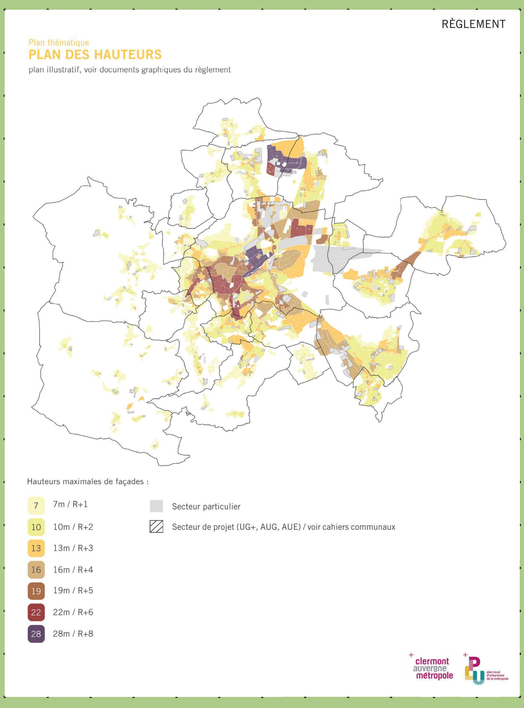
- Horizons sableux (riches en grains de quartz), faiblement pierreux, avec quelques galets centimétriques, rares artéfacts (fragments de briques)
- Couche organique secondaire, un peu plus décomposée
- Couche très épaisse d'apports organiques (tourbe / compost, billes d'engrais, etc.)

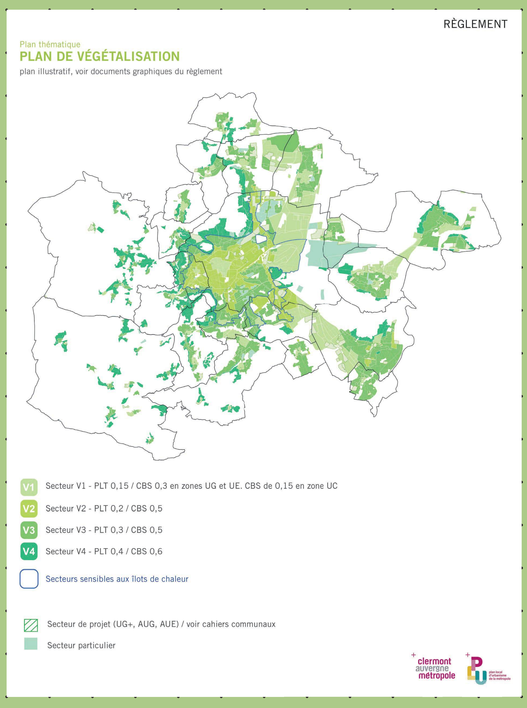
Sol anthropisé de friche industrielle

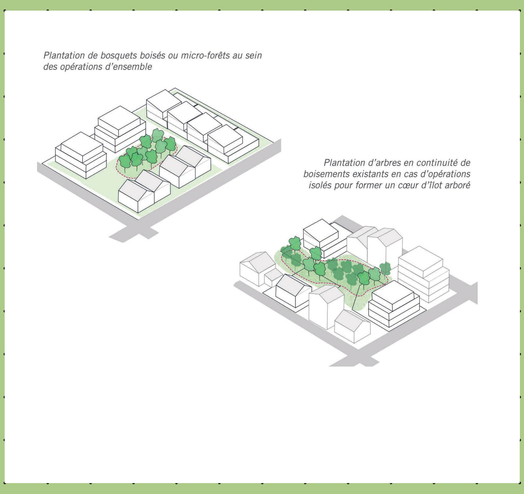
Prélèvements effectués par l'entreprise SOL &CO

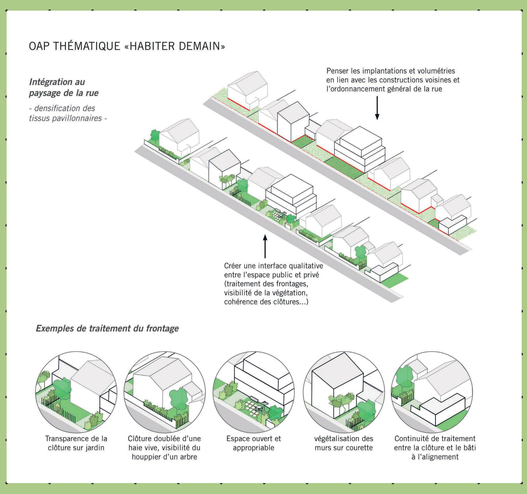
- Diverses traces de matériaux minéraux, graviers, sables, ou remblais issus de matériaux de démolition (tuile, brique, béton, fer, etc.)
- Déchets divers (toile de jute, verre, plastique), sol très compact, nature et taille des éléments très hétérogènes

100cm 90cm 80cm 70cm 60cm 50cm 40cm 30cm 20cm 10cm









Extraits du projet de PLU(i) de la métropole de Clermont-Ferrand
DBW et Métropole de Clermont-Ferrand

Le rôle de la planification locale

Le Plan local d'urbanisme (communal ou intercommunal) traduit un projet local de développement et d'aménagement du territoire, en régissant l'occupation des sols sur la commune ou l'intercommunalité. Dans une optique de sobriété foncière, il planifie les ouvertures à l'urbanisation en les échelonnant dans le temps. Il peut identifier des secteurs où mener des opérations de renaturation. Le plan local d'urbanisme intercommunal de la métropole de Clermont-Ferrand articule la trajectoire de sobriété foncière de son territoire autour de règles fixant des seuils de densité et de coefficients de biotope par surface, qui ont été élaborées sur la base d'une méthode participative, alliant balades urbaines et ateliers scolaires.

renaturer

Sous les pavés, la rivière

À Lavelanet, le cœur de ville en déprise a retrouvé de la vie et de la lumière à l'occasion du réaménagement du quartier de Sécoustous. Le ruisseau du Pipier, jusqu'alors enfoui sous la voirie, a été redécouvert et mis en valeur par la requalification des espaces publics attenants. Ici, la régénération des sols et le traitement de l'eau offrent une cohabitation harmonieuse entre les habitants et les éléments, au bénéfice du cadre de vie et du vivant.

Photos contemporaines: © DGALN / Frédéric Scheiber / Sipa Press
Photo archive: Google (2008, avril) [image Google Street View du 21 rue Frédéric Soulié, Lavelanet, France].
Repéré le 15 mai 2024 à l'adresse https://maps.app.goo.gl/gSRoy2QRDvPoW2zKA

Nom de l'opération
Requalification du quartier de Secoustous

Adresse
Lavelanet, Ariège

Date de l'aménagement
2020–2022

Maîtrise d'ouvrage
Mairie de Lavelanet

Maîtrise d'œuvre
Architecture & Paysage (architecte mandataire), AARP (architecte associé), Daniel Kaufman Consulting (BET environnement), AGERIN (BET hydraulique)

Budget travaux
0,65 million d'euros (HT)

Surface
0,25 hectare

Inventer de nouveaux modèles

3

« Les villes portent les stigmates du passage du temps, et occasionnellement les promesses d'époques futures. »

● **Claude Benoît évoquant l'œuvre de Marguerite Yourcenar,** 1999

La « fabrique du territoire » est l'affaire de tous ! Mais, face à des envies, des demandes et des règles qui peuvent paraître parfois contradictoires, comment agir de manière vertueuse dans la mise en œuvre d'un projet urbain ?

Trois leviers peuvent être prioritairement mobilisés. Il s'agit d'abord de réparer nos villes et nos villages, en recyclant les édifices et les lieux vétustes pour les faire renaître. Il s'agit également d'intensifier les usages de certains espaces, par la surélévation de bâtiments, la mobilisation de lieux sous-utilisés ou de la densité bâtie. Enfin, la renaturation des villes et des villages permet de retrouver une proximité avec le vivant.

Pour faciliter la pratique d'un tel urbanisme – sobre et désirable –, de nombreux acteurs et outils, mobilisables par les décideurs politiques, peuvent accompagner ces derniers et leur apporter l'expertise nécessaire à la mise en œuvre de ces projets.

Parce qu'il est crucial de montrer que ces approches ont déjà fait leurs preuves sur tout le territoire, de nouveaux imaginaires se développent progressivement à partir d'exemples vertueux.

3.2 Vers de nouveaux modèles d'aménagement

Concevoir de nouvelles manières d'habiter qui réduisent le mitage du territoire et l'étalement urbain invite à privilégier la « réparation » des villes et des villages. Il s'agit de faire avec l'existant, densifier certains espaces, d'en dédensifier d'autres, d'en intensifier les usages et d'y renforcer la place de la nature.

3.3 Des solutions sur-mesure

Pour réinventer collectivement de nouvelles manières d'habiter nos territoires, une mobilisation large de tous les acteurs publics et privés est nécessaire, appuyée par des outils adaptés localement.
Il est généralement plus complexe et coûteux de recycler la ville compte tenu des coûts d'acquisition, de démolition et de dépollution, difficilement compensables. Un soutien public étant indispensable, l'État et ses opérateurs ont déployé des aides à l'ingénierie et des subventions au recyclage et à la renaturation des villes, notamment dans le cadre du Fonds vert.

Les collectivités disposent également de leviers pour réguler les marchés fonciers, notamment avec l'appui des établissements publics fonciers ou par une fiscalité incitant à la sobriété foncière.

L'Agence de la transition écologique (Ademe) appuie les collectivités notamment pour:
- la dépollution et le recyclage de friches, et la nature en ville;
- l'adaptation au changement climatique via les solutions fondées sur la nature;
- la mise en réseau (ex.: expérimentation urbaine ZAN).

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) appuie les collectivités territoriales notamment via:
- ses programmes pour la revitalisation des centres-bourgs (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Villages d'Avenir);
- l'Observatoire des territoires (données statistiques et cartographiques de consommation d'espaces et de dynamiques socioéconomiques).

151 paysagistes et 150 architectes-conseils de l'État accompagnent les services de l'État dans la mise en œuvre de stratégies et de projets d'aménagement, sous l'angle de la qualité architecturale et paysagère.

En complément du Fonds Vert et dans le cadre de son plan d'action spécifique pour accompagner les territoires dans leur trajectoire de sobriété foncière, la Banque des territoires peut intervenir en ingénierie, en prêts, consignations et fonds propres pour leur permettre d'agir sur plusieurs leviers:
- anticiper leur trajectoire de sobriété foncière en élaborant des programmes de gestion foncière adaptés aux besoins des territoires à long terme;
- mobiliser le foncier au service de l'intérêt général (limiter la spéculation foncière);
- le recyclage urbain;
- la désartificialisation / renaturation des friches et sols dégradés.

Le Cerema produit et diffuse des données, des méthodes et des outils en appui à la sobriété foncière:
- le portail national de l'artificialisation des sols;
- l'observation foncière, à travers la plateforme Datafoncier (accès aux données), l'outil Urbansimul (carte interactive) et l'outil Cartofriches (recensement des friches);
- l'outil Otelo (estimer les besoins en logements), outil UrbanVitaliz (réhabilitation des friches);
- le projet MUSE pour caractériser la qualité des sols d'un territoire et la cartographier notamment dans les documents d'urbanisme.

Le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) appuie l'ingénierie locale notamment via:
- des formations relatives à la mise en œuvre de la sobriété foncière;
- des réseaux pour partager des expériences entre praticiens.

Les 56 parcs naturels régionaux (PNR) de France proposent un appui en ingénierie pluridisciplinaire notamment pour:
- l'élaboration des documents d'urbanisme;
- des inventaires du bâti ancien et la revitalisation des centres-bourgs et petites villes;
- des outils de sensibilisation et de communication communs.

Les agences d'urbanisme contribuent à la mise en œuvre de la sobriété foncière via l'appui à l'observation foncière et à l'élaboration des documents d'urbanisme par les collectivités territoriales. Elles diffusent des données, des méthodes et des études, et peuvent accompagner l'évolution des documents de planification et d'urbanisme. Elles apportent également leur appui à l'ingénierie à travers des démarches ou programmes comme «Villes et territoires durables», «Action cœur de ville» et «Petites villes de demain», les opérations de revitalisation des territoires (ORT) et les projets partenariaux d'aménagement (PPA).

Au-delà de ses missions de police de l'environnement, de connaissance et d'appui aux gestionnaires d'espaces naturels, l'Office français de la biodiversité (OFB) accompagne les collectivités territoriales pour préserver la biodiversité, notamment avec:
- les Atlas de la biodiversité communale (ABC), pour établir un diagnostic écologique partagé du territoire et appuyer les élus dans la définition d'actions de préservation et de restauration;
- l'outil Pogeis, pour identifier les sites avec un potentiel de restauration écologique.

Les 30 000 architectes répartis au sein de 17 Conseils régionaux de l'Ordre des architectes peuvent être sollicités pour des missions variées: diagnostics territoriaux, assistance à l'élaboration de stratégies d'aménagement, conception et suivi de plans guides, soutien aux particuliers et aux collectivités dans leurs projets de construction et de rénovation, conseils pour le choix des équipes de maîtrise d'œuvre, et facilitation de la concertation avec les habitants.
Le Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) met à disposition des élus une boîte à outils (www.1mairel architecte.org). Avec ses partenaires, tels que les CAUE et le Réseau des maisons de l'architecture, le CNOA sensibilise élus et habitants à la sobriété foncière.

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ont pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans les territoires.
Ils interviennent à travers leurs actions de conseil, de formation et de sensibilisation et peuvent proposer des solutions pour optimiser la densité urbaine et renaturer les villes et villages.

Groupement d'intérêt public (GIP) interministériel, l'Europe des projets architecturaux et urbains (EPAU) porte des programmes nationaux de recherche-action et d'expérimentation au bénéfice des élus et des acteurs de terrain. Il contribue à faire émerger des projets démonstrateurs avec près de 200 collectivités, 750 chercheurs et 400 équipes de concepteurs. Il met notamment en œuvre le concours européen d'architecture, d'urbanisme et de paysage Europan, la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU), le programme «Engagés pour la qualité du logement de demain» et la Caravane des ruralités.

ASSOCIATION NATIONALE DES DIRECTEURS D'AGENCES TECHNIQUES DÉPARTEMENTALES

Les agences techniques départementales proposent une ingénierie publique aux communes et intercommunalités notamment en urbanisme, aménagement, et formation des élus.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (EPF)

Les établissements publics fonciers (EPF) appuient les collectivités dans le cadre de conventions notamment pour:
- l'observation foncière et l'élaboration de stratégies foncières;
- l'acquisition, la gestion, et le préaménagement du foncier en vue d'un projet d'aménagement;
- la requalification de friches et la revitalisation de centres-bourgs.

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) est un service interministériel qui initie et valorise des programmes de recherche-action et d'expérimentation. En lien avec le programme «Action Cœur de ville» de l'ANCT, le PUCA déploie notamment les programmes «Territoires pilotes de sobriété foncière» pour partager et soutenir les bonnes pratiques de sobriété foncière, ainsi que «Réinventons nos Cœurs de ville» pour offrir une seconde vie à des sites emblématiques de centre-ville.

Principaux acteurs en soutien aux collectivités dans la mise en oeuvre de la sobriété foncière
MTECT / DGALN, 2024

De nombreux acteurs aux côtés des collectivités

La fabrique du territoire étant complexe, les règles qui l'encadrent évoluent en permanence, autant que les attentes des habitants. L'État, ses opérateurs et plusieurs structures associatives, publiques et privées, accompagnent les collectivités dans la transformation écologique de leur territoire. Ils les soutiennent dans leurs ambitions de sobriété foncière en offrant des appuis multiples, allant du renforcement de l'ingénierie locale à la mise à disposition d'aides financières.

Témoignages

- **Grégoire Fraty,** citoyen tiré au sort dans le cadre de la Convention Citoyenne pour le Climat
- **Christine Leconte,** directrice de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville
- **Sandrine Cosserat,** maire de Volonne
- **Franck Leroy,** président de la région Grand Est
- **Karine Hurel,** déléguée générale adjointe à la Fédération nationale des agences d'urbanisme
- **Christophe Degruelle,** président de la communauté d'agglomération de Blois
- **Gilles Gal,** directeur général de l'établissement public foncier de Normandie
- **Daniel David,** co-directeur de l'agence d'urbanisme de La Réunion
- **Arnaud Decagny,** maire de Maubeuge
- **Karine Debeaune,** responsable du domaine d'activité ingénierie des territoires du CEREMA
- **Hervé Lefebvre,** président du syndicat mixte du SCoT de Gascogne
- **Dominique Consille,** directrice des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain (ANCT)

MTECT/DGALN, 2024

réparer intensifier renaturer

D’une friche à un quartier habité

Sur le site d’une ancienne raffinerie de soufre, ce nouveau quartier vient réparer une cicatrice industrielle et relier les quartiers entre eux. Pensé avec les habitants, il allie qualité de vie, respect de l’environnement et diversité sociale. La nature structure les espaces : noues plantées, alignements d’arbres, respirations piétonnes. Autour de la médiathèque et de la place, un quotidien se tisse sans voiture, à l’abri des vents. Un quartier d’avenir, né d’un dialogue avec le passé… et avec ceux qui y vivent.

© Ville de Frontignan

Nom de l’opération
Ecoquartier des Pielles

Commune
Frontignan

Date de l’aménagement
2006-2024

Maîtrise d’ouvrage
Commune de Frontignan et Hérault Aménagement

Maîtrise d’œuvre
Pierre Tourre // Tautem Architecture

Programme
485 logements collectifs, intermédiaire et individuels, 20% à 30% de logements sociaux, des commerces, des bureaux et activités économiques, une médiathèque, une place publique de 2000m², 1000 places de stationnement réparties en 3 parkings

Budget travaux
16 millions d’euros

Surface
8 hectares dont 4,5 sur l’ancienne friche de la raffinerie de soufre

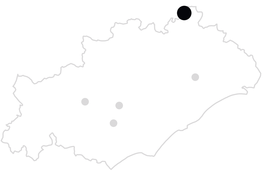
La médiathèque Montaigne

Destruction d’une cheminée de la raffinerie de soufre

La place des Arts

réparer intensifier renaturer

Redonner vie au coeur de bourg



Ce projet réinvestit le centre-ville pour en faire un lieu de vie accueillant, mixte et animé. Autour des halles et des commerces de proximité, les espaces publics sont repensés avec soin pour offrir plus de confort et d'attractivité. Un aménagement qui remet l'humain au centre et renforce l'identité du cœur de bourg.

© Territoire 34

Nom de l'opération
Requalification du centre-bourg

Commune
Ganges

Date de l'aménagement
2022-2025 (en cours)

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Ganges et Territoire 34

Maîtrise d'œuvre
In-Strada (Marseille)

Programme
Restructuration de deux îlots (Séranne et Charles Benoit), avec création d'un jardin public pour le premier îlot et la destruction du deuxième (remplacé par une opération de logements), réhabilitation des halles marchandes et requalification des espaces publics

Budget travaux
Requalification des halles (1 693 000€ HT) – Requalification des espaces publics (1 963 000€ HT) – Démolition îlot Charles Benoit (377 000€ HT)

Surface
Espaces publics (7760m² dont 2150 m² de jardin public) et halles (435 m²)

Les Halles extérieures

Les Halles intérieures

Espaces publics associés aux Halles

Espaces publics associés à la place

réparer intensifier

Refaire battre le cœur du village

Située dans le centre ancien, 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 voutées, 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.

© Atelier d'architecture Alain Fraisse

Nom de l'opération
Résidence Marsanne (1&2)

Commune
Saint-Pargoire - Hérault

Date de l'aménagement
2018 / 2021

Maîtrise d'ouvrage
FDI Habitat

Maîtrise d'œuvre
Atelier d'architecture Alain Fraisse
(associé à Franck Cruveiller / Marsanne 1)

Partenaires associés
EPF Occitanie

Programme
Réhabilitation de 9 logements existants et construction de 6 logements collectifs
(7 T2 - 8 T3)

Budget travaux
1,7 million € TTC.

Surface de plancher
840 m² dont 450 m² existants

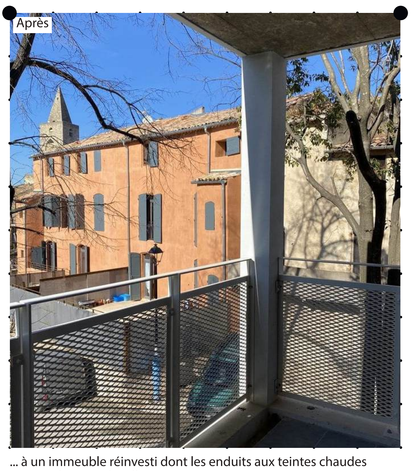
Une réécriture architecturale contemporaine qui dialogue avec le patrimoine bâti et arboré

Une venelle intérieure végétalisée distribue les logements depuis le stationnement

D'une remise menaçant ruines...

... un nouveau rapport s'instaure avec les maisons de villages et l'espace public

D'un immeuble désaffecté aux façades défraichies...



... à un immeuble réinvesti dont les enduits aux teintes chaudes ravivent le cœur du village

réparer intensifier renaturer

De la mairie à la centralité

En reconvertissant une ancienne cave viticole en mairie, la commune a amorcé un projet urbain, repensant les espaces autour du port pour créer une centralité vivante et apaisée. En lien avec le Canal du Midi, les aménagements visent à ouvrir le village, piétonniser les abords et offrir un cadre de vie plus doux. Un projet ancré dans le territoire, entre mémoire viticole et nouveaux usages partagés.

© Boyer-Percheron-Assus, architectes et Pour une ville aimable

Nom de l'opération
Reconquête urbaine de Colombiers

Commune
Colombiers

Date de l'aménagement
2004 - 2020

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Colombiers

Maîtrise d'œuvre
SCP d'architecture Boyer-Percheron-Assus, Agence Torres Borredon
« pour une ville aimable » architectes urbanistes, Jérôme Classe ATP paysagiste et OTCE bureau d'études techniques

Partenaires associés
Accompagnement de la commune par le CAUE34

Programme
18 logements privés et 18 logements sociaux superposés dans le même immeuble,
14 logements en résidence service et 800m2 de locaux commerciaux, reconversion d'une ancienne cave viticole en mairie, création d'espaces publics associés (6000m2) et d'une médiathèque

Budget travaux
2,3 millions d'euros (équipements et espaces publics)

Surface
6890 m²

Espace trottoir pour les piétons

Place devant le port

Parvis de la mairie

Espace public devant la passerelle du port

La mairie de Colombiers et son parvis

La mairie de Colombiers

réparer intensifier renaturer

Une friche qui pulse la ville

Installées sur l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie, les Halles Tropisme transforment le cœur de Montpellier en tiers-lieu culturel, lieu de fête et ruche créative où 150 professionnels y partagent un quotidien d'échanges et d'innovations. Ce lieu hybride, vivant et ouvert, redonne vie à une friche militaire et urbaine en créant des liens entre culture, ville et société.

© CAUE34 et Halles Tropisme

Nom de l'opération
Les Halles Tropisme - Tiers lieu culturel

Commune
Montpellier

Date de l'aménagement
Janvier 2019 (ouverture)

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole, Coopérative culturelle et créative illusion & macadam

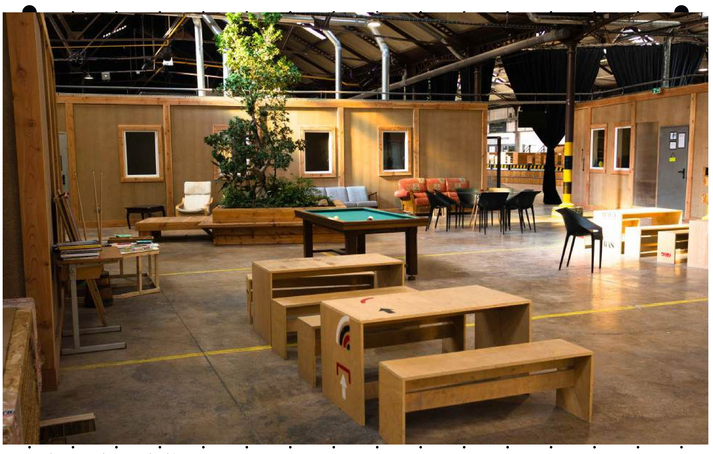
Maîtrise d'œuvre
Coopérative culturelle et créative illusion & macadam

Partenaires associés
Caisses des dépôts et consignations

Programme
Création d'espaces événementiels (galerie, menuiserie, investissement d'un ancien bus de ville), création d'espaces de restauration (café, cuisine, food truck), création d'espaces de travail (village entrepreneurial et ateliers) et création d'espace d'accueil pour associations

Budget travaux
1,4 millions d'euros

Surface
10 000m2 (dont 4000m2 de surface de plancher)



Espace de co-working et de détente

Scène de spectacles

Espace de bureaux

Espace de restauration

renaturer

La nature a toute sa place, même sur le pas de notre porte

Végétaliser nos rues, ce n'est pas seulement planter quelques fleurs : c'est transformer notre cadre de vie. Aménager le pied d'un arbre, créer une haie ou un espace fleuri, c'est embellir le quartier, encourager les échanges entre habitants et renforcer la biodiversité. Ces aménagements apportent fraîcheur, améliorent la qualité de l'air et montrent que la nature a toute sa place en ville, jusque devant nos portes.

Nom de l'opération
Bon de végétalisation

Commune
Montpellier

Date de l'aménagement
Par cycles saisonniers d'automne et printemps depuis 2018

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Montpellier

© CAUE34

Végétalisation grimpante en pied de façade du CAUE34

Végétalisation en pied de façade - Rue Dom Vaissette

Médaillon d'identification du Bon de végétalisation

Végétalisation en pied de façade - Rue du Général Maureilhan

Végétalisation en pied de façade - Rue du Général Maureilhan

réparer intensifier renaturer

La Mosson, un espace de potentialités

Grand ensemble historique de Montpellier, quartier populaire et stratégique de Montpellier, La Mosson porte de nombreux défis… mais autant de potentiels. Riche en équipements, traversé par la ligne n°1 et la rivière du même nom, le quartier s'ouvre à un nouveau souffle. Le projet de renouvellement urbain vise à répondre aux besoins des habitants, révéler la beauté du site, et rendre le quartier désirable, vivant, connecté à la métropole montpelliéraine.

© CAUE34 et Bruit du Frigo

Nom de l'opération
Renouvellement urbain du quartier de la Mosson

Commune
Montpellier

Date de l'aménagement
2015-2028 (en cours)

Maîtrise d'ouvrage
Montpellier Méditérannée Métropole

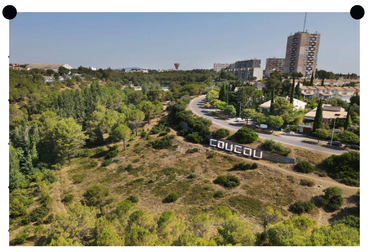
Maîtrise d'œuvre
Passagers des Villes (mandataire) / La Strada / Coloco (paysagistes) / EGIS / Bfluid / Attitudes urbaines

Programme
Construction de groupes scolaires inter-quartier, diversification de l'habitat, démolition de 858 logements sociaux et privés, reconstruction de 1 168 logements diversifiés, requalification et redynamisation des commerces, installation du siège du groupe ACM/SERM/SA3M à Saint-Paul, Mission locale Jeunes, chantiers d'insertion, réhabilitation du Centre nautique Neptune et du Palais des Sports Pierre de Coubertin, reconversion du stade la Mosson, ouverture d'un commissariat commun police nationale/police municipale, création d'un Grand Parc Mosson autour des berges de la Mosson

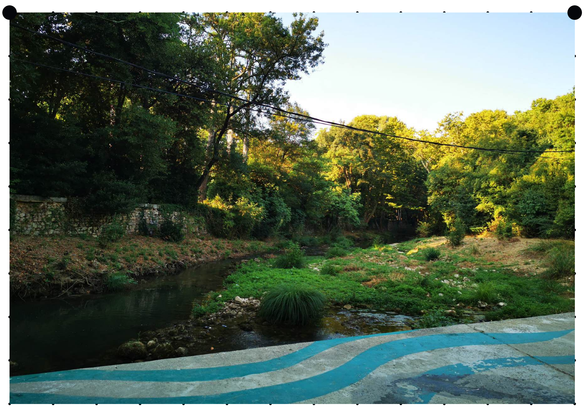
Budget travaux
540 millions d'euros

Surface
3000000 m²

Démolition d'un immeuble



Les Hauts de Massane



Passerelle piétonne au-dessus de la Mosson dans le parc de la Pinède à La Paillade

Cheminements dans le parc de la Pinède à La Paillade

« Le musée numérique » : un espace de jeux pour une ville « à hauteur d'enfants »

réparer intensifier renaturer

Entre mer, étangs et traces du passé

Perchée entre Sète et Montpellier, la commune de Vic-la-Gardiole conjugue patrimoine fortifié et horizon lagunaire. Depuis vingt ans, elle mène une réflexion sur ses espaces publics, guidée par la volonté de valoriser son centre-bourg, ses paysages et ses usages. Grâce à une stratégie d'aménagement constante et ambitieuse, un projet cohérent prend forme : celui d'un village qui évolue au plus près de ses habitants.

© Atelier Sites

Nom de l'opération
Opération de requalification du boulevard des Aresquiers et des espaces publics en centre bourg

Commune
Vic la Gardiole

Date de l'aménagement
2005-2008 (Phase 1) et 2017-2022 (Phase 2)

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Vic-la-Gardiole

Maîtrise d'œuvre
Atelier Sites, paysagiste (Montpellier)

Partenaires associés
Accompagnement de la commune par le CAUE34

Programme
Transformation de la voie départementale en un espace public planté d'un alignement d'arbres, embellissement des espaces par la création de placettes, parvis et mobiliers

Budget travaux
2 065 773 € HT (boulevard et adjacents seuls), avec centre bourg (2,4 millions d'euros)

Surface
6400m² (boulevard et adjacents seuls) avec centre bourg (19 000m²)

La placette avec sa fontaine

Pieds de façade végétalisés

Pieds de façade végétalisés

Le boulevard des Aresquiers

Pieds de façade végétalisés

réparer intensifier renaturer

Couture de centre-bourg

La commune de Lodève a engagé une requalification ambitieuse de son centre-bourg afin de répondre aux enjeux de revitalisation urbaine et de qualité de vie. L'intervention, menée par la collectivité, combine démolition, reconstruction et réhabilitation lourde afin de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins locaux. Cette opération illustre la volonté de la ville de renforcer l'attractivité de son centre ancien, en conciliant amélioration du cadre bâti, mixité sociale et dynamisme économique.

© Territoire 34

Nom de l'opération
Opération de requalification du centre bourg

Commune
Lodève

Date de l'aménagement
2020-2024

Maîtrise d'ouvrage
Territoire 34

Maîtrise d'œuvre
Lebunetel + Associés (mandataire - Ilot Saint-Pierre) et ELEV Architecture (Ilot de la Place du marché)

Programme
2 ilots traités en Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) par démolition/reconstruction ou réhabilitation pour la création de 3 logements en accession sociale et 9 logements à loyers modérés avec un rez-de-chaussé commercial

Budget travaux
1 million d'euros (Ilot Saint-Pierre) et 1 440 000€ (Ilot de la Place du Marché)

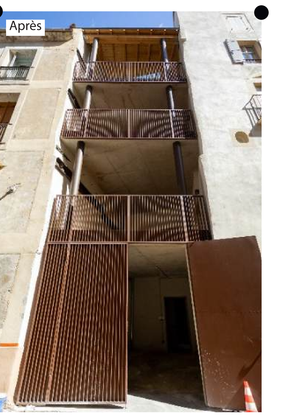
Surface
215m² de surface de plancher (Ilot Saint-Pierre) et 900m² (Ilot de la Place du Marché)

Ilot de la Place du Marché (façade avant)

Ilot de la Place du Marché (façade arrière)

Ilot Saint-Pierre (avant sa réhabilitation)

Logement intérieur de l'ilot Saint-Pierre



Ilot Saint-Pierre (après sa réhabilitation)

réparer intensifier renaturer

Coopération à tous les étages !

Sur le site de l'ancien lycée Mendes France, cette résidence intergénérationnelle propose un nouvel art d'habiter : entre individuel et collectif, entre intimité et convivialité. Coursives végétalisées, cuisine partagée, terrasse commune, coin enfants... tout y invite au partage. Construite en matériaux biosourcés et équipée de panneaux solaires, elle conjugue qualité de vie et prise en compte du cadre environnemental.

© CAUE34 et Association EcoHabitons

Nom de l'opération
Résidence ClêmenCité

Commune
Montpellier

Date de l'aménagement
2015-2023

Maîtrise d'ouvrage
Collectif d'habitants du quartier Clémenceau « ClêmenCité », association « Habiter c'est choisir », Opérateur social Promologis (Action Logement)

Maîtrise d'œuvre
Architecture et Environnement (Montpellier)

Partenaires associés
SERM, Région Occitanie, ADEME et Enercoop

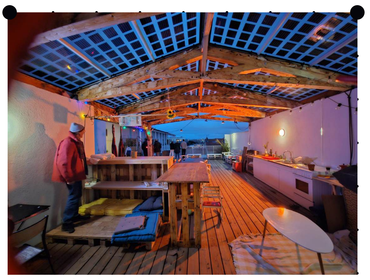
Programme
Immeuble de 2 à 4 étages, 21 logements dont 4 logements sociaux locatifs et 17 logements en accession (logements personnalisés selon les besoins des habitants), petit jardin privatif au RDC, terrasse collective en toiture, conception bioclimatique, économe en énergie (démarche BDM - Bâtiment durable Méditerranéen), équipement de production d'électricité PV en autoconsommation

Budget travaux
4,8 millions d'euros

Surface
1889m²

Ruelle connexe au bâtiment

Plaque d'entrée du bâtiment



Cuisine sur le toit-terrasse du bâtiment

Ruelle connexe au bâtiment

réparer | renaturer | intensifier

Du vin, du paysage et un sens

Au cœur du Languedoc, cette cave coopérative fondée en 1937 par l'architecte Paul Brès incarne l'histoire viticole du territoire. Pour accompagner son ouverture au tourisme, le projet de réaménagement repense les espaces d'accueil tout en valorisant les cuves en béton et la nef centrale. L'objectif : offrir aux 100 viticulteurs un nouvel élan, renforcer la reconnaissance de leur travail et donner du sens à l'expérience œnotouristique. La distillerie attenante, rachetée en 1951, conserve sa cheminée : un repère dans le paysage et marqueur de la mémoire du village. La mise en avant de la démarche artistique « Art en Cave » et la valorisation des terroirs inscrivent l'opération dans une dynamique de renouvellement de l'image du monde viticole local, alliant patrimoine, création contemporaine et convivialité.

Nom de l'opération
Valorisation architecturale et paysagère de la cave coopérative

Commune
Saint-Chinian

Date de l'aménagement
2017-2021

Maîtrise d'ouvrage
Cave coopérative de Saint-Chinian avec le soutien du Conseil départemental de l'Hérault et l'accompagnement du CAUE34

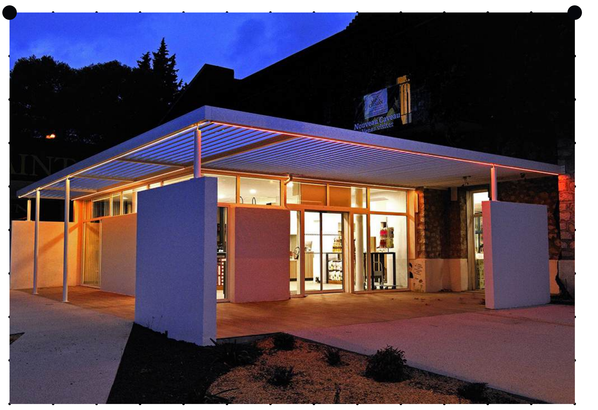
Maîtrise d'œuvre
Thomas Fabresse (designer d'intérieur) et Cabinet Stéphane Plaire (architectes - Béziers)

Programme
Projet de réinvestissement et agrandissement de la cave, valorisation du parvis et intégration de la cave dans son environnement proche

Budget travaux
397 000€ HT

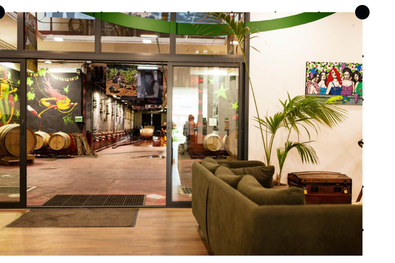
© Cave Coopérative de Saint-Chinian

L'entrée de la cave oenotouristique


La cave coopérative en soirée

Espace d'attente et de dégustation extérieur

Espace d'acceuil de la cave


Caveau oenotouristique

réparer | renaturer | intensifier

Quand l’art s’invite dans les cuves de raisins

Construite en 1935 par l’architecte Roger Audoux, cette cave coopérative réunit près de 100 viticulteurs aux portes du littoral. Pour accompagner l’élan œnotouristique, les bâtiments de vente et de production sont repensés : mieux accueillir le public, valoriser les savoir-faire et révéler le patrimoine bâti. Entre charme ancien et modernité assumée, le projet tisse un nouveau dialogue architectural. Dans les cuves, les fresques de l’artiste Guillaumit célèbrent les saisons de la vigne. Une manière sensible de raconter le vin… et ceux qui le font.

© Hérault Tourisme et Cave Coopérative des Vignerons de Sérignan

Nom de l’opération
Valorisation architecturale et paysagère de la cave coopérative des vignerons de Sérignan

Commune
Sérignan

Date de l’aménagement
2017-2021

Maîtrise d’ouvrage
Cave coopérative de Sérignan avec le soutien du Conseil départemental de l’Hérault et l’accompagnement du CAUE34

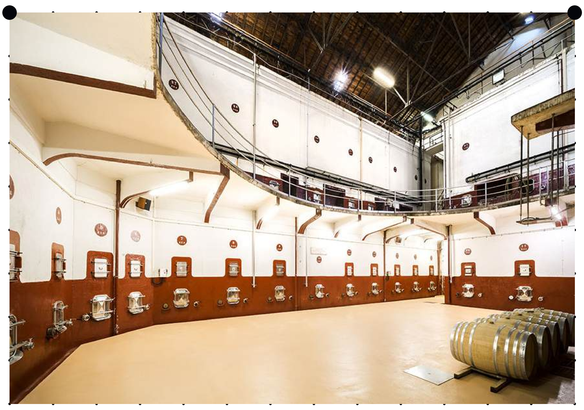
Partenaires associés
Région Occitanie, Département de l’Hérault, Communauté d’agglomération Béziers Méditerranée et FranceAgriMer

Programme
Opération de rénovation des anciens bâtiments, construction d’un nouveau chai et d’un nouveau caveau oenotouristique, végétalisaton du parking

Budget travaux
8 millions d’euros

Surface
880m²

L’entrée de la cave


L’espace de stockage intérieur

L’ancien caveau oenotouristique

Les fresques-métier des vignerons sur les cuves extérieures

Ancien bâtiment de travail