



Le Master Urbanisme et Aménagement "Urbanisme, projet urbain et modèles alternatifs" prépare à la diversité des métiers de l'urbanisme, de l'aménagement et du projet urbain. Il forme des spécialistes de l'urbanisme stratégique et opérationnel, des professionnels de l'aménagement, de l'habitat et du projet urbain, tout en conférant une place importante à la réflexion sur les pratiques alternatives dans un contexte de croissance des inégalités, de changement climatique, de mutation des systèmes économiques et de revendications démocratiques.

Créé en 1998, le Master URBA est reconnu au sein des mondes professionnels et universitaires, et a noué des partenariats avec de nombreuses institutions, aussi bien locales que nationales. Depuis 2017, il est labellisé par l'APERAU (Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme).



Le Master URBA est porté par l'Université de Montpellier Paul-Valéry et l'Unité Mixte de Recherche ART-Dev.



Enseignant.e.s chercheur.se.s responsables du Master URBA :

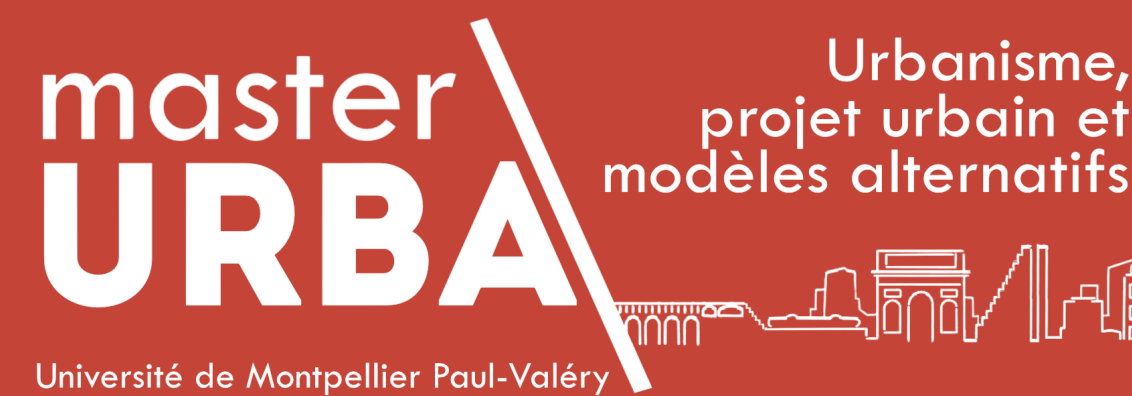
Isabelle Berry-Chikhaoui
Valérie Lavaud-Letilleul
François Valegeas



Master 1 Urbanisme et Aménagement
Parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs
2025-2026

VERS UN URBANISME SOBRE ET SOLIDAIRE
ENTRE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET LOI ZAN,
QUELS LEVIERS POUR PRODUIRE DU LOGEMENT
POUR TOUTES ET TOUS ?

L'exemple de trois communes de l'Hérault



Étudiant.e.s de Master 1 : Lacina Bamba, Lisa Barreyre, Lisa Benzoni, Arthur Béroard, Alejandro Bolaños, Samuel Cabantous, Mathilde Chave, Nesrine Chelouah, Lou-Ann Devanne, Arthur Hamon, Charlotte Harrison, Salomé Jourdan, Clémence Lemièrre, Joel Mekontso, Brewal Menguy, Ala Messai, Lou Pion, Ilana Pollak, Maélys Richard, Adrien Rolland, Ines Salama, Yasmine Zouho

Enseignant.e.s-encadrant.e.s : Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

L'Hérault, un territoire soumis à des vulnérabilités sociales et environnementales dans un contexte de forte attractivité résidentielle

Un partenariat entre le **Master URBA** et la **Fondation pour le Logement des Défavorisé.e.s** fondé sur un constat :

Des élu.e.s et technicien.ne.s évoquent la **pénurie de foncier** comme frein à la **construction de logements sociaux**

L'érosion du littoral du Cap d'Agde retire du foncier disponible pour la production de logement social.

Technicien à Agde
entretien, janvier 2025,
Master 1 URBA 2024/2025

La commune est contrainte par la Loi Littoral et la loi ZAN et ne peut donc presque plus s'étendre.

Technicien à Agde
entretien, janvier 2025,
Master 1 URBA 2024/2025

MISSIONS DE LA FONDATION



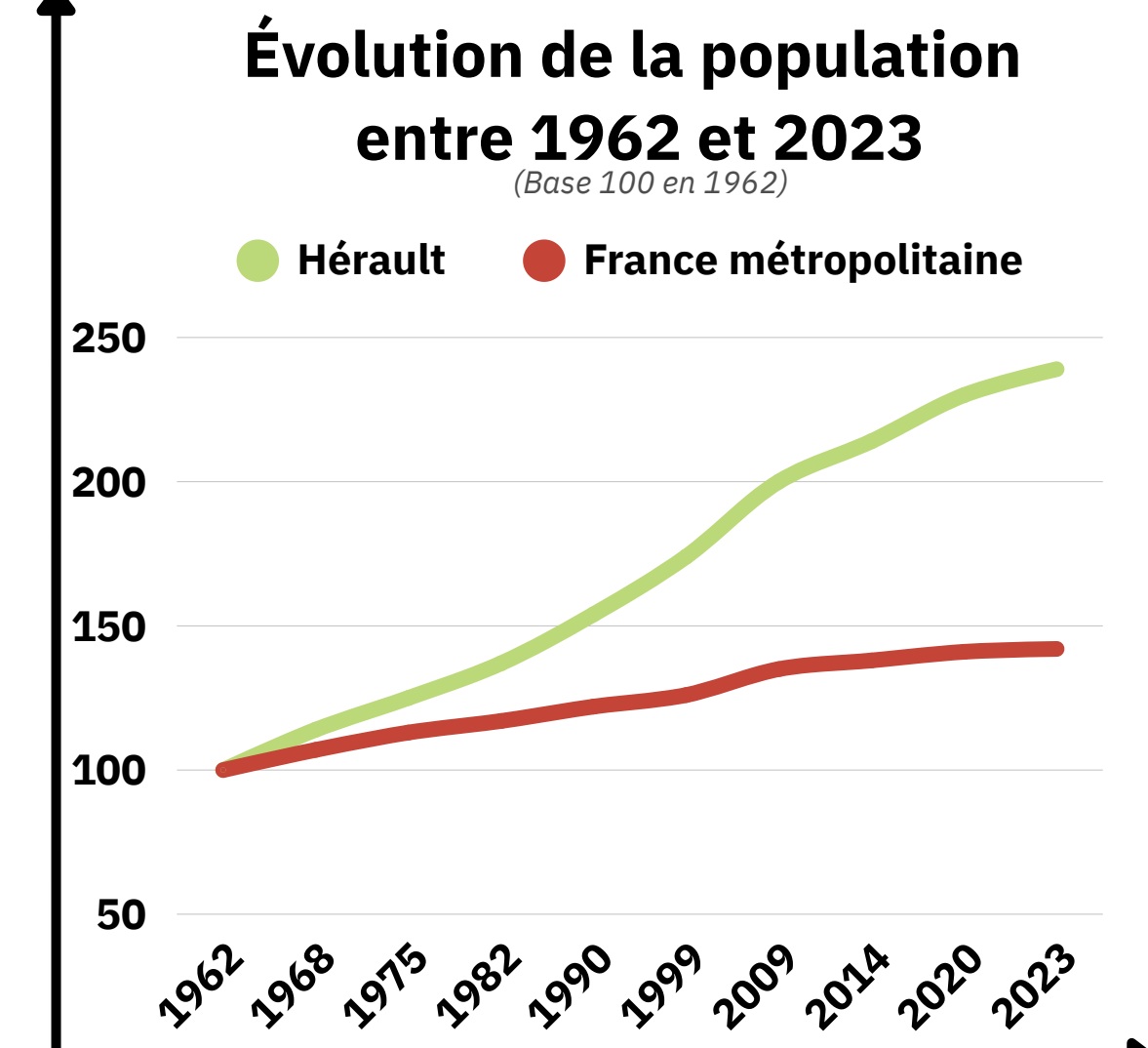
- Lutter contre le **mal-logement** et défendre l'**accès à un logement** décent et adapté pour tout.e.s
- Financement** d'opérations de réhabilitation ou de production de logements
- Soutenir les associations** accompagnant les personnes mal-logées très modestes
- Partenariats** avec collectivités et associations
- Interpellation et sensibilisation** autour des problématiques de mal-logement

NOS PARTENAIRES

Sylvie Chamvoux-Maître (Directrice Agence Occitanie)
Rachel Lambert (Chargée de mission)
Agnès Favret (Assistante de l'agence)
Yves Gavalda (Bénévole)

1 UN DÉPARTEMENT QUI ATTIRE

Une croissance démographique élevée



Source : Insee, RGP

Une croissance de la population nettement supérieure à la moyenne nationale

Entre 2014 et 2020, la croissance atteint

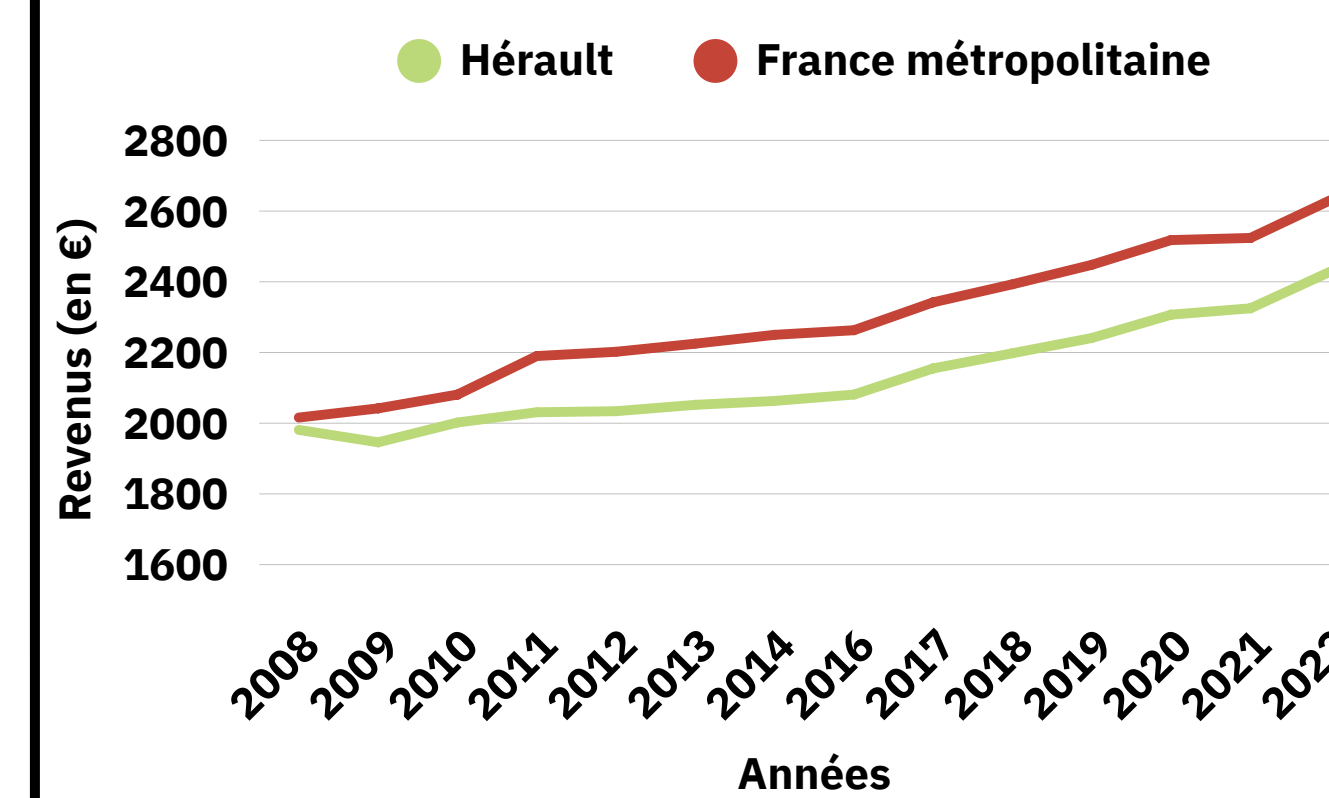
1,2% par an dans l'Hérault

0,3% par an en France (Métropole)

Soit l'accueil de 80 000 personnes dans l'Hérault

2 DES POPULATIONS QUI ONT DU MAL À SE LOGER DANS LES CONDITIONS DU MARCHÉ

Niveau de revenu moyen en France et dans l'Hérault



Source : Insee, RGP

Salaire net moyen (Hérault) ≈ 2 428 €/mois
Salaire net moyen (France) ≈ 2 730 €/mois

- Un niveau de vie inférieur à la moyenne nationale
- Le mal-logement comme conséquence : **Montpellier Loyer moyen au M² (Hérault) = 12.7 euros**

3 LE LOGEMENT SOCIAL SOUS TENSION

Les difficultés d'accès au logement

65 469 demandes de logement social pour 6 212 attributions

11 demandes pour 1 logement

Un accès au logement social fortement contraint

Source : Données SNE, DREAL Occitanie DA/DLF - Source innocenter NUNIQUE

Un retard face aux objectifs de la loi SRU (2024)

47 communes concernées
44 communes déficitaires
16 communes carencées

Une production insuffisante de logements sociaux

Source : Fondation pour le Logement des défavorisés

Une crise structurelle dans l'Hérault

Production de logement social : +15 % de 2018 à 2024

Demande de logement social : +42 % de 2018 à 2024

La demande progresse 3 fois plus vite que la production

4 DES VULNÉRABILITÉS MULTI-FACETTES CONTRAIGNANT L'EXTENSION URBAINE

Dans l'Hérault, les contraintes environnementales réduisent fortement le foncier mobilisable

Risque incendie

Risque inondation

Risque de recul du trait de côte

Risque sécheresse



Source : Libération, 29/07/2025



Source : l'Humanité, 23/12/2025



Source : Hérault tribune, 06/01/2026

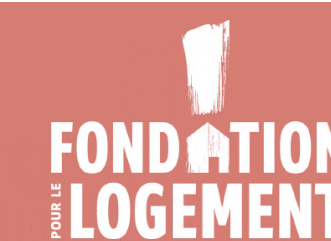


Source : Midi Libre, 05/11/2025

Étudiant.e.s : Lacina Bamba, Lisa Barreyre, Lisa Benzoni, Arthur Béroard, Alejandro Bolaños, Samuel Cabantous, Mathilde Chave, Nesrine Chelouah, Lou-Ann Devanne, Arthur Hamon, Charlotte Harrison, Salomé Jourdan, Clémence Lemièrre, Joel Mekontso, Brewal Menguy, Ala Messai, Lou Pion, Ilana Pollak, Maéllys Richard, Adrien Rolland, Ines Salama, Yasmine Zouho

Enseignant.e.s-encadrant.e.s : Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

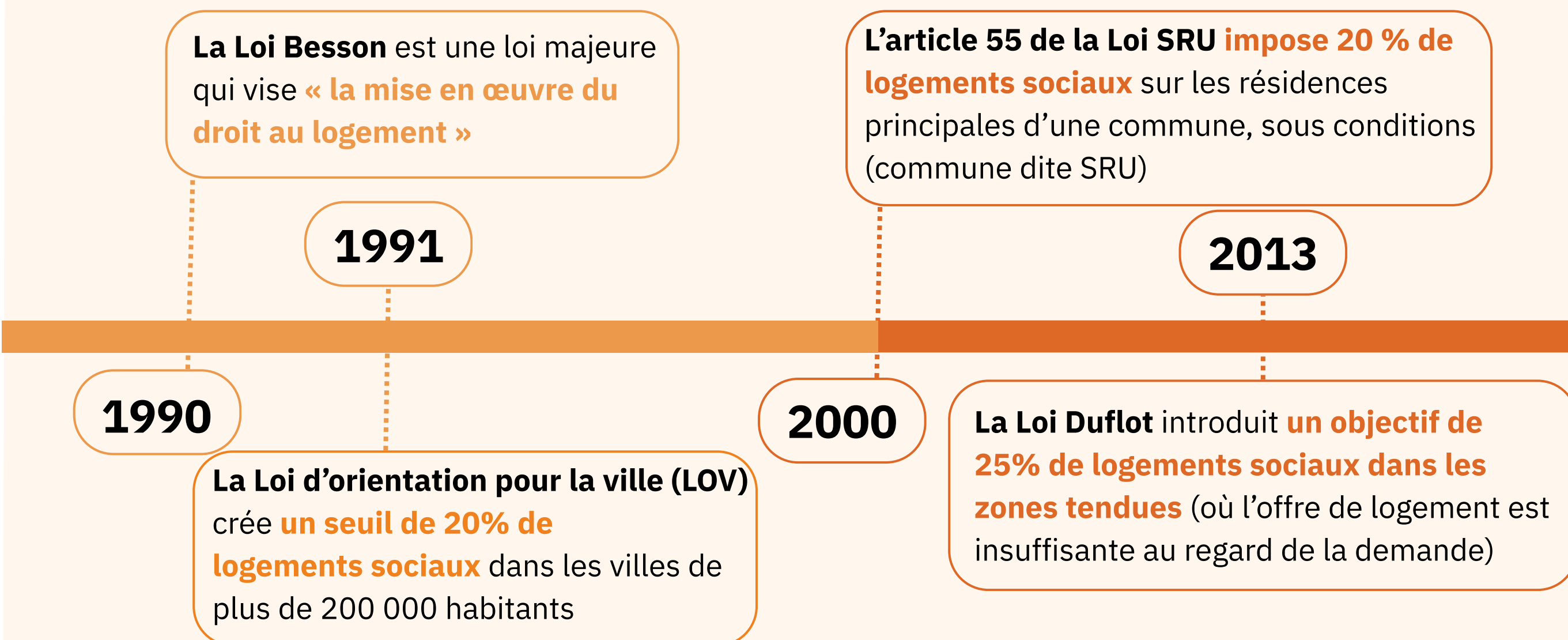
Master 1 Urbanisme et Aménagement parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs, 2025-2026



Produire plus de logements sociaux ET consommer moins de foncier

Loi SRU et loi ZAN, injonctions paradoxales ou paradoxe apparent ?

1 L'OBLIGATION DE PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

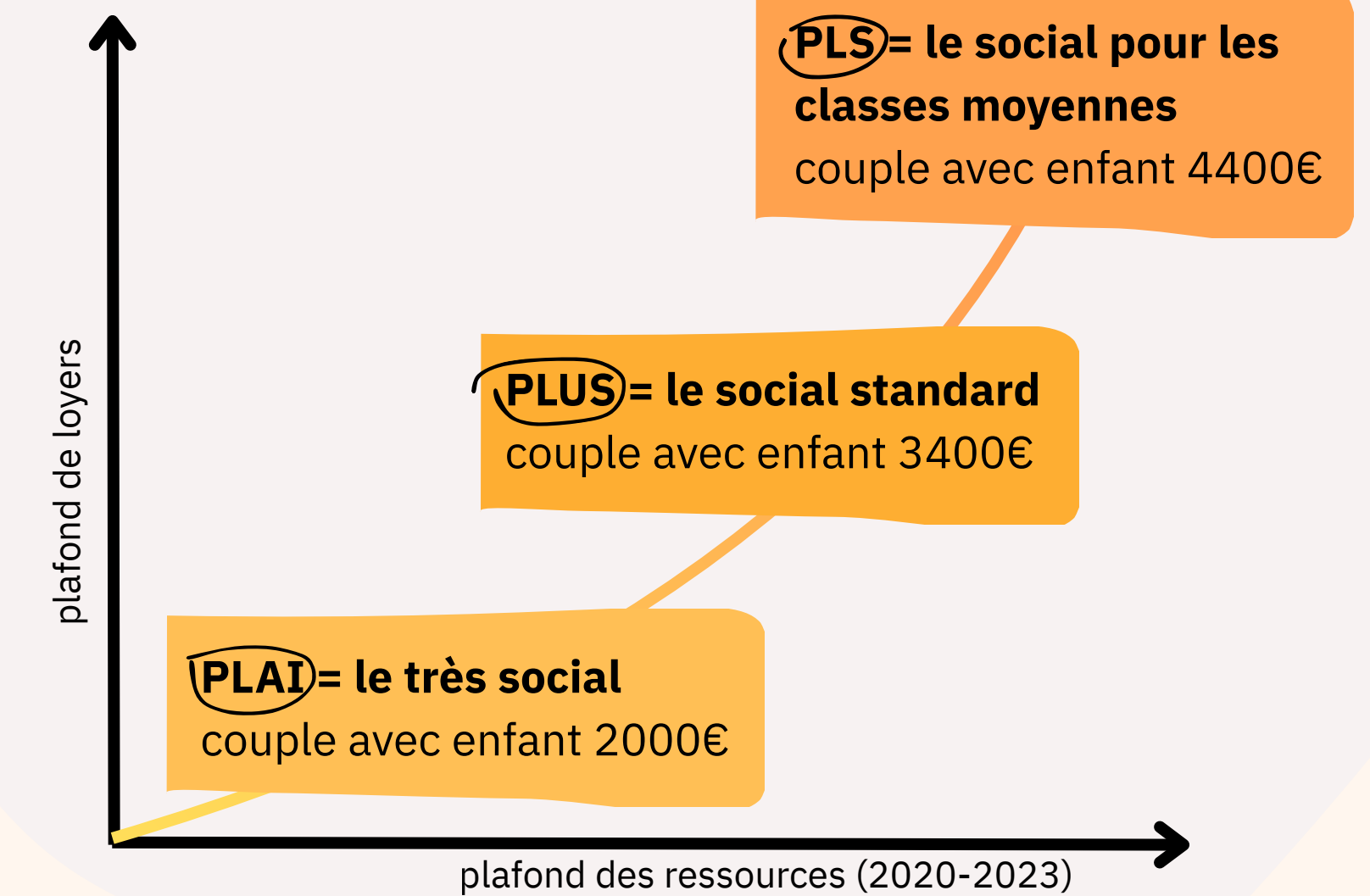


La loi SRU c'est 75% des foyers de notre pays qui ont droit d'accéder à un **loyer aidé**.

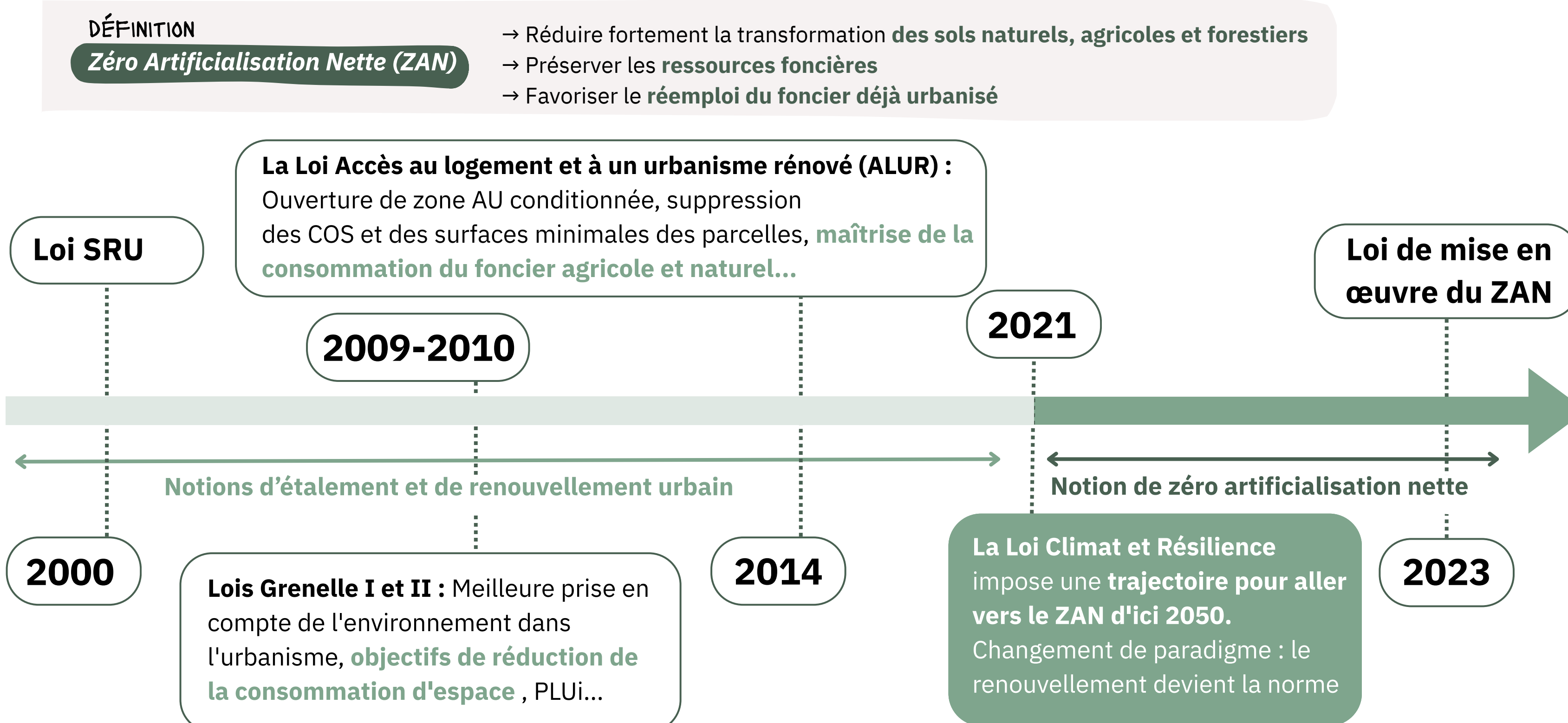
J-C Gayssot, ancien ministre (Grand entretien 2025)



LE LOGEMENT SOCIAL : QUESAKO ?



2 LE ZAN : UNE LOI DÉCISIVE DANS L'HISTOIRE DES POLITIQUES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Objectifs quantitatifs

- **-50 %** de consommation foncière **d'ici 2031**
- Zéro artificialisation nette **en 2050**

Consommation annuelle

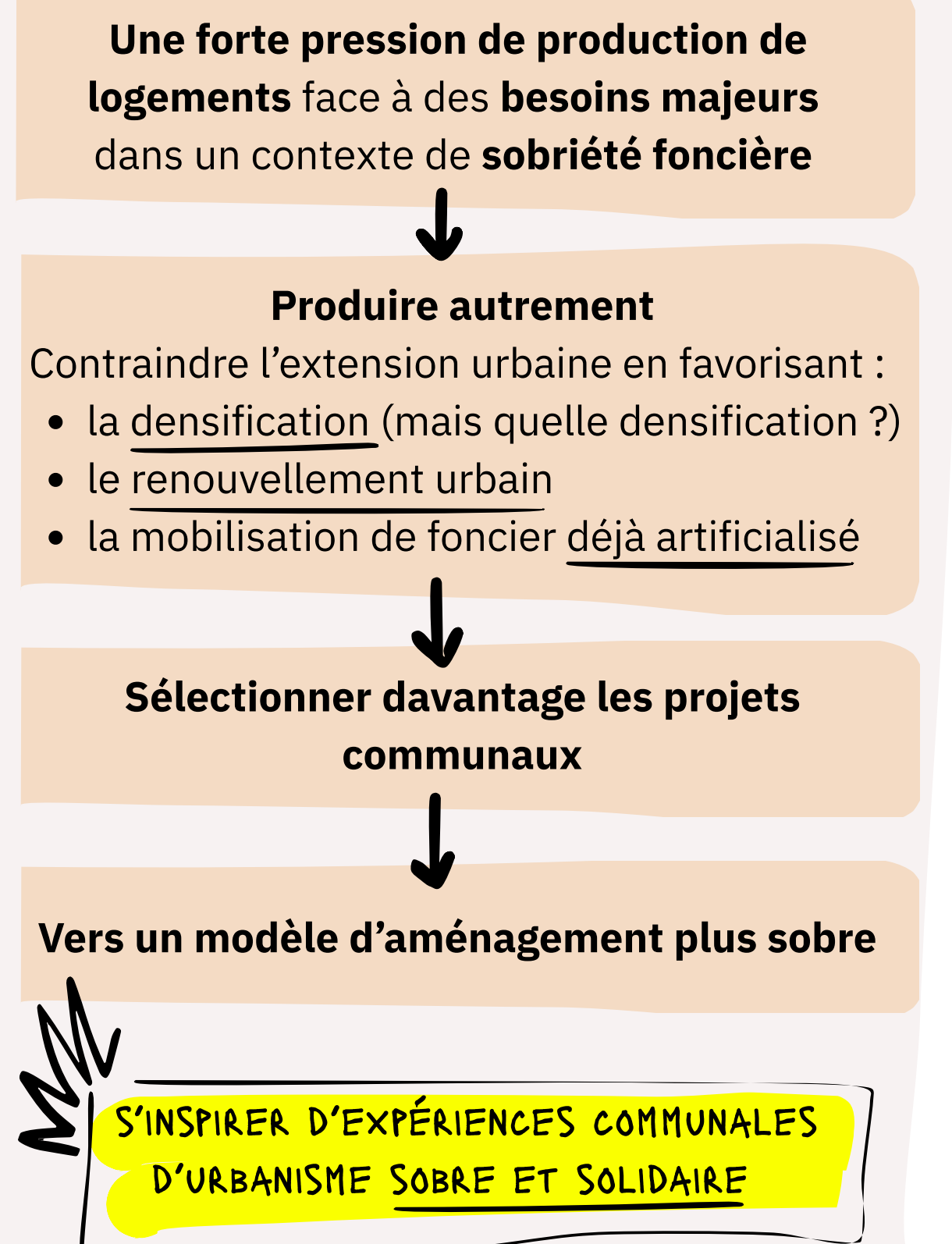
Entre 2011 et 2021, l'Hérault a consommé environ **1 000 à 1 200 hectares** par an

Une loi à l'avenir incertain

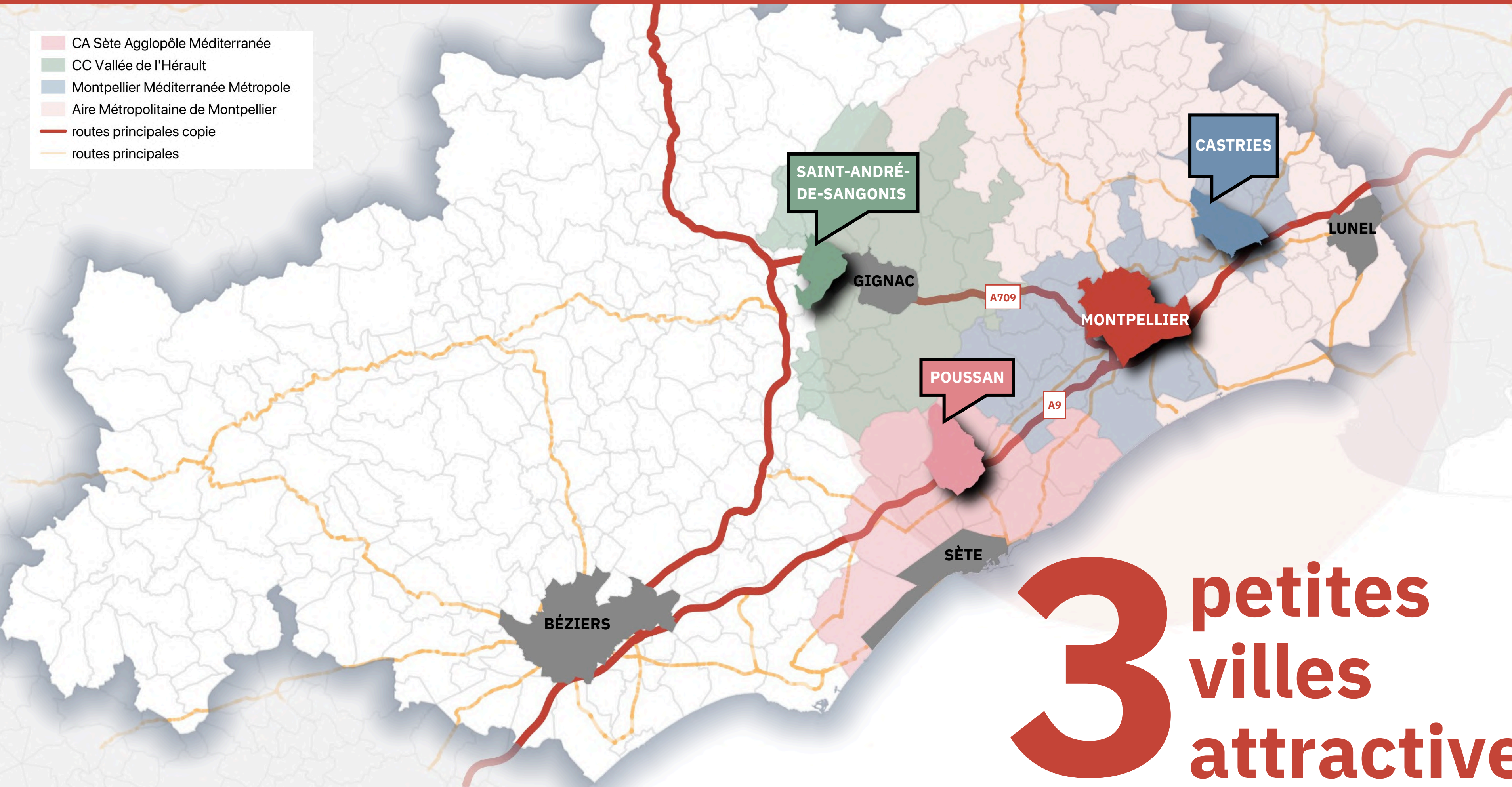
Elle est remise en question à la fois :

- Par des **élus locaux**
- **Au Sénat** → nouvelle loi **TRACE** (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux) en discussion

3 DÉPASSER LE PARADOXE APPARENT



Trois petites villes de l'Hérault face à l'équation complexe de la sobriété foncière et de la solidarité



CASTRIES

Une commune **périurbaine métropolisée** :
entre **politiques de densification** et sauvegarde de “l'esprit villageois”

CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface consommée du 1/01/2011 - 31/12/2020	26 ha
Droit à artificialiser 1/01/2021 - 31/12/2030	13 ha
Surface consommée du 1/01/2021 - 1/01/2024	2,8 ha

Source : CEREMA - portail national de l'artificialisation des sols

LOGEMENT SOCIAL

Soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU	Soumise
Taux de logements sociaux	11,10%
Nombre de demandes de logements sociaux en 2025	375
En 2025, 1 attribution de logement locatif social pour	5 demandes
Déficitaire/Carencée	Déficitaire

Source : Dreal

3 petites villes attractives

- Marquées par des **dynamiques de croissance démographiques** et **urbaines**
- **Sous l'influence** de grands pôles urbains
- À l'**interface** d'espaces **naturels** et **agricoles**

SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS

Une commune **périurbaine** aux limites de l'aire d'attraction de Montpellier :
de **l'étalement urbain** à l'amorce d'un **réinvestissement du centre ancien**

CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface consommée du 1/01/2011 - 31/12/2020	64,6 ha
Droit à artificialiser 1/01/2021 - 31/12/2030	32,3 ha
Surface consommée du 1/01/2021 - 1/01/2024	2,3 ha

Source : CEREMA - portail national de l'artificialisation des sols

LOGEMENT SOCIAL

Soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU	Non soumise
Taux de logements sociaux	9,20%
Nombre de demandes de logements sociaux en 2025	146
En 2025, 1 attribution de logement locatif social pour	16 demandes
Déficitaire/Carencée	Non soumise à l'obligation de production de logement social

Source : Dreal

POUSSAN

Une commune **rétro-littorale** attractive :
une stratégie de **sobriété foncière** mais un **déficit chronique de logements sociaux**

CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface consommée du 1/01/2011 - 31/12/2020	13,4 ha
Droit à artificialiser 1/01/2021 - 31/12/2030	6,71 ha
Surface consommée du 1/01/2021 - 1/01/2024	8,5 ha

Source : CEREMA - portail national de l'artificialisation des sols

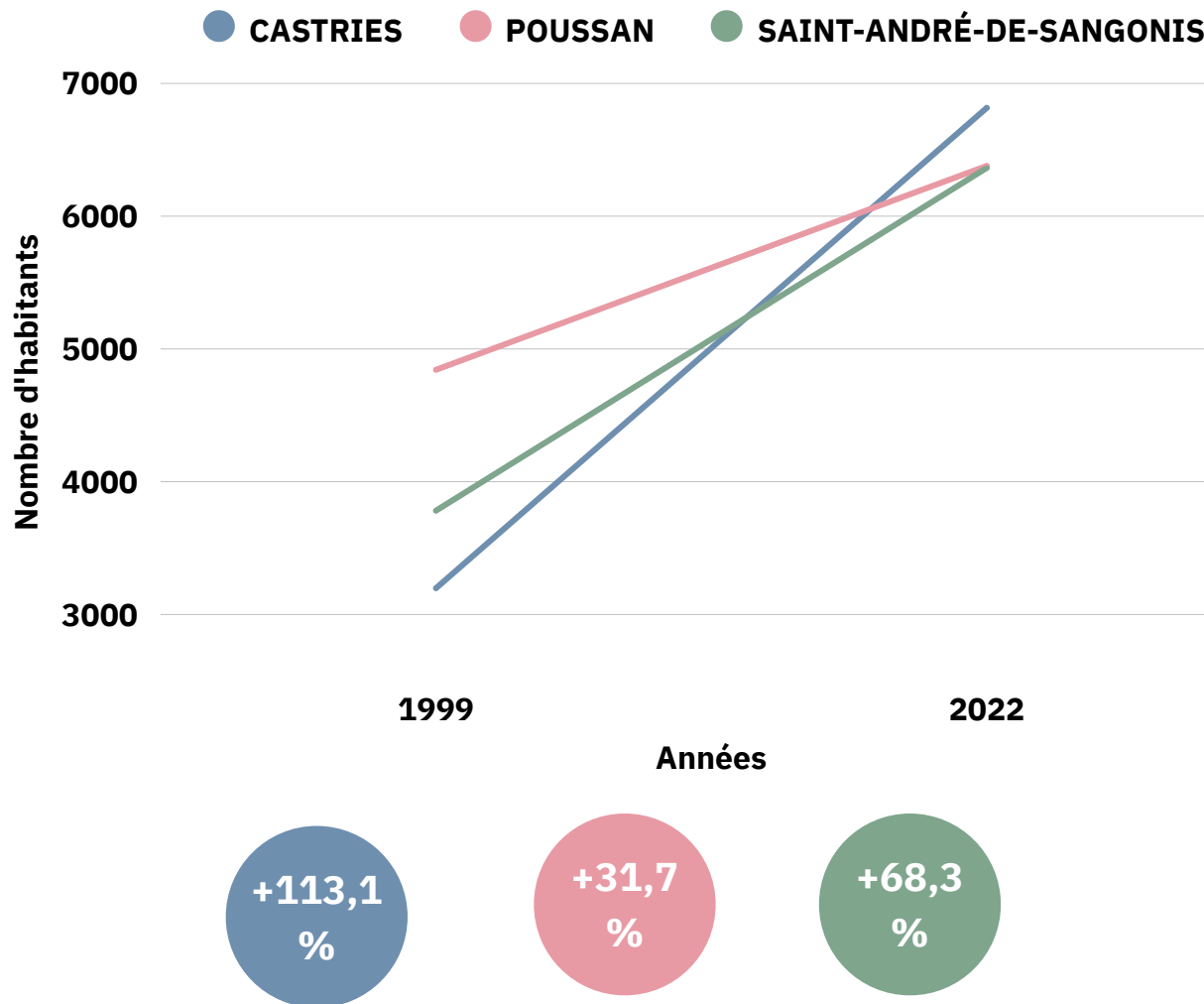
LOGEMENT SOCIAL

Soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU	Soumise
Taux de logements sociaux	3,30%
Nombre de demandes de logements sociaux en 2025	177
En 2025, 1 attribution de logement locatif social pour	44 demandes
Déficitaire/Carencée	Carencée depuis 2014

Source : Dreal

Castries : 6722 habitants
Poussan : 6540 habitants
Saint-André-de-Sangonis : 6364 habitants

Croissance démographique 1999-2022



Source : Insee, RGP

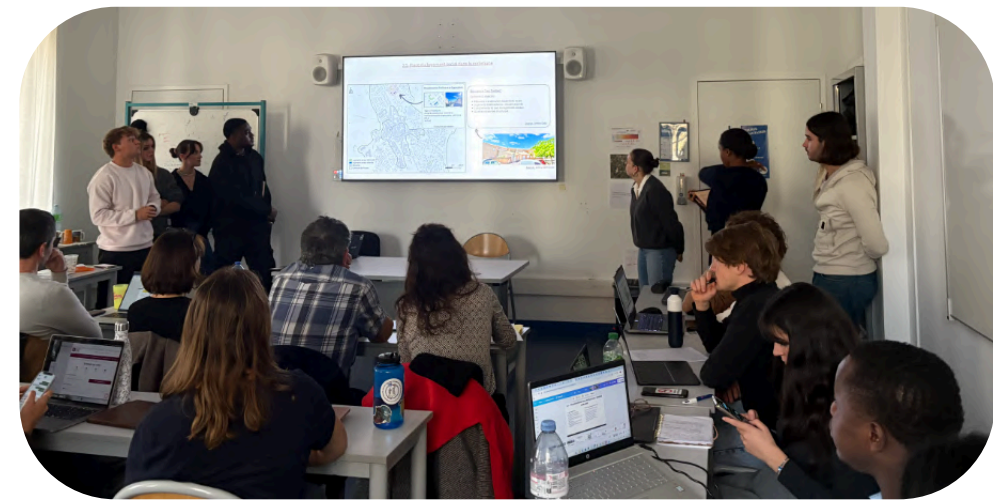
Étudiant.e.s : Lacina Bamba, Lisa Barreyre, Lisa Benzoni, Arthur Béroard, Alejandro Bolaños, Samuel Cabantous, Mathilde Chave, Nesrine Chelouah, Lou-Ann Devanne, Arthur Hamon, Charlotte Harrison, Salomé Jourdan, Clémence Lemièrre, Joel Mekonto, Brewal Menguy, Ala Messai, Lou Pion, Ilana Pollak, Maéllys Richard, Adrien Rolland, Ines Salama, Yasmine Zouho

Enseignant.e.s-encadrant.e.s : Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

Master 1 Urbanisme et Aménagement parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs, 2025-2026

Enquêter sur les processus d'aménagement

Aller-retours, du terrain aux politiques urbaines



Session de travail avec la Fondation 09/02/2026



Webinaire et échanges avec les auteurs du rapport ZAN



Travail de groupe avec Sébastien Ramora
09/01/2026



Intervention Adages sur la Maîtrise d'Ouvrage
d'Insertion et visite d'habitat intercalaire
21/01/2026



Rencontre avec Joris Mathé (Chargé de mission
Petite Ville de Demain Lodève) 18/11/2025



Sortie de terrain à Lodève 18/11/2025

Accompagnement des
préconisations par
Sébastien Ramora,
urbaniste
(Studio Cap/ la Clef)

Rencontre avec des professionnel.le.s

- des services de l'Etat (DREAL),
- des bailleurs sociaux
(Habitat Social en Occitanie, CDC
Habitat, Hérault Logement),
- un aménageur (Territoire 34),
- des opérateurs du portage
foncier (EPF Occitanie, foncière
solidaire La Clef)
- des acteurs intermédiaires
(Adages, Quatorze)

Analyses **statistiques**
et **cartographie**

Exposition/débat
le 26 février

Immersion sur le terrain :
observer, écouter,
questionner



Transect exploratoire des
communes



Transects dans nos communes 15/10/2025



Workshop dans la vallée de l'Hérault du 14 au 16/10/2025



Workshop immersif
de 3 jours

État des **savoirs scientifiques**
et **problématisation**

Entretiens et questionnaires
auprès d'habitant.e.s, associations,
commerçant.e.s, agriculteur.rice.s...



Entretien avec Claudine Vassas Mejri -
Maire de Castries 09/01/2026



Visite du CAUE34 :
Exposition Sobriété
Foncière et Jeu de rôle
PlayZAN 12/10/2025

Entretiens avec des acteurs institutionnels
sur les 3 terrains : élu-es, techniciens
des communes & EPCI,
bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs...

Février 2026

Septembre 2025

Octobre

Novembre

Décembre

Janvier

FINALISATION

EXPLORATION

APPROFONDISSEMENT

CHIFFRES CLÉS 41 acteur.ice.s rencontrées 25 journées de terrain 8 séances de travail avec la Fondation 92 articles scientifique lus

Étudiant.e.s : Lacina Bamba, Lisa Barreyre, Lisa Benzeni , Arthur Béroard, Alejandro Bolaños , Samuel Cabantous, Mathilde Chave, Nesrine Chelouah, Lou-Ann Devanne, Arthur Hamon, Charlotte Harrison, Salomé Jourdan, Clémence Lemièrre, Joel Mekontso, Brewal Menguy, Ala Messai, Lou Pion, Ilana Pollak , Maéllys Richard, Adrien Rolland, Ines Salama, Yasmine Zouho

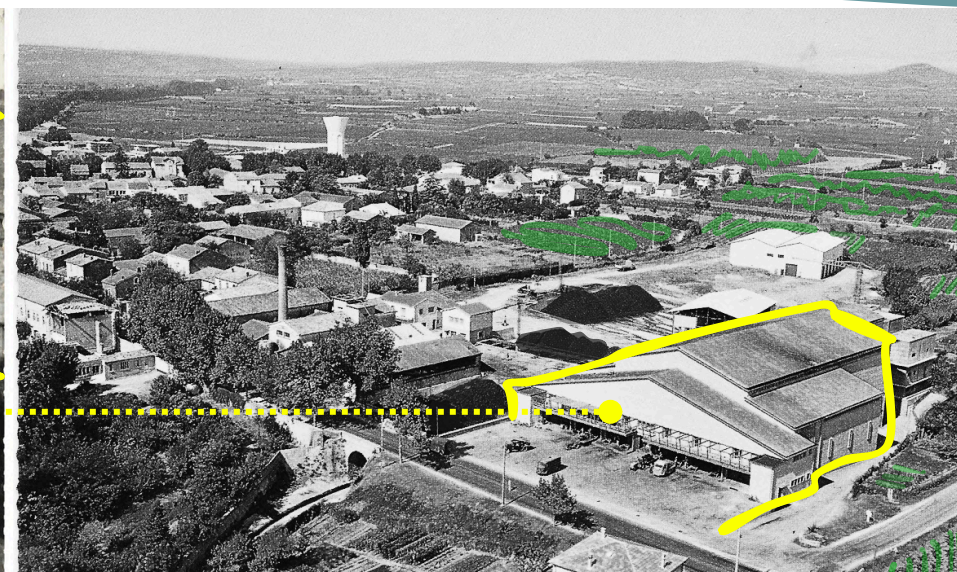
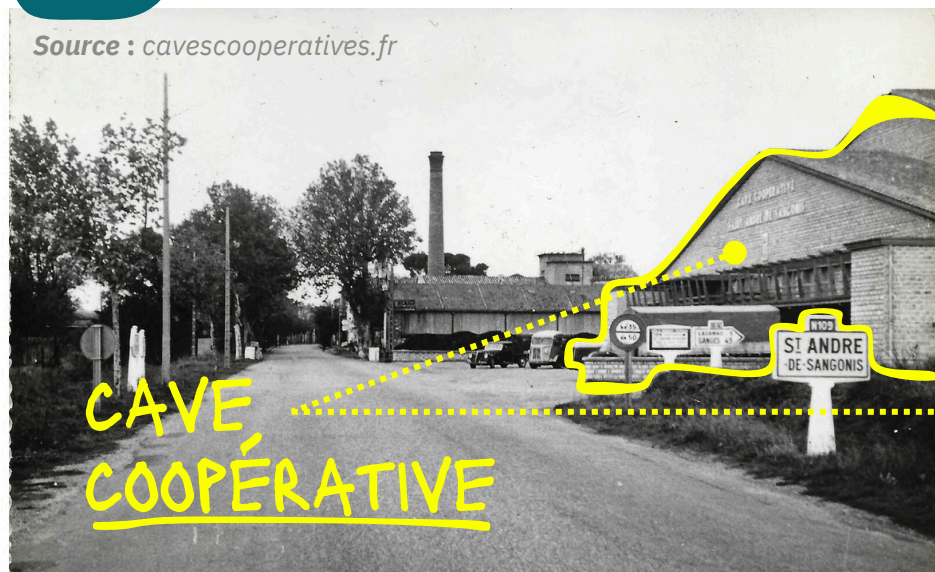
Enseignant.e.s-encadrant.e.s : Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

Master 1 Urbanisme et Aménagement parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs, 2025-2026

Saint-André-de-Sangonis, du bourg rural au pôle périurbain récent et éloigné de Montpellier



1 UNE HISTOIRE VITICOLE ENCORE TRÈS PRÉSENTE



La **viticulture** est l'économie sur laquelle s'est développée la commune. Sa **cave coopérative** créée en 1951, aujourd'hui fermée, en est un symbole. Malgré ses mutations urbaines récentes liées au **développement des mobilités**, la commune conserve son **identité vigneronne**.

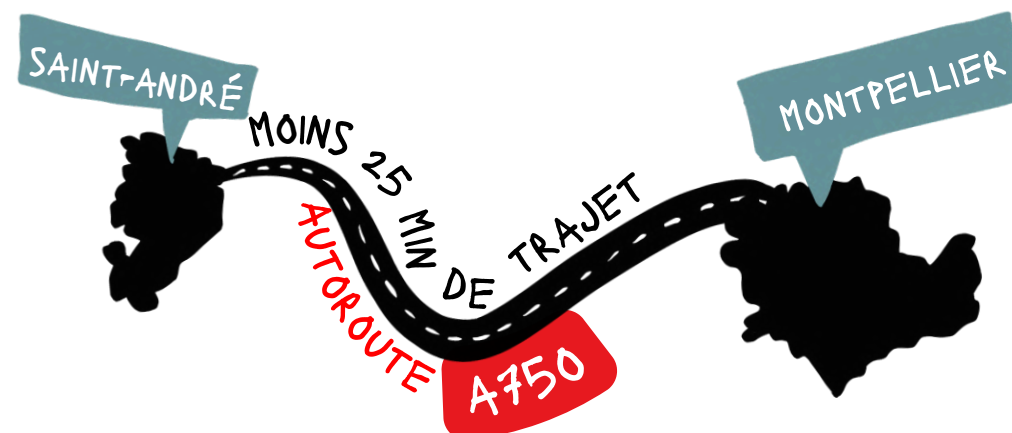
RETRAITÉE, HABITANTE DU CŒUR DE VILLAGE DEPUIS SON ENFANCE

C'était un village médiéval et surtout agricole, [...] viticole, et puis petit à petit, c'est devenu une banlieue de Montpellier.

JEUNE HABITANTE, PROPRIÉTAIRE EN CENTRE-VILLE

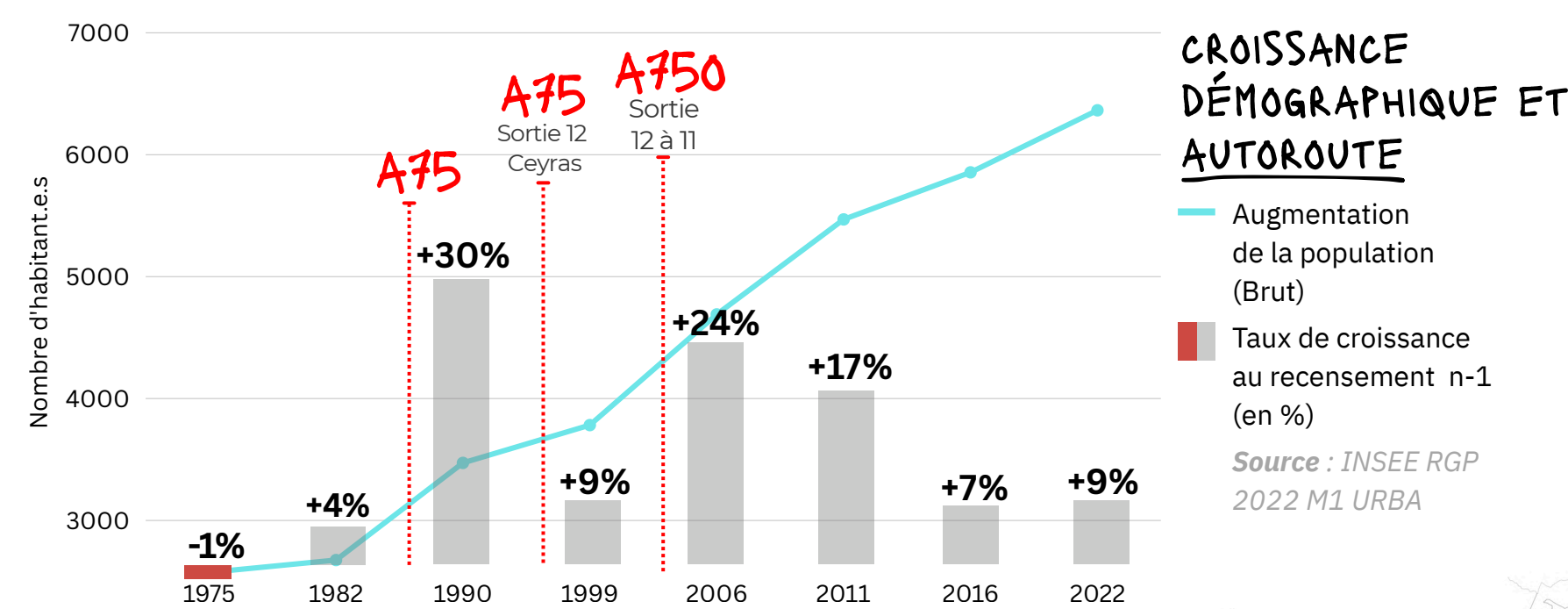
En fait, Saint-André, s'est avéré être le seul endroit où il y avait des biens assez abordables pour nous.

2 L'AUTOROUTE, UN DÉCLENCHEUR DE LA PÉRIURBANISATION



Les autoroutes **A75** (1988) et **A750** (2005) représentent une **rupture** et une transformation des dynamiques du territoire. Avec un renforcement de la connexion à Montpellier (**gain de temps de 25 minutes**), Saint-André entre dans son **aire d'attraction**, induisant une forte **pression démographique** sur la commune qui devient une **polarité secondaire** de la Vallée de l'Hérault.

Dans le SCoT, Saint-André est identifiée comme une **polarité secondaire** de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault. Cela signifie que c'est une commune **structurante** en termes de population, de logements, d'équipements publics, de commerces et de services. Elle joue un rôle important à l'échelle du territoire.



3 LA VOITURE AU CŒUR DES MODES DE VIE PÉRIURBAINS

I. LA PÉRIURBANISATION TRANSFORME LES MODES DE VIE ET D'URBANISATION...

Les infrastructures de transport réduisent les temps de trajet et paradoxalement, repoussent les **distances acceptables** entre domicile, travail et services. Ce nouveau rapport, façonne nos modes d'habiter et de faire la ville autour de la voiture. Un modèle difficilement soutenable...

II. À QUEL(S) COÛT(S) ?

A) COÛT SOCIAL

1900€ d'essence en moyenne par an
2H au volant par jour en heures de pointe contre **1h10** hors embouteillages

Source : Mappy

Pour un.e habitant.e travaillant sur Montpellier



LE TRAVAIL S'ÉLOIGNE

Source : ORT PVD Gignac / SAS 2022



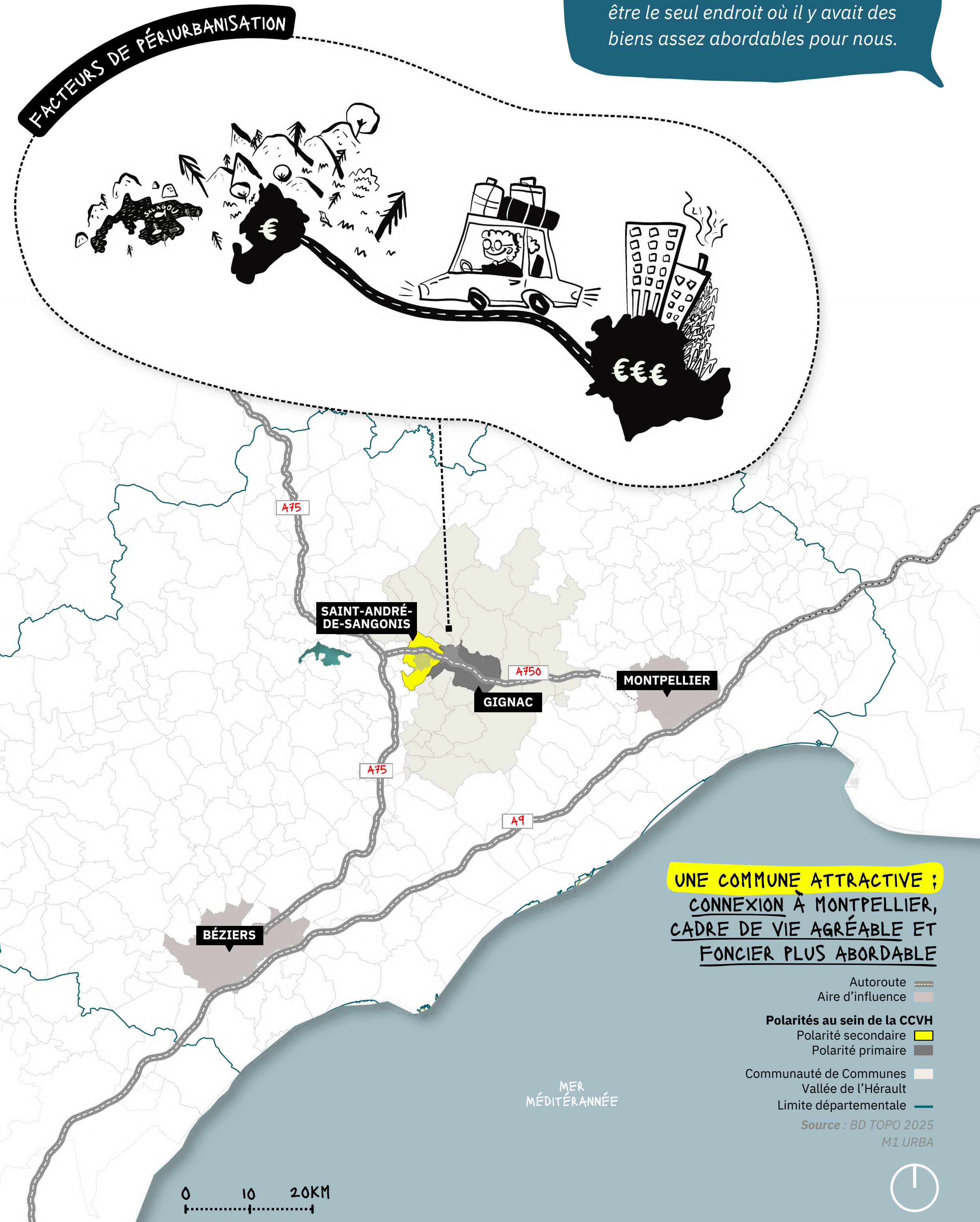
B) COÛT ÉCOLOGIQUE

Le modèle périurbain mis en question pour son **coût écologique** :

- les conséquences en terme d'artificialisation ; de fragmentation des habitats naturels
- les mobilités contraintes induites
- un bâti majoritairement énergivore

CHARMES, 2021

Métropole et éloignement résidentiel » Vivre dans le périurbain lyonnais,



UNE COMMUNE ATTRACTIVE ;
CONNEXION À MONTPELLIER,
CADRE DE VIE AGRÉABLE ET
FONCIER PLUS ABORDABLE

Autoroute
Aire d'influence
Polarités au sein de la CCVH
Polarité secondaire
Polarité primaire
Communauté de Communes
Vallée de l'Hérault
Limite départementale

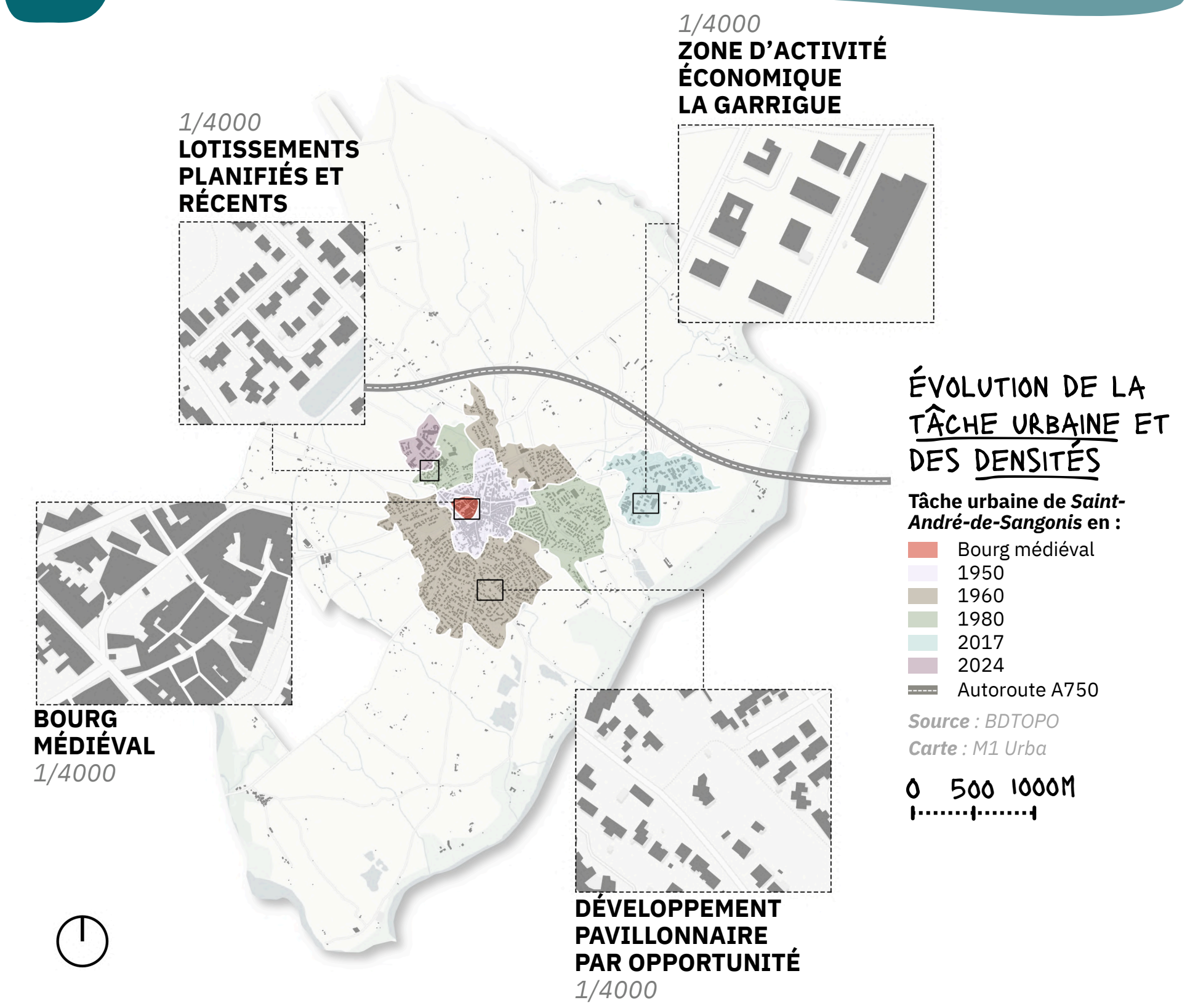
Source : BD TOPO 2025
M1 URBA



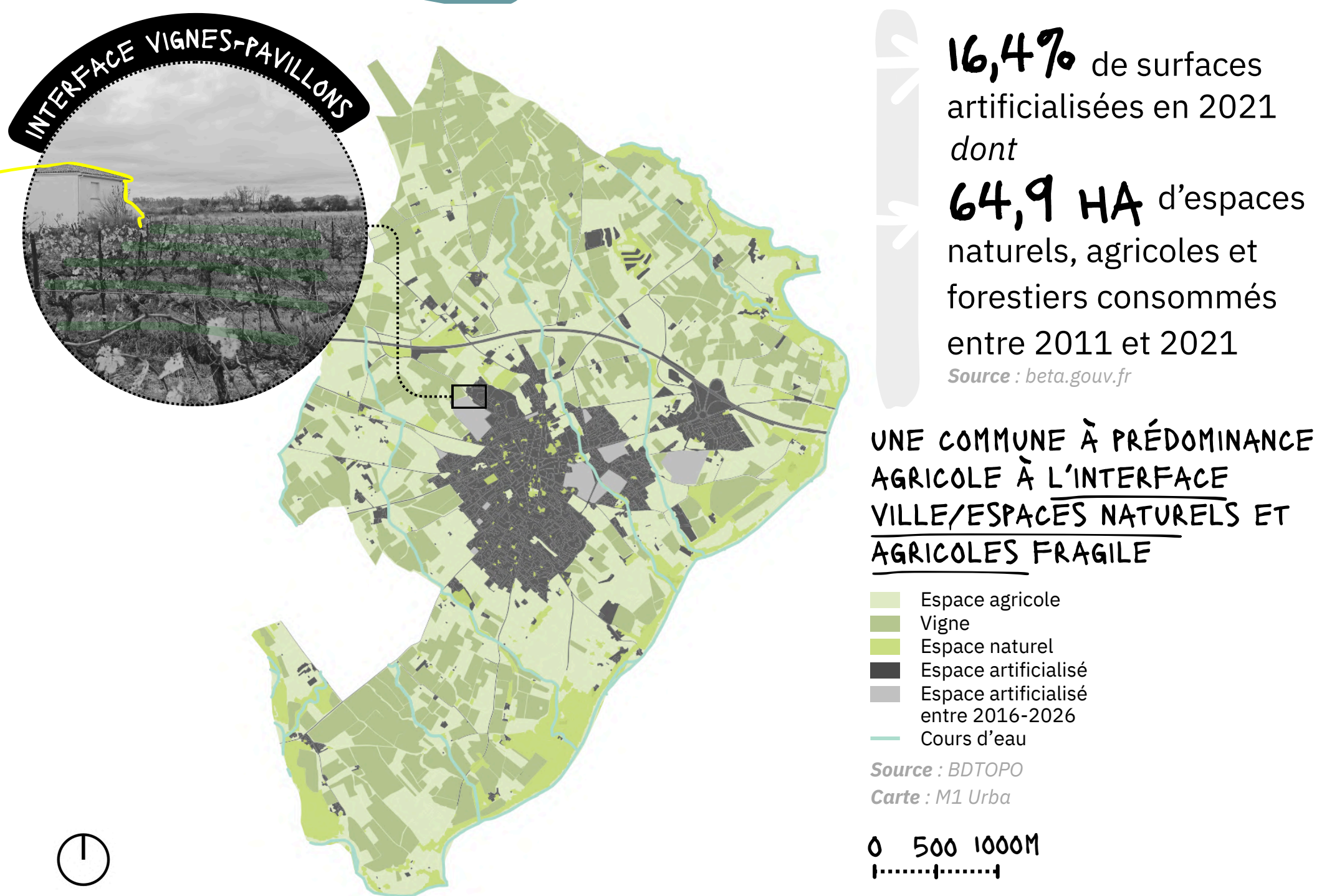
Saint-André-de-Sangonis : un étalement périurbain source de tensions



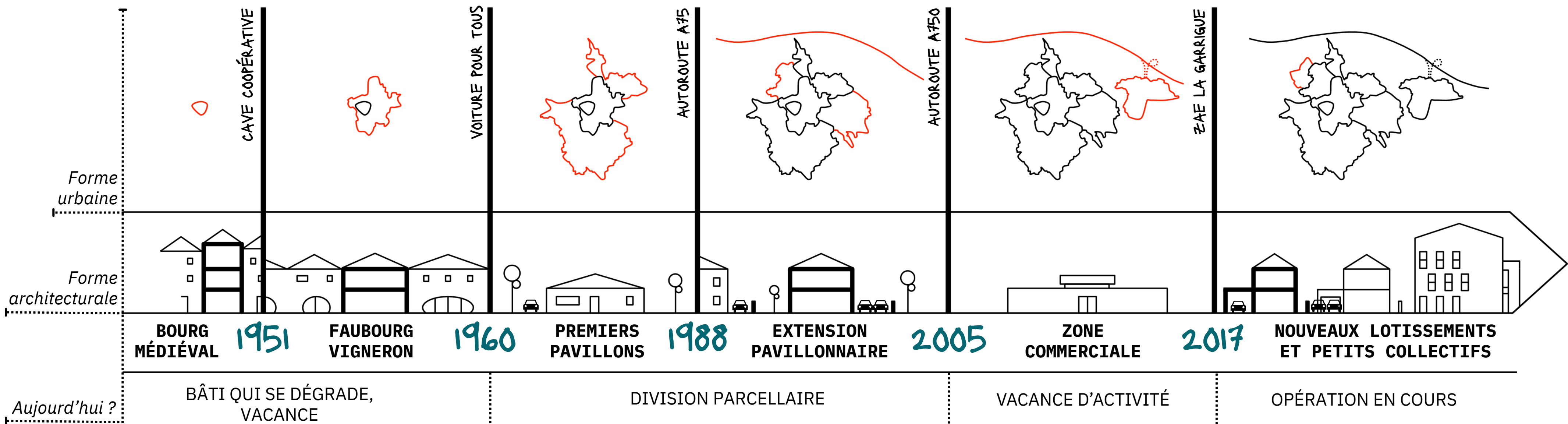
1 UN ÉTALEMENT PAR ARTIFICIALISATION...



2 QUI A MIS EN TENSION LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES...



DES FORMES HÉRITÉES AUX FORMES RÉCENTES → VERS UNE DENSIFICATION ?



Lorsque nous portons attention aux centres urbains des villes petites [...], nous pouvons rapidement constater un **patrimoine bâti dégradé**, un **déclin commercial** avec de nombreuses boutiques qui font faillite pour laisser place aux **grandes franchises** [...] dans les **zones industrielles** souvent excentré.

Source : "De quoi le ZAN (zéro artificialisation nette) est-il le nom ? ", Fonciers en Débat CHARMES, 2021

3 ... ET QUI A DÉVITALISÉ LE CENTRE : L'EFFET "DONUT"

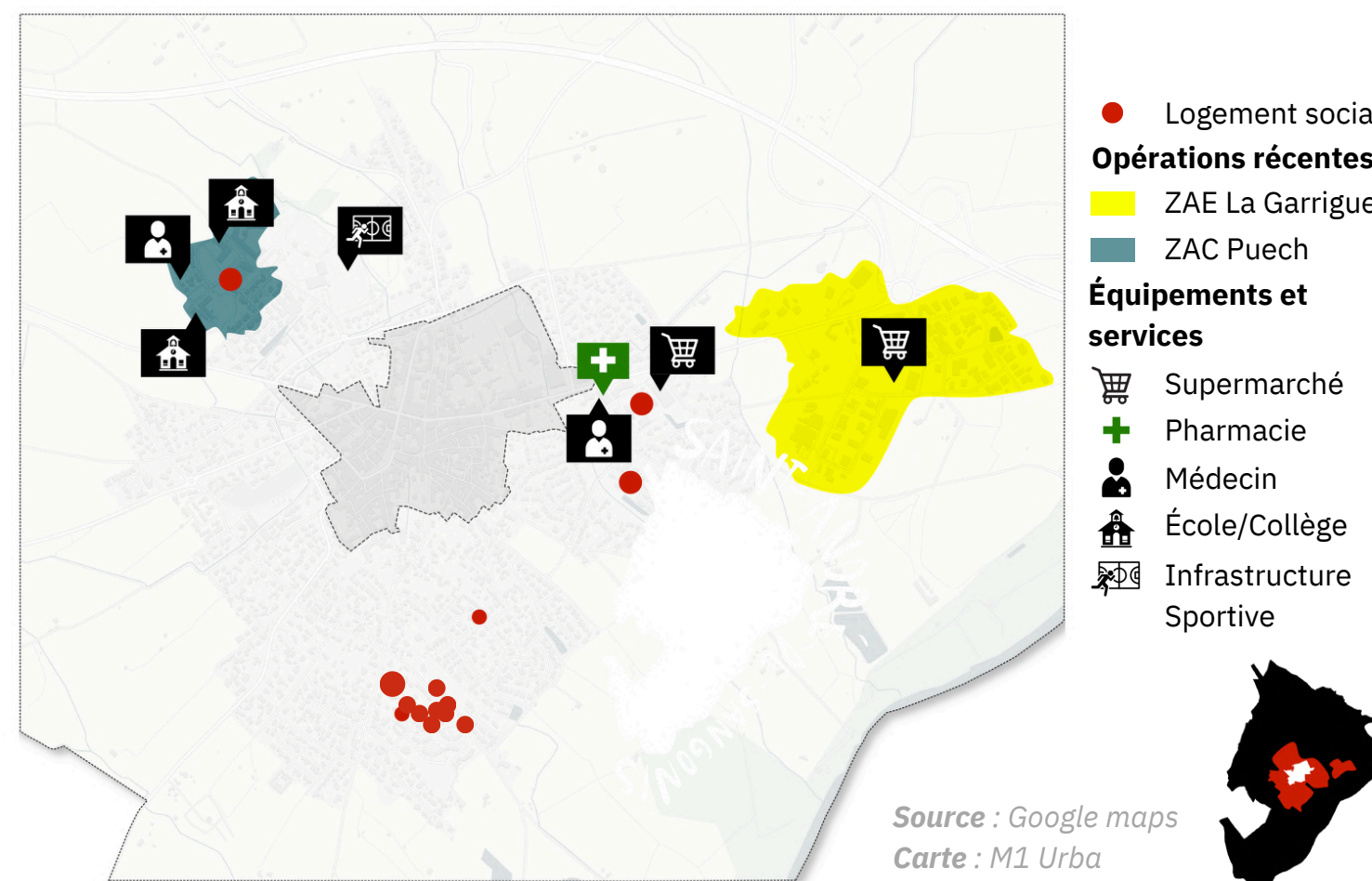
"L'« effet donut » décrit le processus socio-spatial d'appauvrissement et de dépopulation des villes-centres au profit de leur périphérie."

Source : A. M. Renn, 2014, "L'effet Donut"

PÉRIPHÉRISATION

COMMERCE, ÉQUIPEMENTS, HABITAT

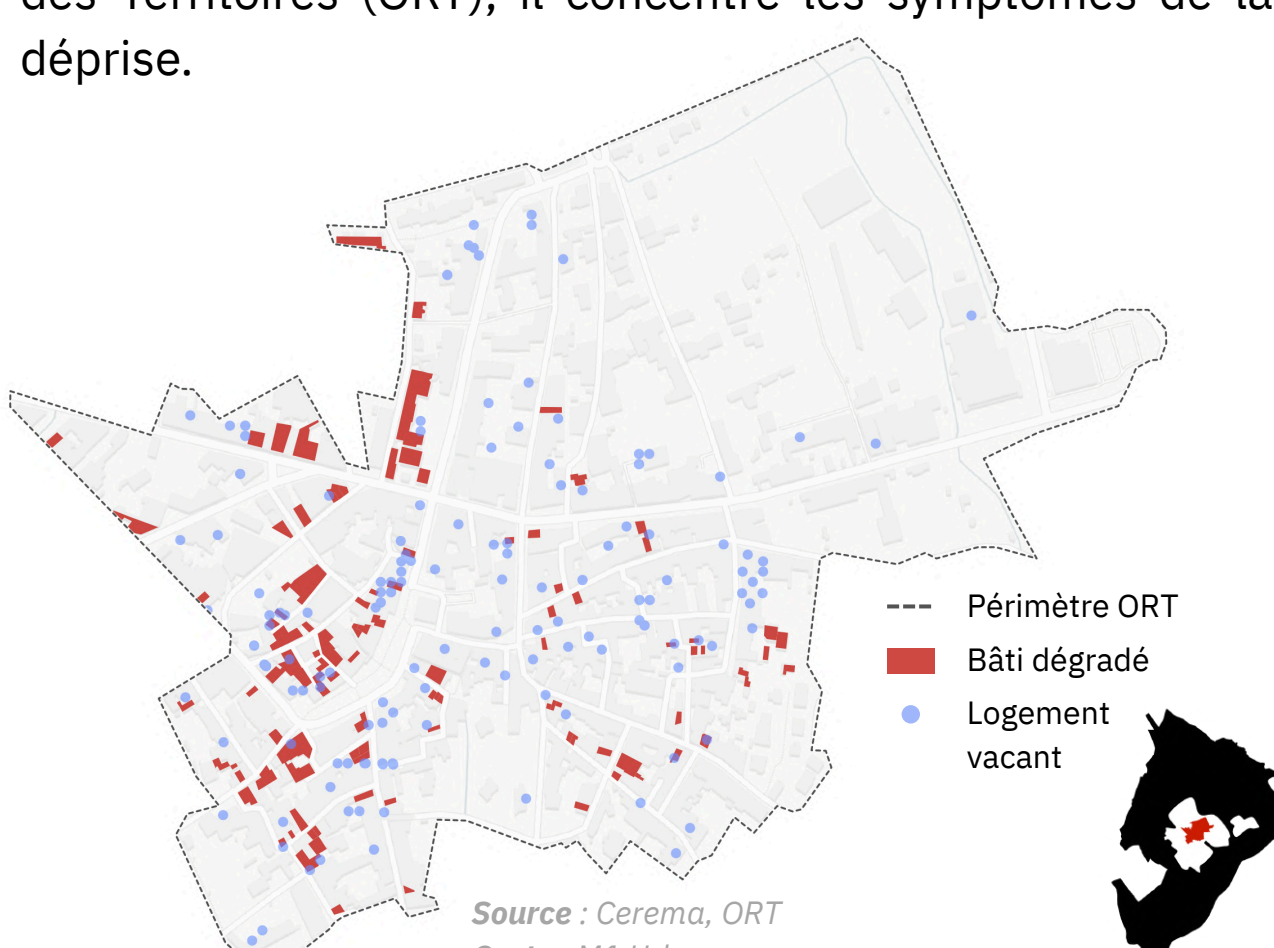
Dans la périphérie se déplacent les fonctions commerciales, de service et d'habitat, rendant les habitant.e.s plus captifs à la voiture.



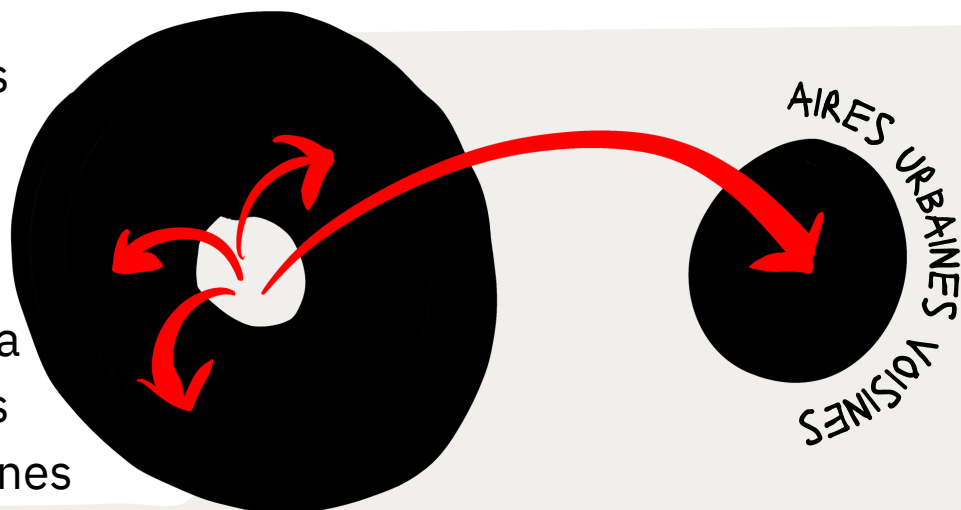
LE "TROU" DU DONUT

DÉPRISE ET VACANCE

Le "trou" du donut, reconnu par le dispositif *Petite Ville de Demain* est le **périmètre** de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), il concentre les symptômes de la déprise.



Déplacement des **COMMERCE, ÉQUIPEMENTS ET POPULATIONS** du centre vers la **périphérie** ou les **aires urbaines voisines**



74%*

D'HABITAT DÉGRADÉ

122

LOGEMENTS VACANTS SOIT

11%

DU PÉRIMÈTRE ORT

AVEC DES COMMERCE AUX RIDEAUX TIRÉS

On nous a dépossédé de nos commerces pour les mettre à l'extérieur de la ville.

HABITANTE

SOURCES

Étude sur les moteurs d'attractivité en centre ancien 2024-2025, phase 1 de l'étude, Urbanis, maître d'ouvrage CCVH

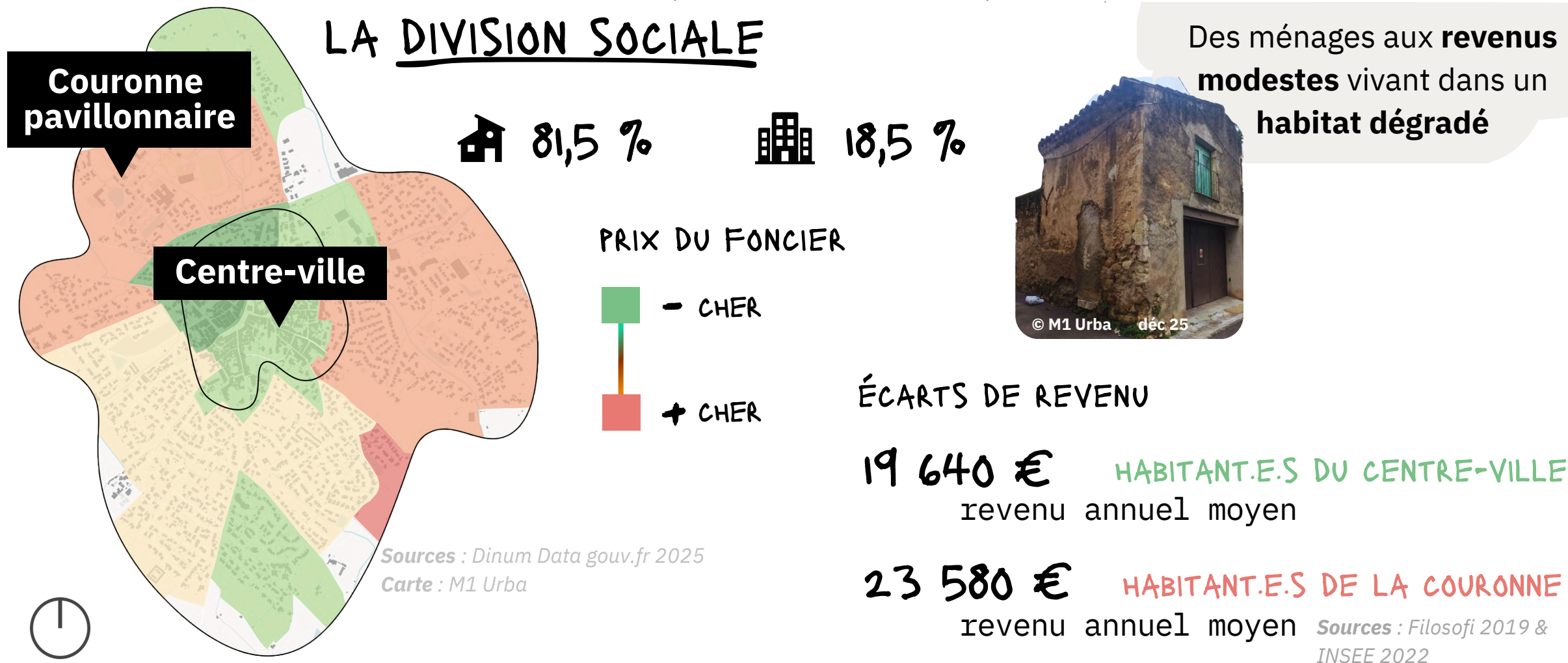
* chiffre lié aux limites de l'approche pré-opérationnelle purement statistique qui ne reflète pas exactement la réalité du terrain.

Les limites d'un modèle urbain : des besoins urgents en logement réellement abordable



COURONNE PAVILLONNAIRE

UNE COMMUNE AUX DEUX VISAGES : LA DIVISION SOCIALE



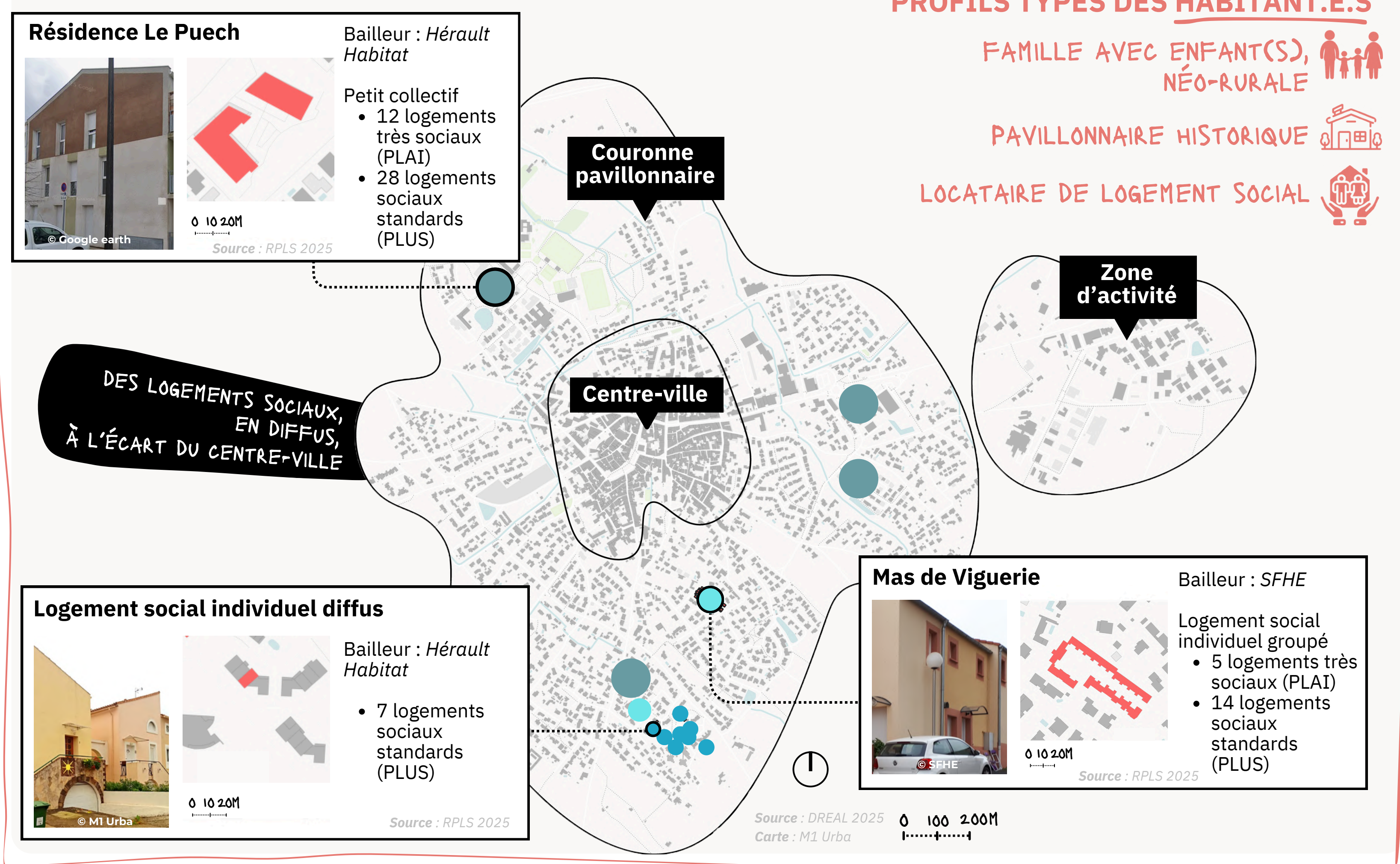
2 LA COURONNE PAVILLONNAIRE À DOMINANTE MOYENNE ET AISÉE

PROFILS TYPES DES HABITANT.E.S

FAMILLE AVEC ENFANT(S),
NÉO-RURALE

PAVILLONNAIRE HISTORIQUE

LOCATAIRE DE LOGEMENT SOCIAL



1 UNE POPULATION MODESTE DANS UN CENTRE-VILLE EN DIFFICULTÉ

PROFILS TYPES DES HABITANT.E.S

- HABITANT.E HISTORIQUE ANCRÉ.E & VIEILLISSANT.E
- LOCATAIRE PRÉCAIRE
- JEUNE COUPLE PRIMO-ACCÉDANT (ACHAT TREMPLIN)

Les seules maisons qu'on pouvait s'acheter, c'était des maisons de village en centre-ville [...] Donc l'idée, c'est de vendre cette maison, de rembourser le prêt et d'en refaire un autre.

JEUNE PROPRIÉTAIRE, HABITANTE DU CENTRE-VILLE

3 RÉPONDRE AUX BESOINS : DIVERSIFIER L'OFFRE, ADAPTER L'EXISTANT

→ FACE À LA SOUS-OCCUPATION, PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS POUR TOUTES ET TOUS

La sous-occupation à Saint-André-de-Sangonis

- 80.1% Sous-occupation
- 8.6% Vacance

Source : INSEE 2022

2 facteurs principaux de sous-occupation :

- Vieillissement de la population
- Desserrement des ménages

Considéré comme **sous-occupé** un logement comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale

Source : Action Logement

→ QUELS LEVIERS ?
DIVERSIFIER L'OFFRE, ADAPTER L'EXISTANT

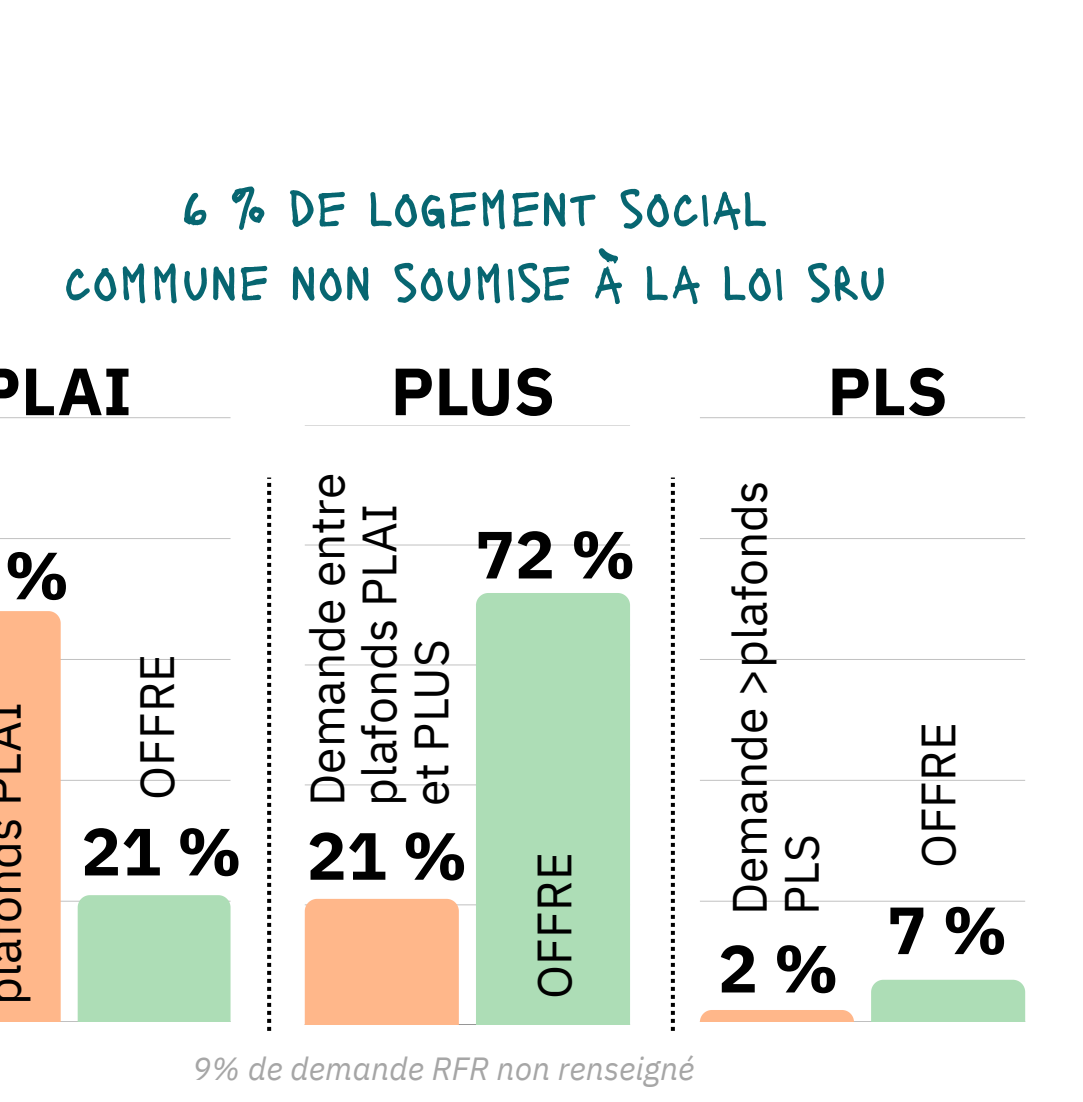
- Des petits logements pour les jeunes
- Des logements adaptés aux vieillissement
- Des typologies intermédiaires pour répondre à la baisse de la taille des foyers.

LA SOUS-OCCUPATION STATISTIQUE CACHE LES USAGES TEMPORAIRES DU LOGEMENT !

→ ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL : MISSION IMPOSSIBLE ?

- 1 attribution pour 16 demandes
- 2 ANS d'attente pour accéder à un logement social sur Saint-André-de-Sangonis
- 1066€ Revenu Unité de Consommation moyen
- 2.3 = Taille moyenne des ménages demandeurs

Source : DREAL 2025



→ LE LOGEMENT AGRICOLE, IMPENSÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES ?

- Précarisation des agriculteur.ice.s
- Déficit de logements agricoles adaptés
- Une réglementation restrictive ne permettant pas la construction de nouveaux logements sur l'exploitation

Produire du logement sans s'étaler : des projets communaux vers la sobriété foncière et le logement réellement abordable



1 RÉINVESTISSEMENT DU CENTRE

CONSTAT : VACANCE STRUCTURELLE, HABITAT DÉGRADÉ, POTENTIEL ARCHITECTURAL ET URBAIN

INITIATIVE RENOUVELLEMENT URBAIN / RÉHABILITATION

1. Réhabilitation d'anciennes bâtisses par initiatives privées

2. Programme d'Intérêt Général (PIG) "Rénovissime"

En place depuis 2012 par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) pour subventionner la réhabilitation

3. Presbytère / Ilôt Pappas

PREMIÈRE INITIATIVE DE LA COMMUNE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

projet : démolition et reconversion d'un site patrimonial en médiathèque et résidence sociale avec 18 logements seniors

"Ça vient du but de redynamiser le centre-ville, ramener un petit peu les personnes qui vivent plutôt en périphérie dans le centre."

ÉLUE À L'URBANISME

FREINS

1. Tissue dense - Opérations complexes

- Multipropriétaires qui n'ont pas les mêmes intérêts et ressources

2. PIG

- Manque d'ingénierie et d'animation
- Difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs à travers le conventionnement

3. Presbytère / Ilôt Pappas

UN PROJET DE DÉMOLITION FORTEMENT CONTESTÉ PAR DES HABITANT.E.S

- Attachement au patrimoine
- Pétitions
- Vestiges archéologiques

"Ilôt presbytère en danger !!! Aidez-nous à sauver le quartier centre !!! Non à sa démolition"

COLLECTIF D'HABITANT.E.S PRESBYTÈRE SANGONIS

POUR ALLER PLUS LOIN : EXPLORER LES LEVIERS DU RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC QUI ?

LES BAILLEURS SOCIAUX

- Capacité de portage d'opérations déséquilibrées (Roth, 2023)
- Accès aux **subventions** (aide à la pierre) et aux **prêts avantageux** (dispositif "seconde vie" pour les travaux en réhabilitation)

Source : Entretien Emile Boudet, CDC Habitat

COMMENT ?

DÉDENSIFIER LE CENTRE-VILLE : DÉTRUIRE POUR PRODUIRE

Démolition partielle des îlots insalubres pour créer des espaces publics (vie de quartier), des places de stationnement, de la luminosité

Source : Entretien Libertad Zamora Puentes, architecte/urbaniste

INTENSIFIER LES USAGES POUR REDONNER VIE AU CENTRE-VILLE

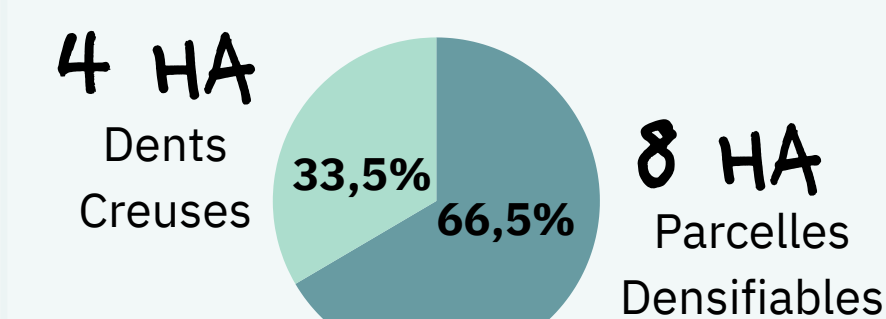
- Dent creuse
- Sous-densité
- Exemple de division parcellaire
- Projet en réflexion
- Projet en cours

Sources : Basé sur PLU 2018; Google Satellite
Réalisation : M1 Urba

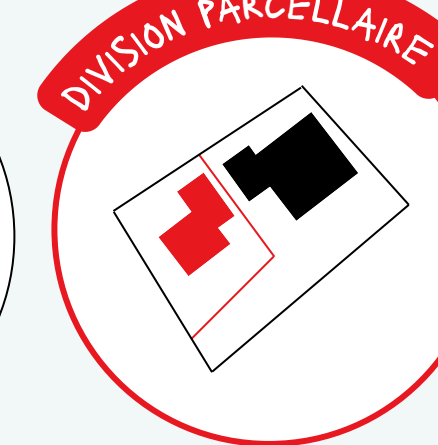
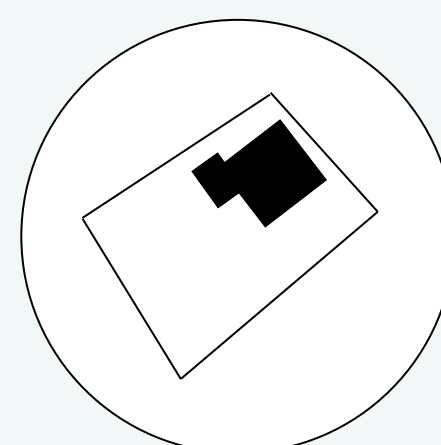
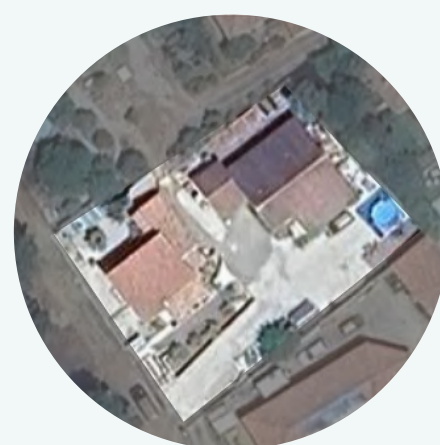
3 DENSIFICATION DU PAVILLONNAIRE

CONSTAT : DES DIVISIONS PARCELLAIRES LIÉES AUX INITIATIVES PRIVÉES

INITIATIVE POTENTIEL FONCIER DE DENSIFICATION IDENTIFIÉ PAR LA MAIRIE



Source : PLU



<50M²
2 parkings

>50M²
3 parkings

UNE ATTENTION PAR LA MAIRIE À LA QUESTION DU STATIONNEMENT DANS LA DIVISION PARCELLAIRE

FREINS

1. Complexité

- Réglementation inadaptée, enjeux d'accessibilité (pompiers, circulation et stationnement)

2. Conflits entre voisins

- Modifications des modes de vie et nouvelles proximités, sources de conflits



POUR ALLER PLUS LOIN : ENCADRER LES DYNAMIQUES PRIVÉES DE DENSIFICATION

- **Réglementer** plus la densification à travers le **PLU**
- **Identifier** et **qualifier** finement les **parcelles densifiables**

RÉINVENTER L'IMAGINAIRE COLLECTIF DU PAVILLONNAIRE

2 VALORISATION DU PATRIMOINE

CONSTAT : FORT ATTACHEMENT AU PATRIMOINE BÂTI

INITIATIVE SITE DE LA DISTILLERIE/CAVE COOPÉRATIVE

Projet en réflexion avec la CCVH sur une opération d'aménagement (habitat, équipements et commerces)

ÉLUE À L'URBANISME

C'est vraiment bloqué.



FREINS

1. Acquisition foncière complexe

- Spéculation foncière
- Distillerie encore en activité

2. Réhabilitation coûteuse

- Bâti dégradé

3. Risques inondation

Déjà il faudrait que la que la distillerie déménage enfin, parce que ça fait 10 ans qu'ils nous promettent de déménager.

ÉLUE À L'URBANISME

POUR ALLER PLUS LOIN : EXPLORER LES LEVIERS FONCIERS

- Adopter une **stratégie de réserve foncière** sur les sites patrimoniaux
- Faire appel à un **opérateur** pour le portage foncier (EPF, foncière solidaire)
- **Négocier** avec les propriétaires de sites patrimoniaux pour réaliser des projets voulus par la mairie

Source : LAFAYE Claudette (1994), « Aménager un site littoral : entre politique et pragmatisme », Études rurales, n°133/134, p. 163-180.

LE PATRIMOINE, UN BIEN COMMUN ! À BÂTIR !

Poussan, une commune rétro-littorale soumise à une triple attractivité



1 D'UN VILLAGE AGRICOLE À UNE CENTRALITÉ SECONDAIRE

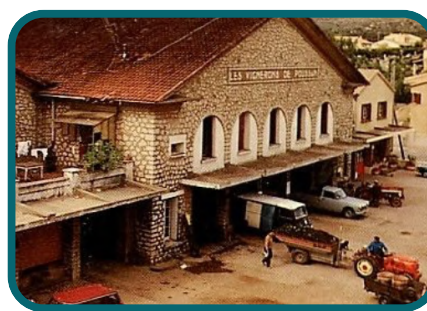
UN PASSÉ COMMERCIAL ET
UNE AGRICULTURE GRANDISSANTE

1889 Les halles



Poussan, au départ, était un **village viticole**, avec la plus grosse coopérative du secteur.

1936 La cave coopérative



JACQUES ADGÉ
ANCIEN MAIRE DE POUSSAN
DE 2001 À 2020

UNE COMMUNE MARQUÉE PAR UNE
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

1975 Autoroute A9

1983 Création d'un collège et
d'un groupe scolaire



1992 Création d'un **nouveau centre**

2025 Parc Jean-Pierre Pastre



Source : Commune de Poussan

L'attractivité par les services et les équipements :
Poussan devient une centralité secondaire

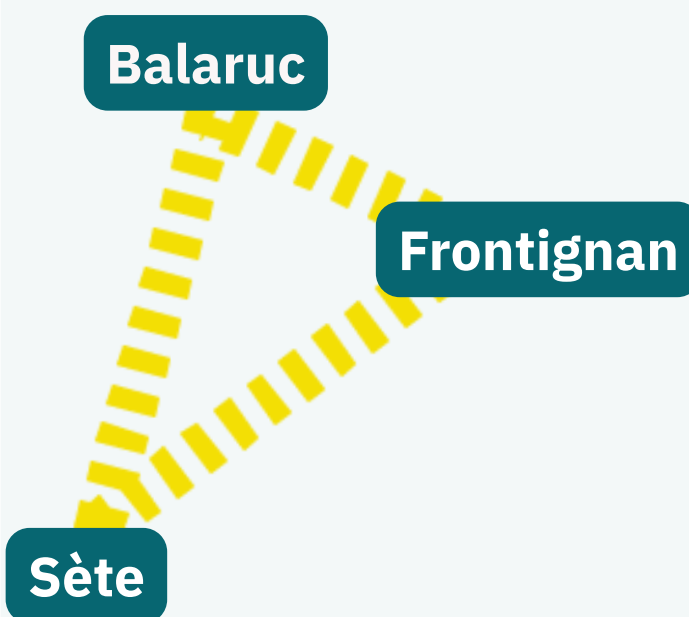
2 L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE : UNE COMMUNE DE REPORT

Poussan s'affirme comme une **commune de report** pour des ménages en quête d'une **maison** ou d'un **appartement abordables**, offrant un **compromis** entre cadre de vie et proximité des pôles urbains (Sète et Montpellier).

	Poussan	Montpellier	Sète
Maison (Prix moyen au m2)	3450	4400	4050
Appartement (Prix moyen au m2)	2750	3500	3650
Évolution du prix médian au m2 (2015-2025)	+ 40%	+ 35%	+ 50%

Source : Se Loger, Le Figaro Immobilier

3 L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : LA PROXIMITÉ DU "TRIANGLE D'OR"



- Le "triangle d'or" concentre l'essentiel des **investissements** et des activités économiques dans l'agglomération de Sète
- La commune devient un **territoire résidentiel** pour les actif.ve.s travaillant dans ce périmètre
- 87 %** des actif.ve.s de Poussan exercent leur **emploi** hors de la commune, majoritairement au sein de ce « triangle d'or »

Source : SCoT du Bassin de Thau

5 LES EFFETS INDUITS PAR L'ATTRACTIVITÉ

I. ARRIVÉE D'UNE NOUVELLE POPULATION

6540

Habitant.e.s en 2022

+90 HAB/AN

Évolution annuelle moyenne 2016-2022

II. ACCROISSEMENT DES BESOINS EN LOGEMENTS

+ 2306

Logements entre 1968 et 2022

3,3%

Taux de logements sociaux en 2025
(pour 25% loi SRU)

III. PROGRESSION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

133,2 HA

Surface maximale autorisée à l'échelle du
Bassin de Thau (2023-2031)

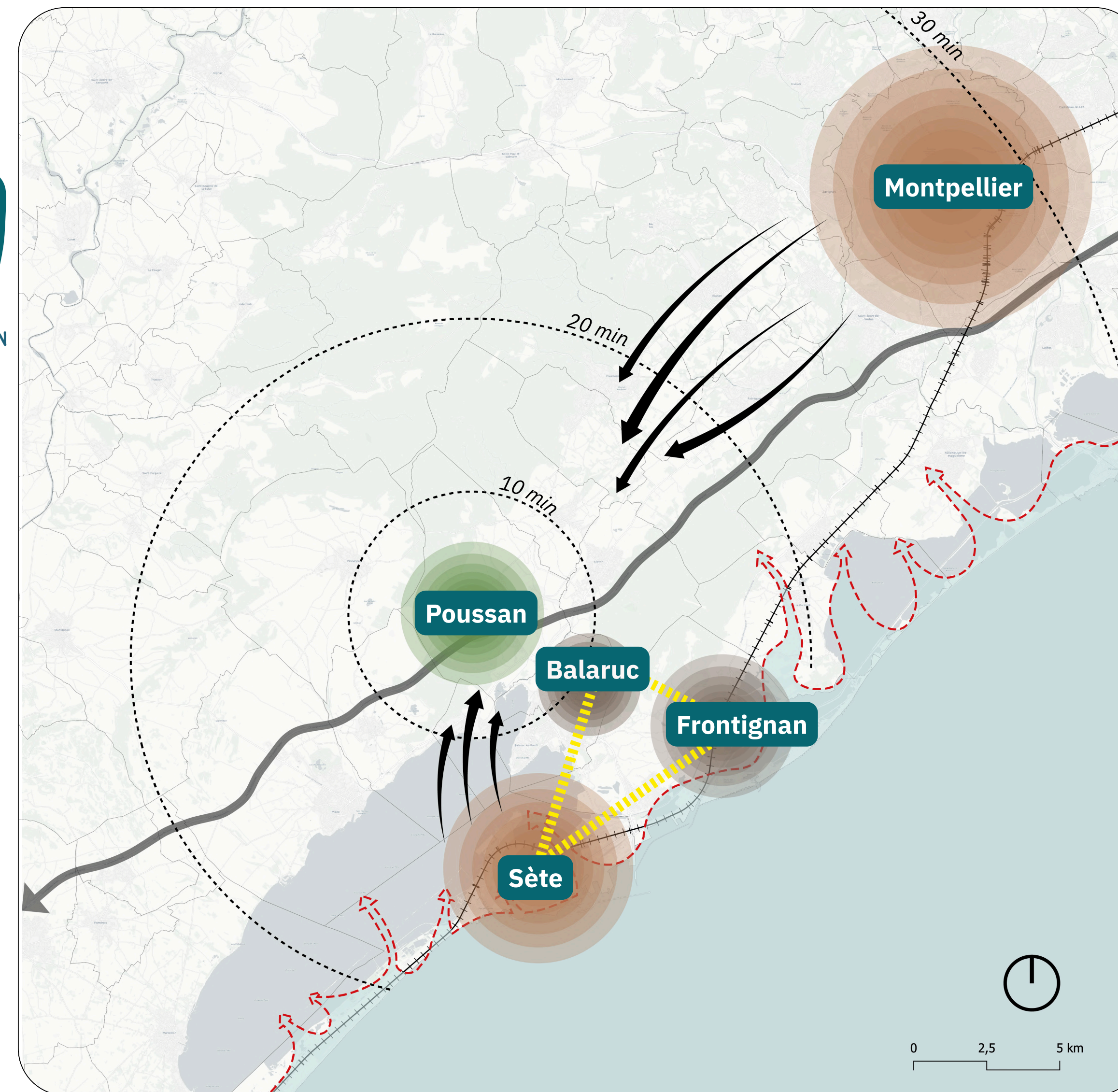
6,71 HA

Droit à artificialiser
1/01/2021 - 1/01/2030

8,5 HA

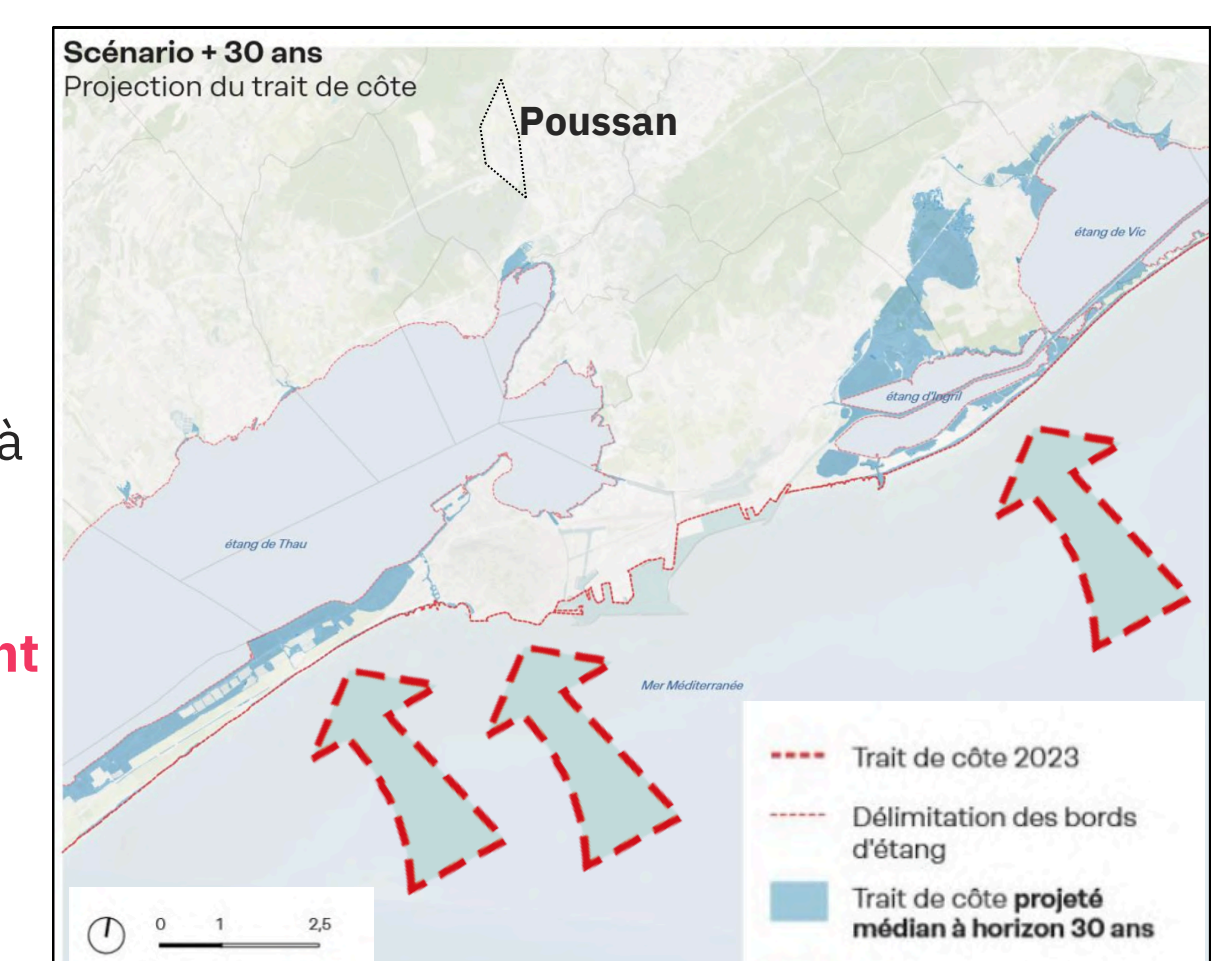
Surface consommée du
1/01/2021 - 1/01/2024

Source : Dreal portail national de l'artificialisation des sols - CEREMA



4 L'ATTRACTIVITÉ/MENACE ? LE REcul DU TRAIT DE CÔTE

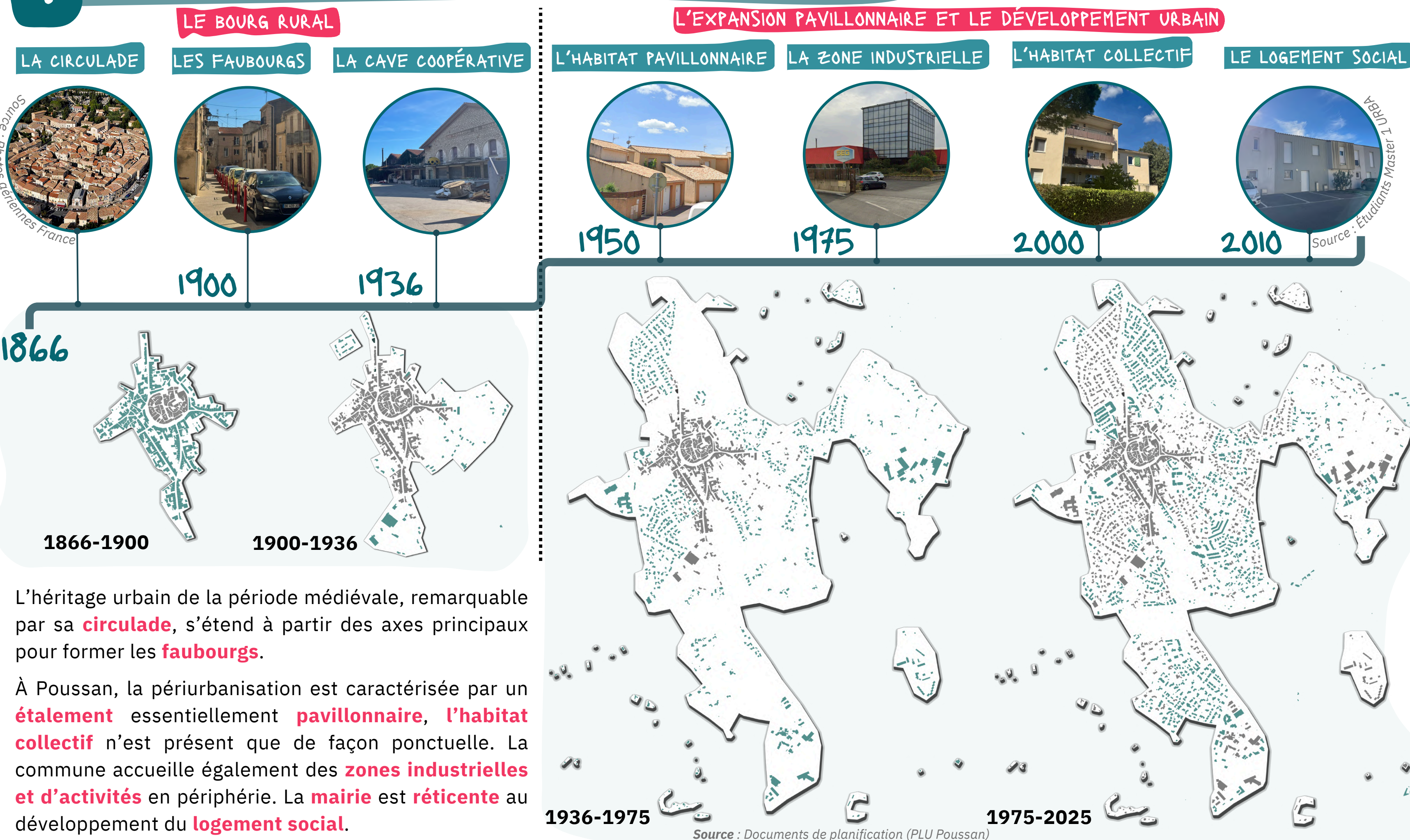
- Une **commune rétro-littorale** à 10km du littoral
- Un littoral fortement **exposé** aux enjeux du **trait de côte**
- Un report des ménages vers Poussan à **anticiper**
- Le **Projet Partenarial d'Aménagement** (État / Région / Collectivités) organise le **recul stratégique**



Poussan, une commune qui cherche à se densifier plutôt qu'à s'étaler



1 DU BOURG RURAL À L'EXPANSION PAVILLONNAIRE



L'héritage urbain de la période médiévale, remarquable par sa **circulade**, s'étend à partir des axes principaux pour former les **faubourgs**.

À Poussan, la périurbanisation est caractérisée par un **étalement** essentiellement **pavillonnaire**, l'**habitat collectif** n'est présent que de façon ponctuelle. La commune accueille également des **zones industrielles et d'activités** en périphérie. La **mairie** est **réticente** au développement du **logement social**.

2 UN NOUVEAU CENTRE FONCTIONNEL QUI MARGINALISE LE CENTRE ANCIEN PATRIMONIALISÉ

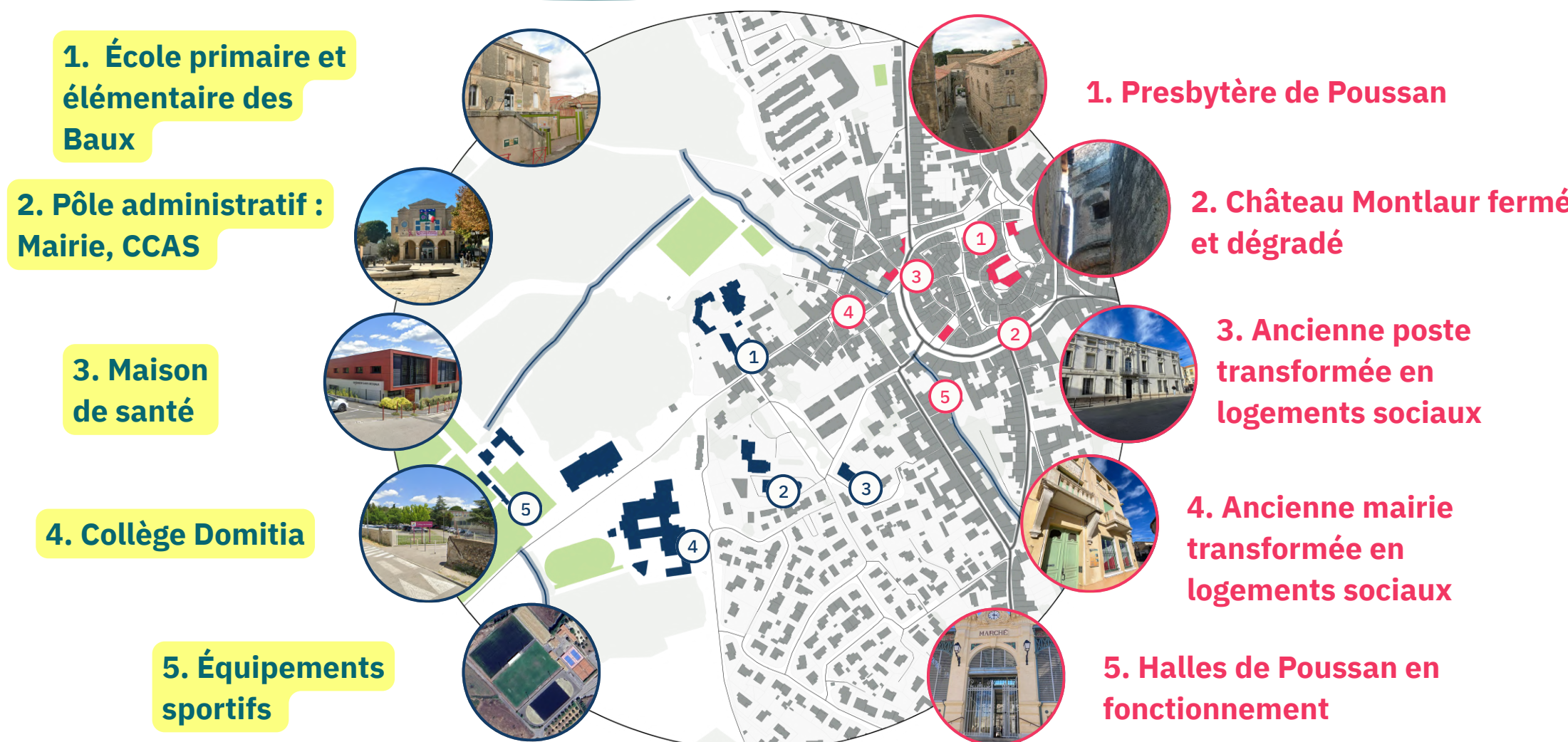
Face au constat d'"obsolescence" du centre ancien, un nouveau centre est créé en 1992 en y relocalisant mairie et commerces

*"La **circulade**, elle est ce qu'elle est. Il n'y avait pas de possibilité, en termes d'aménagement, de faire plus au sein de cette **centralité historique**."*

HABITANT DE POUSSAN ET
SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT

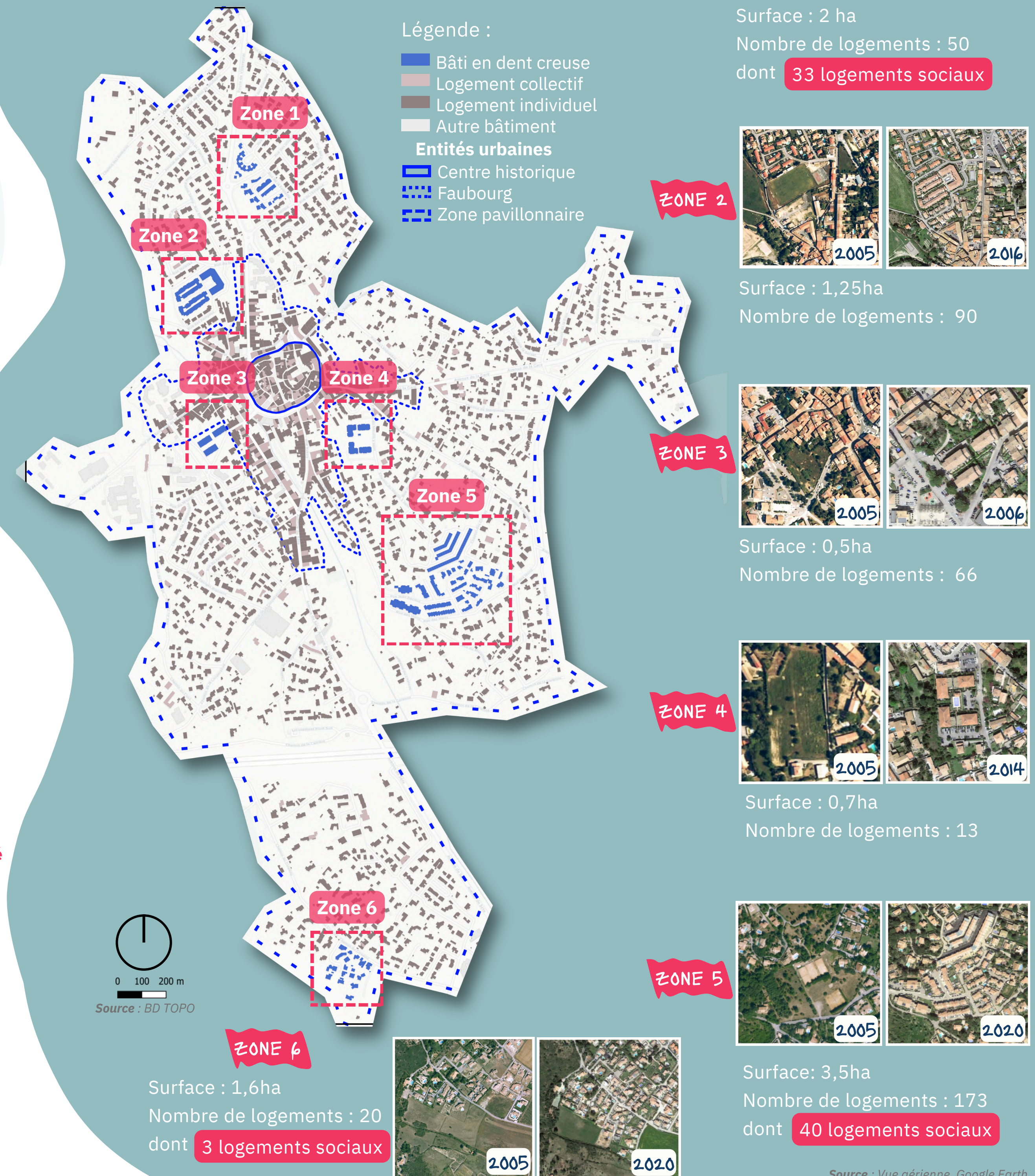
Le **nouveau centre** illustre une logique d'extension résidentielle offrant un cadre de vie attractif mais marqué par une **dépendance automobile** et une **densité modérée**.

Le **centre ancien** concentre les qualités de compacité, de mixité et d'intensité urbaine, malgré des **contraintes morphologiques et fonctionnelles**.



3 UNE REMISE EN QUESTION DE L'ÉTALEMENT URBAIN : VERS UN URBANISME MAÎTRISÉ ?

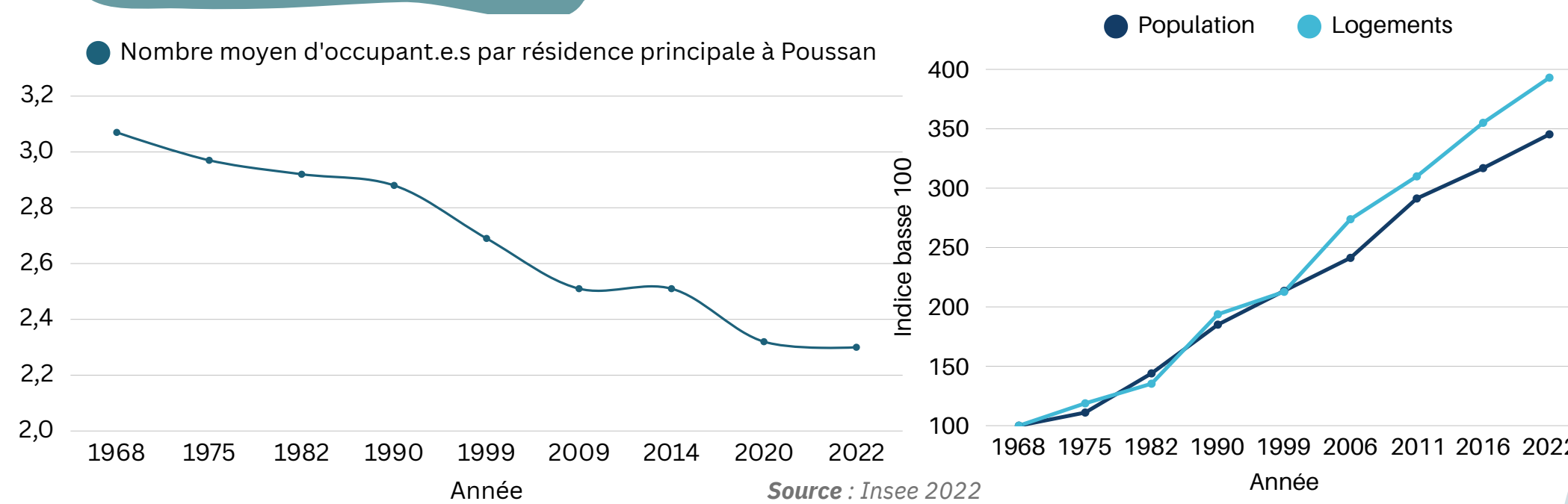
Dans les 20 dernières années, la commune de Poussan s'est efforcée d'urbaniser ses dents creuses, en y développant des projets d'habitat : de l'habitat collectif (zone 1,3,4,5), une résidence seniors (zone 2), de l'habitat individuel social (zone 5) et du pavillonnaire privé (zone 6).



Une demande de logements sociaux non satisfaite, une production à la peine

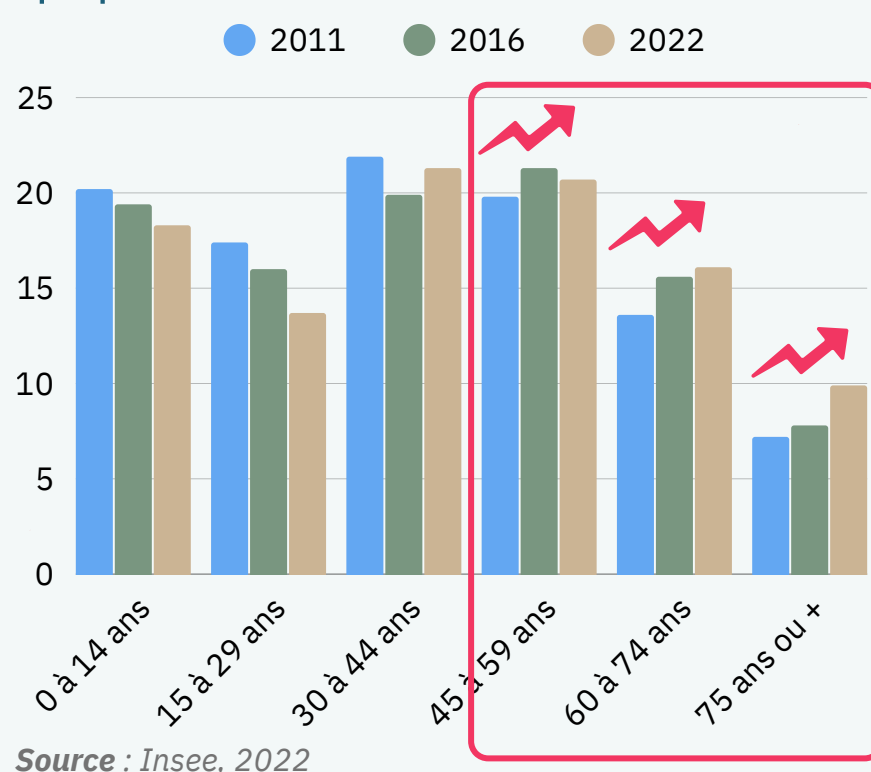


1 VIEILLISSEMENT ET DESSERTEMENT DES MÉNAGES DEPUIS 1999



Desserrement des ménages = ménages + petits = besoin de + de logements

- Un **vieillessement** de la population.
- Une **sous-occupation** dans les résidences principales :
 - Nouveaux ménages : pour un T3, en moyenne 1,5pers/logement.
 - Ménages anciens : pour un T4/5, en moyenne 2 personnes.



On n'est que deux dans le foyer vous savez... les enfants ils sont partis. Il n'y a plus que mon mari et moi dans cette grande maison.

HABITANTE DE POUSSAN

4 UN MANQUE CRIANT DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE COMMUNE SRU DÉFICITAIRE ET CARENCÉE

Aujourd'hui, on a des contraintes, et depuis quelques années, la principale contrainte, ce sont les logements sociaux. Ces 25 %, c'est honteux. À notre niveau, c'est une honte.

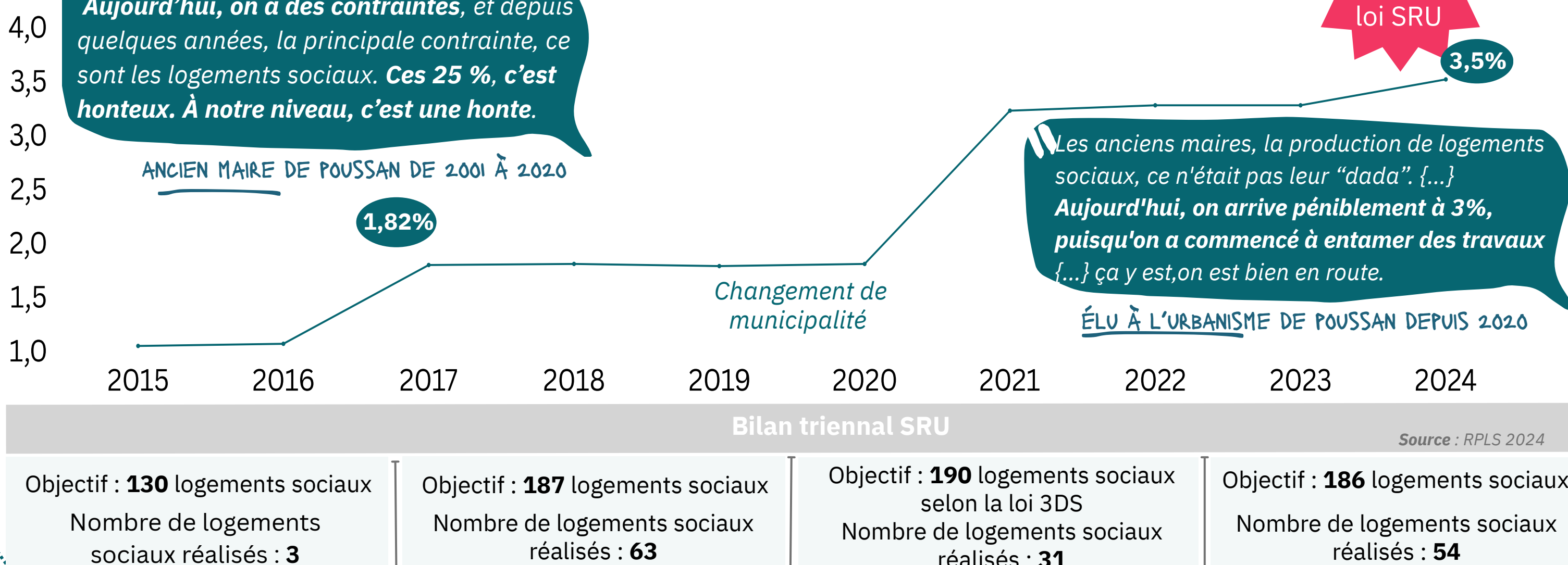
ANCIEN MAIRE DE POUSSAN DE 2001 À 2020

1,82%

Changement de municipalité

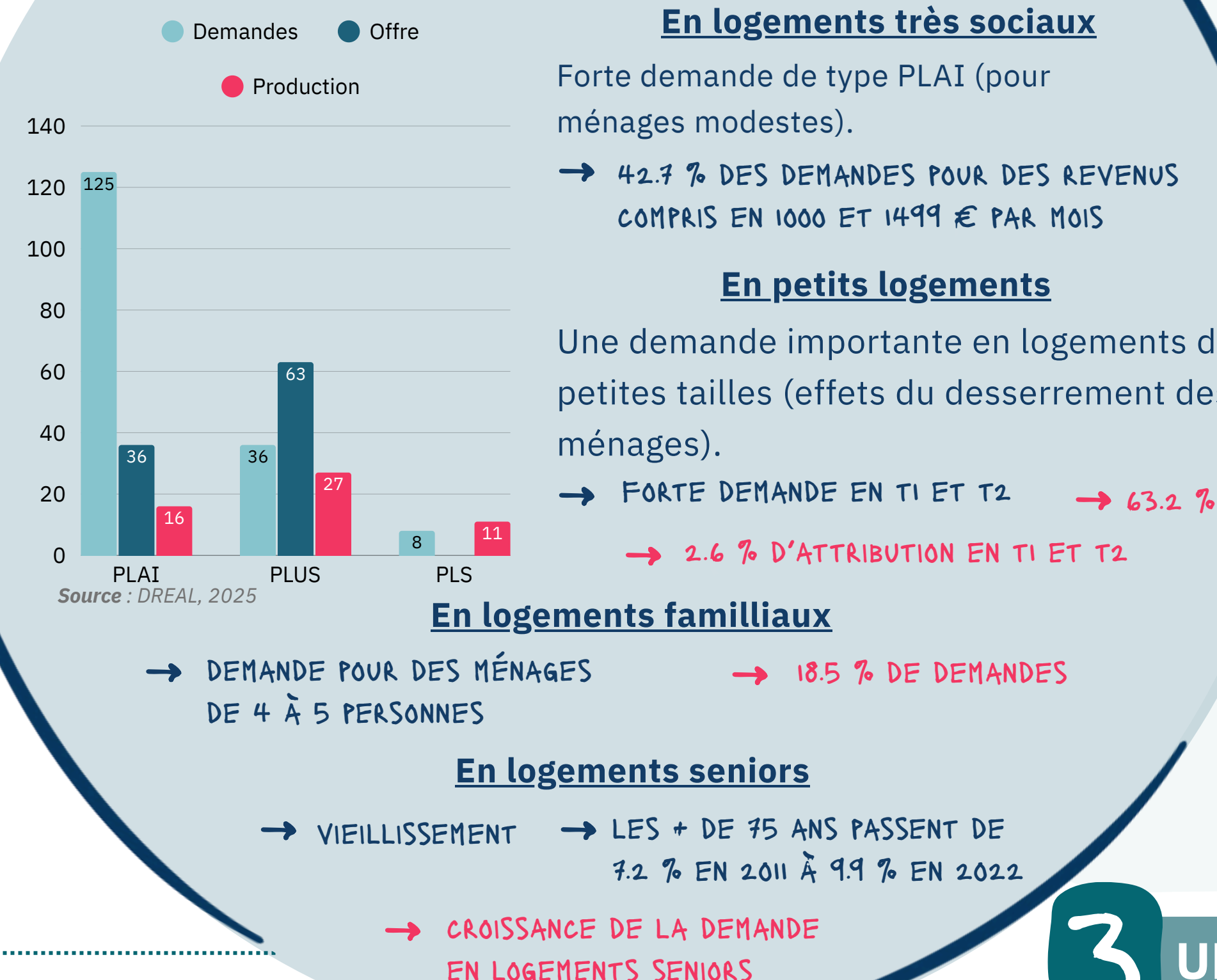
Les anciens maires, la production de logements sociaux, ce n'était pas leur "dada". {...} Aujourd'hui, on arrive péniblement à 3%, puisqu'on a commencé à entamer des travaux {...} ça y est, on est bien en route.

ÉLU À L'URBANISME DE POUSSAN DEPUIS 2020



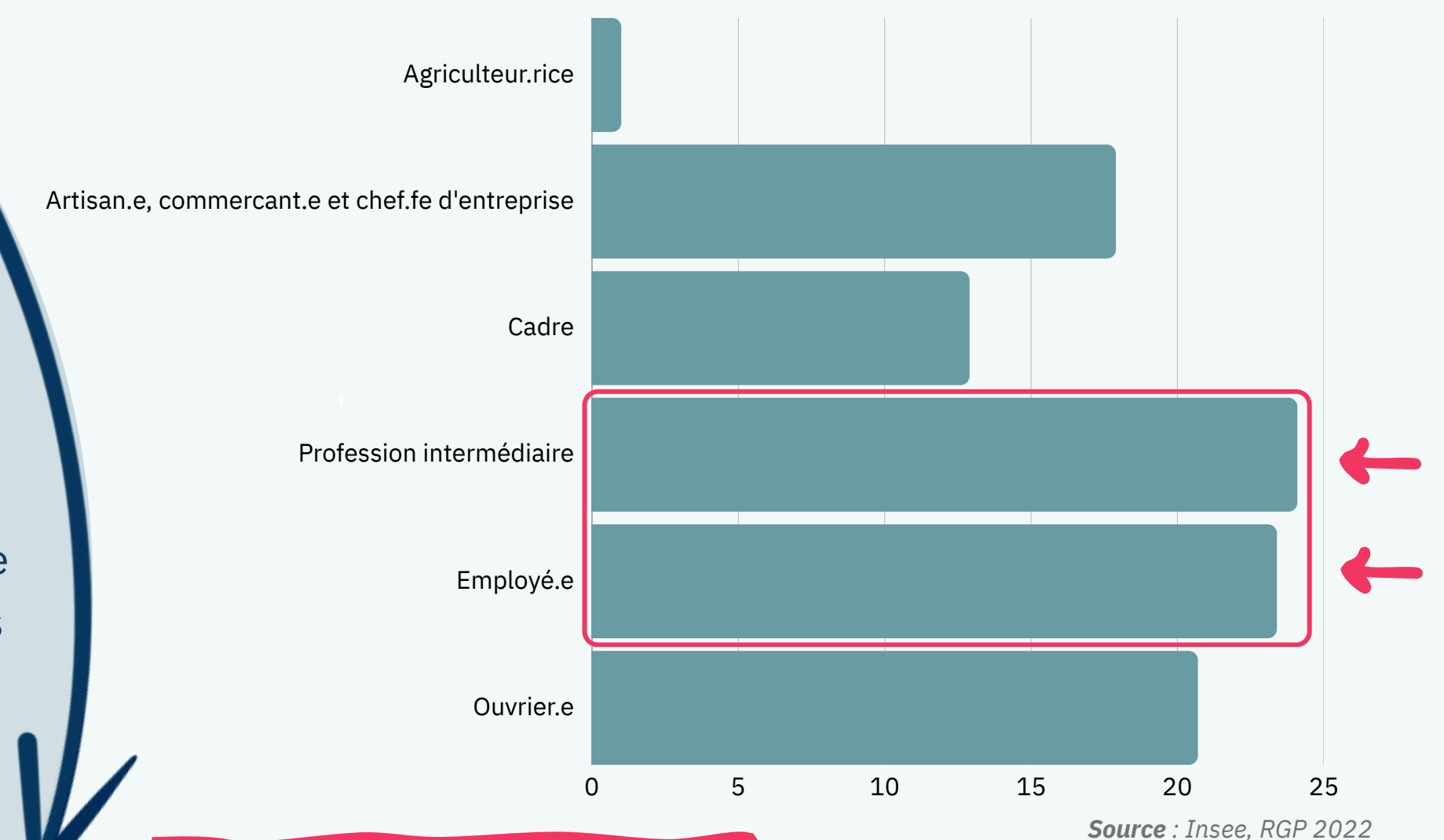
En 2024, la commune a payé une carence de 228 362 €

DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX MAIS PEU D'OFFRE !

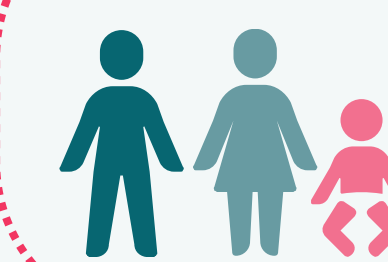


2 UNE COMMUNE DE FAMILLES MODESTES, ARRIVÉES RÉCEMMENT

Une domination des professions intermédiaires et des employé.e.s



PROFIL TYPE DU NOUVEL ARRIVANT



- 55% DE LA POPULATION HABITE LA COMMUNE DEPUIS - DE 10 ANS
- DES FAMILLES
- 30-59 ANS
- 0-14 ANS
- PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES
- EMPLOYÉ.E.S
- 2 237,9 € NET PAR MOIS

3 UN PARC PRIVÉ ANCIEN VÉTUSTE

Une **fragilité** au niveau du confort dans **74 logements** : Source : PLH Poussan 2027-2032

Un manque de :

- Salle de bain/douche : 2,9%
- Chauffage individuel électrique ou central individuel : 14,7%

Source : Insee

Je n'ai pas de fenêtre dans mon appartement mais j'ai une magnifique douche, l'ironie ...

HABITANT DE POUSSAN

La **suroccupation** reste globalement contenue mais a **doublé en 10 ans** : 2,1 % en 2009 à 4,8 % en 2020. Source : Insee, 2020

Un **paradoxe** : Statistiquement peu de vacance structurelle avec 2% avec une évolution de 0,1 % entre 2020-2024. Mais une "vacance ressentie" importante.

Source : LOVAC 2024

Les appartements sont très souvent des taudis à des prix élevés et certains sont très souvent vides. Là il y a deux F3 avec de belles surfaces, de belles hauteurs mais vides depuis très longtemps sans parler des maisons vigneronnes abandonnées depuis des années et des années.

AGENT IMMOBILIER, POUSSAN



Source : Étudiants Master 1

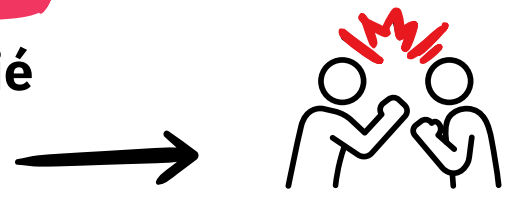
Pour une stratégie de densification raisonnée : mettre en débat et prioriser l'action

1 DEUX PROJETS EN COURS QUI FONT DÉBAT

I. LA CAVE COOPÉRATIVE : DES TENSIONS DANS LA MANIÈRE DE TRANSFORMER LE PATRIMOINE LOCAL

Un projet porté par la mairie, plusieurs fois remanié

- Promoteur : HOMAYA, partenaire GGL Aménagement
- 94 logements, 70% de logements sociaux (13 PLA1 / 30 PLUS / 11 PLS / 16 BRS)

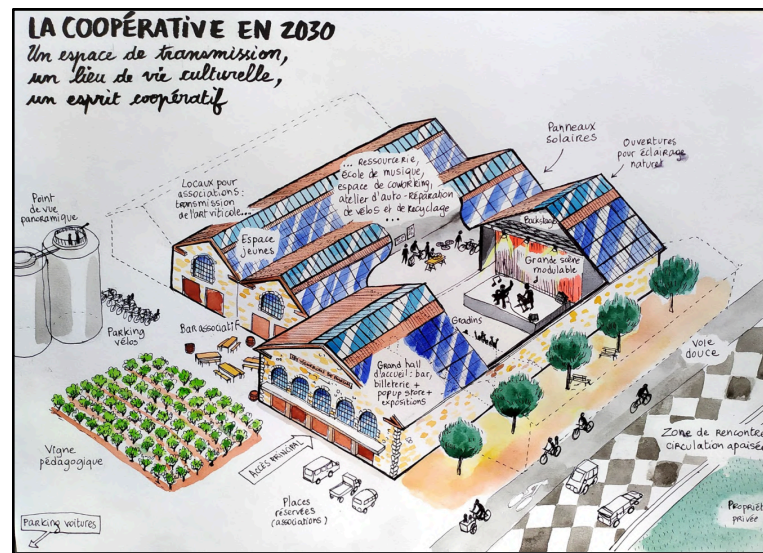


SUJET DE TENSIONS



Un projet proposé par un collectif d'habitant.e.s :

- Un projet co-construit
- Un espace de sociabilité et de culture
- Prise en compte de l'histoire du lieu



Source : Aurélie Bordenave

II. LA ZAC SAINTE-CATHERINE : QUE FAIRE DES DERNIERS HA URBANISABLES ?

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Un projet porté par la mairie :

- Promoteur : GGL Aménagement
- 600 logements, 35% de logements sociaux
- Surface : 20ha



SUJET DE TENSIONS

Un projet contesté par les habitant.e.s :

- Face au ZAN, quelles priorités pour les dernières terres à artificialiser ?
- Un projet qui transforme Poussan en "ville dortoir"
- Quelles capacités d'accueil pour les services et équipements de la commune ?

PENSER LA FIN DE L'EXTENSION URBAINE

- Une artificialisation en décalage avec l'esprit du ZAN
- Un urbanisme encadré permettant la préservation des espaces naturels et l'amélioration de la qualité des espaces publics et des mobilités



Source : GGL Immobilier

2 LA DENSIFICATION, OUI MAIS PAS PARTOUT !



L'autoroute

Les zones proches de l'autoroute ne sont pas densifiables en raison de :

- Nuisances sonores
- Pollutions



La future ligne à grande vitesse

Les zones bordant l'autoroute ne sont pas densifiables en raison de :

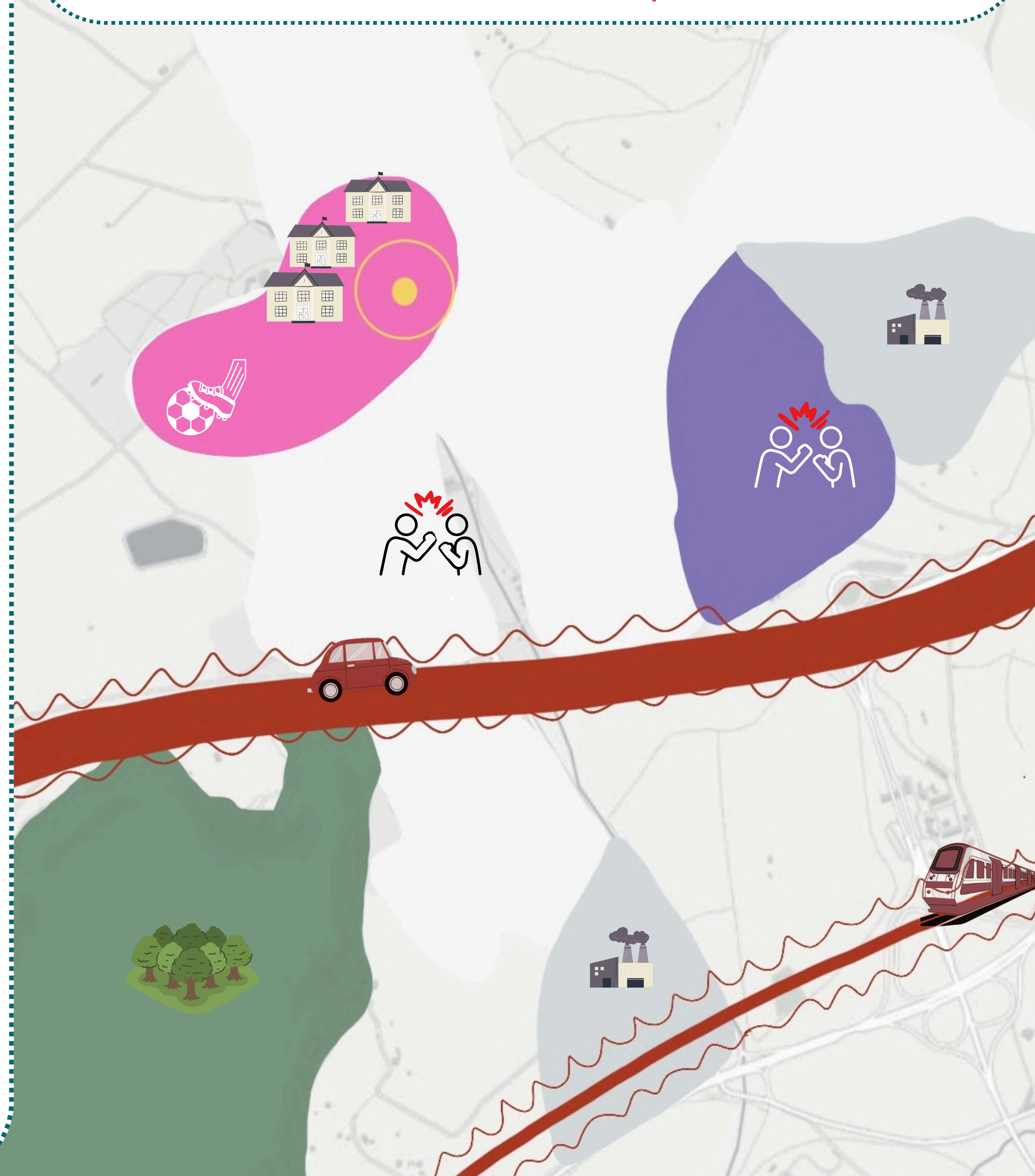
- Nuisances sonores



Coteaux

Les zones dans les coteaux de Poussan ne sont pas densifiables en raison de :

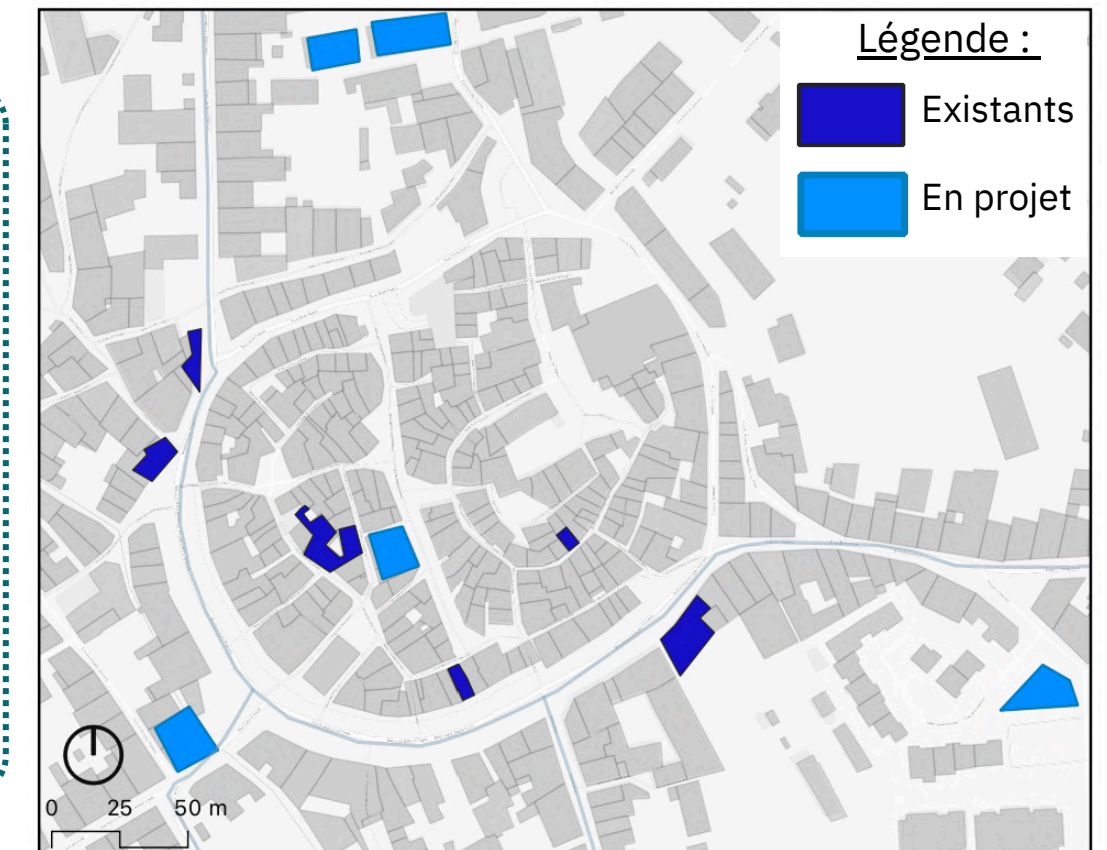
- Qualités paysagères
- Péri-mètres de protection environnementale



3 DES PÉRIMÈTRES D'OPPORTUNITÉS POUR UNE DENSIFICATION RAISONNÉE

I. DES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CENTRE ANCIEN

Poussan dispose d'un **potentiel** important de mobilisation de son **centre ancien**. La **réhabilitation du bâti existant**, notamment avec les immeubles **vacants** ou **sous-occupés**, pourrait permettre de renforcer l'attractivité du cœur de ville tout en répondant aux **besoins en logements sociaux**.



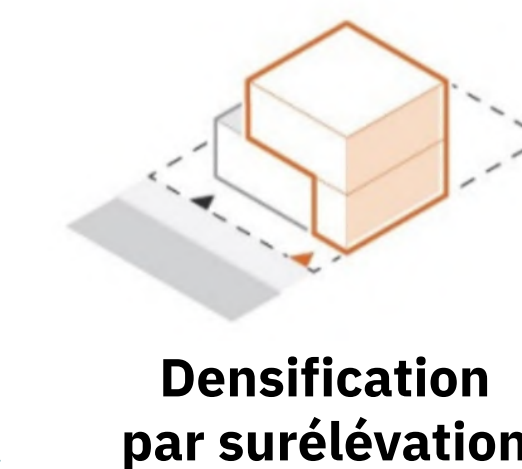
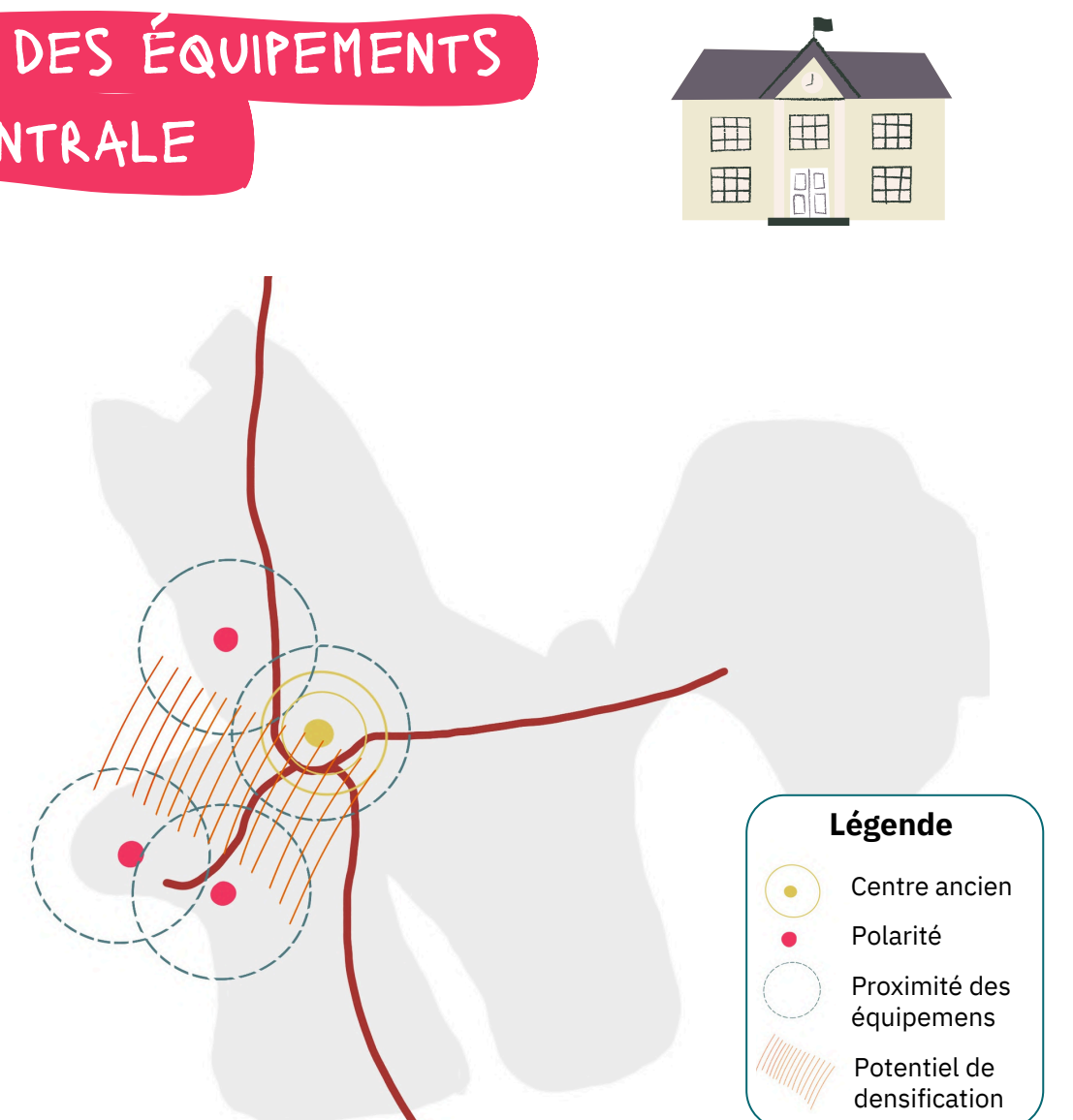
Source : Vue aérienne, Google Earth

II. DENSIFIER AUX ABORDS DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE PÉRI-CENTRALE

Les services et équipements sont un **atout de la commune**.

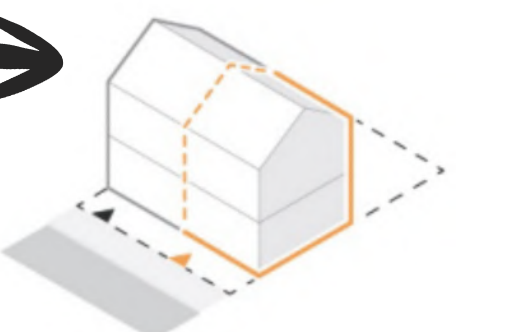
→ Les abords de ces polarités sont des secteurs prioritaires de densification.

→ Densifier permettra de renforcer les polarités et d'améliorer l'accès aux aménités.



Densification par surélévation

Deux modes de densification



Densification par division

Source : Studio CAP, Sébastien Ramora

Castries : d'un village à une commune périurbaine métropolisée

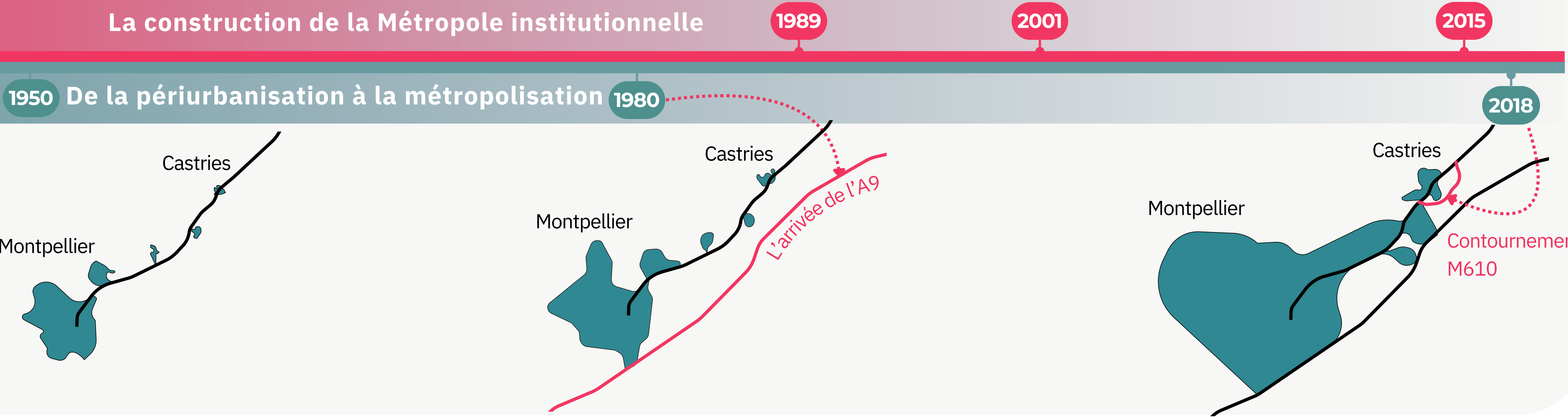


1 LA MÉTROPOLISATION : INTÉGRATION MÉTROPOLITAINE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

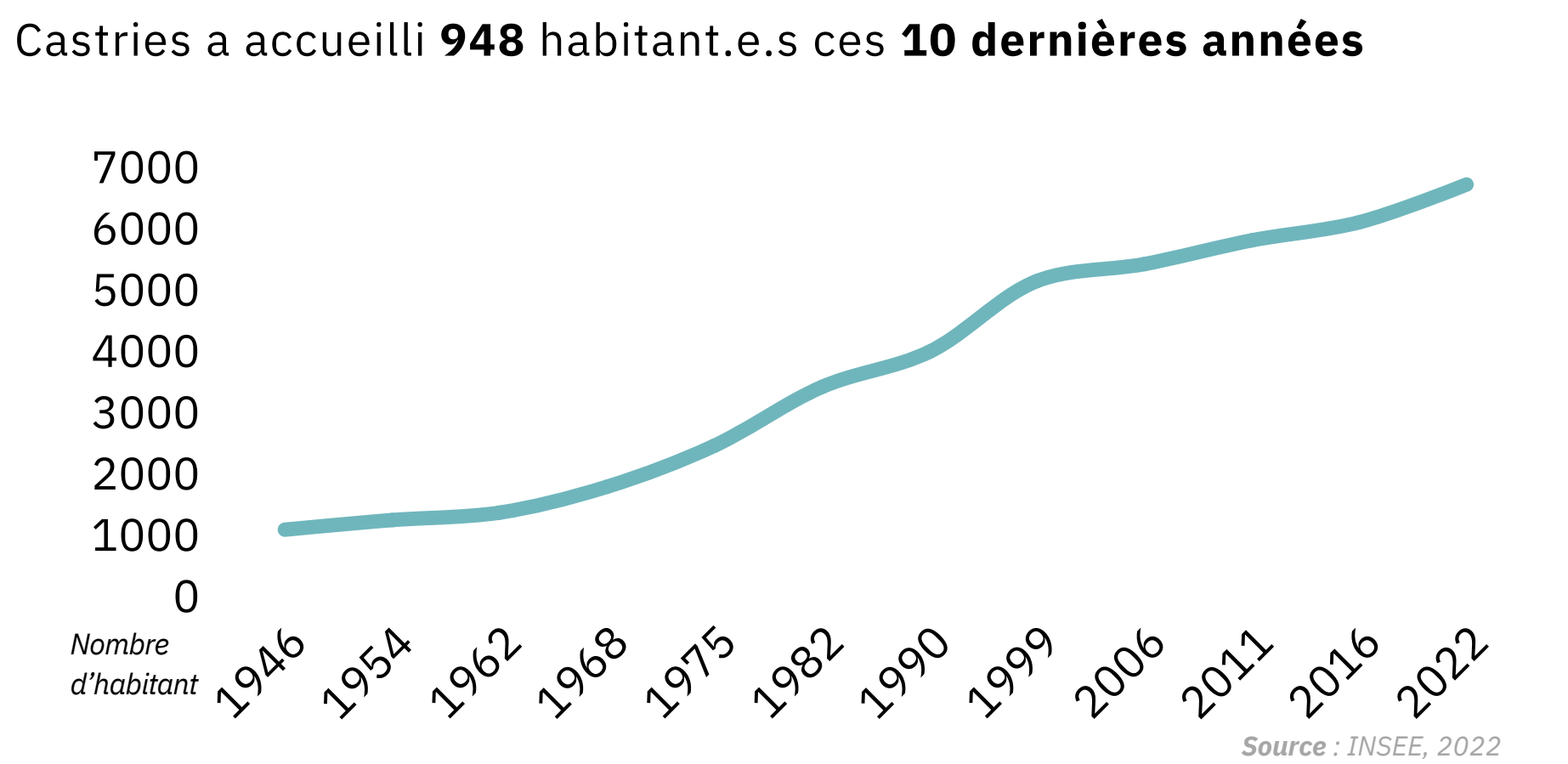
DÉFINITION DE LA MÉTROPOLISATION
La métropolisation est le processus de développement et d'extension des grandes villes qui concentrent les pouvoirs économiques, politiques et culturels, et qui organisent de vastes territoires en réseaux d'échanges à l'échelle mondiale, diffusant les logiques du capitalisme mondialisé sur l'ensemble de la planète.

Source : DI MÉO Guy (2010) « La métropolisation. Une clé de lecture de l'organisation contemporaine des espaces géographiques », L'Information géographique, Armand Colin, 74/3, p. 23-38.

GUY DI MÉO, 2010



ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANT.E.S, UN VRAI ENJEU COMMUNAL



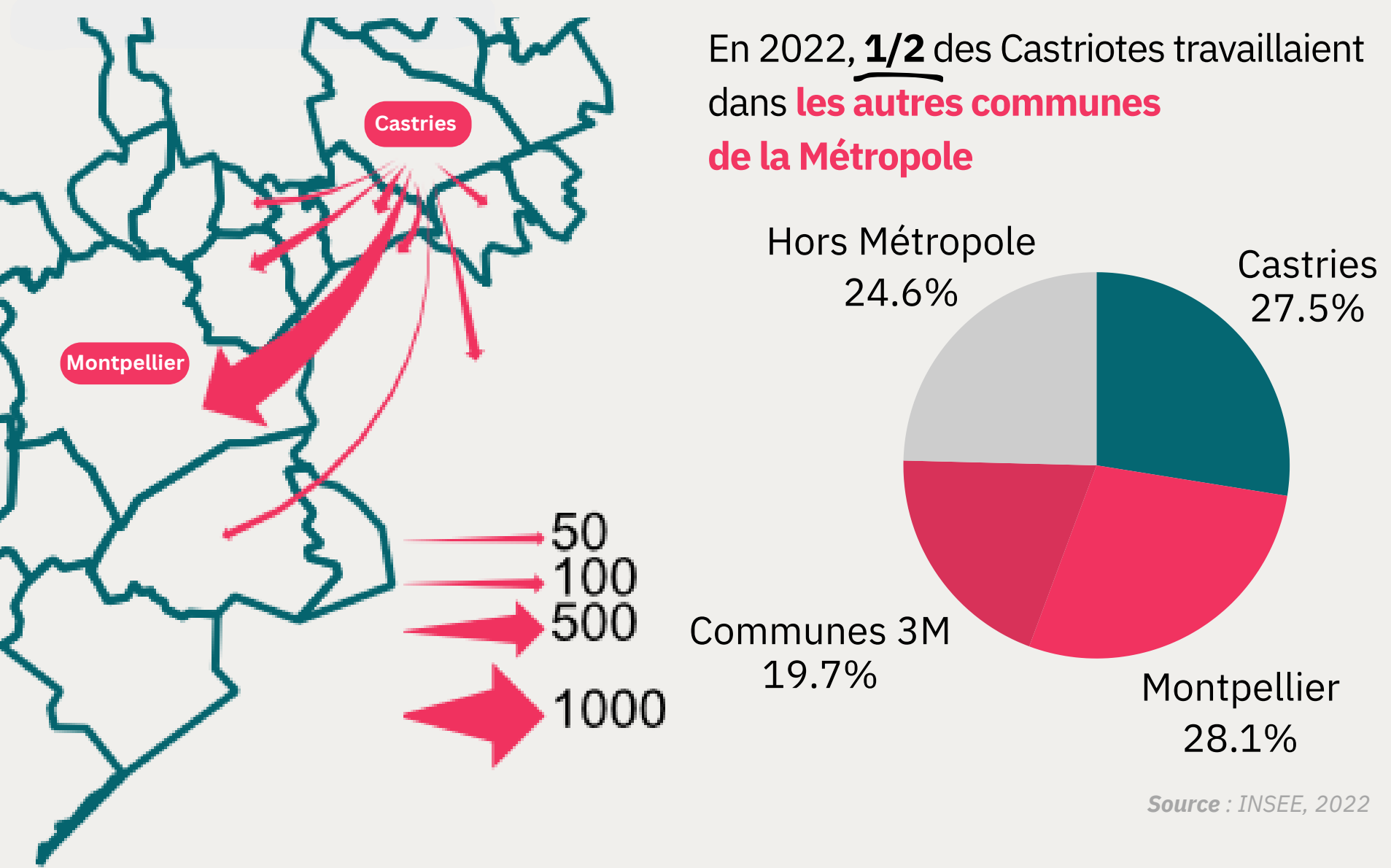
Cette croissance démographique s'accompagne de **besoins croissants en équipements et services** à l'échelle communale, posant la question de l'adaptation du "village" à ce processus.

Castries
Les chiffres de population devraient augmenter

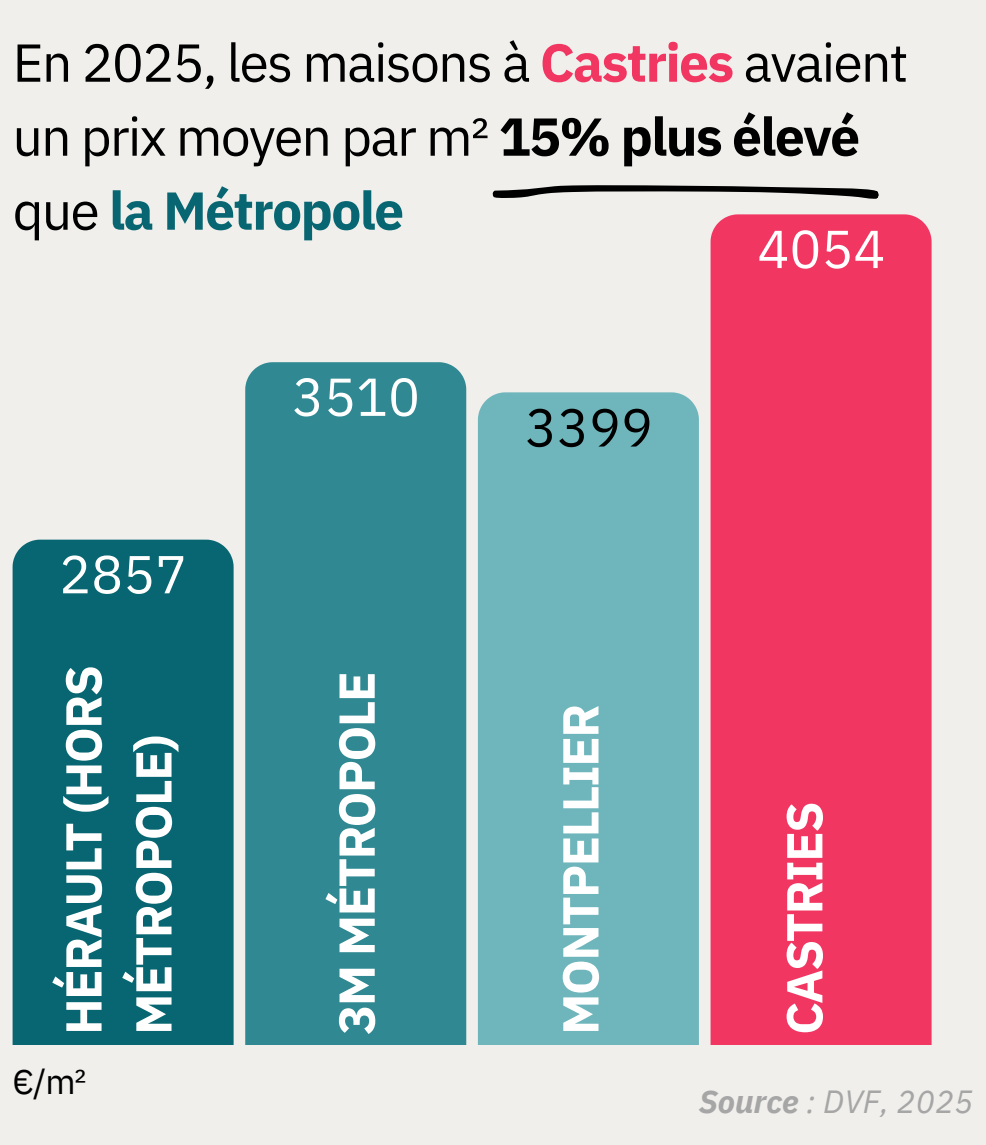
Source : Midi Libre, 2025

2 CE QUE LA MÉTROPOLISATION FAIT AU TERRITOIRE

UNE INTÉGRATION FONCTIONNELLE DANS LE SYSTÈME MÉTROPOLITAIN



UNE FORTE PRESSION IMMOBILIÈRE



3 FACE À LA MÉTROPOLISATION : COMPROMIS ET TENSIONS

ÉQUIPEMENTS DANS LA COMMUNE

- Crèches, écoles maternelles, et collèges
- Supermarchés et marché hebdomadaire
- Restaurants, cafés et bars au centre-ville
- Balades dans la nature et patrimoine historique

UN « ESPRIT VILLAGEOIS » ...



...QUI SE PERD

Les changements « ça me fait un petit peu mal au cœur, parce que l'esprit village, on y tient aussi »

LE MAIRE

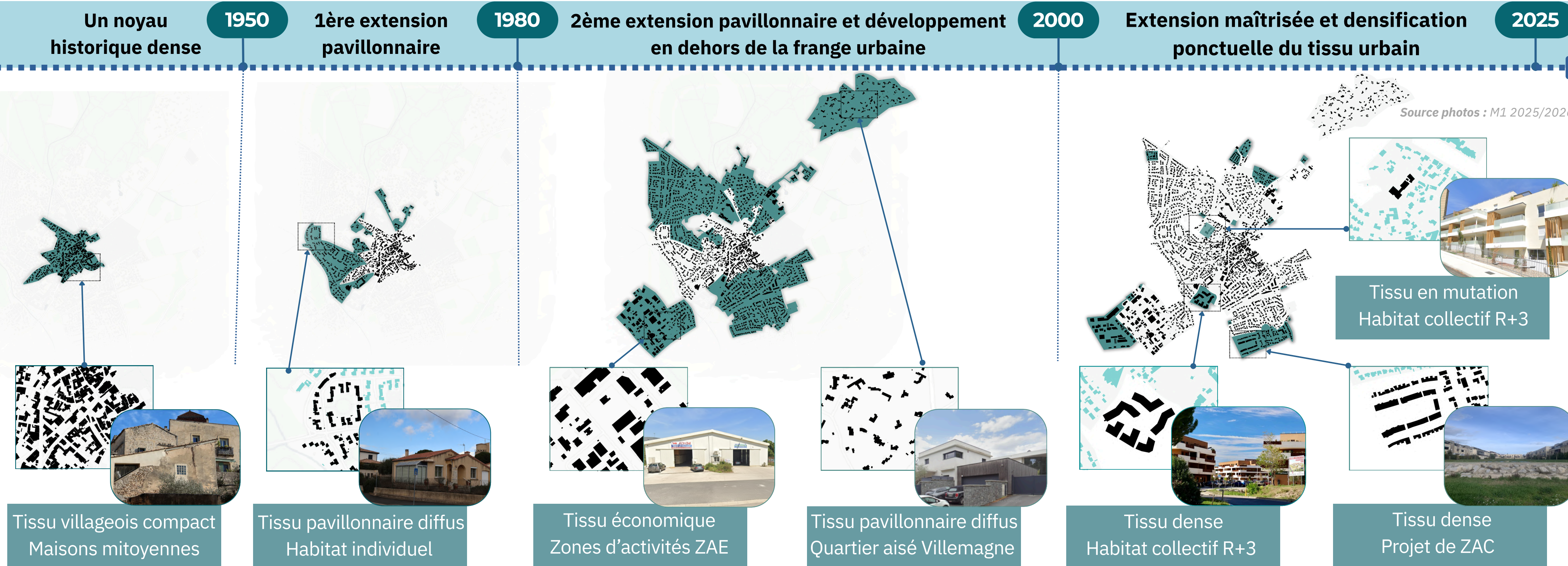
Quand on est arrivé, on nous disait "Castries, petit village", mais dans les pratiques quotidiennes, ça ne fonctionne plus vraiment comme un village.

HABITANTE

Une commune qui cherche à réguler l'extension urbaine et à favoriser la densification



1 DU MODÈLE PÉRIURBAIN EXTENSIF À LA DENSIFICATION



2 UNE URBANISATION CONTRAINTÉ PAR SON ENVIRONNEMENT



DES ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX PROTÉGÉS

Au nord, les "Garrigues de Castries" inscrites en **Espaces Boisés Classés (EBC)** dans le PLUiC interdisant tout changement d'usage. À l'est, le **Château** et l'**Aqueduc**, classés **Monuments Historiques**, limitent toute extension de l'urbanisation dans cette direction.



DÉFICIT HYDRIQUE

La nappe de Castries est classée **"Zone de Répartition des Eaux" (ZRE)** et est en déficit quantitatif. Le développement urbain est techniquement **plafonné** par la capacité à fournir de l'eau potable.



RISQUE INCENDIE

La commune est identifiée dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** comme **fortement exposée**.

3 DERRIÈRE LA DENSIFICATION, TROIS PROCESSUS... ET DES TENSIONS

DENSIFICATION

Pour Jérôme Dubois, la densification urbaine désigne un mode de développement consistant à produire de nouveaux logements ou activités par une intensification des tissus déjà urbanisés, en opposition à l'extension spatiale de la ville sur des espaces naturels ou agricoles.

Source : DUBOIS Jérôme (2024), « La sobriété foncière par le ZAN. Une négociation à tous les étages qui oublie l'essentiel », Riurba, n° 15

Densification par opération d'aménagement (ZAC)



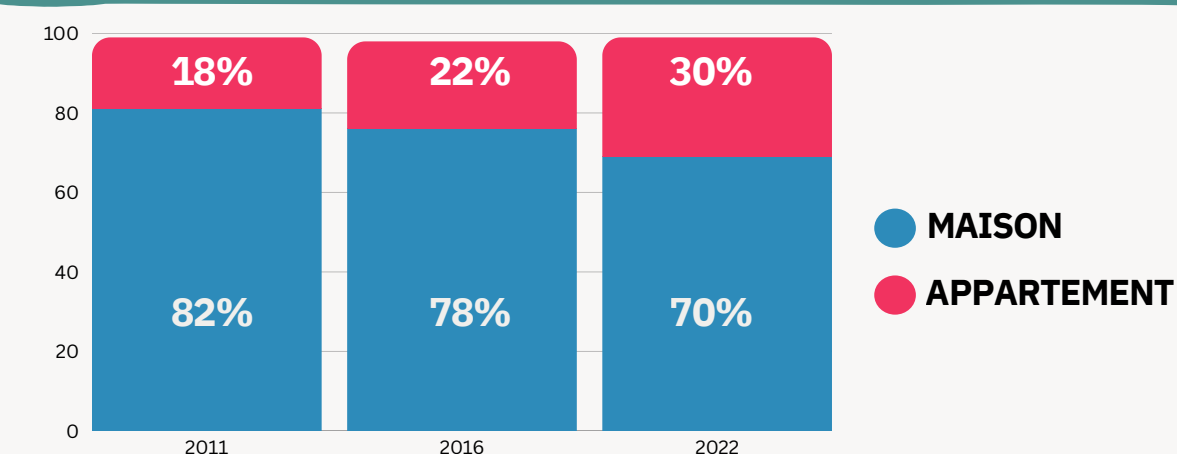
Densification parcellaire

Comblement d'une dent creuse



Source : Vue aérienne, Google Earth

UNE FORTE ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT



- LE TAUX D'APPARTEMENTS A PRESQUE DOUBLÉ EN 10 ANS
 - UNE ÉVOLUTION DU MODÈLE RÉSIDENTIEL VERS DES FORMES PLUS DENSES
- Source : INSEE 2024

DES HABITANT·ES FAVORABLES À LA DENSIFICATION... SOUS CONDITIONS



AMÉNAGER EN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, UNE TENSION CROISSANTE...?

4 DEUX LEVIERS RÉGLEMENTAIRES POUR LA DENSIFICATION

Périmètre DPUR et PAPAG



Périmètre PAPAG
Périmètre DPUR

0 250 500 m
Source : PLUIC 2025

STABILISER L'ENVELOPPE URBAINE AVEC LE PAPAG

PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

PAPAG : Une servitude d'urbanisme inscrite dans le PLUi qui impose une inconstructibilité temporaire sur un secteur déterminé, afin de permettre à la collectivité de réfléchir ou de définir un projet d'aménagement global à venir.

Source : Code de l'urbanisme, art. L.151-41, L.152-2 et R.151-2, consulté sur Légifrance.

Secteur concerné : Entrée de la ville

- Concevoir un projet dense et mixte en préservant les vues sur le Château

PRENDRE EN MAIN LA DENSIFICATION DES TISSUS EXISTANTS AVEC LE DPUR

DRIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

DPUR : est un droit de priorité permettant à une collectivité d'acquérir des biens immobiliers pour l'intérêt général, en étendant son pouvoir à des biens normalement exemptés (copropriétés, maisons récentes ou parts de SCI).

Source : Code de l'urbanisme, art. L.211-1 à L.211-7 (droit de préemption urbain), consulté sur Légifrance.

Deux secteurs concernés :

1 Zone Centre Ancien et ancien pavillonnaire

- Lutter contre l'habitat dégradé et suivre les copropriétés vulnérables

2 Zones Activités Économiques

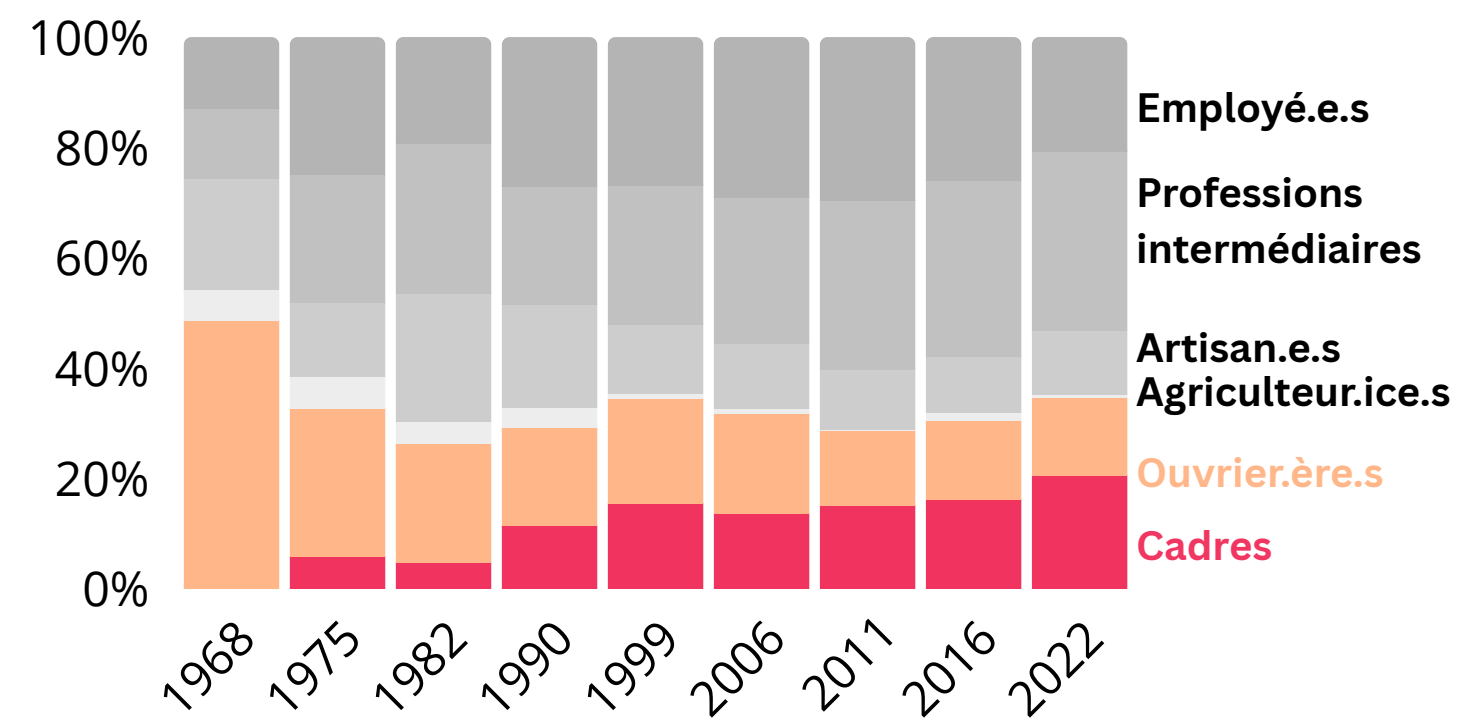
- Maîtriser le foncier pour densifier ces zones

Qui pourra habiter à Castries demain ?



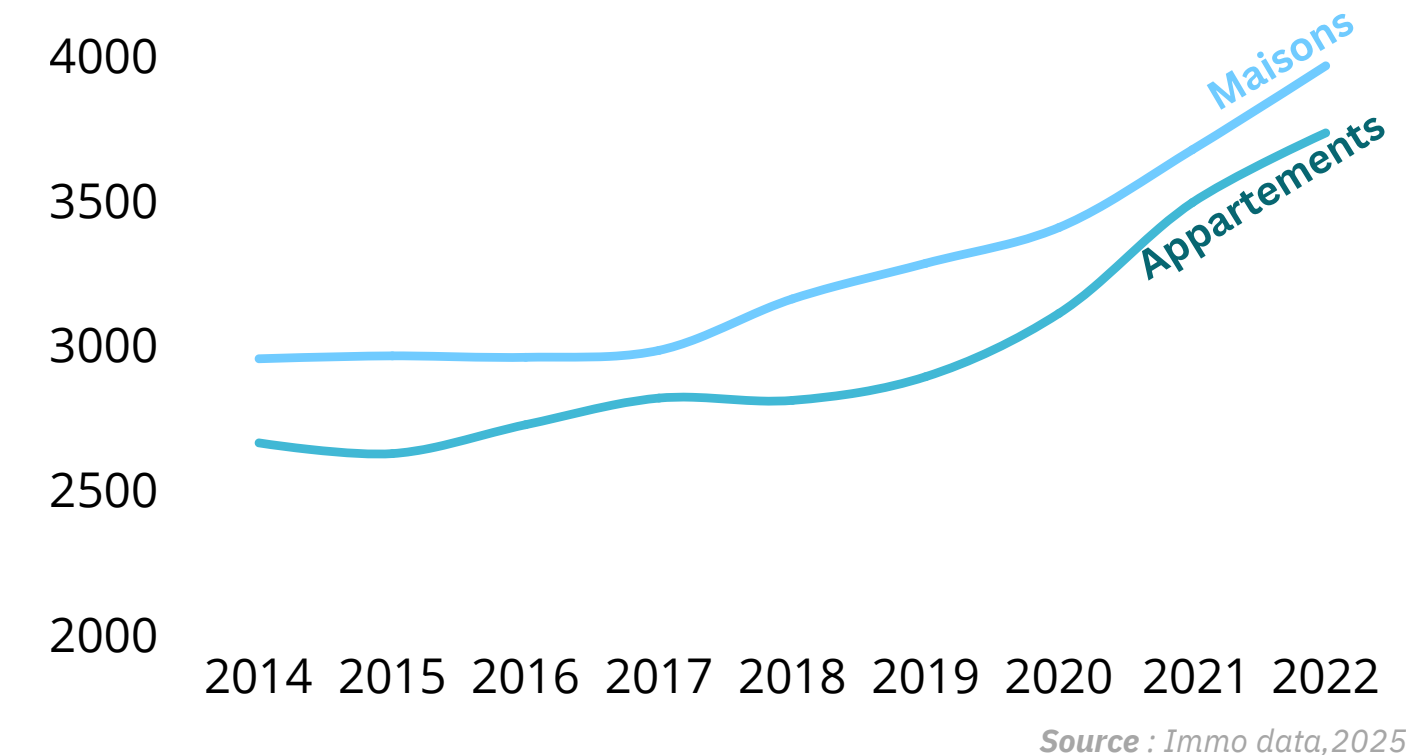
1 D'UNE COMMUNE POPULAIRE À L'ARRIVÉE DE MÉNAGES AISÉS

Évolution des profils socio-professionnels



Entre 1982 et 2022, la part des **cadres** a **augmenté de 14%**, pendant que la part des **ouvrier.ère.s** a **diminué de 12%**

Prix moyen du logement



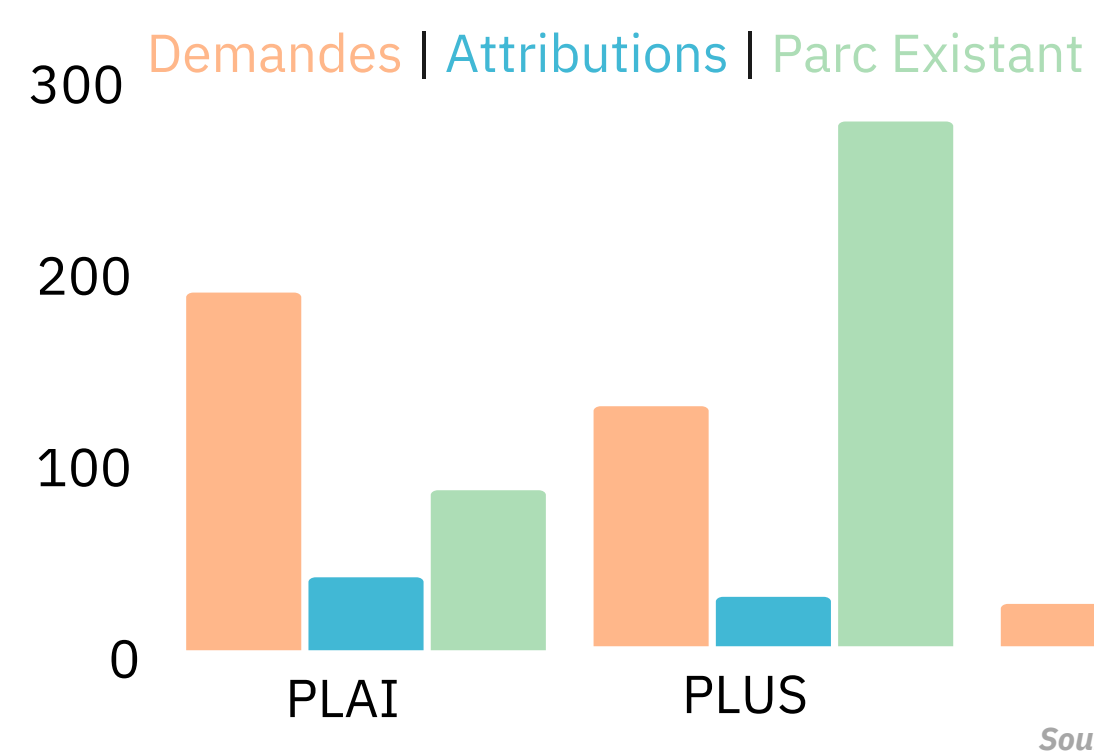
HAUSSE DE LA PART DES CATÉGORIES SOCIALES SUPÉRIEURES

AUGMENTATION DU PRIX DU FONCIER

TÉMOIGNE D'UN **PROCESSUS D'EMBOURGEOISEMENT**

3 DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX ET RÉELLEMENT ABORDABLES

Répartition par type de logement locatif social 2025



Déséquilibre entre l'offre et la demande de logement social :

→ 1 attribution pour 5 demandes de logement social

→ Une offre très insuffisante de logements très sociaux (PLAI)

La demande en logements sociaux concerne des profils variés, souvent déjà liés à la commune, traduisant **un besoin des ménages de la commune**.

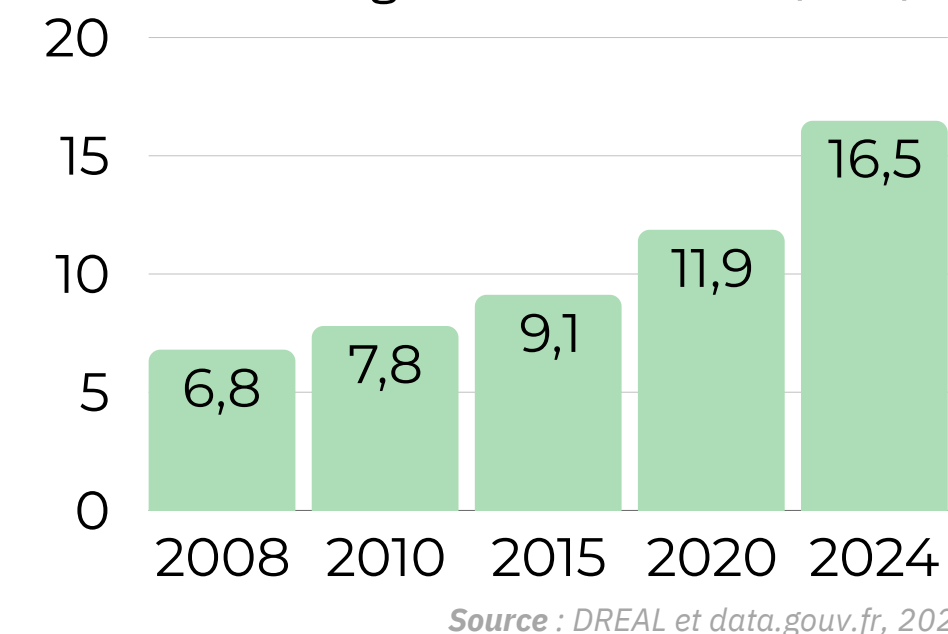
Dans la demande de logement social :

“On a beaucoup d'enfants, de gens qui ont déjà un lien avec Castries, ou des parents âgés.”

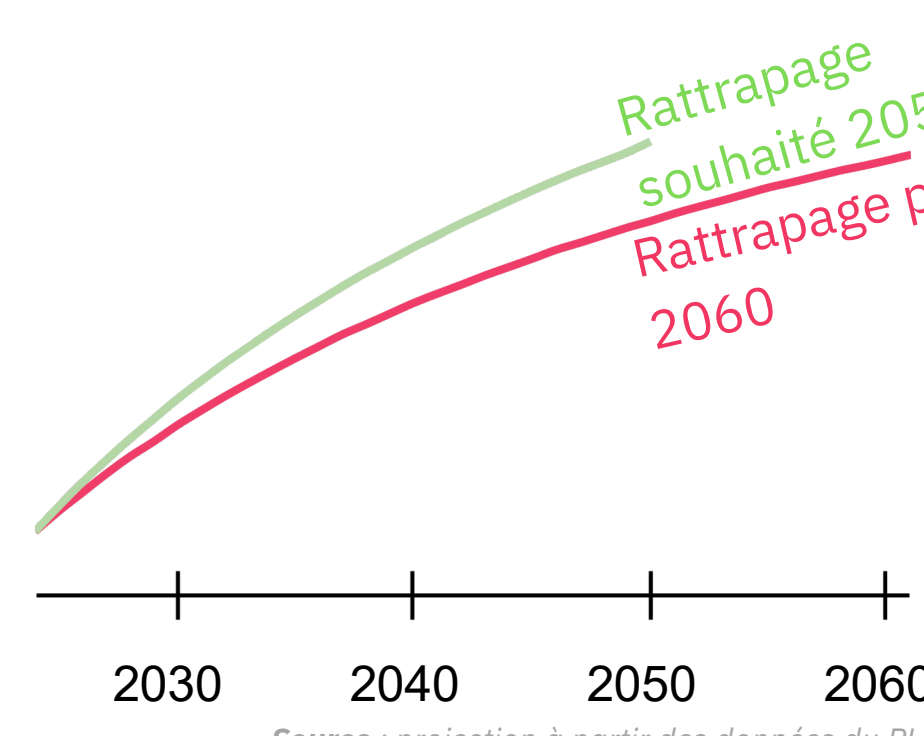
LE MAIRE

4 UN RATTRAPAGE SRU VOLONTARISTE QUI RESTE INSUFFISANT

Taux de logements sociaux (SRU)



28%
25%
23%
20%
18%
15%



Le PLH fixe une politique de 33% de logements sociaux par opération immobilière, ce qui a permis de **trippler la part de logements sociaux depuis 2010**. Malgré ce volontarisme, **le retard ne devrait être rattrapé qu'en 2060**.

2 UNE DIVISION SOCIALE DE LA COMMUNE

LE CENTRE BOURG

Des ménages modestes, peu de logement social

Des conditions de logement à améliorer

VILLEMAGNE

Un niveau de vie élevé et une absence de ménages modestes
Pas de logement social

LES AUTRES QUARTIERS

Des espaces plus mixtes socialement
Une répartition diffuse des logements sociaux.

Opérations immobilières depuis 2019

Chambon



20 Lgt
20 LLS

Les Lavandières



300 Lgt
100 LLS

Terres du Soleil



35 Lgt
12 LLS

Vinci



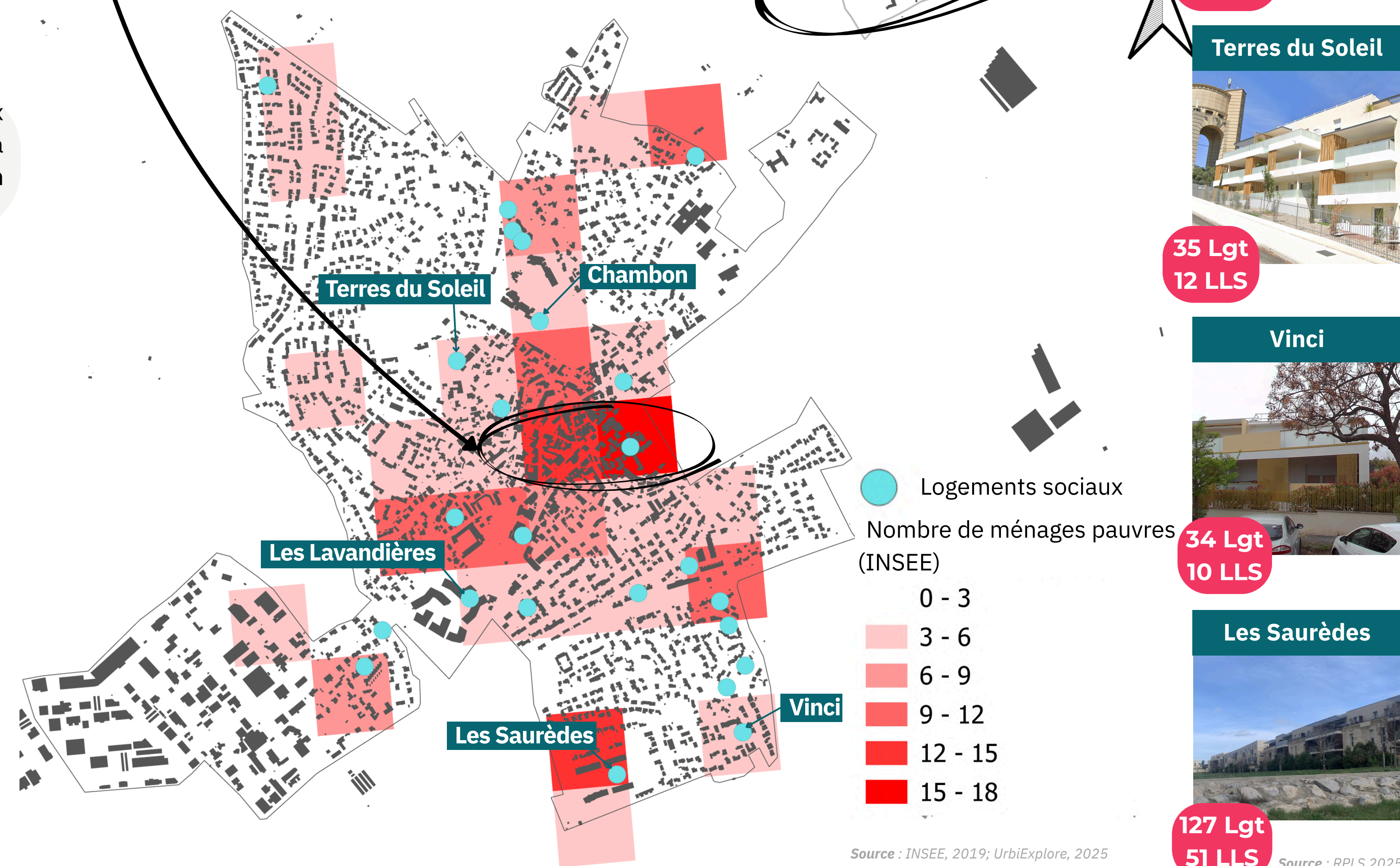
34 Lgt
10 LLS

Les Saurèdes



127 Lgt
51 LLS

Source : RPLS 2025
Photos: M1 2025/2026



Logements sociaux

Nombre de ménages pauvres (INSEE)

0 - 3
3 - 6
6 - 9
9 - 12
12 - 15
15 - 18

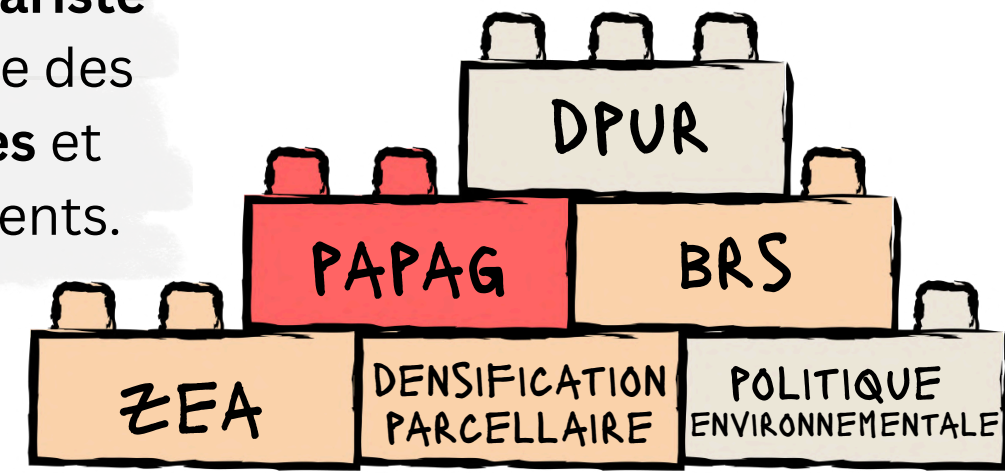
Source : INSEE, 2019; UrbiExplore, 2025
Auteurs: M1 2025/2026

Quels potentiels de densification et de production de logements réellement abordables et de logements sociaux ?

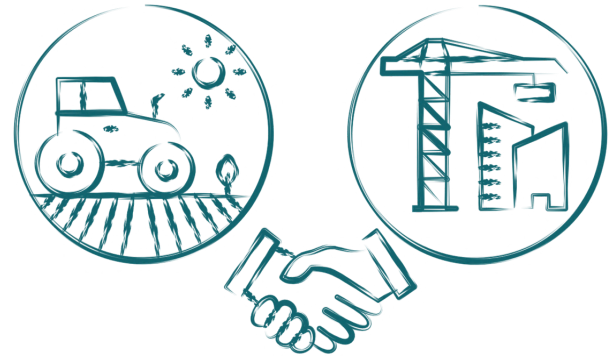


DES LEVIERS DÉJÀ OPÉRATIONNELS

Une **commune volontariste** qui a déjà mis en place des **outils réglementaires** et **opérationnels** pertinents.



Une stratégie intéressante pour contrer l'extension : **articuler densification et soutien à l'agriculture**



SOUTIEN À L'AGRICULTURE
RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT DES AGRICULTEUR.I.C.E.S

MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

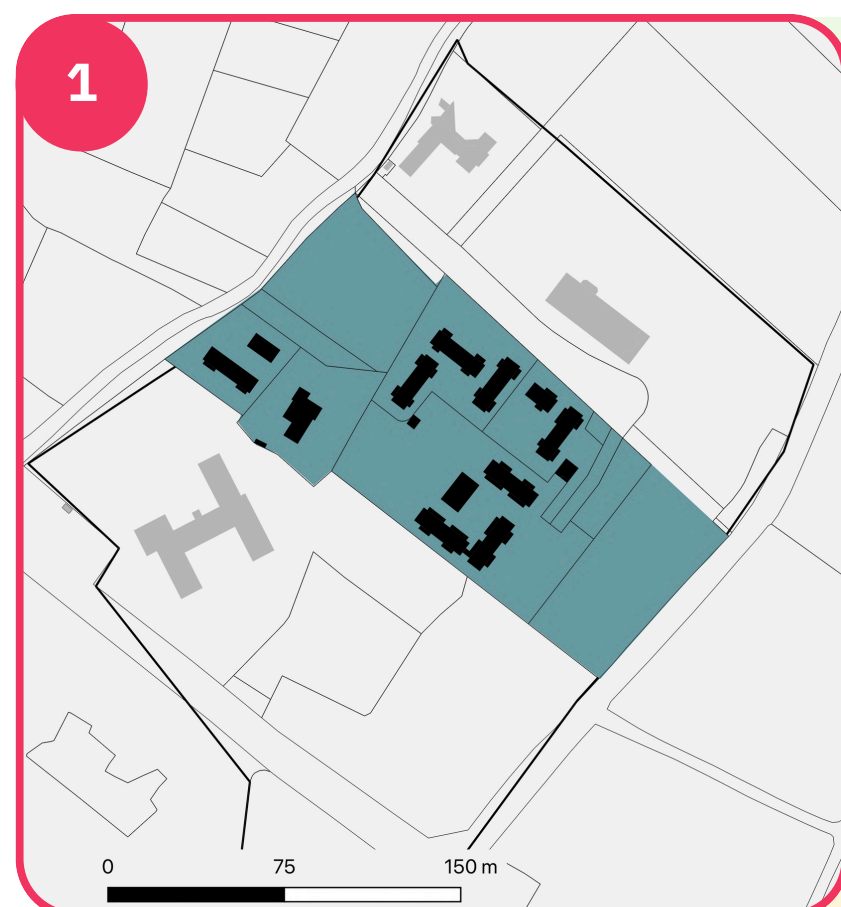
LIMITER L'ABANDON DES TERRES

Le potentiel de densification du foncier : quoi prendre en compte ?



- STATUT DE LA PROPRIÉTÉ
- FORTE ACCESSIBILITÉ
- TAILLE DE LA PARCELLE
- MORPHOLOGIE DE LA PARCELLE
- CARACTÉRISTIQUES NATURELLES DU SOL
- ABSENCE DE DURETÉ JURIDIQUE

POTENTIEL 1 : CONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE



- +** • Infrastructure d'habitat déjà en place
- Proximité du collège

- • Multipropriétaires privés
- Localisation excentrée
- Pas de transports en commun
- Zonage touristique dans le PLUi

POTENTIEL 2 : LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, UN GISEMENT DÉJÀ IDENTIFIÉ

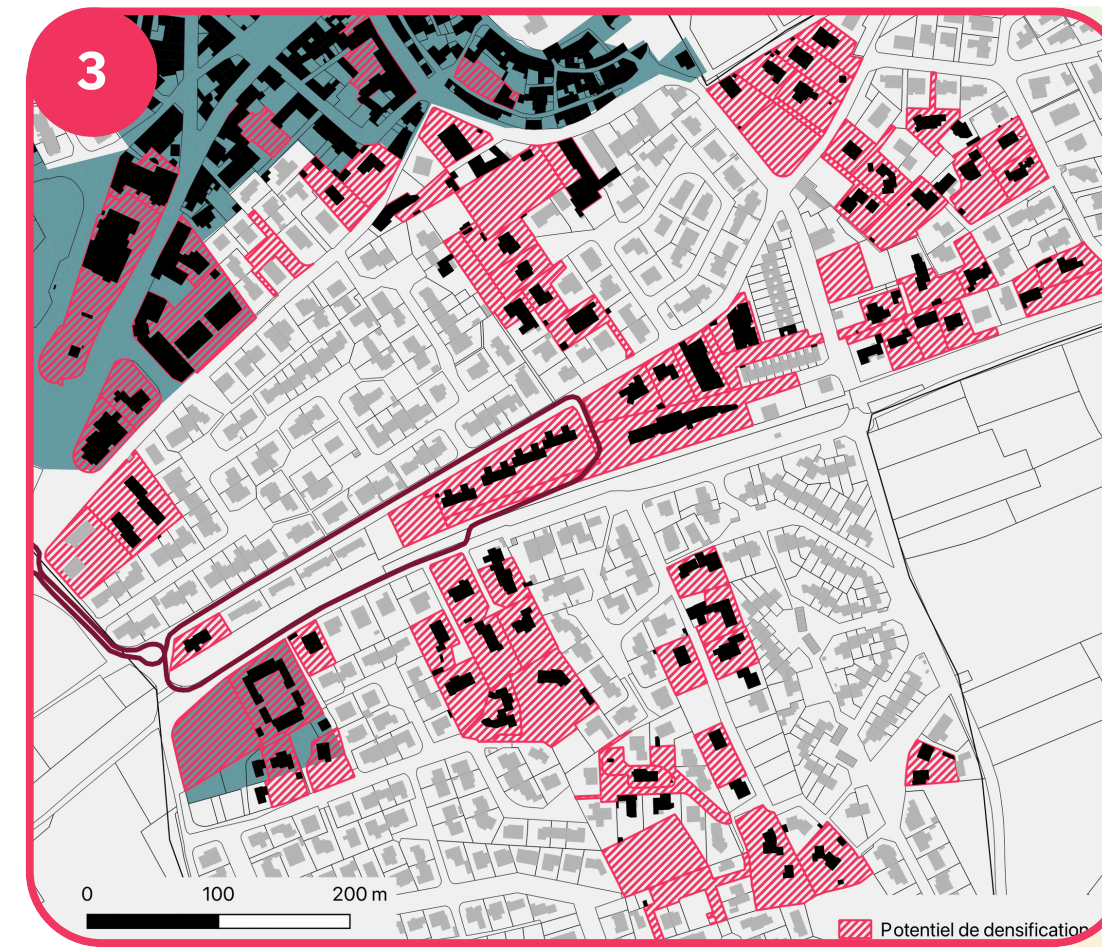


- +** • Desservie par le BusTram
- Mixité fonctionnelle déjà présente
- Zone soumise au DPUR

- • Zone économique en activité
- Zonage économique dans le PLUi
- Exigence d'une ingénierie avancée

POTENTIEL 3 : LA DENSIFICATION DOUCE, AMÉNAGER SOUS TENSIONS

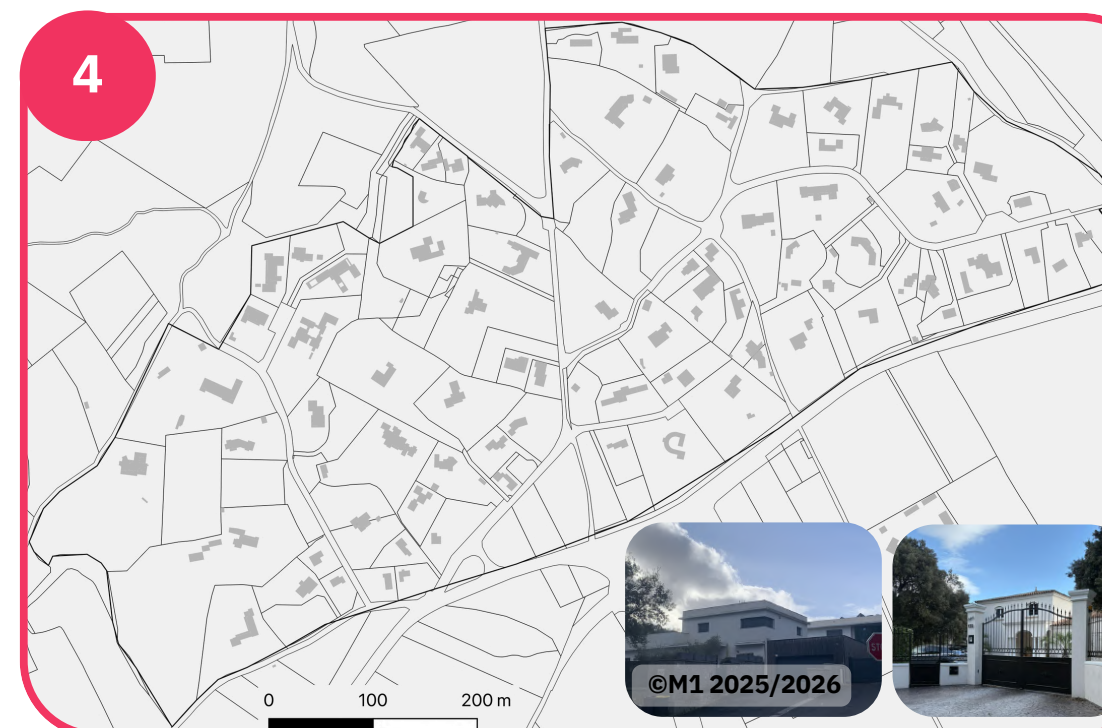
Le projet de BusTram, une accessibilité à exploiter ?



- +** • Proximité des transports
- Parcelle >800 m² = potentiel de densification
- Possibilité de proposer un projet de ZAD "Zone d'aménagement différée"

- • Zone non concernée par le DPUR
- Multi propriété privée
- Nécessite une étude parcellaire fine

Villemagne, un gisement foncier "inexploitable" ?



- +** • De grandes parcelles faiblement bâties

- • Risque incendie
- Infrastructure saturée
- Localisation excentrée
- Dépendance à la voiture

Le risque incendie, un argument pour préserver un "petit paradis" pour certains ?

Un projet en cours. La Calade : créer du collectif dans le pavillonnaire



- +** • Construction d'un petit collectif (R+2) à la place une villa
- Projet mixte : 21 logements locatifs sociaux, 33 en accession libre

- • Un projet contesté par les habitant.e.s et les usager.ère.s du parc voisin pour :
 - ★ La forme urbaine : un petit collectif
 - ★ L'atteinte à la nature
 - ★ La peur de l'autre

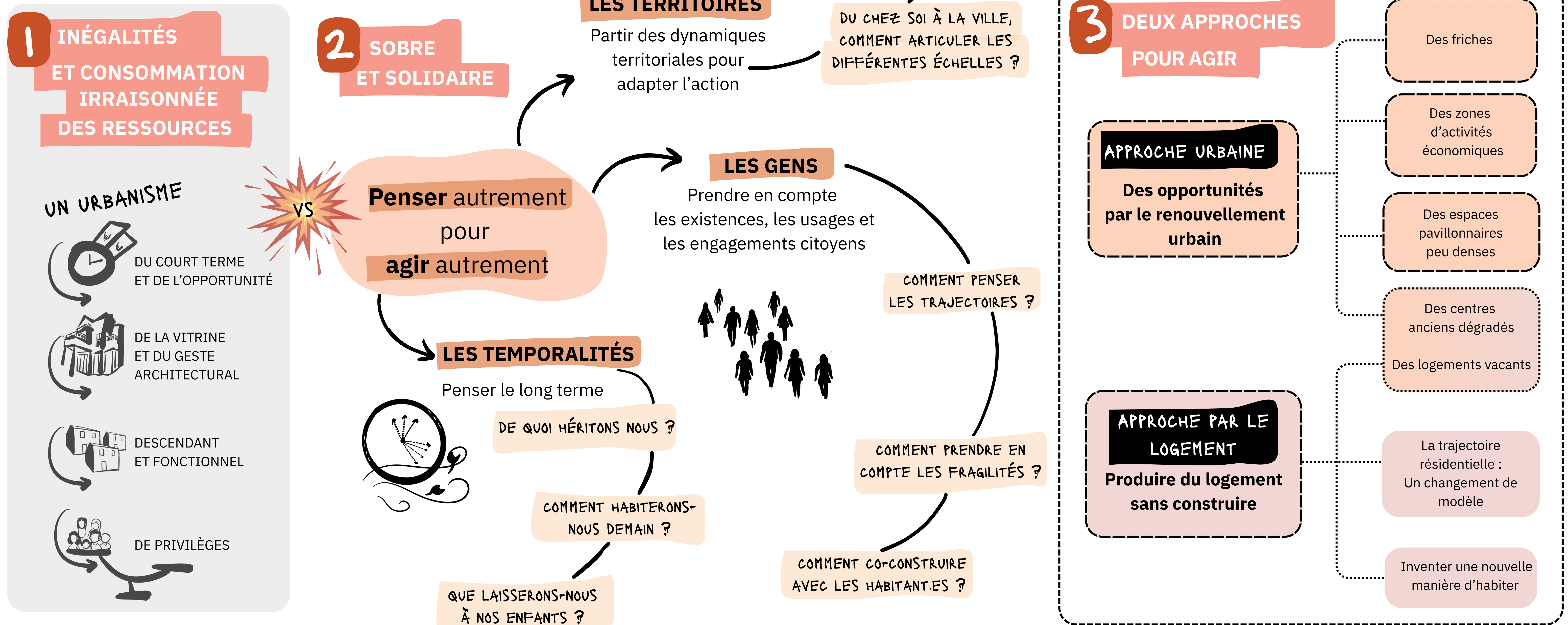
Accepter la forme urbaine et / ou accepter l'autre ?

"Il y a une vraie peur de ce que ça peut attirer"

HABITANTE

Vers un urbanisme sobre et solidaire : changer de modèle d'aménagement

Face aux enjeux de sobriété foncière et de logement pour toutes et tous :
REPENSONS L'URBANISME !



Valoriser les potentiels délaissés : Les friches, des “pépites” entre opportunités et biens communs

PASSONS À L'ACTION !
APPROCHE URBAINE

1 LA FRICHE : UN NOUVEL ELDORADO AU COEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

DANS LA RÉGLEMENTATION :

- Loi Climat et résilience (ZAN) propose de **recycler** les friches plutôt qu'artificialiser de nouvelles terres
- SCoT et PLU intègrent la **reconversion** des friches comme **levier** de transition sociaux écologique

LES FINANCEMENTS :

Européens :

- FEDER : fond européens de développement régional
- Just Transition Funds (Fonds pour une transition juste)

Nationaux :

- Fonds friche : finance l'acquisition, la dépollution, la démolition et l'aménagement
- Fonds Vert : investissement pour la transition écologique
- Aide de l'ADEME : finance les études et la dépollution des friches

Régionaux :

- “Reconquête des friches”

3 TROIS “PÉPITES” À VALORISER DIFFÉREMMENT

FRICHE TOURISTIQUE ; CASTRIES



FREINS

- Image négative de la friche : le stigmat
- Multiplicité des propriétaires
- PLU contraignant : zone tourisme
- Risques naturels (argile et incendie)
- Zone naturelle à proximité

FRICHE CAVE COOPÉRATIVE ; POUSSAN



FREINS

- Transformation des usages : cristallise une tension communale
- Multiplicité des ayant droits
- Pollution du site
- Contraintes techniques lourdes : cuves
- Respecter le patrimoine bâti

FRICHE DU PRESBYTÈRE ; SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS



FREINS

- Détérioration d'un espace naturel sur la friche
- Tension autour des transformations du patrimoine historique de la commune
- À priori et stéréotypes autour du logement social
- Tension entre les besoins des habitants et ce qui est prévu

OPPORTUNITÉS

VALORISER UN GISEMENT FONCIER POUR UN NOUVEAU PROJET

- Reconstruire la ville sur la ville
- Réhabilitation avec changement de destination
- Prémption possible
- Investisseur privé ou public
- Opportunité de densification de l'occupation bâtie

APPRÉHENDER LE PATRIMOINE COMME BIEN COMMUN À TRANSMETTRE

- Restaurer un bâti patrimonial du village
- Maîtriser son devenir à travers le PLU(i)
- Acquisition par la Collectivité (et/ou l'EPF)
- Faire appel à des opérateurs de l'Economie sociale ou Solidaire (foncières solidaires)
- Bail emphytéotique

2 DES POTENTIELS À PRENDRE DANS LEUR COMPLEXITÉ : LES FREINS



JURIDIQUES

- Zonage contraignant
- Négociation avec les propriétaires

SOCIAUX

- Attachement identitaire
- Pratiques ancrées / alternatives

ÉCONOMIQUES

- Coût élevé
- Rentabilité incertaine
- Dépendance aux aides publiques

ENVIRONNEMENTAUX

- Bâti dégradé
- Pollution et risques

ADMINISTRATIFS

- Procédure longue
- Multiplicité des acteurs
- Ingénierie complexe

Transformer les zones d'activités en quartier mixte... Mais pas à n'importe quel prix !

PASSONS À L'ACTION !
APPROCHE URBAINE

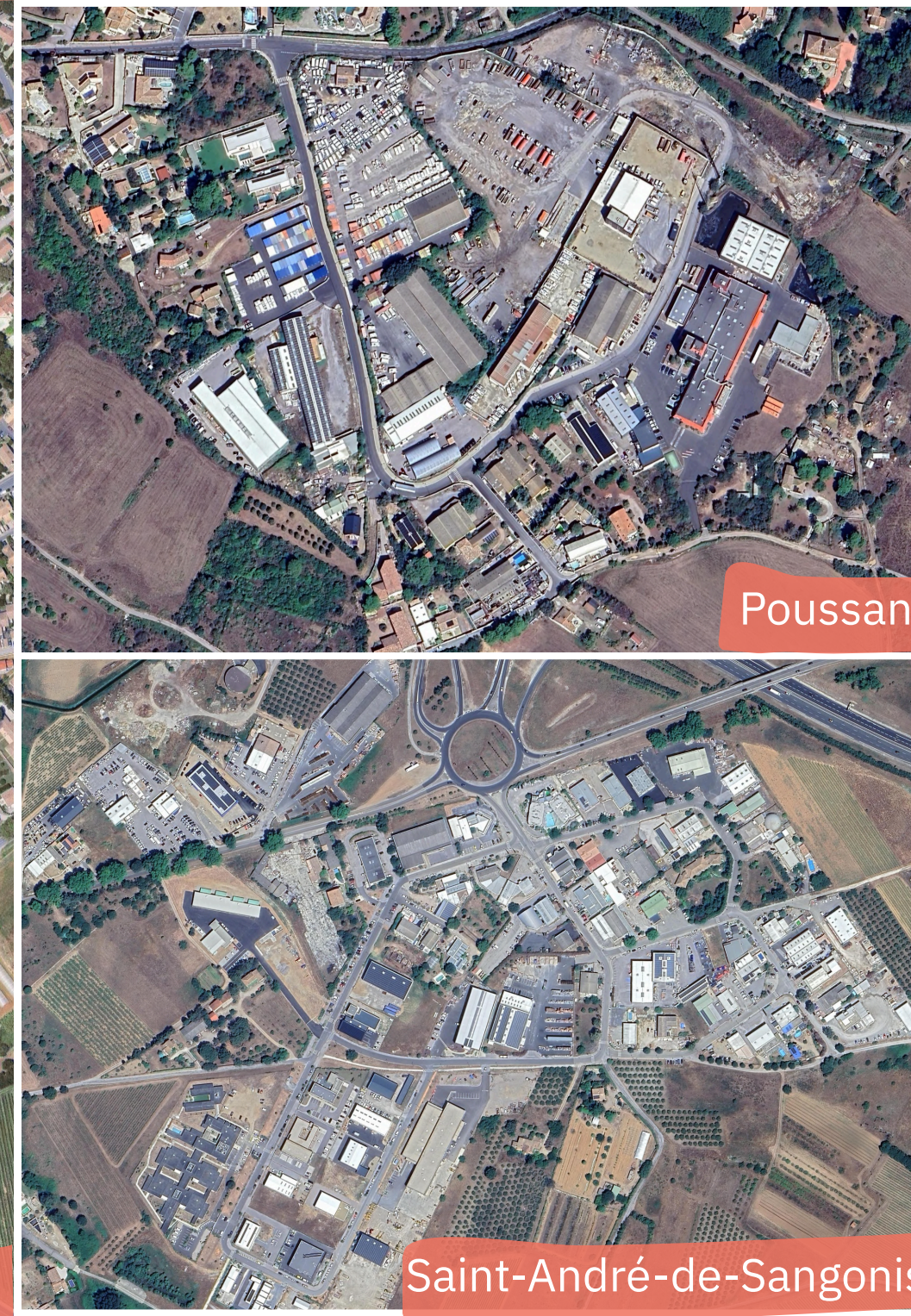
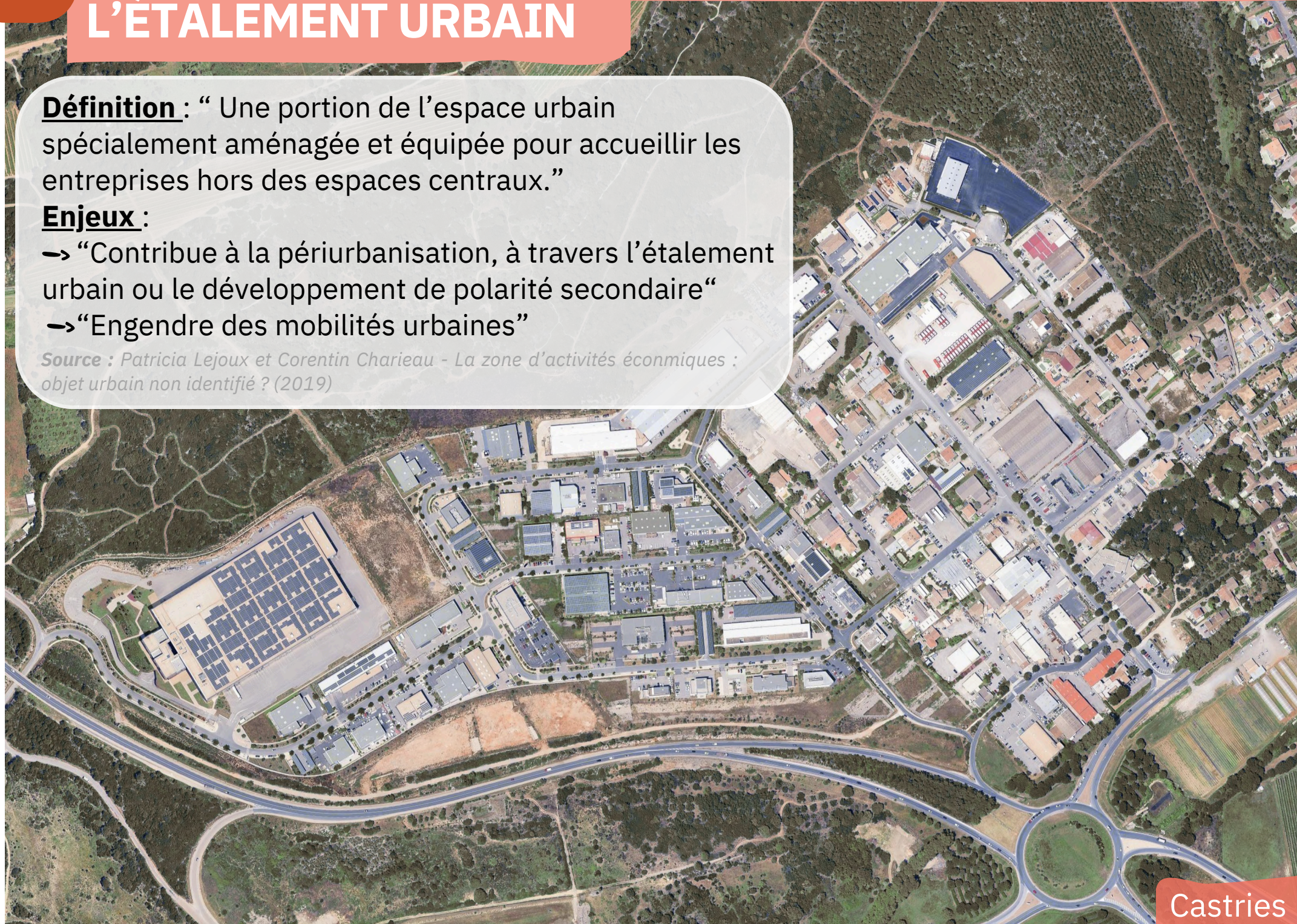
1 LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : UN FACTEUR AGGRAVANT DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Définition : “ Une portion de l'espace urbain spécialement aménagée et équipée pour accueillir les entreprises hors des espaces centraux.”

Enjeux :

- “Contribue à la périurbanisation, à travers l'étalement urbain ou le développement de polarité secondaire”
- “Engendre des mobilités urbaines”

Source : Patricia Lejoux et Corentin Charieau - La zone d'activités économiques : objet urbain non identifié ? (2019)



Vues aériennes des ZAE de Castries, Poussan, Saint-André de Sangonis, Google Satellite

2 TRANSFORMER LES ZAE : QUELS VERROUS À LEVER ?

FREINS

Conflits d'usage

- Monofonctionnalité
- Inadéquation des besoins entre riverains et entreprises

Inhospitalité

- Sols potentiellement pollués
- Déficit d'image
- Déconnexion avec le tissu urbain

Impact financier

- Coûts élevés de mutation des ZAE
- Perte de recettes pour la collectivité

Cadre réglementaire contraignant

- PLU interdit l'habitat dans les ZAE

OPPORTUNITÉS

Déprise partielle de certaines activités et foncier disponible ?

Du foncier moins cher

Créer des espaces de vie pour les salarié.e.s (restauration, services...)

Possibilité de densification verticale

Accroche au fonctionnement urbain et présence d'infrastructures

EXEMPLE DE LA ZONE ARTISANALE DES COUSTELLIERES, CASTRIES

Création de la ZAE artisanale des Coustelliers

Logement ponctuel autorisé pour les artisans

Retraite de l'artisan et vente du logement

Projet de densification économique (SERM)

PASSER D'UN PROJET DE DENSIFICATION À UN PROJET DE DIVERSIFICATION

Années 1970

2025

SOUS-LOCATION ET MAL-LOGEMENT

“ A l'époque les gens avaient le droit de faire un logement rattaché à l'activité. Et là ça a été complètement dévoyé. Au fur et à mesure, c'est revendu, c'est partagé. Il y a beaucoup de logements.”
MAIRE DE CASTRIES

“ Du mal logement. Voilà. On connaît quelques bâtiments où il y a une douzaine de boîtes aux lettres.”
RESPONSABLE SERVICE URBANISME DE CASTRIES

“ Quand on constate que le logement est là, qu'est-ce qu'on fait ? ”
RESPONSABLE SERVICE URBANISME DE CASTRIES



FREINS

- Zone économique en activité
- Zonage économique du PLUi

OPPORTUNITÉS

- Foncier disponible
- Deservi par le Tram-Bus et rattachement des réseaux
- Logements déjà présents dans certaines rues
- Limitrophe à une zone d'habitation (potentiel de mixité fonctionnelle déjà présent, mais reste à renforcer)
- Besoins de logement des actifs et salariés
→ acteur clé : action logement



3 ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DES ZAE : CONCILIER ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET CRÉATION DE LOGEMENTS

3 ÉTAPES POUR LA TRANSFORMATION DES ZAE

①

Analyser le fonctionnement des ZAE (diagnostic territorial)

②

Une stratégie pour relier les ZAE à l'urbain

③

Programmer la mixité des usages et créer du logement

Qualifier les opportunités

- Évaluer la dynamique économique : distinguer une ZAE dynamique ou en déprise
- Analyser les usages, les liens au tissu urbain
- Mettre en évidence les besoins en logement

Rendre l'espace plus hospitalier

- Projets de végétalisation
- Liaisons en transport en commun et mobilité douce
- Insertion d'espaces publics

Aller vers une mixité fonctionnelle : “faire quartier”

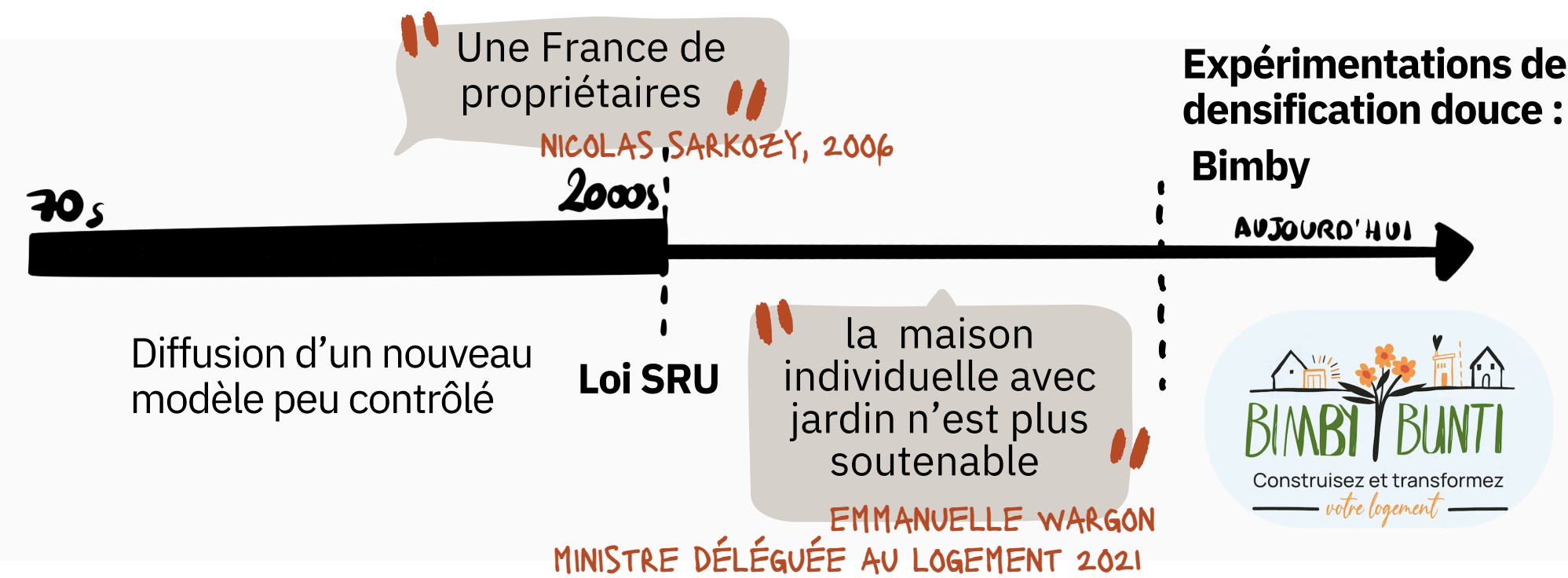
- Vers la “ville du quart d'heure” (C. Moreno, 2016)
- Programmer une offre de logement pour répondre aux besoins
- Intensification des usages : gérer la diversité des usages économiques / résidentiels

Agir pour une densification juste et adaptée du pavillonnaire

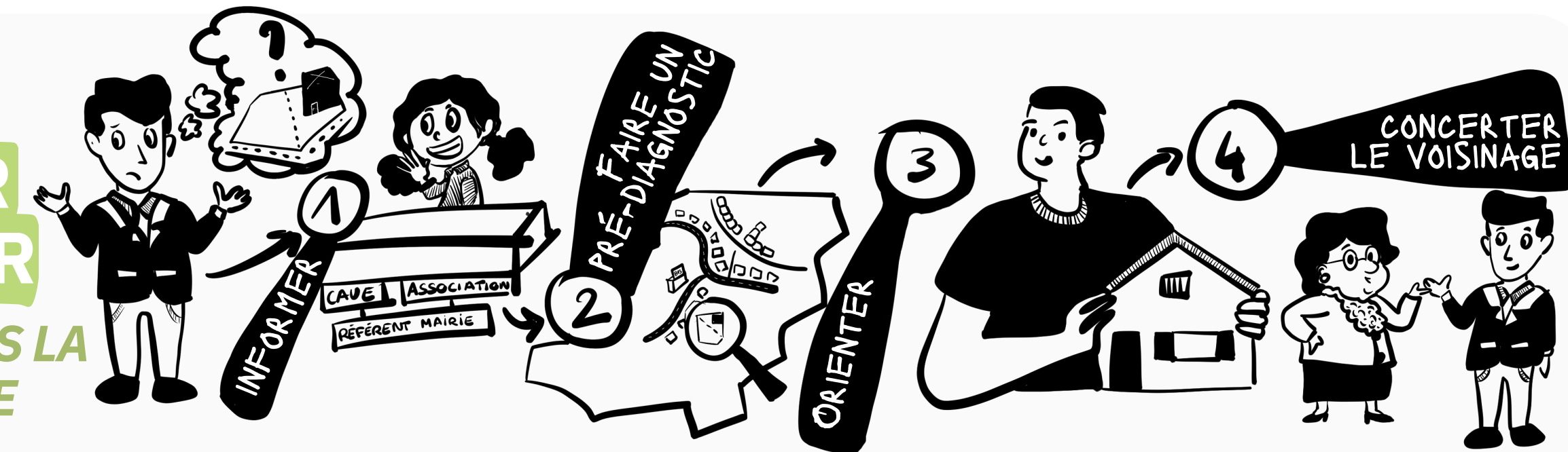
PASSONS À L'ACTION !
APPROCHE URBAINE

CONTEXTE :

L'habitat pavillonnaire : du modèle contesté à l'expérimentation de la densification douce



**INFORMER
CONCERTER
ET ACCOMPAGNER**
LES HABITANT.E.S VERS LA
DENSIFICATION DOUCE



1 OBSERVER

IDENTIFIER LES POTENTIELS

- Analyser les formes urbaines :** tous les tissus pavillonnaires ne sont pas densifiables de la même manière

BÂTIS DIFFUS



Potentiel : division de grande maison / second logement
Freins : accès secours, stationnement, conflits de vis-à-vis, perte de végétation

LOTISSEMENT



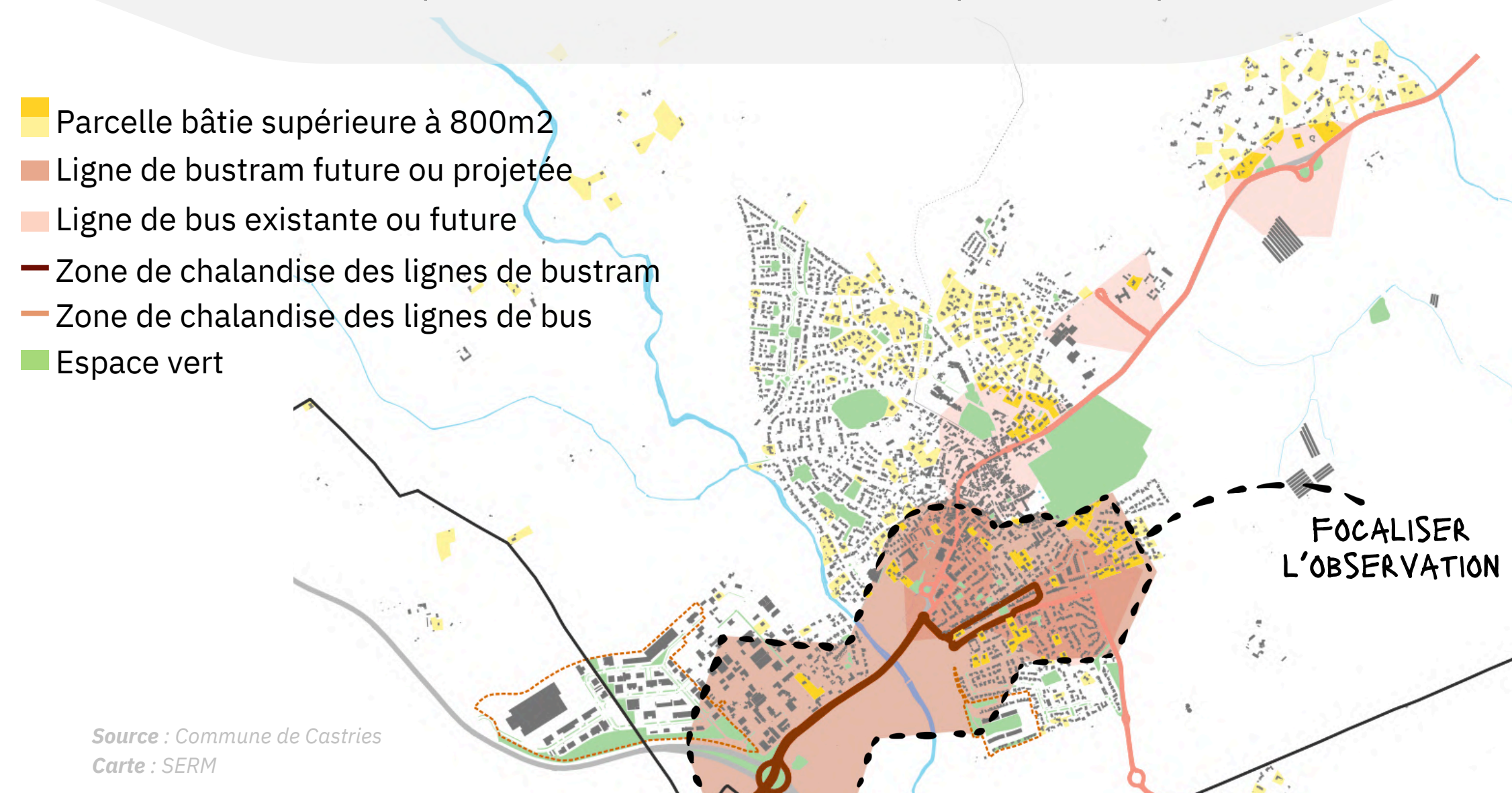
Potentiel : dents creuses ponctuelles, maisons groupées très encadrées
Freins : stationnement sur voirie, gabarits très sensibles

CENTRE-BOURG



Potentiel : surélévation, division interne, réhabilitation, comblement de vides
Freins : copropriétés, coûts de réhabilitation, contraintes patrimoniales

- Cibler les tissus proches des transports et services :** concentrer l'effort sur les tissus d'habitat individuel proches des services et des transports en adaptant le PLU/PLUi.



2 PROGRAMMER

AU PLUS PRÈS DES BESOINS

- Ancrer dans les besoins locaux :** prioriser des programmes qui répondent à la diversité des ménages du territoire (jeunes, salariés, seniors) afin d'éviter une densification "par opportunité" (logique de marché).

Ça fait maintenant 40 ans que j'habite à Saint-André, avant au centre-ville il y avait deux pharmacies, et de nombreux commerces, c'était parfait pour les personnes âgées comme moi. Maintenant leur priorité c'est de faire une bibliothèque.

HABITANT DU CENTRE-VILLE

- Mobiliser les opérateurs les plus adaptés aux contextes des projets :**

BAILLEUR SOCIAL

- accompagnement et médiation
- intérêt général
- ménages modestes
- attribution encadrée
- proximité des services
- gestion et entretien
- qualité du logement

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET FONCIÈRE SOLIDAIRE

- intervention en situation complexe
- coordination de projet
- programmation mixte des usages
- minoration foncière pour le logement social
- portage foncier

Des acteurs qui pensent aux territoires pour le long terme

3 CONCEVOIR

DU LOTISSEMENT AU QUARTIER



Sources : Transition énergétique et étalement urbain : se concentrer sur l'existant (crédit : CAUE - 2020)

- Penser des services de proximité et organiser les espaces mutualisés :** garde-vélos, jardins partagé, laveries... en co-propriété



- Penser un projet paysager :** préserver la pleine terre et les trames végétales, limiter les vis-à-vis.



Schéma : Étudiant M1

Étudiant.e.s : Lacina Bamba, Lisa Barreyre, Lisa Benzioni, Arthur Béroard, Alejandro Bolaños, Samuel Cabantous, Mathilde Chave, Nesrine Chelouah, Lou-Ann Devanne, Arthur Hamon, Charlotte Harrison, Salomé Jourdan, Clémence Lemièrre, Joel Mekontso, Brewal Menguy, Ala Messai, Lou Pion, Ilana Pollak, Maéllys Richard, Adrien Rolland, Ines Salama, Yasmine Zouho

Enseignant.e.s-encadrant.e.s : Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

Master 1 Urbanisme et Aménagement parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs, 2025-2026

Renouveler les centres anciens : un héritage à habiter

PASSONS À L'ACTION !
APPROCHE URBAINE

1 LE PARC ANCIEN VACANT : UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE

De l'analyse du parc ancien ...

Analyse théorique / statistique

- Données quantitatives
- Indicateurs objectifs
- Logique descendante (institutionnelle)

Source : INSEE

8%

De logements vacants en France

3,3%

De logements vacants seraient immédiatement remobilisables

6,9%

De logements vacants dans le département de l'hérault

6,1%-8,6%

De logements vacants au sein des communes d'études

70%

De logements vacants édifiés avant 1975

Source : INSEE et Enquête logement 2020

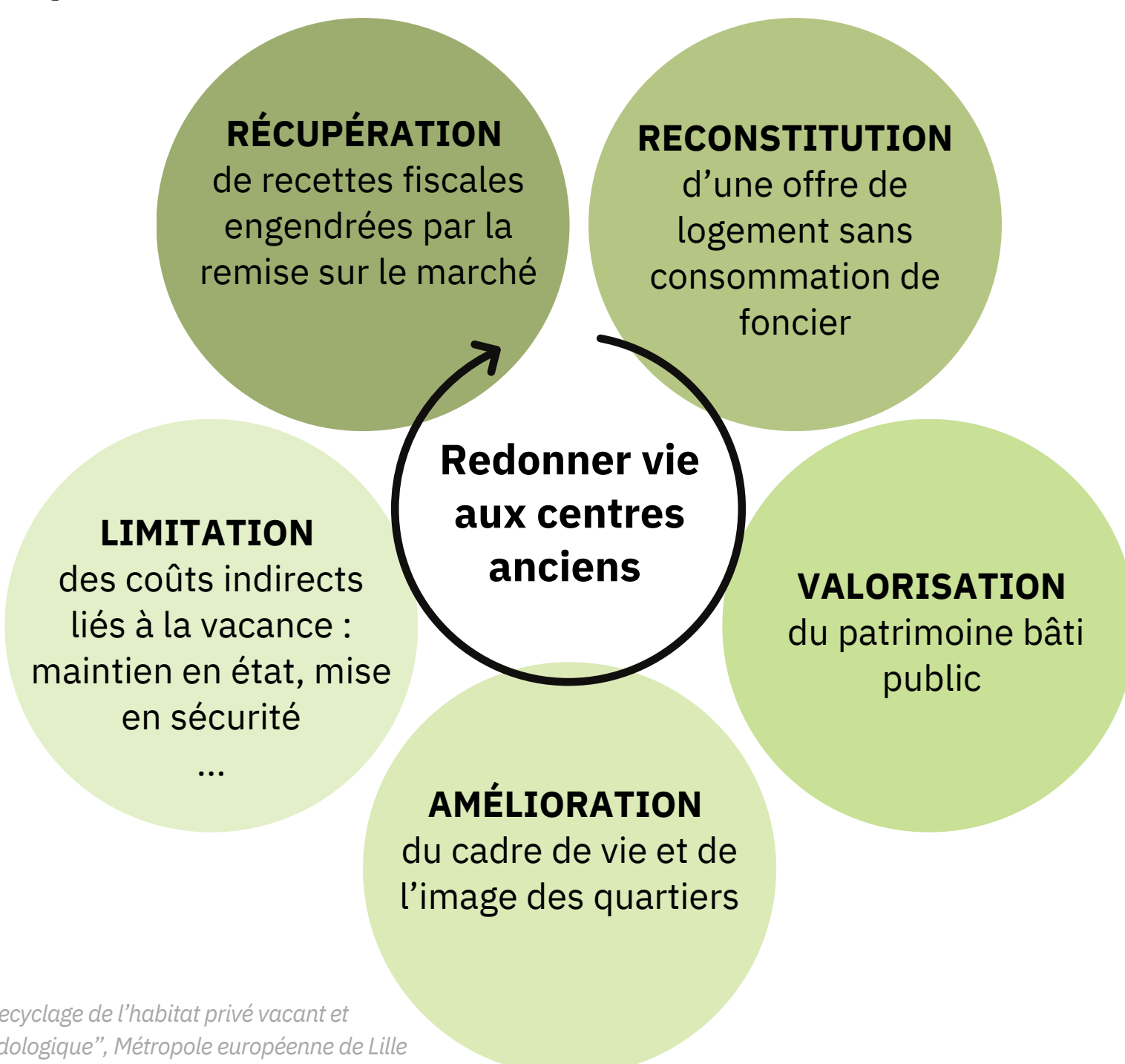
... aux quartiers comme héritages vivants

Analyse sociale et sensible

- Usages quotidiens
- Sociabilités
- Attachement au lieu et aux patrimoines
- Logique ascendante (habitants)

Source : Henri Lefebvre - La production de l'espace (1974)

DU PARC AU QUARTIER : 5 ENJEUX DE RESORPTION DE LA VACANCE



Source : Adapté de "Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé, guide méthodologique", Métropole européenne de Lille

2 MOBILISER LES OUTILS PUBLICS ET DIVERSIFIER LES ACTEURS

PORTAGE POLITIQUE (COMMUNES ET EPCI)

Bailleurs sociaux
Production
Gestion long terme

EPF (portage foncier)
Portage foncier

ACTEURS CLÉS

Habitants
Usages
Accessibilité

CAUE et bureaux d'études spécialisés
Expertise technique

Associations
Accompagnement ménages
Auto-réhabilitation

MOBILISE

MOBILISE

DISPOSITIFS NATIONAUX STRUCTURANTS

- Action Cœur de Ville / Petites Villes de Demain
- Plan National de Lutte contre les Logements Vacants (2020)
- Politiques de rénovation et d'habitat indigne (ANAH)

DES OUTILS ANCIENS MAIS TOUJOURS MOBILISÉS

- Taxe sur les logements vacants
- OPAH, ORT, permis de louer
- Aides à la réhabilitation et à la remise sur le marché

3 RÉ-HABITER LES HÉRITAGES : VERS DES PROJETS PARTAGÉS POUR LES CENTRES ANCIENS



Suivre et évaluer en continu
En associant les différents partenaires politiques, techniques, habitants.es

DEUX OBJECTIFS COMPLEMENTAIRES

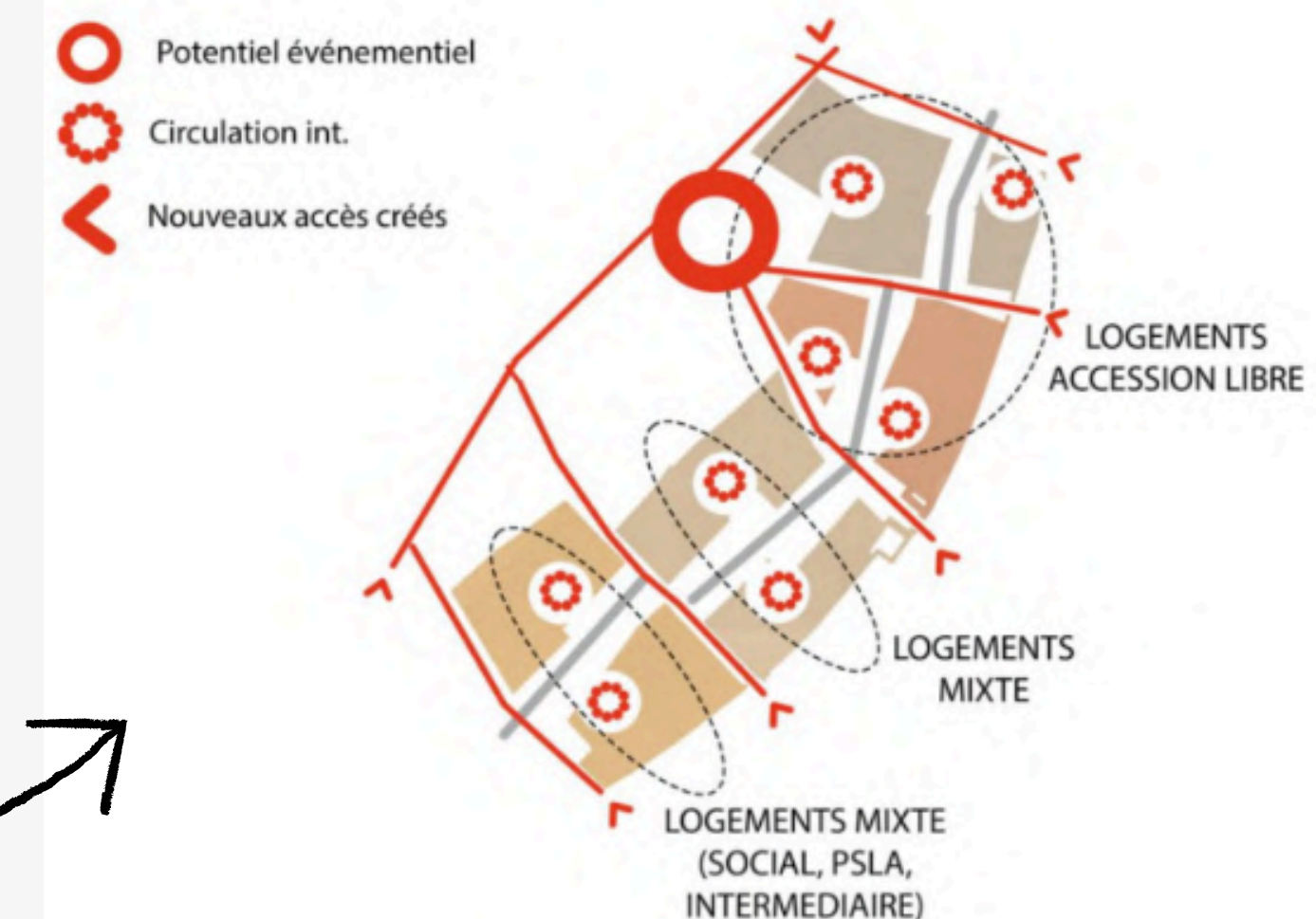
PRODUIRE DES LOGEMENTS DÉCENTS ET ABORDABLES

- **Réhabiliter** sans construire
- **Produire** du logement social
- **Maintenir** les habitants.es en place

REDONNER DES QUALITÉS AUX CENTRES ANCIENS

- **Traiter** les espaces vacants
- **Déconstruire** pour aérer
- **Intensifier** les usages

"RÉVÉLER LA MÉMOIRE BÂTIE" PROJET DE LIBERTAD ZAMORA : CONCOURS D'IDÉES POUR LE CENTRE DE SAINT-ANDRÉ



Dans le cœur du centre ancien...

- Travailler avec la trame parcellaire existante
- Introduire la lumière, la porosité et les communs
- Garder ce qui est en état
- Démolition partielle de structures dégradées

Étudiant.e.s : Lacina Bamba, Lisa Barreyre, Lisa Benzoni, Arthur Béroard, Alejandro Bolaños, Samuel Cabantous, Mathilde Chave, Nesrine Chelouah, Lou-Ann Devanne, Arthur Hamon, Charlotte Harrison, Salomé Jourdan, Clémence Lemièrre, Joel Mekontso, Brewal Menguy, Ala Messai, Lou Pion, Ilana Pollak, Maéllys Richard, Adrien Rolland, Ines Salama, Yasmine Zouho

Enseignant.e.s-encadrant.e.s : Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

Master 1 Urbanisme et Aménagement parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs, 2025-2026

FONDATION
LOGEMENT

master
URBA
Urbanisme, projet urbain et modèles alternatifs

UNIVERSITÉ
PAUL VALÉRY
MONTPELLIER

ART.Dev

Partir des trajectoires résidentielles pour agir : Diversifier l'offre et accompagner le vieillissement

PASSONS À L'ACTION !
APPROCHE LOGEMENT

1 PENSER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS POUR DIVERSIFIER L'OFFRE

CONSTATS CLÉS :

- Offre insuffisante de logements social : **15% Castries, 3 % Poussan et 6% à Saint-André-de-Sangonis** (non soumise à SRU)
- Difficulté d'accès au logement pour les ménages modestes et moyens : **offre intermédiaire insuffisante**
- Inadaptation de l'offre aux besoins actuels : manque de logements familiaux et de solutions pour les personnes âgées
- Faible diversification** de l'habitat (typologies et statuts limités, forte domination du pavillonnaire)
- Sous-occupation** du parc et **faible mobilité** résidentielle
- Un logement est **sous-occupé** s'il comporte plus de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (**très accentuée** + 3 pièces)

- ✱ **Diversifier l'offre de logements** (social, abordable, adapté au vieillissement)
- ✱ **Optimiser l'utilisation du parc existant**
- ✱ **Accompagner les parcours résidentiels et la mobilité des ménages**

! AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

DANS "L'ENTRE-DEUX" : PRODUIRE DU LOGEMENT RÉELLEMENT ABORDABLE

! RÉGULER LES MARCHÉS DU LOGEMENT

FREINS

- Rentabilité limitée** : coûts élevés (foncier, renouvellement urbain)
- Difficulté d'intervention** des bailleurs sociaux

- Peu d'opérateurs** en capacité d'agir
- BRS / accession sociale insuffisamment développés

- Pénurie** de foncier
- Renouvellement urbain **coûteux**
- Sensibilité forte aux évolutions du marché

LEVIER

- Accès à des **financements publics**
- capacité d'action des bailleurs sociaux
- Maîtrise du foncier** par les collectivités

- Faire du sur-mesure** en fonction des contextes territoriaux
- Agir** dans la "dentelle"

- Accélérer la réutilisation du foncier déjà urbanisé ("**reconstruire la ville sur la ville**")

PROJETS DE RÉFÉRENCE

- Projets en **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)**
- Expertise du renouvellement urbain** chez les bailleurs sociaux (programme ANRU)

- Opérations portées par des **foncières solidaires** avec bail emphytéotique
- Projets mixtes** (résidentiels + activités) pour mutualiser les risques

- Programmes en **mixité sociale**
- Opération de **recyclage urbain**
- Encadrement** des loyers

2 PARCOURS DE VIE ET DÉCALAGE RÉSIDENTIEL



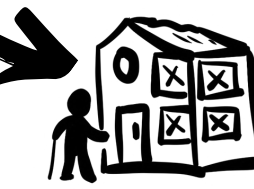
DÉCOHABITATION

Départ des enfants du domicile familial :

- Entraîne une **sous-occupation du logement**
- Modifie l'usage des espaces révélant parfois des **inadaptations fonctionnelles, économiques et sociales** pour les occupants vieillissants

✱ **Sous-occupation** très accentuée

25% FRANCE
30% CASTRIES
22% POUSSAN
21% SAINT-ANDRÉ



93% SONT DES MAISONS INDIVIDUELLES

*Source : Dossiers INSEE des communes concernées - Rapport de l'INSEE sur la sous-occupation (recensement 2022)

"Derrière la sous occupation statistique" :
Une autre manière d'occuper son logement

Les pièces libérées "chambres d'enfants..." permettent l'accueil temporaire des enfants ou des petits enfants et l'accueil des nouveaux usages

VIELLISSEMENT

Un décalage entre conditions de vie et de logement

- Charge financière élevée : coûts d'entretien, chauffage, impôts ...
- Logement moins accessible (étages, escaliers)
- Contraintes liées à l'entretien du jardin et des espaces extérieurs
- Attachement affectif au logement freinant la décision de déménagement

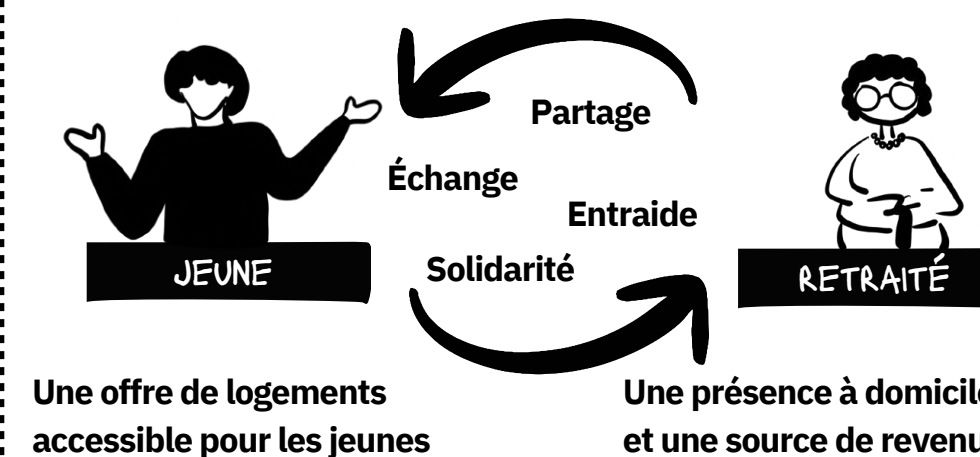
60% des habitants des logements en sous-occupation ont 60 ans et plus en France.*

ET PUIS MOI JE VOIS, AVEC LES COPINES, BAH NOUS QUAND ON SERA VIEILLE OU POURRA PEUT-ÊTRE VIVRE ENSEMBLE. ON SE PRENDRA UNE MAISON À PLUSIEURS. JE CROIS QUE CE GENRE DE PROJETS VA SE DÉVELOPPER.

MAIRE DE CASTRIES

3 DÉVELOPPER UNE OFFRE ALTERNATIVE ADAPTÉE AU VIELLISSEMENT

Colocation intergénérationnelle



Exemple de structure : **habilis**
Créateurs de liens par l'habitat

Habitat participatif

Impliquer les habitants dans la **conception** et la **gestion** de leur logement, combinant espaces privés et communs dans un **projet collectif** basé sur la **coopération**.

HABITAT PARTICIPATIF À LODÈVE : L'ÎLOT VERT DE LA SOULONDRES, UN ÉCO-LIEU HABITÉ



Densification douce

- Réduire les **charges d'entretien** du logement et du jardin
- Générer un **apport financier** (vente, location, division parcellaire)
- Adapter** le logement au vieillissement (confort d'usage)
- Améliorer la **performance énergétique** du bâti existant

LEVIER → Accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiel
FONDAMENTAUX → Accompagner les transformations du logement



Vers un urbanisme sobre et solidaire, inventons une nouvelle manière d'habiter !

PASSONS À L'ACTION !
APPROCHE LOGEMENT

FACE À LA TENSION ENTRE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET BESOINS EN LOGEMENT,
S'ADAPTER NE SUFFIT PLUS.
IL FAUT DÉSORMAIS INVENTER UN NOUVEAU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT

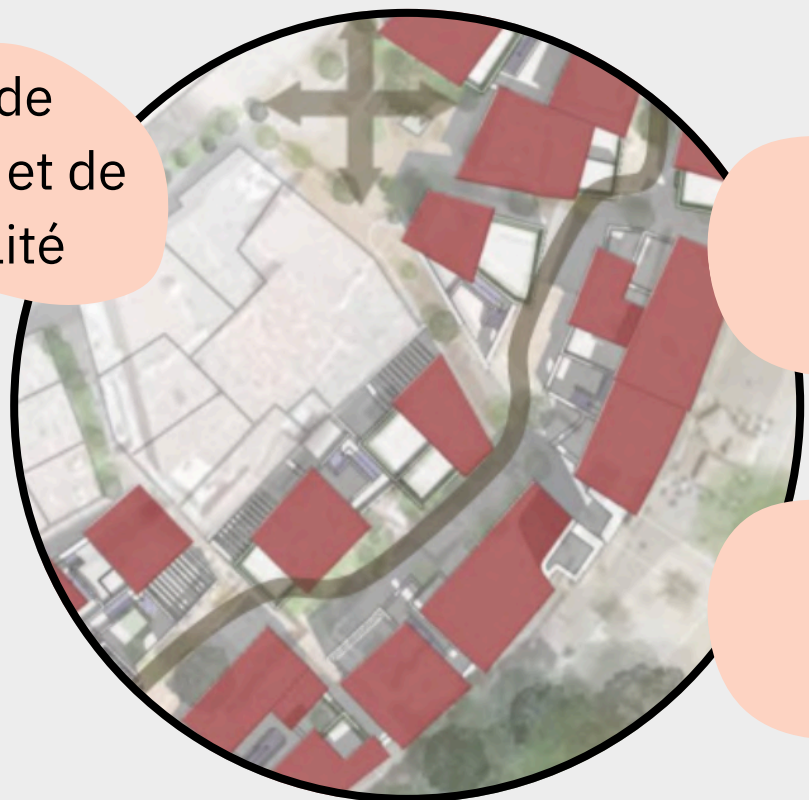
INTENSIFIER LA VIE SOCIALE



Des espaces collectifs mutualisés
=
plus de solidarité
=
une meilleure optimisation
du foncier

PENSER LES COMMUNS RÉSIDENTIELS

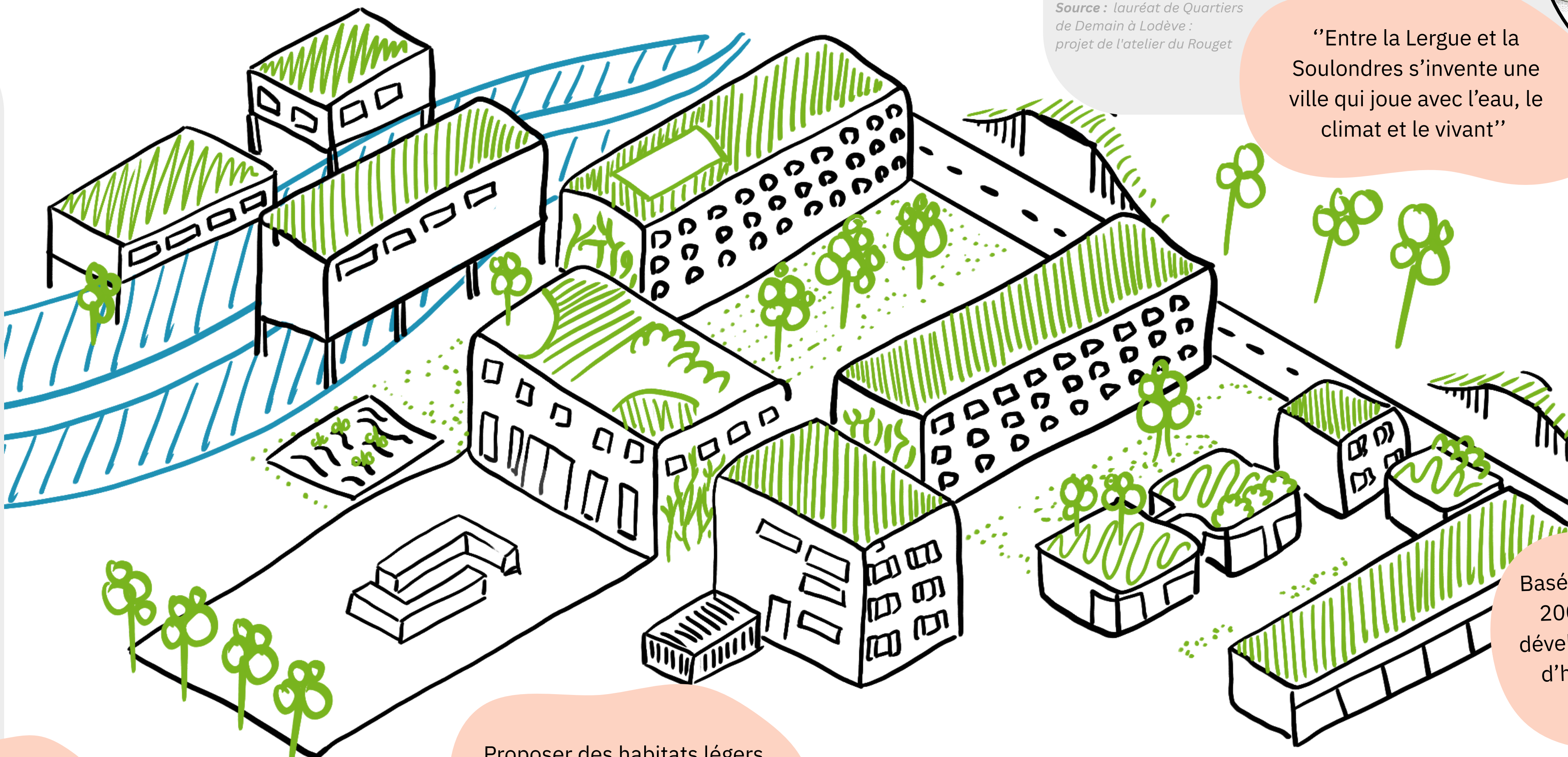
Espace de
respiration et de
convivialité



îlot piéton

Lieux de
rencontre

Source : concours d'idée centre ancien SAS,
Libertad Zamora Puentes – 2025



Proposer des habitats légers
modulables et réversibles sur
des friches agricoles

La **ville de Castries** encourage l'installation
de viticulteurs et d'agriculteurs pour
**contrer l'étalement urbain, éviter le
grignotage** des terres agricoles, **préserver
et valoriser** ces patrimoines. Elle vise à
améliorer les conditions de vie et de travail
des agriculteurs.

INVENTER DE NOUVELLES RELATIONS ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL

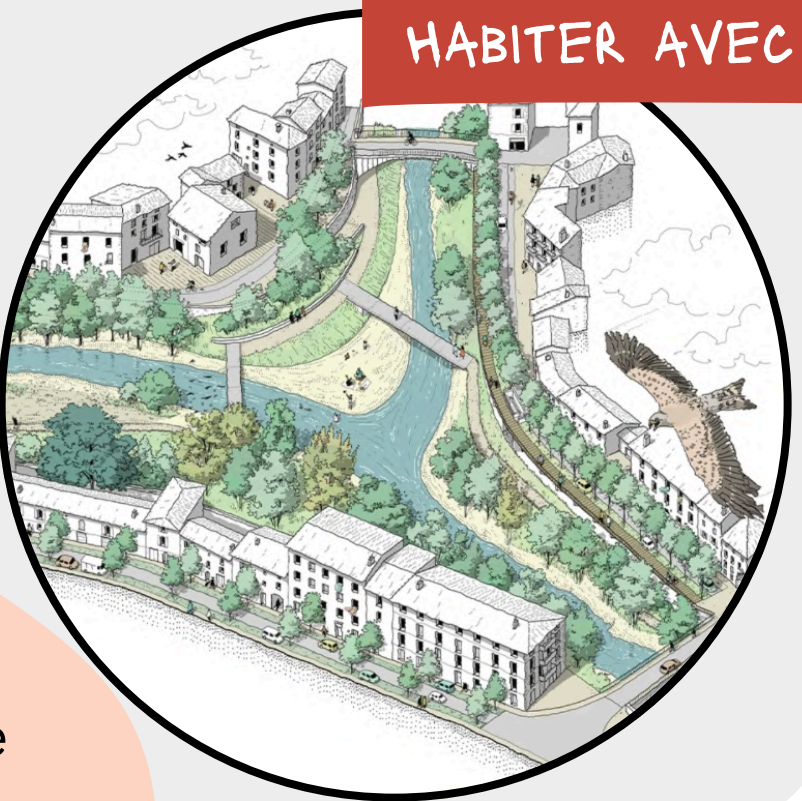


Inventer un **habitat adaptable, réversible**
qui puisse faire face aux aléas (*Les zones
inondables*).

La théorie de la "**Ville éponge**" est illustrée
ici par le projet lauréat du programme
"Quartiers de demain" (atelier du Rouget) :

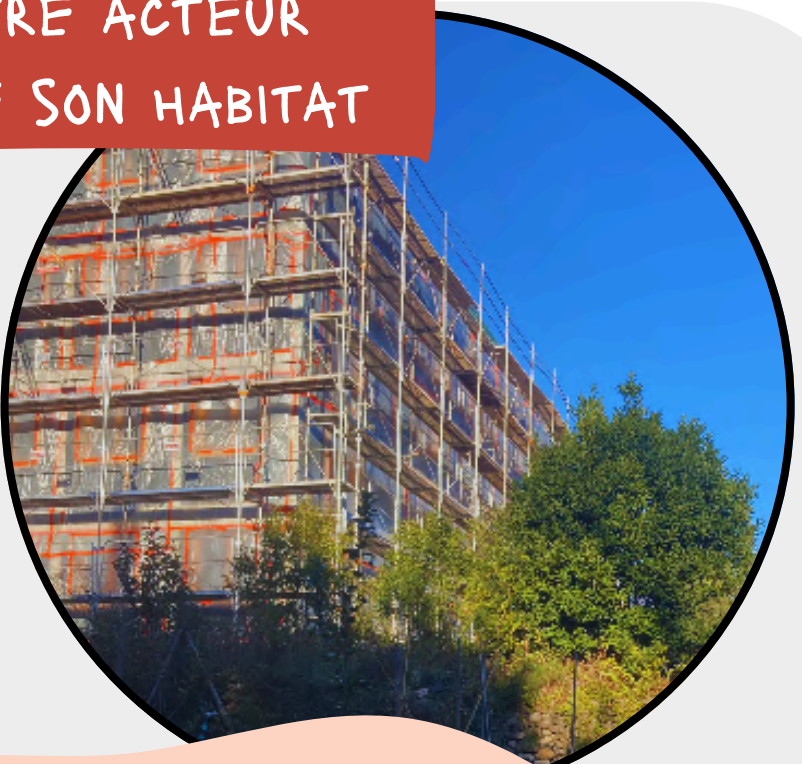
Source : lauréat de Quartiers
de Demain à Lodève :
projet de l'atelier du Rouget

"Entre la Lergue et la
Soulondres s'invente une
ville qui joue avec l'eau, le
climat et le vivant"



HABITER AVEC LE VIVANT

ÊTRE ACTEUR DE SON HABITAT



Basée à Montpellier et active depuis
2008, l'association **éCOhabitons**
développe dans l'Hérault des projets
d'habitat participatif écologique
et solidaire

Le projet de **l'îlot Vert de la
Soulondres** à Lodève se distingue par
son organisation collective, combinant
logements privés et **espaces
mutualisés**, pour favoriser la vie en
communauté. Il fédère des citoyens
autour d'un **mode de vie collectif**
fondé sur le **partage des ressources**
et l'**entraide**.