

# Habiter sans s'étaler

# EXPOSITION

## le catalogue



Exposition réalisée par  
le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault  
En partenariat avec le Conseil Départemental de l'Hérault  
et le soutien financier de la DRAC Occitanie • 2013 & 2018



Exposition réalisée par  
**le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**  
En partenariat avec  
**le Conseil Départemental de l'Hérault**  
et le soutien financier de la DRAC Occitanie • 2013 & 2018

*L'étalement urbain est le produit de près de cinq décennies d'un urbanisme de zonage qui a privilégié la réglementation au détriment du projet urbain. Ce mode de développement a banalisé nos paysages et stigmatisé les extensions de nos villes et villages en prenant la forme de zones pavillonnaires, zones commerciales, zones d'activités en milieu périurbain ou une urbanisation diffuse, en milieu rural.*

*Aujourd'hui, cet «héritage» pose question : le périurbain, mais aussi les périphéries de villages encore ruraux peuvent-ils évoluer qualitativement pour répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux de notre époque ainsi qu'aux aspirations des habitants ? Comment urbaniser aujourd'hui ?*

*Le programme d'actions «Habiter sans s'étaler» s'inscrit, depuis 2006, au cœur d'un partenariat entre le Conseil Départemental et le CAUE de l'Hérault.*

*Son objet est d'inciter les communes et les intercommunalités à mieux maîtriser leur développement et à s'engager dans des opérations d'habitat diversifiées et de qualité.*

*Le CAUE de l'Hérault s'engage quotidiennement auprès des communes pour encourager la mise en œuvre de politiques volontaristes, soucieuses d'intégrer l'adaptation au changement climatique et la qualité du cadre de vie dans toutes ses composantes. Celles-ci ne peuvent se faire sans en débattre avec les habitants.*

*Cette exposition, qui leur est destinée, est la synthèse de trois «carnets»\* de sensibilisation diffusés amplement auprès des élus et des professionnels de l'aménagement. Elle est organisée en 6 séquences qui proposent une introduction aux notions suivantes :*

- *l'étalement urbain, constats, conséquences et enjeux,*
- *les formes urbaines, vernaculaires, contemporaines et lotissements,*
- *les échelles du territoire au quartier et projets qui s'y rattachent,*
- *la composition avec l'espace public, l'eau et le végétal, les limites privées-publiques,*
- *l'habitat, de la parcelle à la maison,*
- *quelques projets «à suivre», réalisés ou en cours de réalisation qui répondent aux enjeux urbains actuels, en guise de conclusion.*

\*CARNETS1,2,3 p.22

**Etalement urbain**

**Formes urbaines**

**Du territoire... au quartier**

**Composer le quartier**

**Habiter sa parcelle / Habiter sa maison**

**Evolutions urbaines**

*Autour du phénomène de l'étalement urbain, les questions sont multiples.*

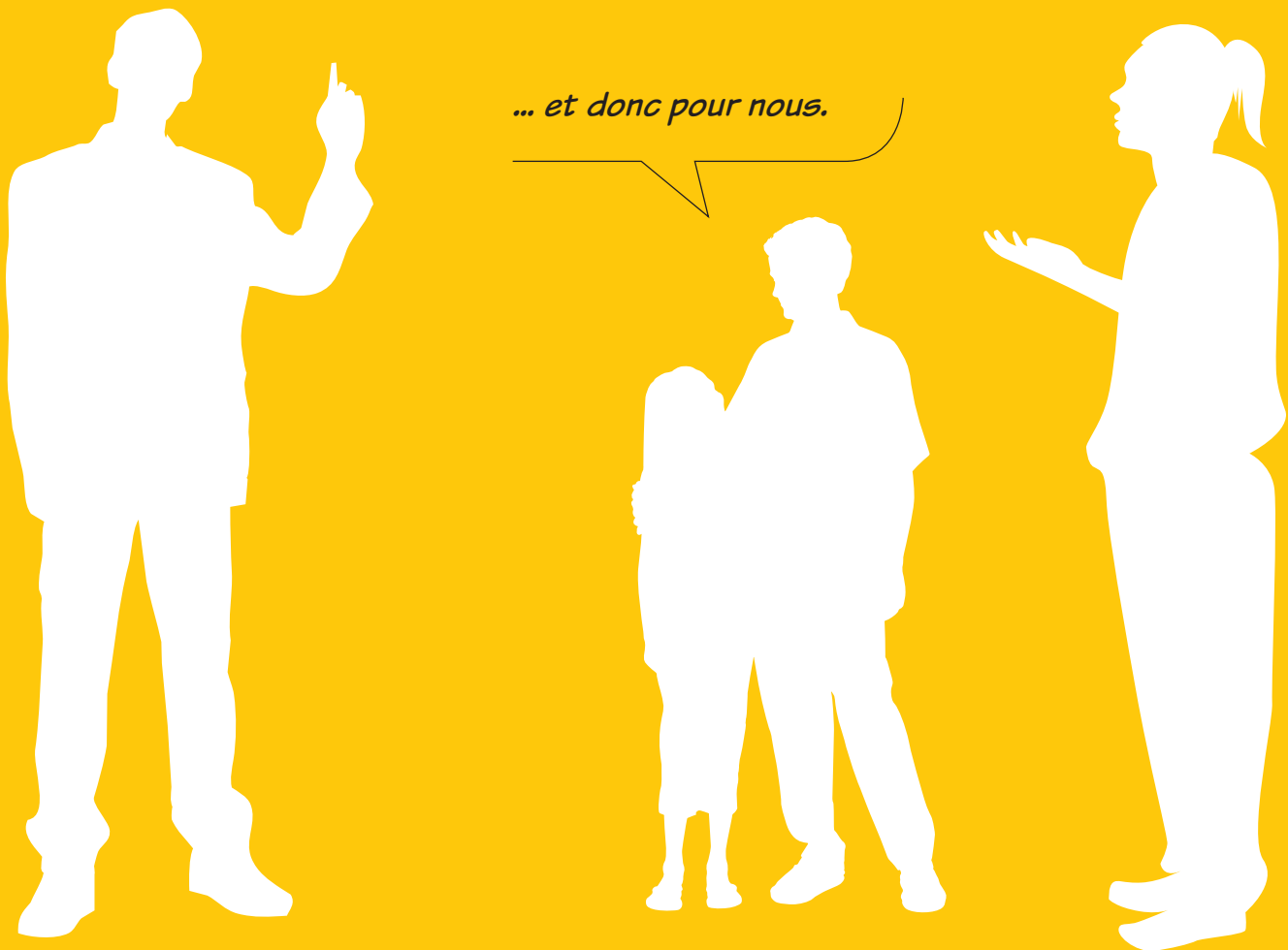
*Comment concilier nos intérêts collectifs - la préservation de l'environnement et des paysages, l'organisation des équipements et services, ...- et le désir d'habiter une maison avec un jardin, une piscine... ?*

*L'étalement urbain est-il inexorable, sans fin ? Existe-t-il des alternatives ?*

*Peut-on sortir d'une stigmatisation des territoires concernés ?*

*Débattre de l'étalement urbain, c'est débattre de nos cadres et nos modes de vie. C'est donc construire une vision d'avenir pour nos territoires.*

*... et donc pour nous.*



Nous avons consommé 5 fois plus de foncier  
en 20 ans qu'en 20 siècles... Et demain ?

1

# Etalement urbain constats



L'étalement urbain concerne aussi bien les zones résidentielles que les zones d'activités commerciales, industrielles... Ainsi, continues ou discontinues, les différentes formes de l'étalement urbain se multiplient. Elles impactent tout particulièrement le sud de la France.

## Un phénomène mondial...

«Etalement urbain» ou «Urban sprawl» désigne le phénomène d'expansion des surfaces urbanisées en périphérie des villes et des villages.

## ... national

Amorcé au début des années 70 en France, le phénomène s'accélère à la fin des années 80.

Différentes dynamiques se combinent :

- l'essor considérable du marché de la maison individuelle en milieu diffus ou en lotissement, dans les communes qui ont basé leur développement sur les principes d'un urbanisme réglementaire.
- l'essor du marché de l'automobile et le développement des infrastructures routières.
- le rejet de la ville et de ses maux.
- la cherté du foncier et la difficulté de trouver un logement à proximité.
- l'essor démographique, la décohabitation, la recomposition des familles.
- les crédits à taux zéro.

## ... et local

- la déprise agricole
- l'héliotropisme

...

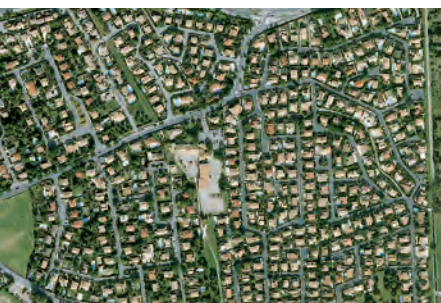
## Un paysage générique, fabriqué par et pour l'automobile



Le paysage des extensions urbaines est produit par des règles standard et un découpage foncier où l'enjeu se réduit à la desserte automobile des parcelles. L'automobile est ainsi au cœur des dispositifs des lotissements dont elle façonne, en grande partie, le paysage.



# Etalement urbain conséquences



Nappe



Ruban



Mitage

On l'évalue à 1000 m<sup>2</sup> par habitant, car l'espace aménagé ne concerne pas seulement la maison et sa parcelle, mais aussi ce que l'habitat génère : infrastructures, supermarchés, boîtes commerciales, parkings...

### • Diminution du patrimoine agronomique

Ce sont les sols les plus riches, qualifiés de nourriciers, qui accueillent les 3/4 de l'urbanisation, dans l'Hérault !

### • Augmentation des risques

**Irréversible**, l'artificialisation des sols augmente les facteurs de risque d'incendie et d'inondation - notamment en milieu urbanisé - et provoque **raréfaction des ressources naturelles** et fragilisation des milieux naturels.

### • Banalisation du paysage

**Un paradoxe** pour des territoires qui fondent une partie de leur économie sur la promotion de leur patrimoine et de leur paysage... banalisé par les modalités d'urbanisation en vigueur, ces dernières décennies !

### • Augmentation des déplacements

Davantage de déplacements, c'est plus de consommation énergétique et de pollutions ! Et l'augmentation du budget, consacré aux déplacements, fragilise de plus en plus la situation économique de nombreux ménages.

### • Coûts publics peu anticipés

Les coûts induits pour les collectivités sont peu maîtrisés. Les petites collectivités sollicitent les plus grosses pour gérer des problèmes d'infrastructures, de réseaux ou d'équipements... qui n'ont pas été anticipés ! L'évaluation des coûts sociaux et environnementaux est balbutiante.



Incendie



Inondation



Banalisation

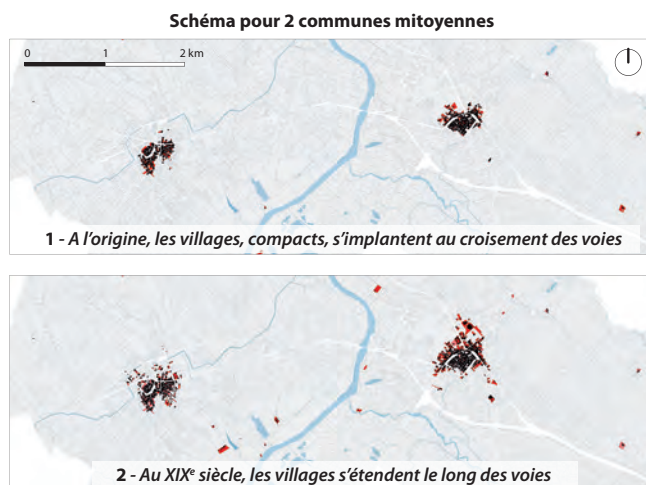


Stérilisation

## Archétype d'un développement urbain



60 000 à 70 000 hectares de terres agricoles sont artificialisés chaque année, l'équivalent d'un département français tous les 7 à 10 ans.



# Étalement urbain enjeux

## Des impératifs

### • Définir un projet urbain

- Maîtriser le développement, préserver les espaces agricoles et naturels et construire de véritables quartiers vivants, organisés autour de vrais espaces publics...
- Promouvoir un habitat moins consommateur de foncier.

### • Construire plus de logements

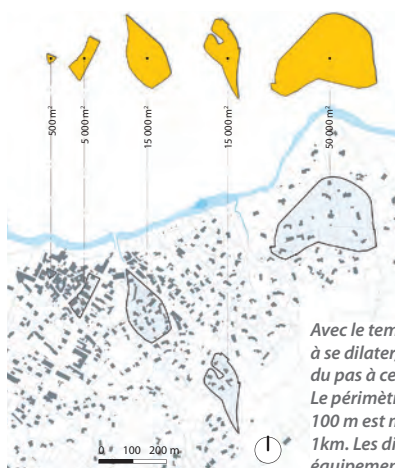
- financièrement accessibles pour répondre aux besoins croissants.
- Penser leur répartition aux bonnes échelles territoriales, en fonction des mobilités les mieux organisées
- Adapter l'habitat existant aux exigences environnementales.

### • Diversifier l'offre de logements

- pour répondre à la diversité des besoins et permettre des parcours résidentiels adaptés aux différentes situations.

### • Gérer les mobilités aux différentes échelles

- en développant les maillages, les cheminements piétons, les pistes cyclables et en privilégiant la continuité, la sécurité et la qualité de ces différents espaces.
- Optimiser les transports en commun
- Encourager les dispositifs de co-voiturage.



L'école est seulement à 300 mètres à vol d'oiseau de chez nous, mais j'emmène mes enfants en voiture... Le parcours n'est pas direct et surtout il est dangereux !

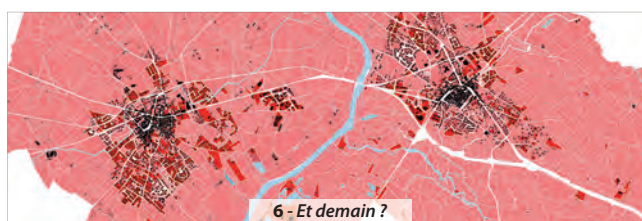
Avec le temps, les îlots urbains ont tendance à se dilater, les distances pratiquées passent du pas à celles de l'automobile. Le périmètre d'un îlot médiéval de moins de 100 m est multiplié par 10 aujourd'hui, soit 1 km. Les distances entre le domicile et les équipements sont décuplées.



## Le territoire de la maison ou celui d'une famille périurbaine

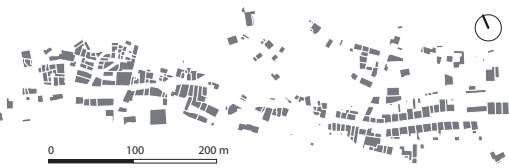


## Archétype d'un développement urbain (suite)



# Formes urbaines vernaculaires

L'architecture vernaculaire est «propre à une région et à une époque données»



Le village-rue s'est installé le long d'une voie



La «circulade» s'est développée autour d'un château

© Documents CAUE de Tretsault



Maison de village sur placette



Maisons de «lotissement médiéval» sur rue

© Photos CAUE de Tretsault

## L'habitat individuel au pluriel

Les villages et les villes du sud de la France présentent, le plus souvent, **des structures urbaines compactes** qui s'enroulent autour d'une bâtisse importante, d'une église ou d'un château.

**Leur homogénéité et leur densité originelles constituent une caractéristique forte du paysage méditerranéen.**

Les structures urbaines évoluent lentement jusqu'au début du XXe siècle et offrent **des typologies d'habitat très diversifiées**, de la maison de village au mas.

Celles-ci pourraient être une source d'inspiration pour des opérations contemporaines de logement, sans pour autant verser dans un «pastiche» artificiel.



Maisons vigneronnes d'un lotissement régulier du XIXe siècle



Maisons-lots découpées dans un mas régulier

Ces différents types d'habitat individuel permettent, par leur mitoyenneté ou disposition, d'obtenir des densités à l'hectare de 80 à 40 logements. La densité résidentielle est définie par le nombre de logements par hectare (10 000 m<sup>2</sup>) en tenant compte des espaces privés, collectifs et publics.

## Des espaces publics vernaculaires

Quelle que soit la densité d'un quartier ou d'une opération, **la qualité du cadre de vie est indissociable de celle de l'espace public.**

Les centres anciens sont associés aux **places, placettes, venelles, aux esplanades et promenades arborées**, à un réseau d'espaces publics qui les caractérisent et sur lesquels se forgent leur identité et leur renommée. Souvent abîmés, mis à mal par l'emprise de l'automobile, ils font peu à peu l'objet d'une reconquête qualitative où le piéton retrouve sa place.



© Photos CAUE de Tretsault



# Formes urbaines contemporaines



Petit collectif avec entrées individualisées



Habitat intermédiaire avec terrasses



Habitats individuels superposés avec jardin ou terrasse



Maisons en bande avec jardin en cœur de village

Ces opérations d'habitat individuel permettent d'obtenir des densités à l'hectare d'environ 80 à 30 logements selon les contextes. Elles sont généralement accompagnées d'un espace collectif et public et d'une gestion du stationnement.

## Habiter ensemble et séparément

Les demandes liées à l'habitat individuel expriment des besoins d'espace, de lumière, de nature et d'intimité. Outre ses effets contestables sur l'environnement, la maison isolée en milieu de parcelle n'est pas la seule réponse à ces demandes.

**Concilier les avantages de la maison individuelle et une consommation raisonnée d'espace est possible !**

## L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, c'est un habitat groupé qui dispose d'une entrée individualisée et privatisée, d'un jardin ou d'une grande terrasse et qui profite d'espaces collectifs. Plusieurs «familles» d'habitat intermédiaire existent : maisons superposées, imbriquées, maisons pluri-familiales, groupées ou accolées en bande, jusqu'au petit collectif... De 1 à 3 niveaux, l'habitat intermédiaire correspond aux échelles des habitations villageoises en milieu ancien.

La densité ressentie est relativisée par la qualité des espaces publics et collectifs qui les entourent.

**Une densité élevée doit être compensée par une grande qualité d'espace public !**

## Des espaces publics hiérarchisés et qualifiés

Dans les nouveaux quartiers, la définition des voies, places, parcs et cheminements a une importance capitale. L'armature, ainsi constituée, permet, outre les fonctions de circulation et d'accessibilité au domaine privé, de gérer les liens à l'environnement urbain préexistant, **de créer un cadre et des «respirations» favorables à une vie de quartier.**

Une hiérarchie de ces espaces doit être recherchée afin de créer une diversité d'ambiances et de repères.

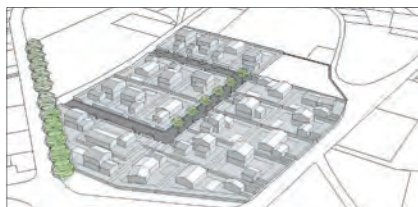
Les arbres et végétaux, les circuits de l'eau, les éclairages, le mobilier utilitaire et d'agrément font partie intégrante de leur définition.



Une promenade largement arborée traverse le quartier pour rejoindre le centre, valorisant ainsi des opérations d'habitat dense.

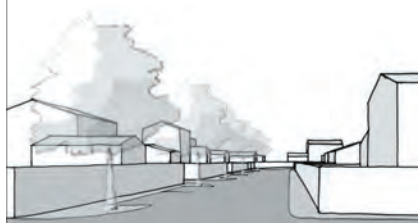
# Formes urbaines lotissements

## Variations sur un terrain de 1,2 ha

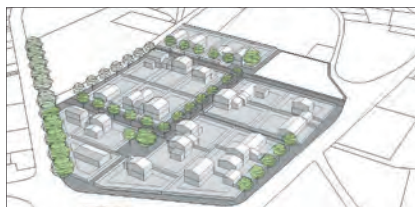


### Application du POS standard

- 23 logements et 12 logts / ha
- Offre de logement réduite à de la maison individuelle isolée en milieu de parcelle
- Espace public = 2000 m<sup>2</sup> (17%).

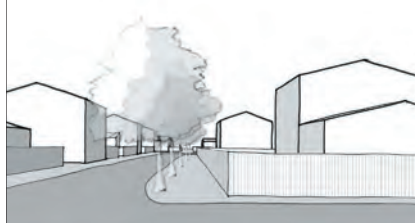


### 1 • Lotissement standard



### Modification réglementaire du POS

- 23 logements et 12 logts / ha également
- Configurations variées et arborées. Cœur d'îlot préservé.
- Espace public + cheminement piéton, placette, aire de stationnement = 3600 m<sup>2</sup> (30%).



### 2 • Lotissement négocié



### Révision du POS -> PLU : ZAC ou maîtrise foncière

- 46 logements et 30 logts / ha
- Offre de logements diversifiée, de la maison individuelle groupée ou imbriquée, avec jardin ou terrasse, jusqu'au petit collectif.
- Espace public généreux = 6000 m<sup>2</sup> (50%).



### 3 • Habitat diversifié

Cette opération «standard» ne répond pas aux demandes déposées en mairie par de jeunes ménages - notamment des logements locatifs et primo-accédants - ni aux besoins de personnes âgées, ni au principe de créer les possibilités de parcours résidentiel sur ma commune ...

Par contre, dans cette alternative, les 23 maisons et leurs jardins ne consomment qu'un tiers du site ! Nous conservons une réserve foncière importante, ce qui permet de maintenir une «respiration» entre les différents quartiers et la présence de vignes au sein du village...

... Et en plus, elle permet de créer une nouvelle rue, une aire de stationnement et une esplanade qui répondent aussi aux besoins du centre ancien à proximité.



### ZAC et réserve foncière (5000 m<sup>2</sup>)

- 24 logements et 30 logts / ha
- Offre de logement diversifiée et accessible aux jeunes et aux anciens, aux familles mono-parentales...
- Espace public = 4000 m<sup>2</sup> (40%)



### 4 • Opération groupée

## Densité, formes et qualité sur 1 ha

### Emprise de 15 maisons ou logements sur 1 hectare (10 000 m<sup>2</sup>)

Emprise de 15 maisons individuelles dans un lotissement standard, implantées à 5 m de la rue et à 3 m de la limite des parcelles voisines



Emprise de 15 logements dans un centre ancien lambda

Emprise de 15 maisons individuelles groupées en bande



Emprise de 15 logements en petits collectifs

**A méditer :** les urbanisations de lotissements ou diffuses varient de 3 à 15 logements à l'hectare. Modélisés exclusivement pour la circulation automobile, leurs espaces publics ou collectifs représentent une moyenne de 15% par opération.

Diversifier l'offre d'habitats permettrait d'associer un espace public plus généreux et de créer une variété de paysages urbains, mais aussi de mieux répondre à la réalité des besoins !

*La maison ou le pavillon isolé en milieu de parcelle est une réponse parmi d'autres à la demande et non LA réponse.*

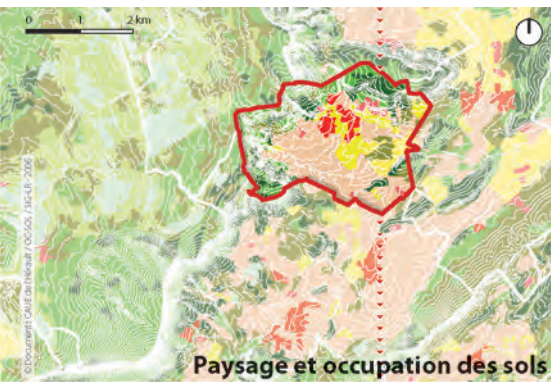
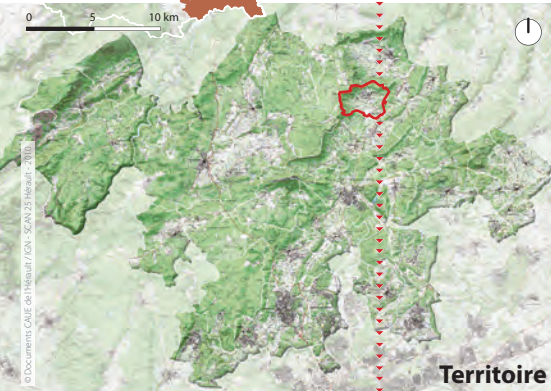
*L'habitat individuel peut revêtir différentes formes. Les diversifier c'est prendre en compte les réalités économiques et sociales, ainsi que des impératifs environnementaux.*

*D'autant plus qu'aujourd'hui l'achat d'un terrain peut coûter plus cher que la construction de la maison.*

*Notre commune s'est-elle dotée d'une véritable réflexion sur le sujet ?  
Qui réfléchit... et à quel échelon ?*



# Du territoire au quartier



## Le projet de territoire, un maillon essentiel pour planifier

Les dernières évolutions législatives affirment la pertinence de l'échelle intercommunale en matière de planification avec la **généralisation des PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

**Pour autant, un territoire ne peut pas tout faire ni tout traiter !**

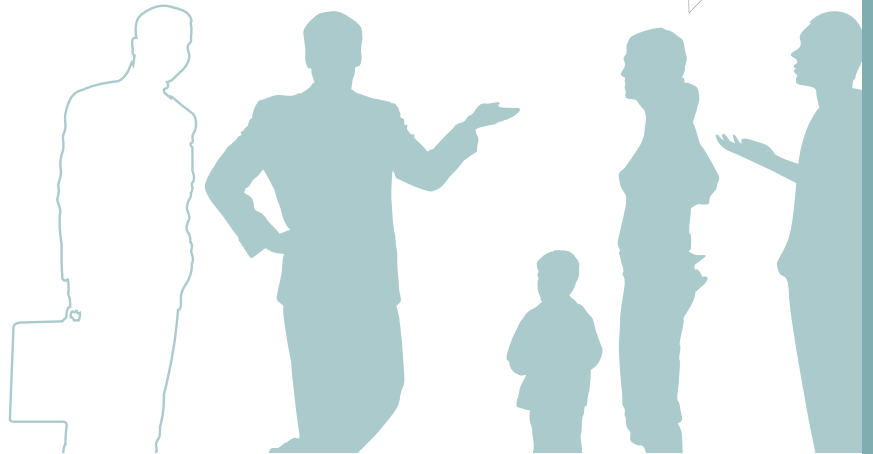
Les enjeux économiques, de transports, d'énergie, d'alimentation en eau potable, ... relèvent des grands territoires. Les enjeux d'urbanisme et d'environnement posent la question de l'échelle de territoire à laquelle ils sont abordés. **La commune est un relais essentiel où s'appréhendent les particularités d'un contexte et le quotidien des habitants.**

*Nous souhaitons engager un projet de revitalisation du centre du village et réinvestir une bâtisse vacante.*

*Les extensions de ces dernières années, en limite de mes vignes, sont hétéroclites et mal gérées. Ma production est de plus en plus reconnue, mais faire visiter mon site de production n'est pas évident !*

*Nous devons améliorer la gestion des permis de construire pour mieux préserver le caractère paysager de la commune et valoriser les activités viticoles. Il faut aussi que nous proposons des logements adaptés aux jeunes.*

*De plus, je travaille à Lunel, et j'aimerais habiter ici près de mes parents, mais les offres de location sont rares et chères. Acheter un terrain pour construire ?... Pour l'instant, c'est au dessus de mes moyens...*



## Les acteurs, les compétences

### Maîtrise d'ouvrage publique

État, Région,  
Département, communauté  
d'agglomération,  
communauté de communes,  
commune...

### Assistance à maîtrise d'ouvrage

Etat :  
DREAL, DDTM, UDAP...  
Région :  
URCAUE, ADEME, CCI ...  
Département :  
CAUE, Chambre  
d'agriculture, SEM...

### Maîtrise d'œuvre

architecte, urbaniste,  
paysagiste, économiste,  
aménagement, promoteur,  
AMO, géomètre, ingénieur,  
conducteur de travaux,  
entreprise...

### Habitants et usagers

Habitants, commerçants, associations,  
acteurs économiques,  
collectifs, scolaires, visiteurs, etc...



# Du territoire au quartier

## Un enchaînement d'étapes de définition : des intentions aux projets



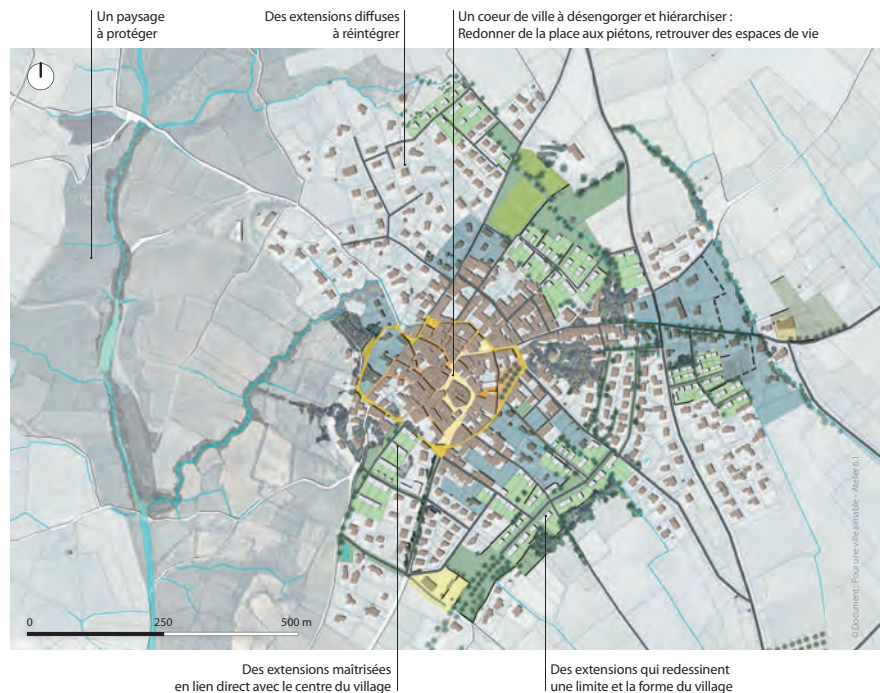
A l'échelle du territoire urbanisé, les modalités de développement et les protections se définissent... en concertation avec les orientations supra-communales.

## Le projet urbain, un maillon concret

Son objectif est de donner une vision d'avenir de la commune dans ses composantes spatiale, économique, sociale, culturelle et environnementale. Avec l'appui de professionnels, les principes de **développement et de renouvellement urbains** ainsi que les modalités de gestion de la **densification** de certains quartiers sont précisés. Les questions de **revitalisation des centres anciens** et de **préservation des terres agricoles** sont étudiées.

L'élaboration du projet urbain est l'occasion d'une **concertation constructive** avec les habitants. Les débats permettent d'aborder concrètement, entre autres, **l'adaptation au changement climatique**.

Le document d'urbanisme, dont se dote l'intercommunalité (PLUi), traduit les orientations communales avancées dans ce type de démarche.



## Plan de synthèse du projet urbain de la commune d'Autignac

## L'implication citoyenne

### Degré 0

La collectivité décide d'un projet sans en informer le public et l'impose après coup.

### Degré 1 : l'information

La collectivité informe le public d'un projet, sans attendre de retour. L'information est orientée dans une seule direction, qui va de la collectivité vers les citoyens.

### Degré 2 : la consultation

La collectivité consulte le public et recueille son avis sur un projet par le biais d'une procédure obligatoire (type enquête publique) ou volontaire (type référendum). Cette démarche n'implique pas d'obligation de prise en compte des résultats de l'enquête.

### Degré 3 : la concertation

La collectivité consulte la population en amont d'un projet et recueille son avis à chaque phase de son évolution. La prise en compte de l'avis du public est obligatoire.

La concertation basée sur la transparence des décideurs légitime l'action publique et permet d'adapter un projet selon les attentes des populations concernées.

### Degré 4 : la participation

La collectivité invite le public à participer à l'élaboration collective d'un projet à partir de l'analyse partagée de problématiques ciblées.

Cette démarche implique de mettre au point des outils pédagogiques susceptibles de placer chacun des participants en capacité de contribuer activement.

La création d'un espace de participation est à construire avec méthode et rigueur sur la durée.

# Composer avec l'espace public

## Un nom pour chacun

L'espace public matérialise le cadre de nos déplacements et la place de la nature dans la cité. Il se nomme **avenue, boulevard, rue, ruelle, chemin, sentier, venelle, passage, chicane...** mais aussi **cour, mail, esplanade, place, placette, plan...** ou encore **parc, jardin, promenade, square...**

En résumé, ce sont les lieux de la vie collective qui forment un «**maillage**» hiérarchisé.

Les nommer signifie qu'ils ont un statut, des qualités et des dimensions propres.

Cela permet d'éviter les termes flous «d'espaces libres» ou «espaces verts» qui servent trop souvent à nommer des espaces résiduels !

## Un rôle culturel et symbolique

Les espaces publics sont chargés d'une histoire. Fédérateurs, ils forgent l'identité d'une ville ou d'un village et constituent un patrimoine à part entière.

## Pour tous

Ils se doivent d'être adaptés et accessibles à tous les publics, polyvalents ou spécialisés selon leurs fonctions.

## Fonctionnels et techniques

Ils doivent être dotés des différents équipements et réseaux nécessaires...



Réduire l'usage et la présence des voitures, retrouver le plaisir d'habiter une rue, une place...



## Un «maillage» hiérarchisé

Composé de **tracés** réguliers et vernaculaires, le «maillage» constitue le lien entre quartiers, équipements et logements.

Il s'est appauvri durant ces dernières décennies, avec la prolifération de voies en cul-de-sac.

Aujourd'hui, les collectivités cherchent à l'enrichir, en créant des raccourcis, en établissant des continuités dans les parcours, afin de favoriser **la marche à pied et le vélo.**

Ces orientations s'inscrivent tout autant à l'échelle de larges territoires qu'au sein d'un village ou d'un quartier.

**Les documents de planification, du SCOT au PLU, doivent les relayer.**

# Composer avec l'espace public



## Une véritable partition

Un projet de nouveau quartier ou de renouvellement urbain ne peut se réduire à une simple opération de découpage foncier ! Il se compose, telle une partition, en croisant les logiques du site, du contexte et celles du programme.

Les espaces publics font partie de ce programme au même titre que les logements et les équipements. Ils sont conçus, dimensionnés, selon les usages, les continuités et les ambiances recherchés.

Ils permettent de se déplacer, stationner, attendre, jouer, déambuler, se rencontrer... Ce sont aussi les lieux des manifestations, des marchés, des commerces...

**C'est la qualité de l'espace public qui nous fait apprécier un quartier.**



## Espace en partage

De nombreuses initiatives sont mises en œuvre pour réduire la vitesse des automobilistes, organiser le partage de la rue, redonner de l'espace aux piétons - zones 30, codes de la rue, pistes cyclables - et mutualiser les déplacements avec le partage modal, le co-voiturage et les transports en commun.

**La qualité du cadre de vie est liée à celle de nos déplacements.**

## «Déplacements doux» et stationnement

Les habitants des territoires périurbains et ruraux, habitués aux déplacements relativement importants, ont développé une dépendance à la voiture afin de mener à bien leurs différentes activités.

Un changement d'habitude s'effectue lorsque l'offre de déplacements alternatifs existe : aménagement d'un réseau de cheminements, agréables et sécurisants, mise en réseau de co-voiturage, développement de transports en commun adaptés...

Encore faut-il que les équipements, les espaces publics et l'habitat s'adaptent et intègrent une offre de stationnement des deux roues incitative !



# Composer avec l'eau et le végétal

## En Méditerranée

Notre région, la plus sèche de France, alterne aridité et fortes pluies, froid et fortes chaleurs.

### Les arbres

En alignement, ponctuation ou en bosquet, ils accompagnent une direction, marquent un seuil, créent des repères et offrent un ombrage, apprécié l'été.

Ils participent de la définition de la «structure» de la ville ou du village. Les projets qui intègrent les arbres existants gagnent en qualité immédiate.

Le choix des arbres, arbustes et couvre-sol est conditionné par la dimension des lieux, les usages, les sols et l'orientation...

**Un savoir-faire qui ne s'improvise pas.**



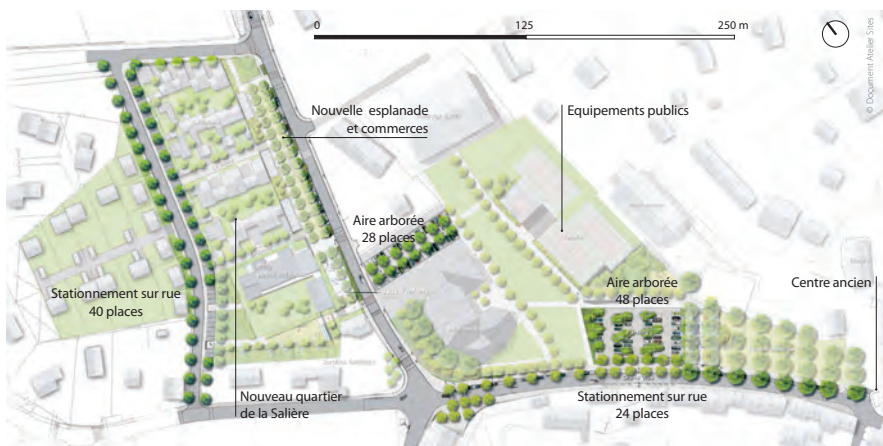
## La gestion de l'eau

Soudainement et abondamment présente, puis longtemps absente, l'eau et sa gestion doivent participer de la définition des ambiances et du dessin de l'espace public avec des éléments tels que

les fils d'eau, noues, canaux, bassins, fontaines... Pour éviter la surenchère d'ouvrages techniques, les solutions de rétention intégrées comme l'infiltration ou la récupération des eaux doivent être privilégiées et l'imperméabilisation des sols limitée afin de permettre le recyclage des eaux de pluie.



## Stationnements publics arborés



Organisation de la répartition de 140 places entre un nouveau quartier et un centre ancien à Etoile-sur-Rhône



# Composer avec les limites



## «Reconquérir les rues»\*

Qui n'a pas été frappé par le caractère morne, «sans vie» des rues de lotissements qui se résument à des couloirs de circulation entre des murs opaques ? Cesser de stériliser nos rues est un enjeu, car c'est là que se joue une grande partie de **la qualité de vie de nos quartiers et... de notre habitat.**

L'appropriation des «pas de porte», des seuils, de ce qui est devant chez soi, modifie l'ambiance d'une rue. D'ailleurs, il est encore courant de passer du temps devant chez soi dans certains villages ou quartiers, des aménagements sont même prévus à cet effet.

\* «Reconquérir les rues», N. Soulier, éditions Ulmer - 2012



## De l'alignement à la clôture

Le bâti peut être en alignement sur rue ou être implanté à distance de celle-ci, la limite relève alors d'une clôture maçonnée, végétale ou mixte.

**Le traitement de ces limites conditionne la qualité du paysage urbain.**

L'organisation des hauteurs, des continuités, de l'implantation des accès, seuils, portails et portillons... comme le choix des végétaux sont liés au «caractère» de la rue. Autant de paramètres qui nécessitent une volonté de coordination et de gestion qui relève de la collectivité.

## Stationnements privés

Une pergola, un seuil planté permettent de gérer la présence des voitures. Garage, clôture, portillon et portail matérialisent la limite privée-public et participent de la qualification de l'espace public ou collectif.

La réalisation d'aires de stationnement collectives ou de garages groupés, notamment dans les opérations relativement denses, permet d'atténuer l'emprise de la voiture sur l'espace public.



# Habiter sa parcelle

## En Méditerranée

L'implantation d'une construction conditionne la qualité de ses espaces intérieurs et extérieurs, sa consommation d'énergie, mais aussi les possibilités d'évolution future.

Se protéger du vent, bénéficier d'un bon ensoleillement, favoriser une bonne accessibilité, anticiper des transformations ultérieures... supposent une réflexion sur les caractéristiques de la parcelle dans un contexte donné.

## Une question de taille

Selon la topographie, l'orientation et les dimensions des parcelles, les règles d'implantation du bâti doivent être différenciées.

Il en est de même pour le traitement des limites séparatives entre parcelles. Par exemple, sur les petites parcelles, une implantation du bâti en limite de l'espace public est recherchée afin de dégager un jardin. Des limites maçonnées peuvent être édifiées en prolongement de l'habitat pour garantir une intimité entre les parcelles.

Sur les grandes parcelles, les linéaires importants des limites séparatives doivent être constitués de haies végétales qui favorisent la biodiversité.

**L'assemblage de différents types d'aménagement de parcelles forme un ensemble paysager dont les qualités peuvent être anticipées.**

La question des piscines, sources de bruit, peu abordée lors de l'établissement des projets, ne doit pas être sous-estimée.



Les terrasses représentent un prolongement de l'habitat, une véritable pièce extérieure, souvent accompagnée de pergolas et de plantations procurant de l'ombrage l'été.



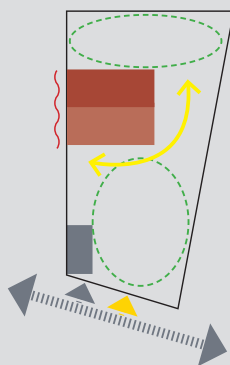
Une « maison-patio » permet, sur une petite parcelle, d'éclairer naturellement toutes les pièces, de bénéficier d'intimité... et malgré sa petite dimension, de bénéficier d'un jardin planté, d'une terrasse généreuse prolongeant le séjour et d'une piscine-bassin qui permet de se rafraîchir l'été !

## Un jardin optimisé

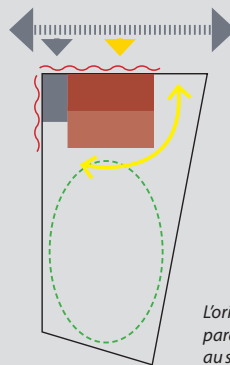
Privilégier des haies mélangées, aux essences adaptées au climat méditerranéen, perméables.



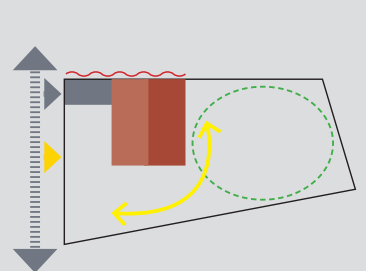
• Accès et desserte par le Sud



• Accès et desserte par le Nord



• Accès et desserte par l'Ouest (ou l'Est)



L'orientation et l'implantation de la maison sur la parcelle conditionnent la création d'un véritable jardin au sol perméable, arboré et planté d'essences végétales adaptées au paysage environnant...

# Habiter sa maison



## Principes bioclimatiques méditerranéens...

Au Nord, «les espaces de services» et de travail apprécient une lumière diffuse. Au Sud, «les espaces de vie» ont la priorité. A l'Est, les chambres bénéficient d'une ambiance thermique tempérée. A l'Ouest, la surchauffe d'été est garantie. L'ensoleillement y est minimal, l'hiver, et des vents violents peuvent y souffler toute l'année. Il convient donc de mesurer les ouvertures et de les doter de protections efficaces.

## ... parfois à négocier

Cette organisation des espaces, conditionnée par la recherche du confort thermique optimal, peut être contrariée par des contraintes liées aux caractéristiques d'un site, à sa topographie, à la logique des accès, à l'opportunité d'une vue ou encore par des impératifs liés à la composition urbaine du secteur... Il conviendra alors de rechercher les dispositions les plus favorables sur le plan bioclimatique, tout en gérant ces contraintes. Protections solaires fixes ou modulables, espaces intermédiaires - telles qu'une serre méditerranéenne ou une terrasse protégée - et plantations «filtrantes» judicieusement implantées, contribuent au confort de l'habitat.

Enfin, entrent en jeu la qualité de l'isolation, de la ventilation, le choix de matériaux sains...

**La toiture est la paroi la plus exposée aux variations thermiques.**

**Son isolation, nécessaire en hiver, est indispensable en été !**



La toiture terrasse végétalisée améliore l'isolation thermique et phonique de l'habitation, participe à la régulation de la température en toiture, diminue l'écoulement des eaux de pluie et contribue au maintien de la biodiversité.

## La relation «dedans/dehors»



# Evolutions urbaines projets à suivre

## En finir avec «le laisser faire» pour «faire avec» !

Aujourd'hui, la pression foncière, le manque de logements accessibles et l'ampleur des enjeux environnementaux interrogent de larges territoires, urbanisés par juxtaposition de lotissements et d'habitat diffus, dans des contextes ruraux devenus périurbains.

Si la question de leur évolution se pose légitimement - extension, mutation, densification - elle ne doit pas être laissée aux seules initiatives individuelles, du fait de leurs répercussions sur le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie.

**Il est temps que le milieu périurbain et les extensions de villages fassent l'objet de véritables projets, intégrant l'histoire des lieux ainsi que les enjeux sociaux et environnementaux afin de produire un cadre de vie agréable, adapté au milieu méditerranéen.**

Étendre avec mesure, renouveler, densifier en améliorant le fonctionnement urbain : chaque situation, chaque contexte et chaque échelle méritent un projet ambitieux et réaliste.

**Les quelques propositions présentées contiennent les germes d'un urbanisme de projet...**

## • Prolonger les tracés du village et diversifier l'habitat - Marsillargues (34)

### Objectifs

- Prolonger les tracés du village
- Economiser le peu d'espace encore constructible
- Adapter une offre de logement aux réalités financières des futurs habitants.

### Projet

Le programme mixe petits collectifs et maisons sur des parcelles étroites, dégagant ainsi des cœurs d'îlots généreux.

**La contrainte de l'eau est détournée pour caractériser le paysage.** Les terrains inondables au sud accueillent des jardins, des aires de jeux et une grande partie du stationnement.

• **Maîtrise d'œuvre** : D'une ville à l'autre, architectes-urbanistes & M. Michel, paysagiste associée • **Maîtrise d'ouvrage** : Hérault Aménagement • **Études en cours** • **Projet** : 498 logements pour 47 600 m<sup>2</sup> SHON



Le parcellaire existant

L'écoulement des eaux

Les cheminements

La végétation

Les contraintes climatiques



## • S'étendre en s'inspirant du vernaculaire - Sainte-Croix (81)

### Objectifs

- Donner une structure de village à cette commune rurale qui ne dispose pas, du fait de son histoire particulière, d'un vrai bourg-centre
- Intégrer **un habitat bioclimatique en résonance avec le bâti historique**
- Offrir des lots à construire à coût raisonnable.

• **Maîtrise d'œuvre** : J.Y. Puyo architecte-urbaniste • **Maîtrise d'ouvrage** : Commune de Sainte-Croix • **Esquisse 2011 / phase DCE en cours** • **Projet** : 19 lots entre 300 m<sup>2</sup> et 1 100 m<sup>2</sup>



# Evolution urbaines projets à suivre

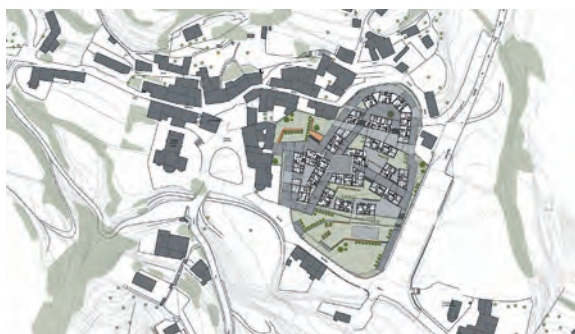
## • Construire avec l'histoire et le paysage - Santa Cruz de la Serós (Huesca - Espagne)

### Objectifs

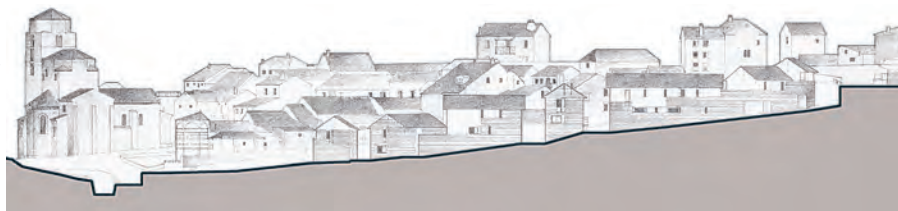
- Prolonger le centre historique du village
- Respecter **la valeur patrimoniale du lieu**

### Projet

15 maisons s'inscrivent dans la continuité, par le respect des topographies et volumétries existantes, tout en affirmant **le caractère contemporain des nouvelles constructions**. Les matériaux, les volumes et le traitement soigné des espaces publics accentuent leur intégration au village. Une réflexion sur les typologies fait de chaque maison une pièce unique, évitant la répétition, à l'image de l'architecture vernaculaire : un «sur mesure» pour chaque logement, mais aussi pour les ruelles, placettes et terrasses dont les traitements s'accordent avec le bâti.



• **Maîtrise d'œuvre** : Carlos Labarta, Ignacio Gracia, Rafael Gracia, José Antonio Alfaro • **Maîtrise d'ouvrage** : Vista del alto, Aragon S.A. • **Études** 2002 • **Livraison** juin 2011  
• **15 logements** • **Coût** : 4 223 000 €



© Documents Labarta-Gracia-Alfaro arquitectos

© Photos Labarta-Gracia-Alfaro arquitectos

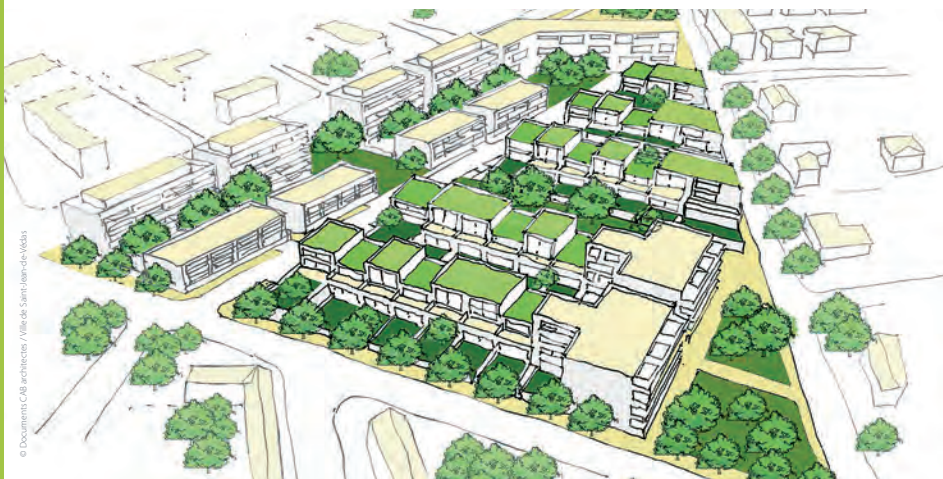
## • Renouveler un îlot entre centre et lotissement - Saint-Jean-de-Védas (34)

### Objectifs

- Agrandir le centre en saisissant l'opportunité qu'offre l'îlot d'une ancienne bâtisse vinicole.

### Projet

Structurer le boulevard avec des collectifs, le long d'un mail piéton, et mêler les typologies d'habitat individuel, côté lotissements. La densité est compensée par un espace public hiérarchisé.



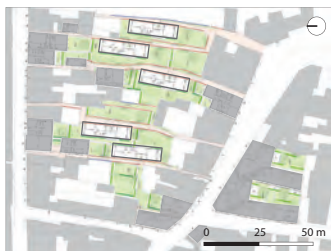
**L'architecture, faite de venelles, de murs, de mitoyenneté et de toitures terrasses habitées, décline les qualités de la ville méditerranéenne : densité, intimité et urbanité ...**

• **Maîtrise d'œuvre** : Calori-Azimi-Bottin, architectes  
• **Maîtrise d'ouvrage** : Saint-Jean-de-Védas • **Études** en cours  
• **Projet** : 215 logements pour 18 000 m<sup>2</sup> SHON

© Documents CAB architectes / Ville de Saint-Jean-de-Védas

# Evolution urbaines projets à suivre

## • Réinvestir un cœur d'îlot - Saintes (17)

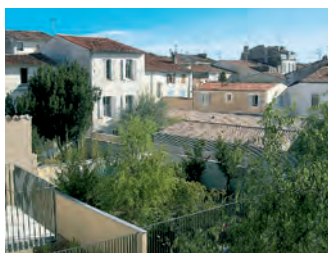


### Objectifs

- Recomposer l'îlot de l'Arc de Triomphe
- Densifier l'îlot tout en préservant sa morphologie.

### Projet

Programme de réhabilitation, démolition et nouvelles constructions. Sa conception s'appuie sur une analyse du tissu urbain, composé de **parcelles en lanières longues et étroites** et d'un réseau de venelles.



• **Maîtrise d'œuvre** : Babled-Nouvet-Reynaud architectes • **Maîtrise d'ouvrage** : SEMIS - OPHLM  
• **Esquisse** 1996 • **Livraison** 2005 • **64 logements** (dont 53 en logements collectifs et 11 en individuel), neuf et réhabilitation, locatif et accession



## • Encadrer «une densification douce» et améliorer les liaisons - Saussines (34)



### Problématique

- Doublement du nombre d'habitants en 20 ans, avec une urbanisation de grandes parcelles en diffus, desservies par des impasses privées
- Absence de liaison avec le centre, pourtant proche
- Caractère routier des voies et absence de traitement des impasses privées.

### Objectifs

- **Fixer un cadre pour accueillir de nouveaux logements**
- Desservir les cœurs d'îlots par des redécoupages fonciers d'initiative privée ou publique
- Réduire les temps de parcours vers les équipements ou le centre.

### Démarche

La réflexion urbaine, préalable au PLU, doit étudier les possibilités de restructuration des espaces publics et de maillage piétonnier à l'échelle du village, les potentialités de densification des extensions existantes et futures, les potentialités d'urbanisation tant en milieu urbanisé qu'en extensions maîtrisées.

### Identification du foncier densifiable

- Parcelles destinées à la maîtrise privée
- Parcelles destinées à la maîtrise publique



### Simulation des possibilités de régénération urbaine

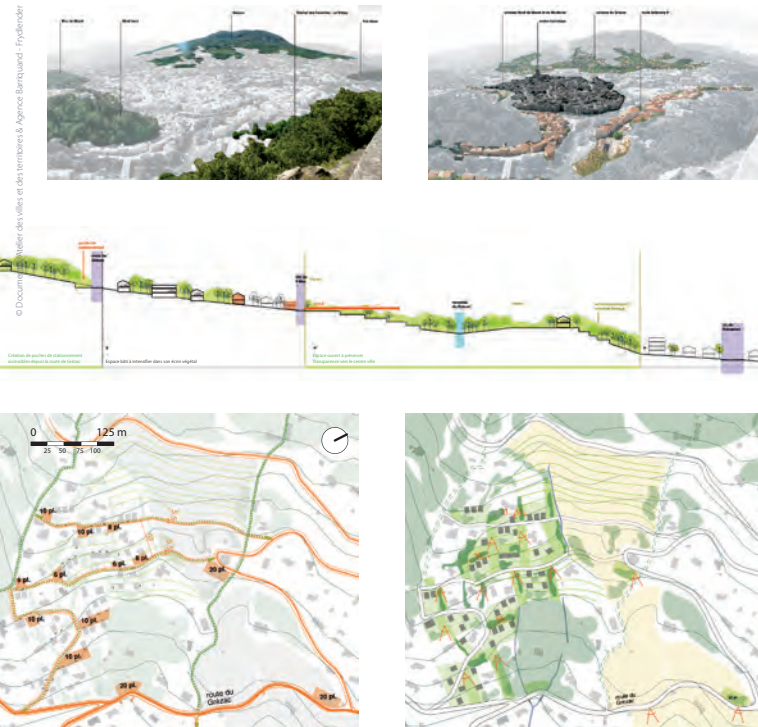


Mise en évidence de la problématique et des enjeux par le CAUE de l'Hérault, en préalable à une étude de définition urbaine confiée à un bureau d'études.

• **Maîtrise d'ouvrage** : Commune de Saussines • **Partenariats** : Conseil Général, Communauté de communes du Pays de Lunel • **Préalables à une étude de définition urbaine** : CAUE 34

# Evolution urbaines projets à suivre

## • Protection paysagère et intensification urbaine - Les coteaux du Grézac - Lodève (34)



### Problématique

Les coteaux du Grézac sont «grignotés» par une urbanisation diffuse qui porte atteinte au paysage et pose des problèmes de gestion à la collectivité.

### Objectifs

• **Endiguer le mitage des coteaux tout en améliorant les connexions** des zones habitées au centre urbain et à ses équipements.

### Démarche

Pour maîtriser le phénomène et réinvestir ce site, les limites géographiques et paysagères de ce territoire urbanisé sont définies. Les modalités d'urbanisation et de protection sont clarifiées : intensification des «poches urbaines» sous certaines conditions, mise en place d'un système de circulation hiérarchisé, préservation et confortation des cheminements piétons ainsi que des transparences visuelles.

• **Maîtrise d'œuvre de l'étude** : Atelier des villes et des territoires & Agence Barriquand-Frytliender, architectes, urbanistes, paysagistes  
• **Maîtrise d'ouvrage** : Communauté de communes Lodévois-Larzac / Ville de Lodève • **Partenariats** : Région L-R, Conseil Général, CAUE 34 • **Étude de définition urbaine** 2011

## • Mutations urbaines - Route de la Mer - Montpellier-Pérols-Lattes-Castelnau-le-Lez (34)

### Objectifs

- Réinventer la ville dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de revalorisation des espaces naturels
- **Provoquer la mutation des zones, obsolètes, occupées par de grosses boîtes commerciales.**
- Compenser l'imperméabilisation produite sur des secteurs sensibles, proches des étangs.

### Projet

«De Montpellier à la mer» concerne une vaste zone de 250 hectares, formée de plusieurs quartiers et desservie par une ligne de tramway. Une nouvelle offre de logements sera mixée avec des commerces réinstallés ainsi que des équipements, bureaux et locaux d'activités visant une performance énergétique.

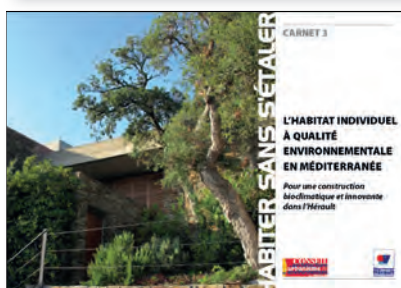


Envisager la mutation des grandes zones commerciales en véritables quartiers

• **Maîtrise d'œuvre** : Reichen & Roberts et associés / Alfred Peter paysage  
• **Maîtrise d'ouvrage** : SAAM



*Pour poursuivre sur les sujets abordés, quelques sites :*  
*Fédération Nationale des CAUE - <http://fncaue.fr>*  
*- [www.ministere.developpement-durable.gouv.fr](http://www.ministere.developpement-durable.gouv.fr)*  
*- <http://atlas.dreal-languedoc-roussillon.fr/atlas.asp>*



- ... et quelques lectures\* :*
- Carnet 1 : L'habitat individuel autrement  
Pour une maîtrise du développement  
urbain dans l'Hérault*
  - Carnet 2 : Les lotissements résidentiels  
Pour une composition urbaine et paysagère  
de qualité dans l'Hérault*
  - Carnet 3 : L'habitat individuel à qualité  
environnementale en Méditerranée  
Pour une construction bioclimatique  
et innovante dans l'Hérault*

*\*Ces Carnets sont consultables au Centre de Documentation du CAUE de l'Hérault - Tél. 04 99 133 700*



## Habiter sans s'étaler

*Du territoire à la maison, en passant par le quartier et la parcelle, cette exposition se saisit des enjeux auxquels nous sommes tous confrontés pour nous interroger sur nos choix d'habiter et de construire ou réaménager quartiers, villages et villes.*

*Il est temps, aujourd'hui, à la lumière de l'analyse de l'urbanisation de ces dernières décennies et de ses dysfonctionnements, de se donner les moyens de raisonner le développement urbain dans ses composantes spatiale, sociale, culturelle, économique et environnementale.*

*Cette exposition est, à ce titre, un support de débat, une introduction à ces sujets complexes et incontournables pour répondre aux enjeux urbains\* de notre époque.*

*\* Sont concernés tout autant les milieux périurbains et ruraux auxquels cette exposition se consacre.*

### FICHE TECHNIQUE

Cette exposition itinérante a été conçue et réalisée par  
**le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**  
en partenariat avec

**le Conseil Départemental de l'Hérault  
& la DRAC Occitanie**

**Elle est constituée de :**

- 20 panneaux en toile de bâche plastifiée d'un format vertical de 85 cm x 200 cm, sous la forme de totems enrouleurs autoportants avec leurs housses de transport

- Linéaire utile : 20 ml

- Transport aller/retour et assurance à la charge d'emprunteur.

Mise à disposition gratuite auprès des collectivités, espaces culturels et des établissements scolaires sur demande écrite au CAUE de l'Hérault et sous conditions fixées par une convention de prêt

***Pour tout renseignement***

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Hérault  
19 rue saint louis/34000 montpellier/tél. 04 99 133 700/fax. 04 99 13 37 10  
caueherault@caue34.fr

# les missions des CAUE

*Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, organismes départementaux, ont été institués par la loi sur l'Architecture du 3 janvier 1977. Ils sont chargés de poursuivre, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Les CAUE assurent, dans le cadre d'un service public de proximité et d'une offre à la fois culturelle, pédagogique et technique, la conduite des 4 missions que lui assigne la loi.*

## → La sensibilisation et l'information du grand public...

dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement grâce à des animations en milieu scolaire, des conférences, des expositions, des manifestations, des publications.

## → Le conseil aux collectivités locales et publiques...

dans toutes les démarches et sur toutes les problématiques touchant à l'aménagement du territoire : paysage, patrimoine, espace public, équipement public, réhabilitation, extension urbaine, lotissement, zone d'activités, etc.

## → L'information, la formation et le perfectionnement...

des maîtres d'ouvrage, des professionnels, des agents des collectivités locales et des administrations qui interviennent dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement.

## → L'assistance architecturale aux particuliers désirant construire...

dans le but de favoriser une meilleure prise en compte de la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural.

## Les CAUE

- Privilégient les approches globales et transversales, seules à même de saisir la complexité d'un territoire.
- Défendent la notion de projet global, intégré, soucieux de l'équilibre des territoires et de la cohérence de l'aménagement, et qui s'inscrit dans la durée.
- Militent pour une architecture et un urbanisme de qualité, respectueux de la mémoire des lieux et à l'échelle de l'homme.
- S'engagent, de plus en plus, pour promouvoir et appuyer démarches et pratiques environnementales.



### **Conception, Rédaction, Illustration**

S. Glaizol, X. Mestre, avec l'assistance de C. Malaud -CAUE 34

### **Infographie**

F. Hébraud - CAUE 34

### **Crédits photographiques**


- Orthophoto TopoGéodis - CG34 2008
- 4 Vents - CCPL
- Benoît Wehrlé, photographe - MDR architectes
- Pour une ville aimable - Torrès-Borredon, architecte-urbanistes
- David Huguenin, photographe - Atelier Sites, paysagistes
- D'une ville à l'autre - P. Roca d'Huyteyza, architecte-urbaniste
- J.Y. Puyo, architecte-urbaniste
- Labarta-Gracia-Alfaro, architectes
- CAUE 17
- CAUE 34
- Atelier des Villes et des territoires - J. Canton & Barriquand-Frylender, architecte-urbanistes
- Reichen et Robert & associés, architectes-urbanistes - Montpellier-Agglomération

### **Imprimerie**

Créa Pub, Béziers

### **Conception**

2013 & 2018



Exposition conçue et réalisée par  
**le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**  
En partenariat avec  
**le Conseil Départemental de l'Hérault**  
Avec le soutien financier de  
**la DRAC Occitanie**