



Source : K-HUT.fr

La densification en Pays Cœur d'Hérault : *Etude de cas sur Gignac et Saint-André-de-Sangonis*

Sous la direction de Claude JAMOT et Pascal CHEVALIER

Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX

Master 2 GTDL - ERDL

Table des matières

Introduction	1
PARTIE N°1 : La densification en question : des débuts du concept à son intégration dans la législation.....	4
A. La densification urbaine depuis 1945 : Evolutions et stabilités conceptuelles, opérationnelles et vécues.....	4
B. Une évolution du contexte juridique influencée par le triptyque du développement durable	10
C. Les leviers et freins à la mise en œuvre d'une action de densification	16
PARTIE N°2 : Présentation de la mission et du contexte local	19
A. Présentation de la commande et du périmètre d'étude	19
B. Les territoires de l'étude : les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis.....	21
C. Le développement urbain et la morphologie urbaine dans les communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis.....	30
PARTIE N°3 : Cheminement méthodologique	39
A. Cadrage de l'étude.....	39
B. Etapes du travail	43

C. Déroulé et organisation de l'étude.....	51
PARTIE N°4 : Analyse et présentation des résultats°	54
A. Repérage des potentialités de densification dans les communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis	54
B. Des discours politiques et techniques parfois ambivalents sur le thème de la densification	59
C. Analyse des questionnaires auprès des propriétaires de parcelles divisibles : des résultats contrastés	63
PARTIE N°5 : Prospective et propositions opérationnelles.....	67
A. Déclinaison des enjeux en outils transversaux	67
B. Capacité d'absorption de la croissance démographique en densification sur les deux communes.....	70
C. Exemples d'opérations de densification dans des zones à fort potentiel de Gignac et Saint-André-de-Sangonis.....	75
Conclusion	94
Bibliographie.....	97
Table des illustrations	105
Table des sigles	107

Introduction

« L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée. » (Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires, 2014) Ce passage est extrait de la fiche explicative de la loi ALUR, publiée sur le site du Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires, et exprime le constat des services de l'Etat face aux phénomènes d'étalement urbain et de consommation excessive d'espace que connaissent les territoires français depuis la seconde moitié du XXe siècle.

Afin de remédier à ces problématiques, la loi ALUR s'appuie sur les documents d'urbanisme territoriaux de façon à encadrer l'extension urbaine et rendre obligatoire la densification du tissu urbain préexistant. En périphérie de la Métropole de Montpellier, les SCoT et PLU mis en œuvre par les collectivités sont fortement impactés par les dispositions de la loi ALUR, compte tenu de l'évolution démographique de la région, qui implique des besoins accrus en logements. Ainsi, dans ces espaces sous forte tension, l'application de la loi ALUR se pose en des termes concrets pour les années

à venir. Les difficultés de mise en œuvre de cette loi sont relayées par les acteurs locaux. En effet, des interrogations existent quant à la façon d'accueillir de nouvelles populations sur ces territoires attractifs, sans pour autant dégrader l'espace agricole, et tout en assurant la qualification et la pérennité des dynamiques économiques et sociales locales.

En outre, la densification urbaine apparaît comme une question de fond qui touche à la mutation globale des territoires, liée à la fragilisation des espaces agricoles et à la nécessité de les préserver. Par ailleurs, cette politique est aussi un moyen pour les pouvoirs publics de garantir l'affirmation des métropoles d'équilibre par un développement urbain durable.

D'autre part, densifier signifie également préconiser et impulser des transformations dans les modes d'habiter et donc de vie. La densification reste en cela un défi en termes d'acceptation sociale, face à des aspirations et des comportements individuels et collectifs souvent en contre-courant de cette volonté politique. En effet, Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, montre que « les ménages de la classe moyenne, à un moment particulier de leur vie, quittent la ville pour s'installer à la périphérie sur le modèle pavillonnaire, [ce qu'ils font] à la fois sous contrainte et sans contrainte ». Elle ajoute en outre que « leur stratégie résidentielle obéit à des aspirations sociales très fortes » (Jaillet, 2012). On pourrait ainsi

considérer la densification de l'espace urbain comme une opportunité de répondre aux nouveaux besoins liés à l'évolution de la cellule familiale.

Longtemps utilisés comme des espaces-tampons de la planification urbaine des territoires, les espaces ruraux ont absorbé les besoins en logement des grands pôles urbains à proximité sans réelle stratégie de développement. Ce phénomène a conduit à la déqualification des zones résidentielles, des entrées de ville ou encore des zones artisanales et commerciales de ces communes. Parallèlement, l'offre de services y a souvent été développée sans diagnostic et concertation préalable pour préserver la qualité et le cadre de vie.

Avec en moyenne 82000 hectares de terres agricoles qui disparaissent chaque année en France, l'élaboration de stratégies de logement et d'accueil de la population cohérentes avec les besoins agricoles et environnementaux est une nécessité. Par ailleurs, ces préoccupations sont concomitantes avec d'autres enjeux de développement durable des territoires, telles que la rationalisation de l'usage des ressources territoriales, les besoins en mixité sociale, la revitalisation des territoires ruraux, etc.

Dans ce contexte, l'une des questions centrales porte sur la manière de concevoir des actions de densification cohérentes à l'échelle locale. Dans le cadre de la baisse des revenus fiscaux et des dotations nationales les collectivités doivent réfléchir à une stratégie de développement urbain

réaliste et ambitieuse à court et moyen termes, d'où les difficultés de mise en œuvre de la densification dans les faits. Pourtant, les collectivités ont pour obligation de se conformer aux objectifs chiffrés de l'Etat, et de mettre en œuvre des politiques cohérentes avec les documents d'orientations supérieurs, tels que les Schémas de Cohérence Territoriale ou les Plans Locaux de l'Habitat. Parmi les éléments qui motivent la démarche de densification, on trouve le besoin de répondre rapidement à un manque de foncier, ou encore de proposer des logements abordables dans un contexte économique de baisse du pouvoir d'achat des ménages. Le phénomène de densification peut aussi s'inscrire dans une logique d'innovation et de renouvellement urbain des espaces délaissés comme les friches industrielles, la revitalisation des centres anciens.

C'est dans ce contexte que le Pays Cœur d'Hérault a commandé la réalisation de cette étude sur les potentialités de densification dans les communes de Gignac et Saint-André de Sangonis. L'objectif de ce travail est d'accompagner les acteurs locaux des deux communes dans leur réflexion sur le développement urbain, en proposant une analyse fine, à la fois spatiale et qualitative, des potentiels fonciers mobilisables au niveau parcellaire (division parcellaire, dents creuses et emprises mutables). Il s'agit ensuite de formuler, à partir de ces analyses, des propositions d'outils opérationnels de densification, dont les acteurs locaux pourraient se saisir dans le cadre d'une politique globale.

Cette étude se situe dans la continuité d'une étude sur le thème de division parcellaire, menée en 2017 par un groupe d'étudiants de la promotion précédente du Master 2 Espaces ruraux et développement local. Cette première étude visait à établir un état des lieux exhaustif de la division parcellaire sur les communes de Gignac, Paulhan et Plaissan. Ainsi, par la présente commande, le SYDEL a souhaité poursuivre et étoffer le diagnostic et l'analyse réalisés au niveau de la commune de Gignac, tout en intégrant la ville de Saint-André-de-Sangonis au périmètre d'étude. Il s'agit également d'élargir le repérage et l'analyse à l'évaluation des dents creuses et des emprises mutables comme potentialités de densification pour répondre à la demande en logement.

Cette étude s'inscrit dans le projet de territoire du SYDEL du Pays Cœur d'Hérault, qui a pour mission l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale. En effet, sa réalisation a été commandée en amont de la révision de ce document, qui reflète la stratégie de développement du territoire, y compris en termes de dynamique de logement et de consommation foncière. En effet, la densification comme alternative à l'étalement urbain apparaît comme une priorité des objectifs approuvés par délibération des élus le 10 novembre 2016, avec une volonté exprimée de « déterminer les capacités d'accueil démographiques du territoire, en prenant la mesure de la dynamique démographique observée depuis 20 ans et les ressources du territoire, en eau, en foncier disponible au sein des

enveloppes urbaines existantes et en extension » et de « veiller à une consommation économe de l'espace et à la qualité du cadre de vie et du bâti ».

Ainsi, notre étude vise l'accompagnement de cette démarche prospective à l'échelle des deux communes sélectionnées. La problématique abordée est donc la suivante : dans quelle mesure les potentialités de densification permettraient-elles de répondre aux besoins des communes de Gignac et Saint-André de Sangonis en termes de développement urbain ?

Afin de répondre à cette interrogation, nous avons dans un premier temps dressé un bilan des enjeux généraux relatifs à la densification. Nous avons en outre élaboré une méthodologie qui se veut reproductible dans le cadre d'une étude portant sur ce thème. Ce cheminement méthodologique est retracé au sein d'une seconde partie, qui précède l'analyse des données quantitatives et qualitatives que nous avons pu récolter. Enfin, nous avons formulé des objectifs et des outils mobilisables dans le cadre d'une réponse durable aux problématiques liées à l'offre de logements, et au renouvellement voire à la requalification urbaine de certaines zones urbanisées. Enfin, ce travail intègre une simulation spatialisée des possibilités de densification à l'échelle de zones à fort potentiel que nous avons repérées sur les deux communes.

PARTIE N°1 : La densification en question : des débuts du concept à son intégration dans la législation

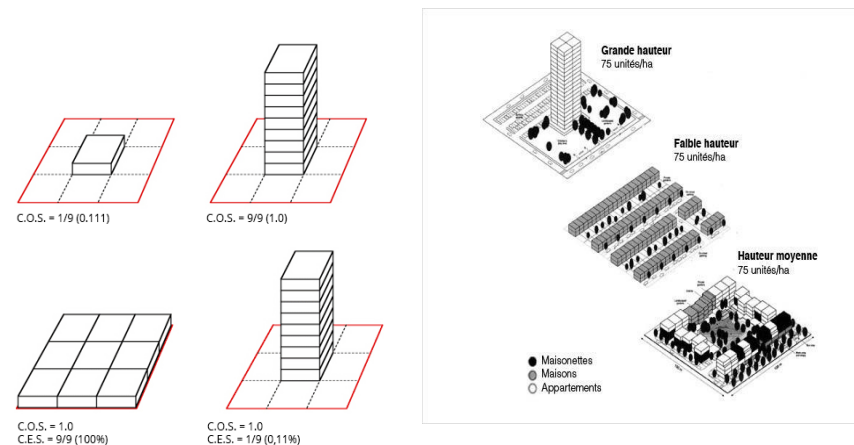
A. La densification urbaine depuis 1945 : Evolutions et stabilités conceptuelles, opérationnelles et vécues

Définitions

Pour bien comprendre le phénomène de densification urbaine, il s'agit de définir dans un premier temps le terme de densité. Cette dernière est entendue comme étant le « *rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc.) et une surface. On mesure en particulier la densité de population d'un îlot, d'un quartier, d'une ville, d'un pays, etc., par le nombre d'individus par unité de surface.*¹ » (Vivre en ville, 2013). Ainsi lorsque l'on parle de densité urbaine, on fait le plus souvent référence au nombre de logements à l'hectare, en faisant appel à différents indicateurs que sont le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) et le CES (Coefficient d'Emprise au Sol).

¹ Merlin, Pierre et Françoise Choay dir. 1988. *Dictionnaire de l'urbanisme et de*

Illustration N°1 : Schémas explicatifs de la différence entre COS et CES



Source : Image sur le site de <http://densityatlas.org/> adapté par URB3 et VIVRE EN VILLE.

La densification urbaine, terme apparu dans les années 1945/1950 à l'époque de l'urbanisme moderniste et fonctionnaliste, est donc fortement corrélée à la densité à et désigne plutôt un mode de croissance de la ville. Cependant, « *plutôt que d'entraîner une extension de la ville, la densification consiste à accroître le nombre de logements ou d'habitants au sein d'un milieu déjà urbanisé, permettant ainsi d'éviter la perte de terres agricoles et*

l'aménagement. Paris: Presse Universitaires de France.

*le prolongement coûteux d'infrastructures urbaines.*² » (Vivre en ville, 2013).

Elle peut être mise en action par différents procédés, qui vont du choix de construction de logements neufs denses, c'est-à-dire avec un faible COS et un nombre de logements important à l'hectare, à des procédés dits de densification douce.

La densification constitue un processus qui peut prendre différents visages puisque densifier n'est pas uniquement synonyme de verticalité. Cela implique au contraire une réflexion sur les formes urbaines (Cf. Annexe N°1) On peut ainsi densifier certains tissus urbains en repensant les formes urbaines qui s'y trouvent.

Différentes manières de mettre en œuvre une densification douce

Anastasia Touati, Docteur en Urbanisme et Aménagement, chercheuse associée au Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (LATTs) décrit les différents processus de densification douce possible comme l'addition de bâti (AB), la division du sol (DS) et la division du bâti (DB). Ces différents processus de densification entraînent des pratiques de densification diverses et variées :

- « *La division parcellaire et la construction sur parcelles détachées (DS)*
- *La construction d'appartements accessoires (AB)*
- *La restructuration interne et/ou externe de grands pavillons (DB)*

- *La mutation du bâti ou le renouvellement de fonction (AB/DB)*
- *Les démarches collectives d'habitat dense (AB/DB)*³ »

En outre, ces dernières prennent corps dans trois espaces distincts qui se différencient par l'utilisation de la parcelle.

² VIVRE EN VILLE. 2013. *Retisser la ville : [Ré] articuler urbanisation, densification et transport en commun*. Montréal : Vivre en ville.

³ Dossier thématique, Les cahiers de l'IRD2 N°3, La densification douce pour renouveler la ville ? Juin 2016

La division parcellaire consiste à diviser une parcelle afin de créer un nouveau logement ou de vendre cette nouvelle partie à un tiers en vue de la construction d'un logement supplémentaire.

Illustration n°2 : Schématisation d'une division parcellaire



Source : <http://www.terraeco.net/Bimby-etalement-urbain,58669.html>

A l'inverse, une dent creuse peut être définie comme une parcelle non bâtie entourée de terrains bâtis, dans le tissu urbain existant.

Illustration n°3 : Photographie de dent creuse



Source : Projet SIG, Qgis,

Enfin, une emprise mutable est une parcelle bâtie qui était vouée à un usage et qui pourrait être utilisée et densifier pour un autre usage.

Illustration n°3 : Emprise mutable (Ancienne cave coopérative de Saint Martin de Londres transformée en logements, locaux d'activités et bibliothèque municipale)



Source : <https://www.architectemontpellier.com/realisations/rehabilitation-cave-cooperative/>

Dès lors, pour mieux comprendre les questionnements actuels sur la densification et les différentes formes qu'elle peut prendre, il convient de revenir sur l'émergence du concept et les constats qui ont conduit à réfléchir à ces nouvelles pratiques d'aménagement pour penser le développement des villes.

Evolution historique de la notion de densité urbaine

Les deux frises suivantes permettent d'envisager la densification sur le temps long. En effet, la densification n'est pas un phénomène nouveau, en permettant depuis plusieurs décennies de répondre aux besoins en logements. Cependant, selon les pratiques de densification mises en œuvre et illustrées ci-dessous, les résultats n'ont pas toujours été optimaux. La densification au sortir du XX^{ème} reste effectivement synonyme de grands ensembles, d'entassement et de promiscuité. En témoigne cette citation, « *Si l'on veut accroître la densité d'une population de rats tout en gardant les animaux en bonne condition physique, il suffit de les placer dans des boîtes séparées, de façon qu'ils ne puissent pas se voir, de nettoyer leurs cages et de leur donner suffisamment à manger. On peut empiler indéfiniment les boîtes. Malheureusement les animaux ainsi enfermés deviennent stupides.* » (HALL, 1966).

Illustration n°4 : Evolution de la notion de densité depuis les hygiénistes

Courants urbanistiques	Période hygiéniste	Période moderniste/fonctionnaliste (1945-1970)	Période (1970-1990)	Période depuis 1990 à aujourd'hui
	Densité = Insalubrité	Instrument de la rationalisation du territoire	Du quantitatif au qualitatif	Le paradigme du développement durable
Conception de la densité	« La densité dans les villes comme étant l'attribut de la promiscuité des hommes, de l'étroitesse des logements et de l'agencement du bâti moyenâgeux »	« Outil technique simple, instrument de mesure et d'évaluation au service de grandes opérations de l'urbanisme fonctionnaliste »	« La notion de densité véhicule un imaginaire très négatif, notamment parce qu'elle reste associée à l'urbanisme de la période fonctionnaliste. C'est en diminuant de manière forte les densités que l'on considère œuvré pour l'aménagement de la qualité et du cadre de vie »	« [...]la densité favoriserait la réduction des émissions de gaz à effet de serre, [...] la densité se trouve associée à des valeurs sociales qui bénéficient d'un intérêt renouvelé telles que l'urbanité et la mixité. C'est ainsi qu'après avoir été considérée comme une source des plus graves pathologies urbaines, la densité apparaît aujourd'hui comme un antidote à la crise environnementale et comme un idéal pour les villes
Théoriciens de la période	James Hobrecht Georges Eugène Haussmann Eugène Poubelle	Le Corbusier Walter Gropius	Monique Dagnaud Bernard hervieu et Danièle hervieu-léger	Bernard Duhem Xavier Desjardins
Orientations des politiques publiques	Préconise la faible densité pour favoriser la circulation de l'air et de lumière	Rationalisation de l'aménagement à partir de calculs La densification est un outil plutôt qu'un réel enjeu Apparition des grands ensembles	Mise en place du Coefficient d'occupation des sols et du Plafond légal de densité. La densité devient un outil de planification urbaine pour maîtriser l'urbanisme vertical et renforcer les politiques de dédensification	Organiser la croissance périurbaine. Mise en application des principes du développement durable au niveau de l'action publique urbaine
Champs lexical/Tendances	✓ Entassement des populations ✓ Insalubrité ✓ Promiscuité ✓ Déficience d'hygiène	✓ Zoning ✓ Coefficient de densité de population ✓ Formes urbaines	✓ Confort matériel ✓ Qualité de vie ✓ Rurbain ✓ Revalorisation des centres anciens	✓ Lutte contre l'étalement urbain ✓ Renouvellement des centres-villes

Source : Touati A, (mai-juin 2010). Histoire des discours politiques sur la densité. In : Charmes E (coord). Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat., Etudes Foncières N°145, 38p

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Illustration n°5 : Avantages et limites des choix de densification depuis le XIX^{ème} siècle



Source : IRD2 (2016). *La densification douce pour renouveler la ville ?*, Les cahiers de l'IRD2, juin, n°3

Le début du XXI^{ème} siècle est quant à lui marqué par le désir de propriété et l'essor de la maison individuelle. Pour autant, ce développement des villes questionne et fait émerger de nombreuses problématiques environnementales qui touchent à la consommation d'espace principalement agricoles, mais aussi à la consommation énergétique des villes, à la mixité, aux transports et à la mutabilité des logements. La densification se confronte également aux usages, aux besoins et envies des habitants par exemple concernant l'usage de la voiture. Il est évident qu'à l'heure où 82.8 % des ménages possèdent au moins une voiture, et 28,9 % en possèdent au moins deux (source : INSEE, RGP, 2014), densifier signifie aussi trouver de l'espace de stationnement.

Faire le choix de la densification implique donc des changements de pratiques et d'usages qui sont amorcés dans les grandes villes, qui bénéficient aussi de politiques d'intensification ; mais ces changements sont moins évidents dans des villes moyennes ou rurales, dont les centres-bourgs sont parfois peu intenses.

B. Une évolution du contexte juridique influencée par le triptyque du développement durable

En reprenant les différentes époques et conceptions de la densification détaillées ci-dessous, il s'agira de voir comment la réglementation a évolué pour s'adapter ou au contraire contrer ces évolutions. Le tableau qui suit propose un aperçu des lois structurant l'urbanisme actuel et ayant intégré la notion de densification ou d'intensification.

Illustration n°7 : Lois françaises ayant intégré la notion de densification ou d'intensification urbaine

Nom de la loi	Date	Objectifs principaux des dispositifs législatifs
Loi Ribot	24 Août 1908	Faciliter l'accèsion à la petite propriété.
Loi Bonnevey	23 Décembre 1912	Permettre aux collectivités locales de promouvoir et de gérer le logement social.
Loi Cornudet	14 Mars 1919	Généraliser les permis de construire et soumettre les lotissements soumis à autorisation et à une charte d'aménagement Obligation pour les villes de plus de 10 000 habitants d'instaurer un Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension » (PAEE)
	1 ^{er} Juillet 1924	Instaurer une autorisation préalable de lotir.
Décret	1935	Limiter le droit de propriété et faire reconnaître la notion d'intérêt général.
	1 ^{er} Septembre 1948	Libéraliser les loyers des logements neufs pour attirer les investisseurs
	24 Mai 1951	Créer des établissements publics et de sociétés d'économie mixte pour réaliser des aménagements régionaux (SEM)
Loi Pierre Courant	1953	Faciliter la construction de logements aux niveaux foncier et financier (primes à la construction, prêts à taux réduit).
	7 Août 1957	Mettre en place la politique des ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité), qui pour la première fois prend en compte parallèlement à la création de logements, la création d'équipements publics nécessaires à ces logements. Un programme quinquennal de construction de logement HLM est mis en place. L'objectif est de réaliser 300 000 logements par an. La politique mise en place favorise très nettement le logement locatif
Décret	31 Décembre 1958	Garantir à l'administration la gestion des équipements collectifs. Refondre le droit de l'expropriation, ainsi que la mise en place des ZAD (zones d'aménagement différées)
	13 Avril 1962	Doter les petites communes d'un plan sommaire d'urbanisme.
	21 Juillet 1962	Instituer les ZAD

Loi d'orientation foncière, Loi Pisani	30 Décembre 1967	Créer des Plans d'occupation des Sols (POS) et des documents à caractère prévisionnel : les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU). Faciliter la constitution de réserves foncières et créer la Taxe Locale d'Equipement (TLE). Instaurer le COS (Coefficient d'Occupation du Sol)
Loi Albin Chalandon	Mars 1969	Faciliter l'accès à la propriété de leur maison pour permettre un certain désengagement de l'Etat à l'égard du financement du logement.
Loi Olivier Guichard	1973	Arrêter la construction des grands ensembles : Interdire les constructions de plus de 500 logements d'un seul tenant, réglementation sur les ZAC
Loi Galley	31 Décembre 1975	Contraindre au paiement d'un versement pour tout dépassement du plafond légal de densité, fixé par un pourcentage maximum de surface de plancher dont la construction est autorisée par mètre carré de terrain.
Réforme Barre	3 Janvier 1977	Accentuer les aides à la personne (APL), les (PLA) Prêt Locatif Aidé et créé les PAP (Prêt d'Accession à la Propriété). <i>« La réforme du financement [...] a d'abord pour objectif de favoriser l'accès des français à la propriété de leur logement en rendant supportable au regard de leur ressource l'effort qu'ils ont à consentir pour devenir propriétaire de leur logement ».</i>
Loi complémentaire à celle du 22 juillet 1983	7 Janvier 1983	Répartir les compétences entre les communes, les départements, les régions, et l'Etat. L'article 78 de la loi institue le Programme Local de l'Habitat. Il ne constitue à l'époque qu'une démarche facultative sans lien avec les documents d'urbanisme
	18 Juillet 1985	Remplacer les ZAD (qui seront toutefois rétablies en 1989) et ZIF par le Droit de Préemption Urbain (DPU) en zone U et zone NA-NB.
Loi d'orientation sur la ville (LOV)	13 Juillet 1991	Le PLH devient un outil de programmation. La loi incite à son élaboration
Loi Sapin	29 Janvier 1993	Améliorer la transparence des participations exigées des constructeurs et des aménageurs Donner une base légale à la répétition des participations illégalement versées. Préciser les régimes de participations en ZAC et en PAE.
Loi relative à la diversité de l'habitat	21 Janvier 1995	Mettre en place un dispositif d'incitation à la diversité de l'habitat en permettant la construction de logements locatifs sociaux en dépassement du COS ou du PLD (Plafond Légal de Densité) dans la limite de 20% dans les communes de plus de 3500 habitants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Supprimer la participation à la diversité de l'habitat (1991)

La loi Périssol	1995	Aider fiscalement l'acquisition d'un logement neuf ou réhabilité (soumis à la TVA immobilière) et la location nue en résidence principale pendant 9 ans. Le dispositif Périssol a été remplacé par la loi Besson puis par la loi Scellier et désormais la loi Pinel.
Loi Chevènement	12 Juillet 1999	Création des Communauté de Communes, les Communautés d'Agglomération, les Communautés Urbaines. Les communes sont compétentes pour l'élaboration des PLU. Les communautés urbaines d'agglomération sont compétentes pour les SCOT. Pour les communautés de communes la compétence aménagement de l'espace est une compétence obligatoire. Rendre obligatoire le PLH au niveau intercommunal
Loi Solidarité Renouvellement Urbain.	13 Décembre 2000	Rendre obligatoire les SCOT et PLU (Supprime les POS). Inciter à la réduction de la consommation d'espaces non urbanisés (suppression du contrôle des divisions de terrains, ...). Promouvoir les continuités urbaines, intégrer les notions d formes urbaines et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que la densification dans le cadre du renouvellement urbain 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants.
Loi relative au développement des territoires ruraux	23 Février 2005	Renforcer le rôle du département dans le domaine de l'urbanisme en lui donnant pour objectif de maîtriser l'étalement urbain pour empêcher une extension de l'urbanisation en taches d'huile.
Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	13 Juillet 2006	Aider les collectivités à construire (majoration de la taxe foncière, création de SPLA-Société Publiques Locales d'Aménagement, ...). Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés (Développement du parc locatif privé, incitation à la remise sur le marché de logements vacants, ...). Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes, renforcer l'accès de tous à un logement confortable
Loi DALO (Droit au Logement opposable)	5 Mars 2007	Renforcer la construction de logements pour l'accueil des mal-logés. Quelques mesures sur la vacance.
Loi Grenelle II	12 Juillet 2010	Analyser les capacités de densification et de mutation dans les SCOT. Faire ressortir les gisements fonciers disponibles en termes urbains et architecturaux dans les PLU. Mise en concordance des documents du lotissement avec les dispositions du document d'urbanisme.

Loi Duflot	13 Janvier 2013	Baisser les coûts d'une opération de logement social en autorisant la décote du prix du foncier aux collectivités de terrains de l'Etat ou cession gratuite pour la construction de logements sociaux. Objectif de construction de logements sociaux passe de 20 à 25 %
Loi de finance rectificative pour 2010	Décembre 2010	Réformer la Fiscalité de l'urbanisme. Le PUP est maintenu. La PVR également mais provisoirement jusqu'au 1 er janvier 2015 et le versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité ne sera plus applicable dans les conditions de l'article 50 de la loi SRU à partir du 1er janvier 2015. La PRE, sera supprimée à partir du 1er janvier 2015.
Loi (MAPTAM) de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles	28 Janvier 2014	Rétablir la clause de compétence générale des départements et des régions, supprimée par la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales. En ce qui concerne les communes et leurs groupements, leurs compétences ont été renforcées : la mobilité durable, l'organisation des services publics de proximité, l'aménagement de l'espace et le développement local.
Loi (Alur) d'accès au logement et un urbanisme rénové ou loi duflot	24 Mars 2014	Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable, de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement. SCoT et PLU devront intégrer une analyse des capacités de densification de leur territoire. Renforcer l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Elargir le rôle et les compétences de la CDCEA. Supprimer les COS
Décret	28 Décembre 2015	En application du nouvel article R.151-39, le règlement du PLU peut « traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée » en fixant des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.

Source : Legifrance.fr, sénat.fr

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Dès le début du XIX^{ème} siècle, la question de la densification réapparaît comme une solution aux problèmes environnementaux et à l'étalement urbain qui grignote l'espace agricole nourricier. Il s'agirait de densifier, pour économiser l'espace mais aussi pour intensifier ce qui limiterait en outre la consommation d'énergie et les déplacements.

Pendant la période hygiéniste, le courant dominant en urbanisme et en architecture entend aménager à travers la création de voirie et de réseaux. Il s'agit davantage de structurer les espaces et de les lier que d'intervenir sur le bâti.

La période suivante que l'on pourrait qualifier de constructiviste et qui démarre au début du XX^{ème} siècle marque l'interventionnisme de l'Etat et des collectivités dans la construction de logements. La législation l'illustre par les différentes lois du début du siècle sur la propriété et sur la notion d'intérêt général. Les villes grandissantes accueillant la plupart des fonctions de l'Etat, elles deviennent des enjeux pour l'Etat qui marque son autorité et son pouvoir par l'aménagement.

Après la seconde guerre mondiale, il faut reconstruire vite et en masse pour pouvoir loger la population métropolitaine. L'urbanisme et l'aménagement de cette période entameront alors une course à la construction par les grands ensembles. C'est le début des questions d'occupation du sol et de rationalisation de l'espace, non pas pour optimiser

l'utilisation du sol mais pour la réglementer. A cette époque la notion de densification évoque la verticalité, et rime avec l'augmentation des COS.

A partir des années 70, les populations aspirent à vivre dans des espaces plus grands et plus confortables et on perçoit les limites des grands ensembles. C'est le début des constructions pavillonnaires, du lotissement et de la maison individuelle, soit le paradigme de la propriété. La densification est alors perçue comme le facteur principal des problèmes liés aux villes comme la pauvreté, l'insalubrité ou encore le mal-logement. Les différentes lois promulguées dans les années 1970 vont inciter les départs des classes moyennes des logements HLM (Habitat à loyer modéré) pour accéder à la propriété. Ces derniers vont donc se déplacer vers du logement pavillonnaire à bas coût en périphérie des villes.

C. Les leviers et freins à la mise en œuvre d'une action de densification

A travers l'étude historique de la perception de la densification et l'évolution du contexte législatif présentées ci-dessus, il s'agira ici de montrer les avantages et inconvénients du processus de densification en revenant sur ce qui favorise sa mise en place et sur ce qui au contraire l'empêche ou la ralentit. Effectivement, la densification est un concept qui peut être très critiqué, voir malmené. Le terme fait peur aux élus, en raison de retours d'expériences parfois catastrophiques sur les problématiques ayant émergées à la suite de processus de densification au niveau du voisinage, du stationnement ou des réseaux. La densification est même parfois remise en cause comme solution à l'étalement urbain et à la réduction de la consommation énergétique. Il s'agira de revenir sur ces débats avant de présenter les freins et leviers à la densification de la manière la plus objective possible, en sachant que cette démarche ne fait pas l'unanimité politiquement et techniquement.

Les leviers à la densification

La densification permettrait de réduire la consommation énergétique des urbains puisqu'elle permet conjointement une intensification, définie comme une augmentation et une concentration de l'offre de services, de transports et de commerces. Certains opposent à ce

discours que le fait d'habiter dans des cœurs de villes parfois très denses entraîne un besoin d'espace et donc un accroissement des trajets vers les périphéries le week-end.

On remarque que ce sont les villes les plus denses qui seraient les moins énergivores, donc les villes asiatiques. Pour Éric Charmes « *la densité la plus vertueuse pour l'environnement pourrait bien être une densité intermédiaire, suffisamment élevée pour rendre viable une desserte en transports collectifs et des services, équipements et commerces de proximité, mais suffisamment faible pour limiter les désirs de quitter la ville pour décompresser ou s'aérer pendant les fins de semaine.* » La notion d'intensifier est donc étroitement liée à celle de densifier.

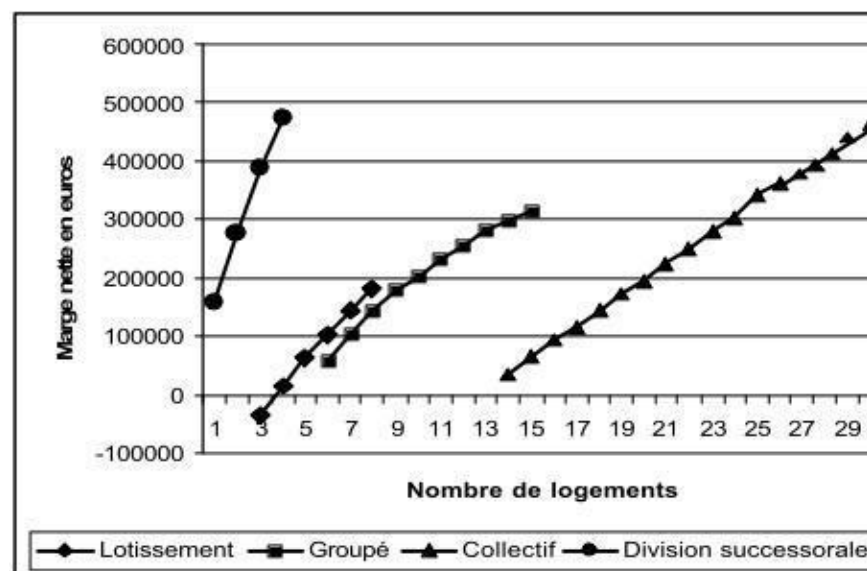
En outre, la densification produit localement une image négative aux yeux des élus, des techniciens et des habitants. La densification assimilée aux grands ensembles et à la notion de « construire la ville sur la ville », a fait se développer un imaginaire profondément négatif. Elle est synonyme de problématiques d'accessibilité, de nuisances, de dégradation architecturale et paysagère, et d'engorgement (stationnement, circulation, accès aux transports, ...). Bien qu'il s'agisse de freins psychologiques, dans certains esprits, la densification apparaît comme de qualité de réels, dû à la diminution des espaces verts, à la présence d'un nouveau voisinage, ...

Aussi, un des freins techniques souvent relevé dans les processus de densification est le dimensionnement des réseaux. En effet, la plupart des

réseaux n'ayant pas été pensés pour accueillir de nouveaux logements ou un surcoût d'activité, une opération de densification entraîne souvent la réfection de réseaux, ce qui constitue des coûts importants pour les aménageurs. Il existe de nombreuses études sur la question du coût de la densification par rapport aux démarches traditionnelles de construction en extension urbaine. Il est difficile d'établir une vérité sur ces questions, comme le montre une étude de Jean-Charles Castel. En effet, il « *montre que pour chaque type de mode opératoire (construction en diffus hors procédure, lotissement, habitat groupé, collectif), la marge brute de l'opération s'amplifie avec la densité résidentielle (nombre de logements par hectare) et s'effondre à la transition vers un mode opératoire produisant des formes urbaines plus denses mais plus coûteuses.* » (CASTEL, 2005). Ainsi il existerait des économies d'échelles dans les coûts d'aménagement lorsque la densité résidentielle d'une opération est élevée mais il convient de prendre ensuite en compte le risque et le marché immobilier local.

La charge foncière est elle aussi plus élevée en milieu dense qu'en extension. Thierry Vilmin explique que c'est dans la couronne 1 la plus proche de la ville centre où les promoteurs sont les plus prêts à intervenir car la demande y serait plus forte et plus solvable.

Illustration n° 8 : Evolution de la marge en fonction de la densification



Source : (Castel 2005)

Par ailleurs, la densification, outre les questions de coûts et d'acceptabilité, est soutenue par un certain nombre de dispositifs, de lois ou d'études qui lui servent de levier. Par exemple, les dernières évolutions législatives, notamment celles de la loi ALUR, ont permis d'entamer des réflexions sur la question de la densification. La loi aborde la densification comme une des solutions, voire la principale à l'étalement urbain. Ainsi les élus se doivent de concevoir leur planification en évaluant leurs capacités de densification. Par conséquent, il ne s'agit plus d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation au gré des évolutions démographiques.

Cette loi a également supprimé le COS, avec de fait la division parcellaire qui a ainsi été favorisée. Cet outil peut en effet permettre de répondre à une détresse financière ou un manque de moyens, par exemple en permettant à un propriétaire de diviser sa parcelle, la cédant à une tierce personne pour la construction. Il est à la fois un levier puisqu'il incite, par la plus-value financière, les propriétaires à diminuer leur taille de parcelle ; et un frein ou un danger pour les collectivités. En effet, la division parcellaire est difficile à encadrer, car elle ne s'inscrit dans aucun règlement spécifique, ce qui entraîne parfois des dégradations paysagères et architecturales des villes et peut conduire à des conflits d'usage.

Le voisinage peut aussi considérer la démarche de densification comme une perte de la valeur de leur bien car la densification autorise l'arrivée de nouvelles nuisances, qu'elles soient visuelles ou sonores. Plus que les freins psychologiques, il existe aussi des freins juridiques. Par exemple, dans un lotissement récent, il se peut que la densification ne corresponde pas aux accords de coloris préalablement établis. Cependant, grâce à la loi ALUR, ces accords deviennent caducs après 10 ans. Cela peut ainsi permettre aux maires ou élus de mettre en place malgré tout cette densification. Malgré cela, il est rare que ces derniers se mettent en travers de la volonté de ces propriétaires.

Bien que la densification révèle des imaginaires qui sont clairement évolutifs dans le temps et dans l'espace, ce processus permet de questionner

l'aménagement et de faire face aux problématiques environnementales actuelles. Le curseur étant placé dans cet étude sur un enjeu purement urbain, il est évident qu'il faut aussi garder en tête les plus-values de la densification, notamment pour préserver les terres agricoles et limiter l'imperméabilisation des sols à l'origine de nombreuses problématiques de crues ou d'inondations.

Ainsi la densification est un outil pour répondre à ces enjeux et doit ainsi être complété par d'autres dispositifs qui visent à mieux penser l'aménagement des villes et l'accueil de population. A ce jour, la densification est un moyen indispensable pour penser l'aménagement mais aussi pour réfléchir à l'impact de l'urbanisme actuel sur les territoires.

C'est dans ce contexte que les acteurs du Pays Cœur d'Hérault, à l'instar de nombreuses collectivités locales, réfléchissent aux alternatives à l'étalement urbain comme réponse à l'explosion démographique des communes périphériques à la ville de Montpellier. La nécessité croissante de préserver les terres agricoles, combinée à celle d'élargir l'offre en logement de ces communes impose en effet une réflexion sur la densification urbaine ainsi que les moyens de sa mise en œuvre.

PARTIE N°2 : Présentation de la mission et du contexte local

A. Présentation de la commande et du périmètre d'étude

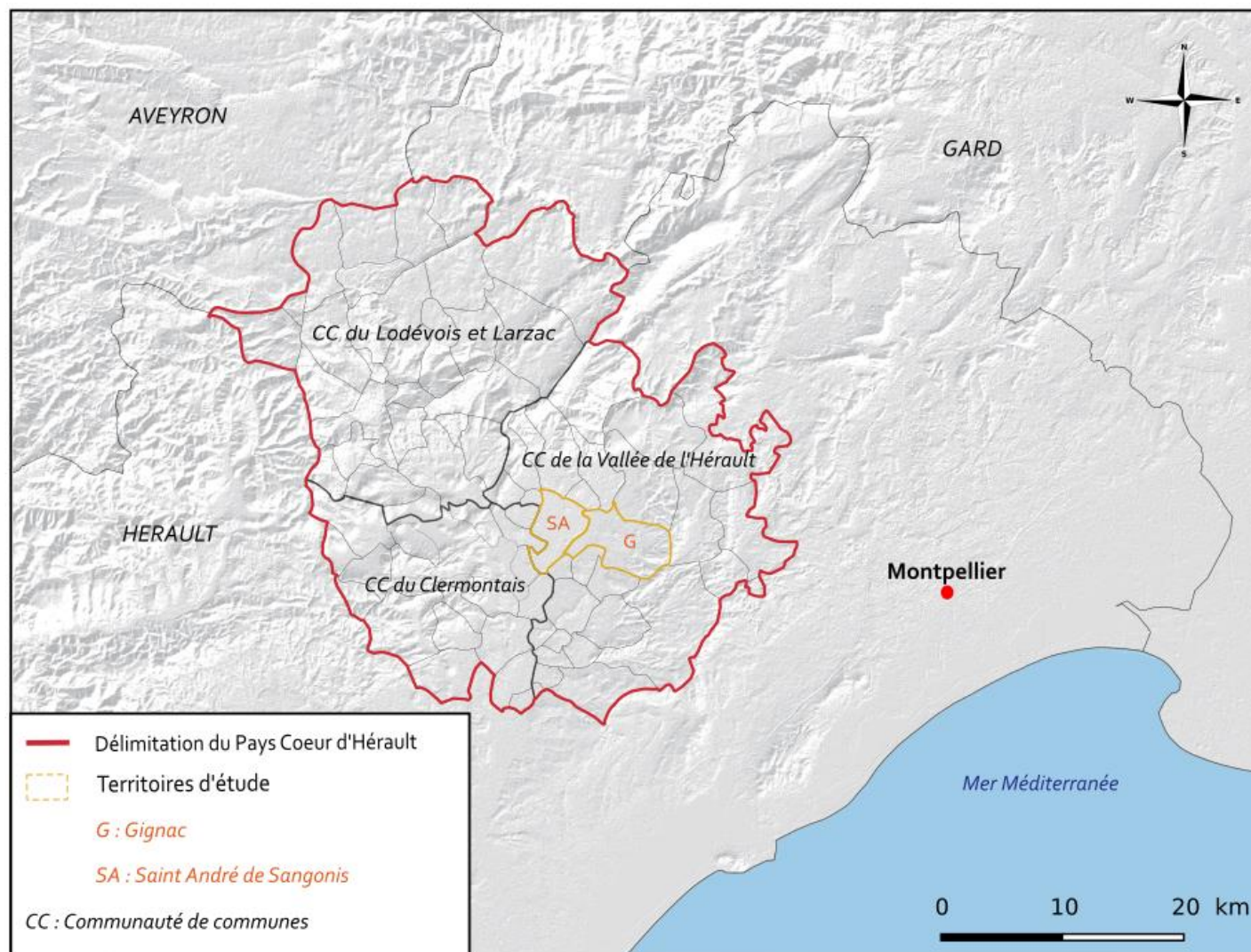
La croissance démographique de la ville de Montpellier et plus largement du département de l'Hérault a explosé au cours de ces cinquante dernières années. En outre, les changements globaux en matière d'économie et de modes de consommation qui ont accompagné le phénomène de mondialisation, ont été et sont encore à l'origine d'une pression environnementale jamais connue auparavant, aggravée par le rythme de l'urbanisation.

C'est dans ce contexte qu'une étude axée sur la division parcellaire a été menée l'année dernière par un groupe d'étudiants du Master 2 Gestion des Espaces Ruraux et Développement Local, sur les communes de Gignac, Plaissan et Paulhan, dans le cadre d'un atelier tutoré. Rendue possible à l'initiative des propriétaires de terrains par la loi ALUR de 2014, la division parcellaire apparaît comme un mode de densification encore difficile à chiffrer, ce qui explique l'aspect quantitatif qui faisait partie des attendus de cette première étude. Ainsi, l'étude que nous menons cette année s'interroge sur la mesure dans laquelle les potentialités de densification

permettraient-elles de répondre aux besoins des communes de Gignac et Saint-André de Sangonis en termes de développement urbain, et vise l'ajout d'aspects plus qualitatifs à la méthode employée l'année dernière. En outre, celle-ci ne porte plus sur les seules divisions parcellaires mais aussi sur la requalification de dents creuses et d'emprises mutables comme mode de densification urbaine.

Les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis, situées dans le département de l'Hérault, à une vingtaine de kilomètres de Montpellier, sont visibles sur la carte ci-dessous

Illustration n°9: Localisation du périmètre d'étude sur la densification urbaine en Pays Cœur d'Hérault



Sources : GéoFla, USGS

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Audrey GUITTARD, Pauline FLIPO, Jean-Jacques ROULLEAUX

23/12/17

Ces deux communes ont été sélectionnées en raison du rythme démographique soutenu auquel elles font face, qui pose de véritables enjeux en termes de développement urbain. En effet, les tableaux ci-dessous montrent que la croissance démographique des deux communes a réellement explosé entre 1999 et 2014.

Illustration n°10 : Evolution et densité de la population à Saint-André-de-Sangonis

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 746	2 848	3 228	3 652	3 955	5 271	5 905
Densité moyenne (hab/km²)	92,0	95,4	108,1	122,3	132,5	176,6	197,8

Source : IGN, RGP, 2014

Illustration n°11 : Evolution et densité de la population à Gignac ;

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 594	2 574	2 675	3 472	3 782	5 175	5 648
Densité moyenne (hab/km²)	132,3	131,3	136,5	177,1	193,0	264,0	288,2

Source : IGN, RGP, 2014

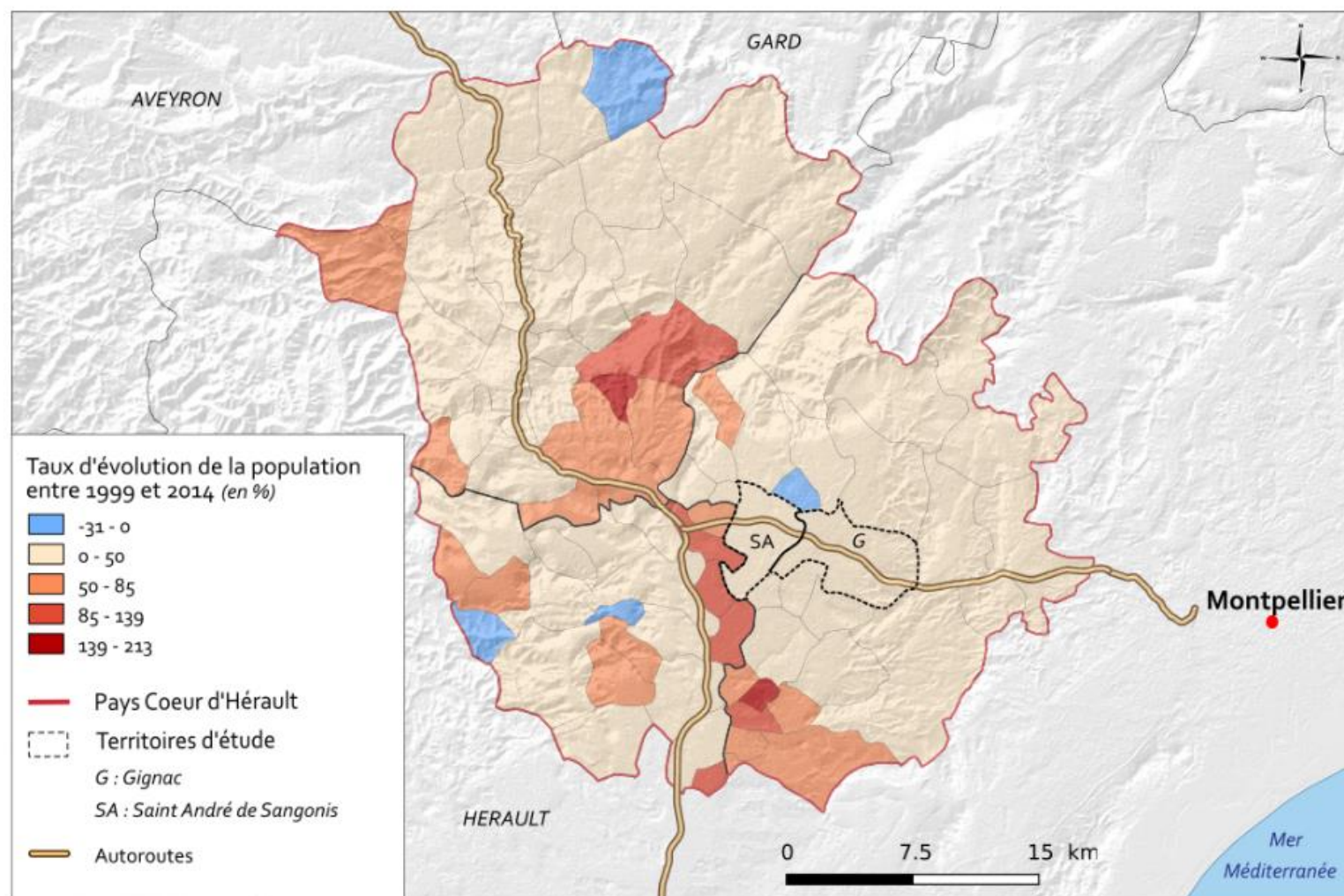
On remarque qu'il n'y a pas un grand écart de population entre les deux communes puisqu'il y a près de 6000 habitants à Gignac et 5650 à Saint André. Cependant, la densité de population varie considérablement puisqu'en moyenne, il y a 100 habitants de plus au km² à Saint André qu'à Gignac.

B. Les territoires de l'étude : les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis

Des communes en proie à une forte pression démographique

Comme on le voit à travers la carte ci-dessous, qui présente la densité de population en Pays Cœur d'Hérault en 2014, les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis constituent des pôles urbains majeurs au sein du Pays Cœur d'Hérault.

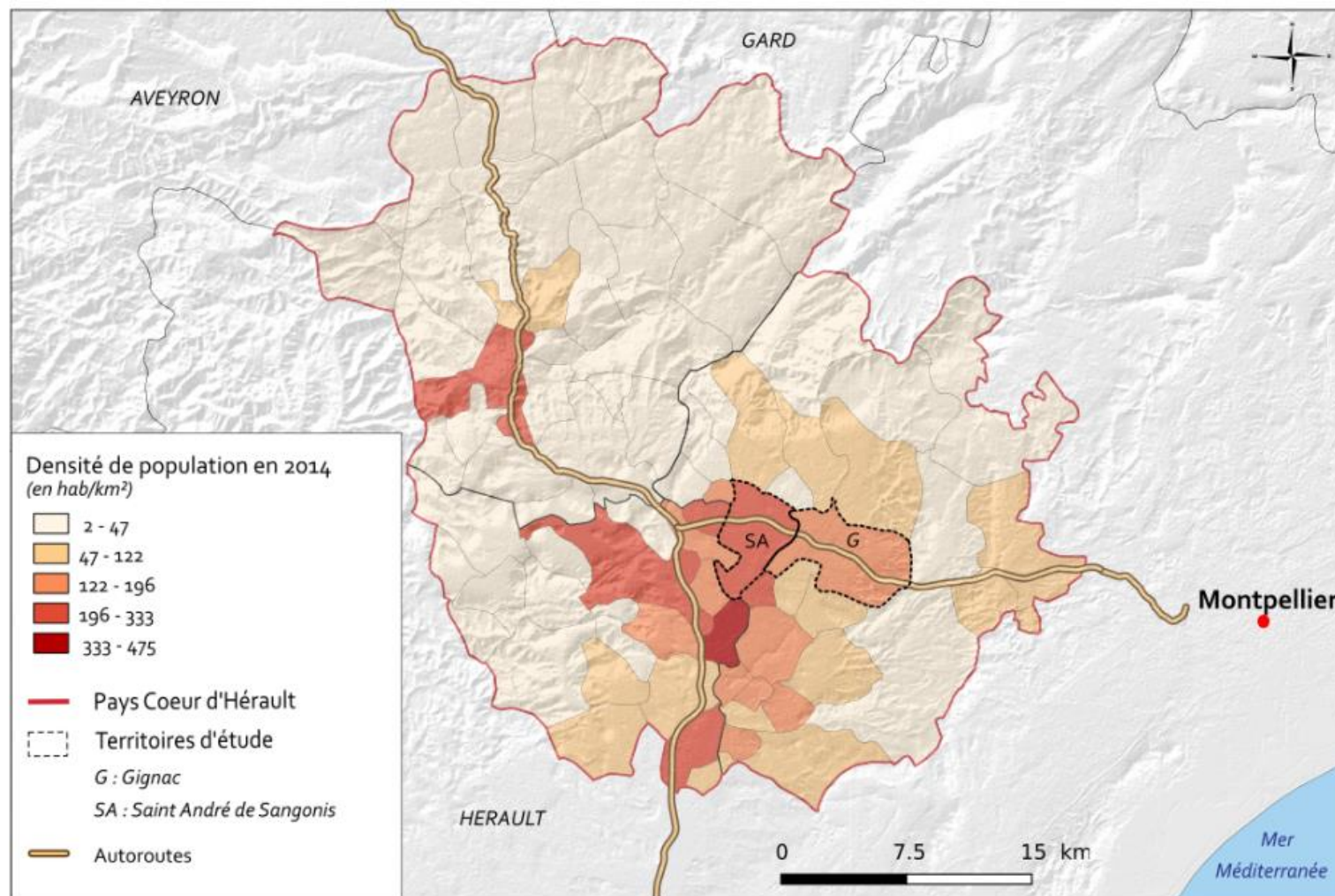
Illustration n°12 : Une concentration de la population liée aux axes autoroutiers (2014)



Sources : USGS, INSEE, GeoFla, BD Topo

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
13/02/18

Illustration n°13 : Une augmentation de la population plus marquée au croisement des axes autoroutiers entre 1999 et 2014



Sources : USGS, INSEE, GeoFla, BDTopo

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
 13/02/18

En outre, leur position à l'est de Montpellier, reliée par l'autoroute A750, fait de ces communes des lieux d'absorption d'une partie de la croissance démographique soutenue de la métropole. Ainsi, d'après les données de l'INSEE, les deux communes ont dû faire face à une véritable explosion démographique, avec une moyenne de 3% d'augmentation de la population par an entre 1999 et 2012 pour Saint-André-de-Sangonis, et 2,6% pour Gignac durant la même période. Ces taux de croissance sont parmi les plus forts du Pays, comme on peut le voir dans la carte ci-dessus.

Des besoins en logement

Ces tendances posent différentes problématiques en matière d'urbanisme, à commencer par celle de l'offre de logement.

Le Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, constitué par le bureau d'étude URBANIS, fait état d'évolutions sociologiques telles que la croissance des personnes seules ou des familles monoparentales, qui impactent les besoins en logement de façon non négligeable.

Afin de planifier l'accueil de nouvelles populations tout en prenant en compte ces évolutions sociales et démographiques, le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Vallée de l'Hérault fixe un objectif de production de 230 nouveaux logements pour Gignac et 270 pour Saint-André-de-Sangonis, pour la période 2016-2021. En outre, pour chacune de ces deux communes, il est prévu que 30% de la production de

nouveaux logements soient réservés au logement social, afin de produire une offre cohérente avec la diversité des profils socio-économiques des nouveaux arrivants.

Le document intègre également des pistes d'action pour la mise en œuvre de ces objectifs, et notamment la "construction neuve en dents creuses ou par division de terrains bâtis existants". Ainsi, la densification comme mode de développement urbain fait partie intégrante du PLH de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, et doit être favorisée par les municipalités pour entreprendre la production de nouveaux logements. Pour la commune de Gignac, il est également fait mention d'un programme de réinvestissement urbain destiné à la production de logement sociaux.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, trois types d'outils sont préconisés par le PLH. Pour cela, le document prévoit de maintenir ou d'augmenter la servitude de mixité sociale de 25 à 30% pour toute construction neuve en fonction des zones urbaines des deux communes (par exemple 30% sur toutes les zones d'extension urbaine 2AU de Saint-André-de-Sangonis).

D'autre part, la maîtrise des calendriers prévisionnels de projets d'aménagements déjà en cours, qui portent une partie de la production de nouveaux logements, tels que la Zone d'Aménagement Concerté La Croix à Gignac, est préconisée. Enfin, la « poursuite de dispositifs de soutien à la réhabilitation du parc ancien et de production de logements conventionnés privés » tels que le Programme d'Intérêt Général Rénovissime lancé par la

communauté de communes Vallée de l'Hérault (qui devait s'achever en décembre 2017), est recommandée.

La commande s'inscrit donc dans un contexte de forte croissance démographique et de besoins en logements par conséquent démultipliés, qui impliquent en outre une certaine pression sur le foncier des deux communes étudiées.

Les problématiques liées à la maîtrise foncière

Le Pays Cœur d'Hérault a rédigé une Charte 2014-2015 dans laquelle il exprime sa volonté de protéger les espaces agricoles et de concourir à une autosuffisance alimentaire partielle de son territoire. Par ailleurs, une étude foncière et agricole a été réalisée en amont du SCoT, ce qui marque l'ambition du Pays de faire passer les orientations agricoles en amont des choix d'urbanisme. Cette étude, menée par le bureau d'étude TERCIA, a mis en évidence une perte de 1 530 hectares d'espaces agricoles en 13 ans sur le territoire du SCoT (qui comprenait alors la communauté de communes Vallée de l'Hérault et le Clermontais), soit 118 hectares par an. Cette perte de terres agricoles résulte de différents phénomènes : arrachage et abandon de vignes, urbanisation, déboisements et plantations, reconquête de friches... La question de la préservation des terres agricoles est donc un enjeu central du territoire Cœur d'Hérault en matière de maîtrise foncière.

Si l'on se base sur le diagnostic réalisé par l'Etablissement Public Foncier (EPF) en 2016, on constate une forte évolution foncière récente qui implique un certain nombre d'enjeux pour les collectivités locales. En effet, l'évolution des constructions, les extensions urbaines ou encore la hausse des prix des logements et des terrains à bâtir sont des dynamiques qui accompagnent la forte croissance démographique de communes telles que Gignac et Saint-André-de-Sangonis. A l'échelle de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, le diagnostic fait par exemple état d'une hausse moyenne de 202% du prix des terrains à bâtir entre 2000 et 2008. En outre, le territoire de la Vallée de l'Hérault a connu une diminution de 31% de la taille moyenne des terrains à bâtir sur la même période. Les collectivités locales font donc face à un mouvement difficilement contrôlable d'évolution du foncier, caractérisé par une hausse des prix de l'immobilier parallèle à la réduction de la taille des terrains constructibles. Cette dynamique interroge les élus locaux en matière d'accueil des nouvelles populations, dans la mesure où les prix des terrains sont de moins en moins en adéquation avec les moyens des nouveaux arrivants.

D'autre part, le diagnostic réalisé par l'EPF constate l'impact des évolutions socio-économiques telles que la hausse des divorces et les difficultés croissantes que connaissent les ménages en matière d'emploi sur le développement de la division parcellaire, qui apparaît alors comme une

réponse à l'incapacité des propriétaires de vendre leur terrain au prix souhaité.

Il s'agit donc, pour les collectivités locales, d'intervenir de façon à limiter tant le décalage croissant entre l'offre et la demande immobilières qui se développe sur leur territoire, que l'étalement urbain qui grignote peu à peu les terres agricoles. Dans ce contexte, la maîtrise du foncier par les pouvoirs publics locaux apparaît comme un facteur essentiel à une absorption contrôlée de la croissance démographique que connaissent les communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis.

Une comparaison de la réglementation locale avec les orientations supérieures

Il convient donc de s'interroger sur la compatibilité des documents d'urbanisme de Gignac et Saint-André-de-Sangonis avec les orientations des périmètres supérieurs en matière de densification, et notamment celles du Pays Cœur d'Hérault et de la communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Le plan de présentation du Plan Local de l'Urbanisme de Gignac précise la répartition des extensions urbaines et de l'application du principe de densification. L'espace agricole et naturel devient patrimonial et sauvegardé et la notion d'impact paysager et de perspectives ou de vues font leur apparition. Ce document précise que la population logée dans le parc locatif augmente fortement et représente aujourd'hui plus du tiers des habitants

de Gignac. Parmi ces logements locatifs, 12,6% sont en logement social. Le PLU de Saint-André-de-Sangonis étant en révision, nous ne disposons pas de ces informations pour cette commune.

Néanmoins, le défi de la densification est majeur pour les deux communes, qui se sont engagées politiquement sur le respect de la trame verte et bleue, la redynamisation du patrimoine agricole et naturel ainsi que la maîtrise foncière de l'étalement urbain. Ces orientations sont donc cohérentes avec les objectifs de limitation de l'étalement urbain et de préservation des terres agricoles présentés dans la Charte 2014-2015 et l'étude foncière et agricole réalisées par le Pays Cœur d'Hérault en amont de l'élaboration du SCoT.

Le tableau ci-dessous compare les Plan Locaux d'Habitat de Gignac et Saint-André-de-Sangonis avec les objectifs du PLH de la communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Illustration n°14 : Tableau comparatif des réglementations locales avec les objectifs du PLH et PLU

Objectifs du PLH	<u>Extraits du PLU de Gignac</u>	<u>Extraits du document de travail du PLU en révision de Saint-André de Sangonis</u>
1.Conforter et structurer la production de logements à l'échelle du territoire	Marquage affirmé des trois entités : La zone à urbaniser 62,67 Ha La Zone Urbaine couvre 184,04 Ha Les zones agricoles et naturelles : 2747,87 Ha.	Marquage affirmé des trois entités : La zone à urbaniser couvre 50,52 Ha La zone urbaine s'étend sur : 215 Ha La zone agricole est de 1042 Ha et 420 Ha sont en zone naturelle
2.Développer une offre de logements diversifiées	La ZAC la Croix : privilégie une mixité urbaine : ensemble de bureaux, de commerces et d'activités tertiaires, de logements, équipements publics, espaces-verts, pôle multimodal – gare routière – zone de co-voiturage, création de voies intégrant la sécurité et les cheminements piétons, création d'un mail commercial. Cette zone accueillera 20% de logements locatifs privés, 55% de logements avec accession à la propriété et 25% de logements sociaux. La zone 2AU du Rival par son étude de Z.A.C. permettra d'assurer une programmation de 30% de logements sociaux dans les 5 à 10 ans. La ZAC de la draille propose un aménagement urbain organisé autour d'une diversité des formes urbaines et des types de logements (social, primo-accédant, petits immeubles, petites unités de villas),	PAE Peyrou : 8,6 Ha -139 parcelles à construire. avec des surfaces de 300 m2 à 460 m2. PAE carabottes : 4,92 hect concerne un groupement de constructions préexistants au PLU. Le Volet paysagé sur le secteur Nord-Est semble ne pas être pris en compte sur ce programme urbain.

3. Requalifier le centre ancien et la lutte contre la paupérisation des centres historiques	La validation d'un fonds de concours permet à « Hérault Habitat » de construire 6 logements locatifs sociaux pour les jeunes en centre ancien. Une opération identique est réalisée au 42 Grand rue pour 3 logements.	ZAC du Puech : 9ha. Situé à proximité immédiate du collège, ce nouveau quartier accueillera à terme 325 logements dont 98 logements locatifs sociaux, 117 logements en accession libre, 110 parcelles individuelles ainsi que des locaux de commerces et services autour de la place principale. Zone Ua : centre-ville de 215 Ha à densifier
4. Répondre au besoin des ménages en difficultés et des publics spécifiques	Un emplacement réservé à proximité de la ZAU du Rival a permis la mise en place d'un EHPAD.	Habitat spécifique non identifié
5. Piloter et animer la politique locale de l'habitat.	La commune s'engage dans une politique foncière active à travers la reconduction du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser, les réserves foncières permettent le plus souvent de réorganiser, de recalibrer les voies de communication et d'y associer des structures pour les déplacements doux. L'identification de bâtiments à valeur historique et ou patrimoniale permet pour certains d'entre eux une réhabilitation de remis en valeur. Le pilotage de l'habitat est réalisé avec des partenaires : CCVH , Hérault habitat, ANAH et les partenaires aménageurs privés dans des opérations d'ensemble.	50,52 Ha en zone d'urbanisation future. Document d'urbanisme en cours de révision.

L'analyse des Plans Locaux d'Urbanisme permet d'identifier quelques différences d'orientations et de définitions par rapport au PLH de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

Il ressort de cette étude des documents d'urbanisme qu'ils répondent dans l'ensemble aux exigences du PLH. Cependant on peut noter un zonage d'urbanisme mieux défini et plus varié sur Saint-André-de-Sangonis avec 17 zonages différents pour 7 zonages différents pour Gignac.

Par ailleurs, la zone urbaine de Gignac est de 1,8 km² et celle de Saint-André-de-Sangonis 2,15 km² avec une extension urbaine qui est programmée par des Zones d'Aménagement Concerté, et qui sont plus nombreuses sur Gignac que à Saint-André-de-Sangonis. La définition globale du centre ancien n'existe pas sur les documents de Gignac. Seules quelques opérations ponctuelles accompagnées par Hérault Habitat sont prévues.

A Gignac, les zones agricoles sont préservées et les zones naturelles plus importantes qu'à Saint-André-de-Sangonis, avec des franges paysagères sauvegardées. Pour cette commune, les zones agricoles sont essentiellement viticoles mais le patrimoine agricole urbain est très présent et de qualité. Ce terroir compte aussi de nombreuses AOP et IGP dont la préservation est indispensable.

Cependant, il est difficile de comparer en profondeur ces deux documents puisque celui de Saint-André-de-Sangonis est bien plus ancien – bien qu'en

révision - que celui de Gignac, et induit donc des chiffres et données parfois erronés.

Il convient enfin d'étudier le développement urbain des deux communes ainsi que leur morphologie urbaine actuelle afin de mieux comprendre les différentes formes d'habitat qui les caractérisent, ainsi que les enjeux en termes de densification auxquels elles font face.

C. Le développement urbain et la morphologie urbaine dans les communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis

Le développement urbain historique des communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis

Pour réaliser l'historique du développement urbain de Gignac, nous nous sommes appuyés sur le Plan Local d'Urbanisme (révision 2, tome 1), ainsi que sur des cartes que nous avons réalisées sur le développement urbain historique et la morphologie urbaine actuelle des deux communes.

Concernant la ville de Gignac, celle-ci était seulement constituée au XII^{ème} siècle d'un noyau ancien enserré de remparts.

Illustration N°15 : Gignac à l'époque médiévale



Comme on peut le voir sur la carte ci-dessus (extraite du rapport de présentation du PLU de Gignac), cette ville médiévale était alors très dense, composée de ruelles étroites et d'immeubles collectifs, avec une densité d'environ 92 bâtiments par hectares, comme nous pouvons le voir sur l'illustration suivante.

Au cours du XVIII^{ème} siècle, le tissu urbain s'est développé autour des fortifications démantelées. Des faubourgs ont alors vu le jour vers nord-est de la ville, notamment autour des routes d'Aniane, de Pézenas et Lodève. La densité de ces extensions était alors plus faible que celle du noyau ancien, avec environ 50 bâtiments par hectare. Cette dynamique de construction transforme le tissu urbain, comme on peut le voir sur la carte suivante, extraite du rapport de présentation du PLU.

Un réel tournant s'opère dans le développement urbain de la commune au XX^{ème} et XXI^{ème} siècle, avec une explosion démographique de la ville de Gignac grâce à l'essor de la ville de Montpellier.

De ce fait, des lotissements se créent dans les années 1960 à 1980, caractérisés par une faible densité, et constitués de maisons individuelles avec jardin. Le quartier du Pioch Courbi, avec une densité de 10 à 13 bâtiments par hectare, constitue l'exemple le plus parlant du développement de ce bâti diffus. A partir de cette période, de nouveaux quartiers d'habitat sont érigés sur des zones naturelles d'urbanisation, notamment dans la plaine, le long des axes de communication RN 109 et

RD32, transformant ainsi les anciens paysages viticoles pour laisser place à des maisons individuelles de type pavillonnaire. La densité de 15 à 20 bâtiments par hectare indique donc la présence d'un bâti semi dense. Mais la localisation de ces derniers quartiers ne permet pas une bonne liaison avec le centre ancien, en raison du manque de liens physiques, nécessaires pour une réelle unification. La carte suivante illustre cette dernière étape de l'urbanisation de la commune, en indiquant l'évolution du développement urbain des années 1963 à 2013. Elle présente en effet l'étendue du développement urbain au Nord et au Sud de la ville par rapport au centre ancien, et l'ancien habitat vigneron, que l'on peut voir dans la tache urbaine de 1963.

Illustration N°16 :: Gignac au XIX siècle

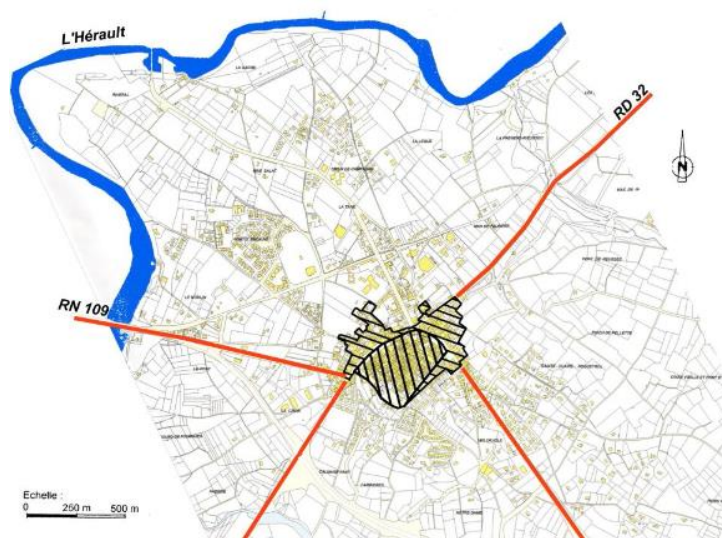
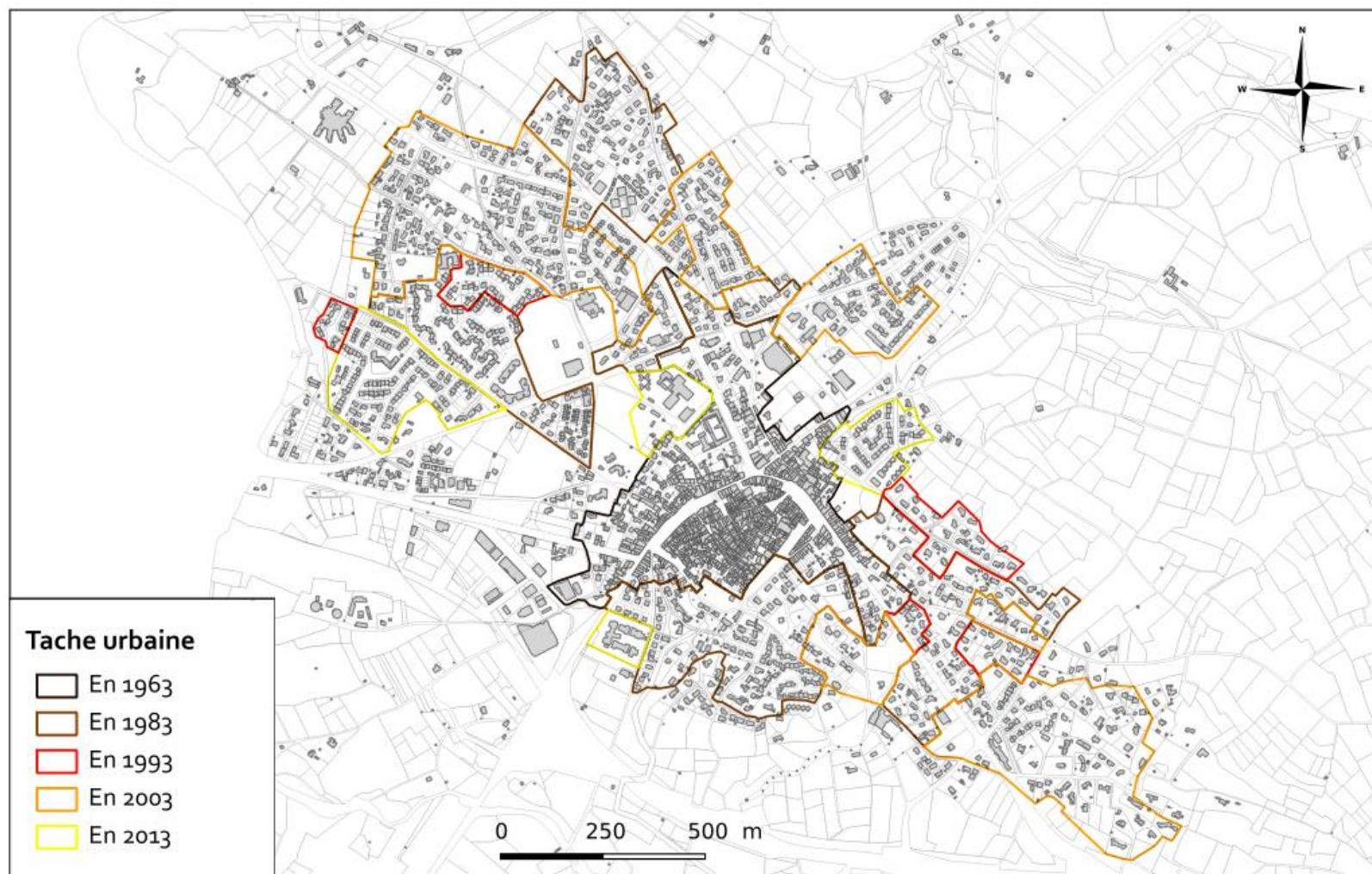


Illustration n°17 : Le développement urbain à Gignac de 1963 à 2013 : une urbanisation qui s'étend du Nord au Sud autour du centre-bourg



Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
16/02/18

La ville de Saint-André-de-Sangonis était composée quant à elle d'un bourg avec une petite agglomération urbaine, ainsi que d'une extension à l'est le long de la route impériale 129, devenue D 619.

Finalement, les fortifications sont peu à peu remplacées pour laisser place à des habitations, les faubourgs se développent au-delà des limites originelles du bourg dès le XIX^{ème} siècle. Ce nouveau tissu est de forme très dense avec des rues étroites. Au cours du XX^{ème} siècle, la création de la gare permet la naissance d'un nouveau faubourg au Nord de la ville. Le noyau initial de la commune situé autour de l'église ainsi que les faubourgs datant des XIX^{ème} et XX^{ème} siècle ont été conservés.

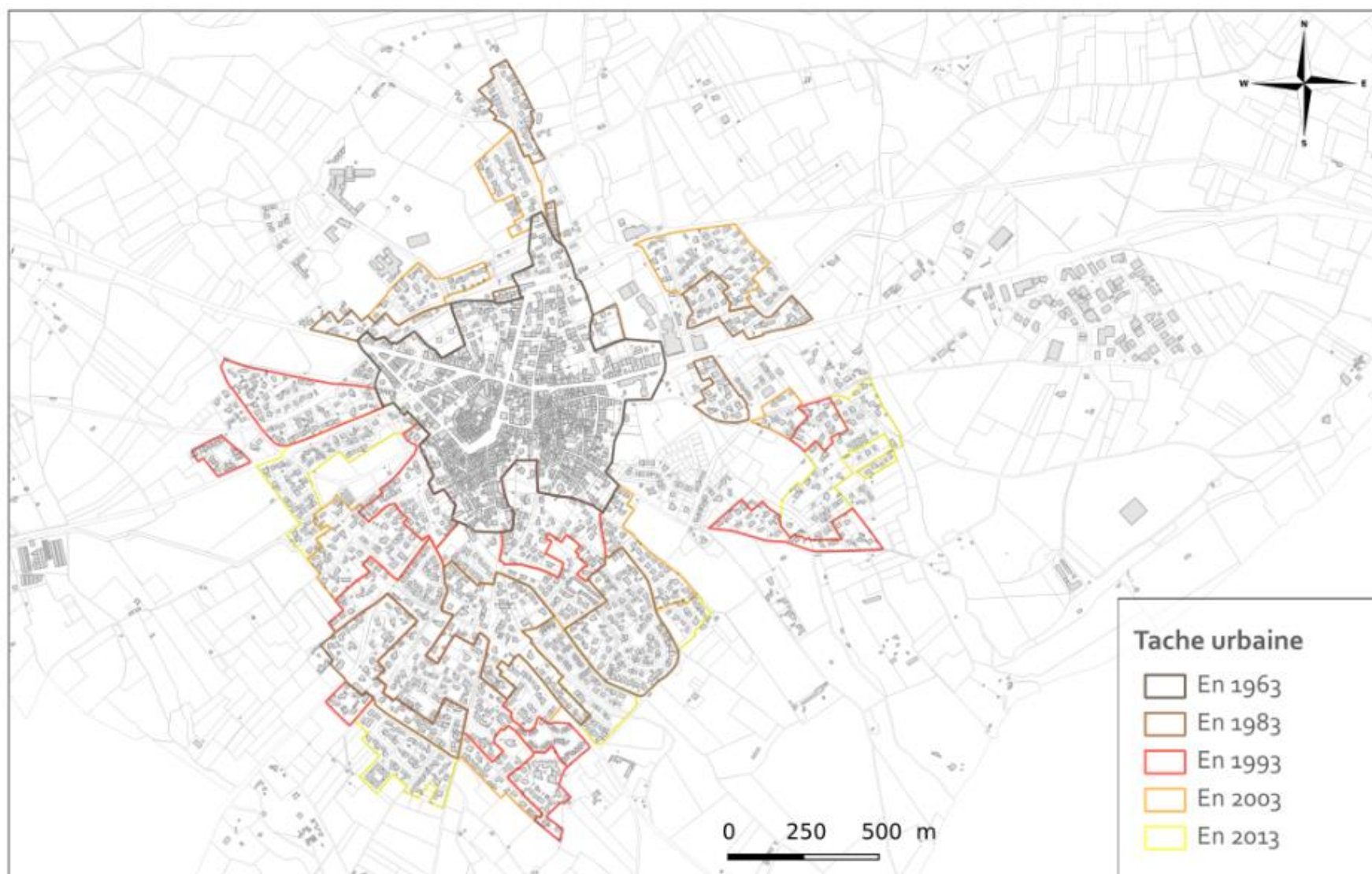
La construction de la cave coopérative en 1951 constitue un tournant du développement urbain de Saint-André-de-Sangonis, avec la création d'une extension du village, permettant de nouveaux modes d'habiter. En effet, c'est à partir de cette date que la ville voit apparaître un tissu urbain pavillonnaire et de nouvelles habitations, tout en conservant le tissu vigneron.

A partir de 1980, l'émergence de l'habitat pavillonnaire diffus se développe en direction des axes de communication. La loi Defferre de 1982, permettant à la commune de Saint-André-de-Sangonis d'acquérir la compétence d'aménagement du territoire, va quelque peu modifier le développement urbain, avec notamment l'apparition d'un tissu pavillonnaire sur des parcelles agricoles, généralement viticoles, et donc nouvelles habitations

bâties de façon non organisées. L'essor de ce type de lotissement entre les années 1981 et 1991 s'explique par l'avènement de la voiture, qui permet l'éloignement des habitations et des zones d'activités du centre de la ville.

Dans les années 1990, le tissu pavillonnaire diffus se développe essentiellement au sud du village. A partir des années 2000, l'étalement urbain est limité, avec un objectif de combler les vides dans le tissu urbain existant. La ville de Saint-André-de-Sangonis se développe ainsi vers le Nord, zone géographique où les risques d'inondation sont beaucoup plus faibles que dans les zones Sud, où l'urbanisation s'est précédemment opérée. L'objectif actuel est donc de redonner une cohésion au tissu bâti existant et de rapprocher les habitations des équipements structurants tels que les écoles et les installations sportives. En outre, l'autoroute A750 forme une réelle limite d'urbanisation. La carte ci-dessous retrace l'évolution du bâti de 1963 à 2013.

Illustration n°18 : Le développement urbain de Saint-André-de-Sangonis de 1963 à 2013 : une urbanisation qui tend vers le Sud



Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
16/02/18

La ville de Saint-André-de-Sangonis était composée quant à elle d'un bourg avec une petite agglomération urbaine, ainsi que d'une extension à l'est le long de la route impériale 129, devenue D 619. Finalement, les fortifications sont peu à peu remplacées pour laisser place à des habitations, les faubourgs se développent au-delà des limites originelles du bourg dès le XIXème siècle. Ce nouveau tissu est de forme très dense avec des rues étroites. Au cours du XXème siècle, la création de la gare permet la naissance d'un nouveau faubourg au Nord de la ville. Le noyau initial de la commune situé autour de l'église ainsi que les faubourgs datant des XIXème et XXème siècle ont été conservés.

La construction de la cave coopérative en 1951 constitue un tournant du développement urbain de Saint-André-de-Sangonis, avec la création d'une extension du village, permettant de nouveaux modes d'habiter. En effet, c'est à partir de cette date que la ville voit apparaître un tissu urbain pavillonnaire et de nouvelles habitations, tout en conservant le tissu vigneron.

A partir de 1980, l'émergence de l'habitat pavillonnaire diffus se développe en direction des axes de communication. La loi Defferre de 1982, permettant à la commune de Saint-André-de-Sangonis d'acquérir la compétence d'aménagement du territoire, va quelque peu modifier le développement urbain, avec notamment l'apparition d'un tissu pavillonnaire sur des parcelles agricoles, généralement viticoles, et donc nouvelles habitations

bâties de façon non organisées. L'essor de ce type de lotissement entre les années 1981 et 1991 s'explique par l'avènement de la voiture, qui permet l'éloignement des habitations et des zones d'activités du centre de la ville.

Dans les années 1990, le tissu pavillonnaire diffus se développe essentiellement au sud du village. A partir des années 2000, l'étalement urbain est limité, avec un objectif de combler les vides dans le tissu urbain existant. La ville de Saint-André-de-Sangonis se développe ainsi vers le Nord, zone géographique où les risques d'inondation sont beaucoup plus faibles que dans les zones Sud, où l'urbanisation s'est précédemment opérée. L'objectif actuel est donc de redonner une cohésion au tissu bâti existant et de rapprocher les habitations des équipements structurants tels que les écoles et les installations sportives. En outre, l'autoroute A750 forme une réelle limite d'urbanisation. La carte ci-dessous retrace l'évolution du bâti de 1963 à 2013.

Morphologie actuelle de l'habitat dans les communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis

La carte ci-dessus, montrant la typologie des formes d'habitat à Gignac, témoigne d'une prédominance de la maison individuelle, présente dans les lotissements de part et d'autre du centre historique. Par définition, le tissu urbain y est peu dense et induit des logements à l'hectare de l'ordre de 3 à 25.

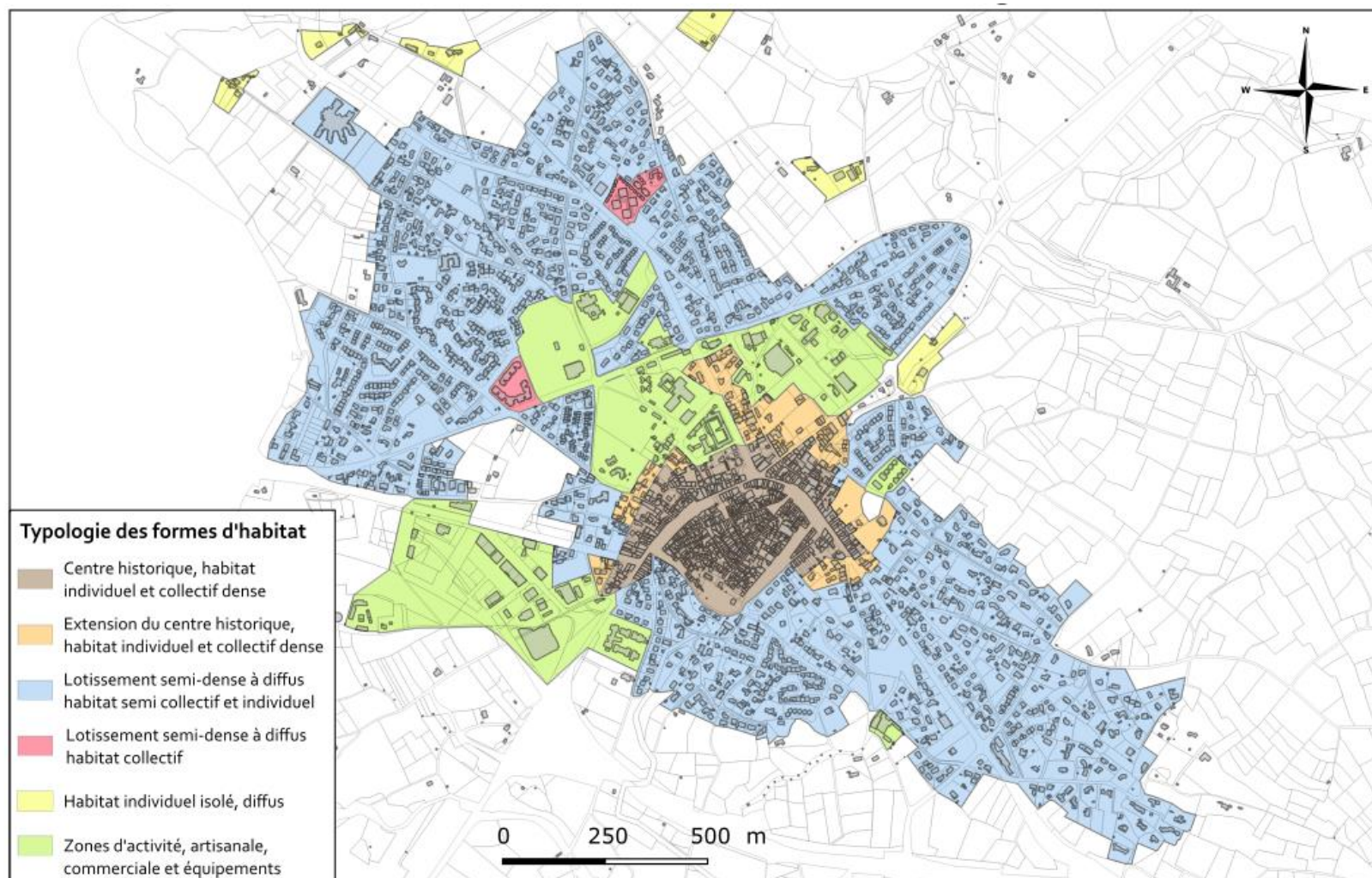
A l'inverse, le centre historique et son extension apparaissent comme relativement étendus, avec un tissu urbain très dense (avec en moyenne 90 logements/ha). Dans leur prolongement, on remarque que de nombreuses zones d'activités ou d'équipements sont présentes avec de fait une part moindre de logements

A Saint-André, on observe un phénomène similaire concernant les formes d'habitat, c'est-à-dire la présence de nombreux lotissements entourant le centre, qui privilégient donc la maison individuelle dans un tissu urbain peu dense. Cependant, contrairement à Gignac, les zones d'activités et d'équipements sont à l'extérieur de la ville, avec notamment l'Ecoparc situé à l'est de la commune. L'habitat diffus est aussi plus marqué qu'à Gignac, avec des îlots d'habitat localisés plutôt dans la partie Est.

Après avoir traité ces éléments de diagnostic sur la démographie, les enjeux liés à la production de logements et à la maîtrise foncière, la réglementation locale ainsi que la morphologie urbaine des deux communes, il convient de

revenir sur la méthode que nous avons employée pour traiter la question de la densification sur leur territoire.

Illustration n°19 : Des zones d'équipements et d'activités à proximité du centre-ville et une dominance nette de la maison individuelle à Gignac en 2018

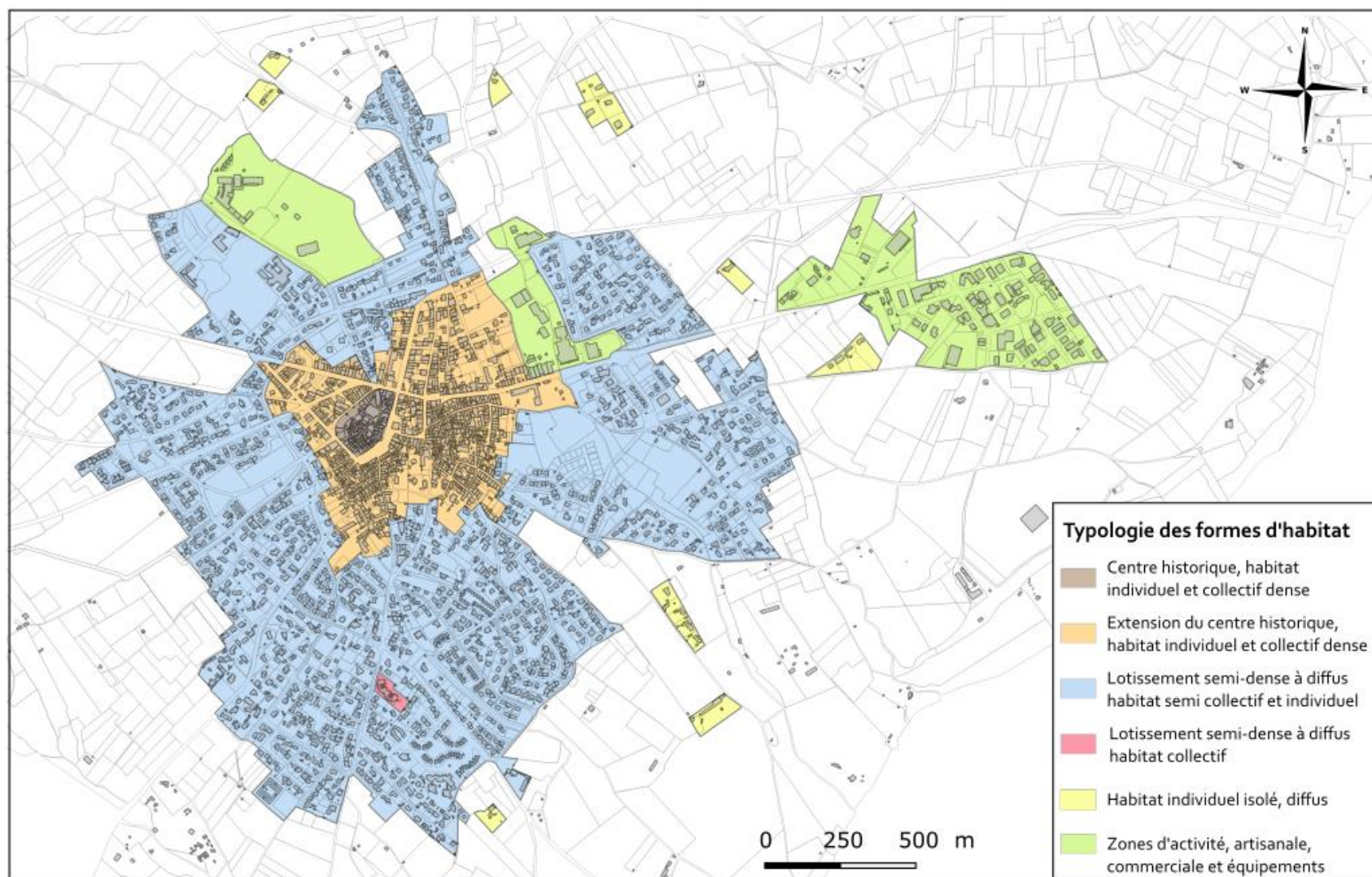


Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX

14/02/18

Illustration n°20 : Des formes d'habitat variées dans la commune de Saint-André-de-Sangonis en 2018, privilégiant la maison individuelle



Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv, EPF, PLU

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX

15/02/18

PARTIE N°3 : Cheminement méthodologique

A. Cadrage de l'étude

Appropriation du sujet

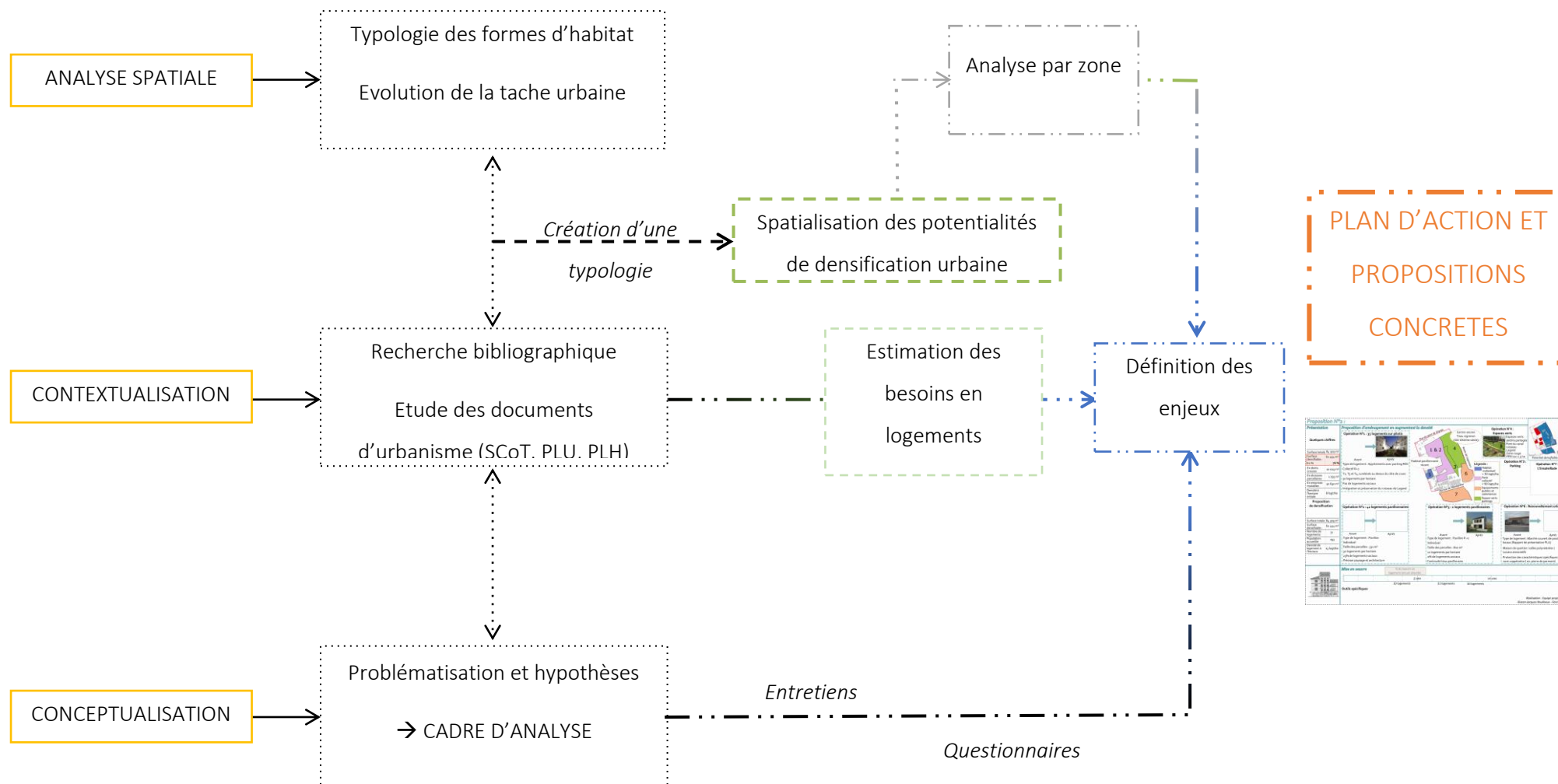
Suite à la commande qui nous a été demandée, nous sommes partis du travail des étudiants de l'année dernière relatif au phénomène de division parcellaire pour comprendre les dynamiques spatiales associées et leur méthodologie utilisée. Cependant, notre étude, qui consiste à comprendre le phénomène de densification au sens large, a nécessité en premier lieu l'appropriation du sujet par des recherches bibliographiques. Nous avons donc élaboré des notes de synthèses sur des documents techniques comme des diagnostics fonciers et agricoles (op.cit Tercia, EPF) ou des ouvrages universitaires prenant en compte les différentes composantes de la densification, ainsi que ses leviers et ses freins.

D'autre part, la lecture des documents d'urbanisme tels le ScoT, les PLU des deux communes ou encore le PLH nous a permis de relever les enjeux territoriaux, les orientations politiques et les différents zonages d'occupation du sol afin de les comparer entre eux

2. Hypothèses et cadre d'analyse

Après ce premier travail de recherche documentaire qui visait une acculturation au thème de la densification - en même temps qu'une compréhension des contextes locaux - nous avons reformulé la commande afin d'élaborer notre problématique. Afin d'organiser notre réflexion, nous avons choisi de construire un cadre d'analyse autour du concept de densification, permettant de dégager les données à recueillir et la méthode de collecte en fonction du type d'information recherché. Le point de départ de ce travail était de concevoir les grandes dimensions que nous allions devoir traiter dans le cadre d'une étude relative au potentiel de densification, et de formuler un certain nombre d'hypothèses autour de chacune de ces dimensions. Nous avons donc établi que notre travail serait structuré autour de quatre dimensions : le spatial, le social, le politique et le technique, qui sont autant de facteurs influant le potentiel de densification d'une commune. Le tableau ci-dessous présente les hypothèses que nous avons élaborées pour chacune de ces dimensions.

Illustration n°21 : Schéma du cheminement méthodologique

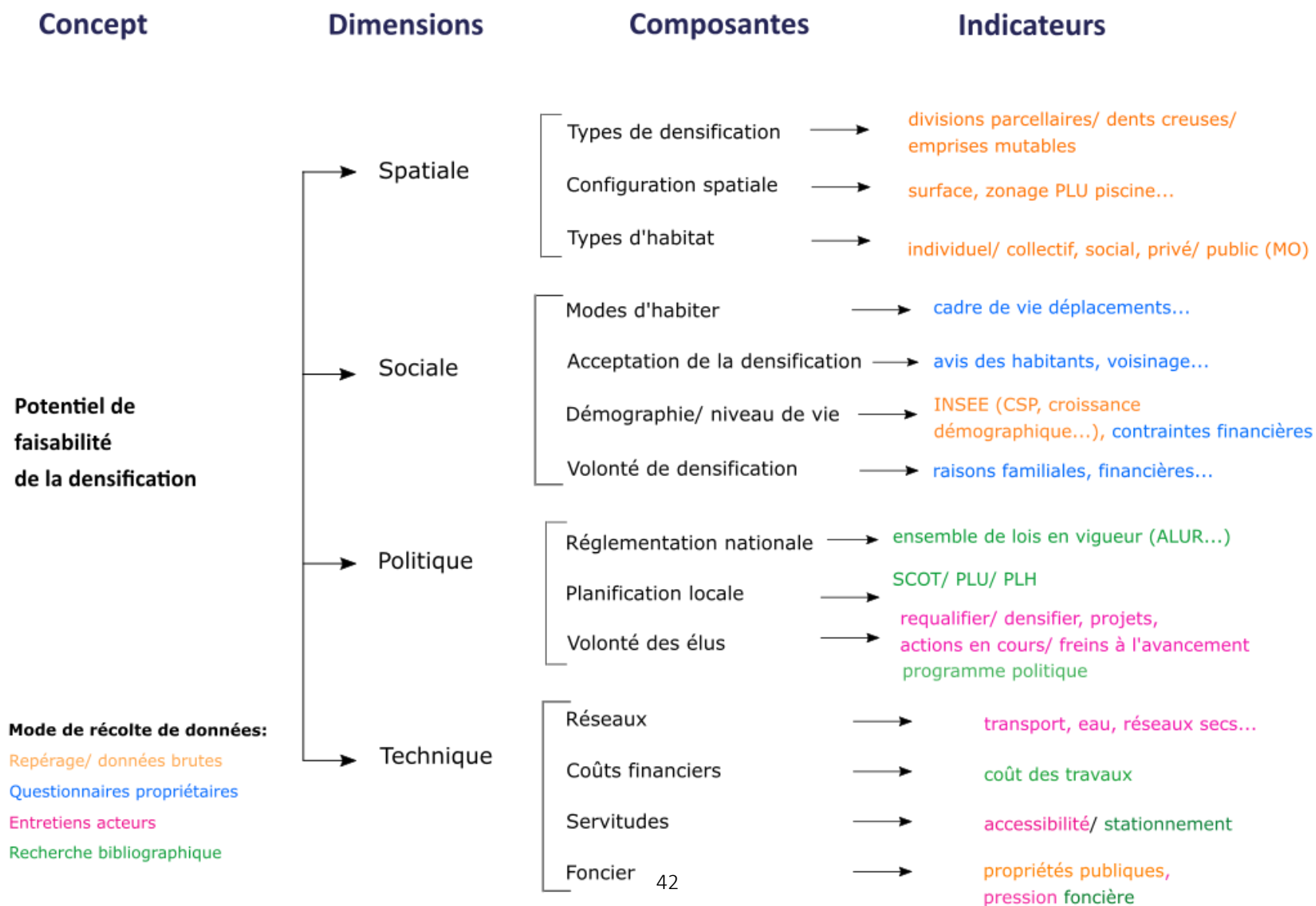


Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Illustration n°22 : Tableau présentant les dimensions et hypothèses

Dimensions	Hypothèses
<i>Spatiale</i>	D1H.1 L'acquisition de parcelles en dents creuses ou emprises mutables par la municipalité est plus facilement réalisable que l'acquisition de parcelles divisibles pour mettre en œuvre un projet de densification D1.H2 Les centres-anciens, déjà trop denses et en proie à la désertification, sont moins favorables à un projet de densification D1.H3 La présence d'aménagement en dur type piscine ou garage sur les parcelles peut constituer un frein à la division parcellaire
<i>Sociale</i>	D2.H1 L'acceptabilité de la densification est moindre en milieu périurbain (cadre de vie, modes d'habiter ...) D2.H2 La possibilité de la division parcellaire pour les propriétaires est encore relativement méconnue du grand public D2.H3 Les propriétaires qui envisagent de diviser leur terrain le font souvent pour des raisons financières et/ou familiales (exemple : cession d'une partie de la parcelle aux enfants) D2.H4 Les propriétaires qui ont déjà un projet de vente de leur terrain seront plus enclins à effectuer une division parcellaire D2.H5 En raison de la forte pression foncière que connaissent ces communes, les propriétaires de parcelles ont tendance à conserver leur bien dans l'attente de meilleures conditions de vente
<i>Politique</i>	D3.H1 Le manque d'encadrement et/ou d'accompagnement public de la division parcellaire est un frein à sa mobilisation comme outil de densification D3.H2 Les modalités d'application de la loi ALUR ne sont pas toujours adaptées aux contextes locaux (logements à l'hectare etc.) D3.H3 La densification, bien que désignée comme objectif dans les documents de planification aux échelles supra-locales, n'est pas prise en compte dans les documents de planification locale
<i>Technique</i>	D4.H1 Peu de maîtrise foncière publique ne permet pas d'engager une opération d'ensemble cohérente (initiatives privées majoritairement) D4.H2 La question du stationnement, du raccordement aux réseaux et les nuisances associées peuvent constituer un frein à la densification

Illustration n°23 : Schéma représentant le cadre d'analyse



Afin de définir les indicateurs sur lesquels se baser pour répondre à ces hypothèses, nous avons construit un cadre d'analyse (ci-dessus) développant chaque dimension en composantes et chacune de ces composantes en indicateurs.

Nous avons en outre fait apparaître sur ce document le mode de récolte de donnée privilégié pour chaque indicateur : recherche bibliographique, repérage (par le biais d'images satellites et du travail cartographique) et données statistiques, questionnaires en direction des propriétaires de parcelles ou entretiens d'acteurs politiques et techniques. Cette première réflexion nous a permis d'organiser la phase de collecte de données, qui a constitué une étape majeure de notre étude.

B. Etapes du travail

Analyse spatiale

C'est donc à partir de ce cadrage que notre choix méthodologique s'est porté sur deux aspects fondamentaux à tout travail de géographie.

Le premier a consisté en une analyse spatiale, notamment en reprenant les cartes du groupe de M2 de l'année dernière sur Gignac pour les actualiser avec des données plus récentes. Pour Saint André, il nous a fallu collecter des données sur les sites de l'INSEE, l'IGN, l'EPF, Datagouv ainsi que des données vectorisées récupérées auprès du Pays. Ce recueil nous a ensuite permis de spatialiser les phénomènes de divisions parcellaires effectuées ou encore l'évolution de la tache urbaine.

Suite à cette analyse, nous sommes entrés dans la phase de repérage du foncier disponible – par les dents creuses, les emprises mutables et les potentialités de divisions parcellaires – pour voir s'il existait des logiques spatiales. Les dents creuses constituant des espaces libres à l'intérieur des limites urbaines, un simple repérage par ortho-photo a suffi pour les identifier. Ensuite, nous nous sommes basés sur le travail mené par l'EPF pour repérer les emprises mutables, définies comme un potentiel futur un changement de vocation, puisque ces dernières sont difficiles à appréhender par vue aérienne. Dès lors, seul le repérage des potentialités de division parcellaire a nécessité l'élaboration d'une typologie des parcelles qui, à terme, nous permettrait de distinguer les parcelles directement divisibles, les parcelles potentiellement divisibles sous réserve de travaux plus conséquents et enfin les parcelles non divisibles. C'est pourquoi nous avons créé une hiérarchisation selon un certain nombre de critères comprenant chacun différents indicateurs, pour raisonner de façon méthodique. Nous avons alors construit un système de notation pour attribuer une valeur entre 0 et 2 à chacun des indicateurs.

Illustration n°24 : Tableau représentant la typologie de hiérarchisation des parcelles

	Critères	Indicateurs	Valeurs
1er critère	Surface	< 1500 m ²	2
		750 < 1500 m ²	1
		0 < 750 m ²	0
2ème critère	Implantation maison	Mitoyenneté de la parcelle	2
		Longueur de 3m + superficie d'au moins 750m ² divisible	1
		Longueur de 5m + espace insuffisant (- de 750m ²)	0
3ème critère	Desserte	Accès direct à la route	2
		Possible (DP en drapeau...)	1
		Complicé	0
4ème critère	Utilisation du terrain	Non aménagé	2
		Aménagé (Jardin, Jeux enfants ...)	1
		Aménagement en dur (piscine, dépendance, garage ...)	0

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Logiquement, notre premier critère était la superficie de la parcelle. Si celle-ci faisait moins de 750m² (cf. : travail de l'année dernière), les autres critères devenaient obligatoirement 0 pour cause de hiérarchisation. De fait, nous avons procédé comme tel pour les autres critères. L'implantation de la maison est donc arrivée en seconde position puisqu'elle peut être plus discriminante - avec par exemple une maison en plein milieu de la parcelle et une surface restante de moins de 750m² - qu'un problème de desserte, plus facilement modulable.

Enfin, l'utilisation du terrain, bien que primordiale, nous est apparue moins importante que les autres critères en termes de hiérarchie car, hormis les aménagements en dur, les travaux pouvant être effectués pour une division parcellaire ne nécessitent pas beaucoup de changements et n'engagent pas forcément de coûts exorbitants.

Dès lors, il a fallu en premier lieu extraire les parcelles de plus de 1500m² et les parcelles comprises entre 750m² et 1500m² présentes dans le zonage U ou AU des PLU. Pour les autres critères, seule l'ortho-photo nous a permis de déterminer les autres indicateurs.

Cela nous a permis d'établir la typologie suivante des parcelles, basée sur le regroupement des valeurs attribuées à chaque critère.

Illustration n°25 : Tableau représentant la typologie des parcelles de Gignac

TYPOLOGIE	NOMBRE DE PARCELLES
2000	109
2100	3
2110	9
2111	1
2112	1
2120	6
2121	12
2122	2
2200	4
2210	2
2211	3
2220	5
2221	9
2222	6
Total parcelles	176

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Nous avons décidé d'éliminer d'emblée les parcelles avec au moins les deux derniers critères égaux à 0. En effet, la présence d'aménagements en dur sur la parcelle avec en prime une desserte inexistante et compliquée à mettre en place présentent un frein considérable pour diviser une parcelle.

Ensuite, nous avons regroupé toutes les parcelles dont le dernier critère correspondait à 0 en disant qu'il y avait un potentiel de division parcellaire

sous condition de mener un certain nombre de travaux. Pour appuyer notre propos, un acteur rencontré lors d'un entretien nous a expliqué que même s'il existait une piscine, *“ça n'empêche pas mais c'est vrai que ça ralentit”*.

Enfin, les parcelles représentant un intérêt majeur dans le sens où il n'est pas obligatoire de modifier en profondeur les caractéristiques existantes ont permis de constituer la dernière catégorie, soit les parcelles divisibles.

De fait, ce repérage théorique de 176 parcelles a conduit à dégager 32 parcelles divisibles, 22 parcelles potentiellement divisibles et 116 indivisibles pour Gignac. Bien entendu, il implique des failles puisqu'en réalité, une parcelle divisible peut présenter un intérêt patrimonial, urbain ou encore de loisir.

C'est pourquoi il a fallu reprendre ce travail pour voir l'utilisation des parcelles extraites. Par exemple, une parcelle qui avait été placée dans « parcelle divisible » se trouvait en réalité être la place du marché, qui ne pouvait donc pas en termes d'acceptabilité disparaître.

Afin d'anticiper des zones précises à étudier, nous avons décidé de croiser cette typologie avec la morphologie de l'habitat pour dégager des zones qui nous seraient utiles pour constituer nos propositions pour les communes. En effet, le contexte de la densification change radicalement d'une zone à l'autre si l'on se place dans un tissu urbain peu dense fait de maisons individuelles en majorité ou à l'inverse dans un tissu urbain présentant un nombre important de logements à l'hectare, à proximité du centre-ville.

Ce croisement a donc contribué à évaluer le potentiel de densification par quartier en fonction des classes suivantes :

GIGNAC :

Classe 1 : Très fort potentiel de densification, avec la présence d'emprises mutables, de dents creuses et de potentiel de divisions parcellaires, situées à proximité immédiate du centre ancien

Classe 2 : Très fort potentiel de densification, avec la présence de nombreuses dents creuses, de divisions parcellaires effectuées, et un potentiel de divisions parcellaires, dans un tissu urbain très peu dense

Classe 3 : Zone d'équipement située à proximité du centre ancien, pouvant présenter un fort potentiel de densification

Classe 4 : Faible potentiel de densification, avec quelques dents creuses, un potentiel de divisions parcellaires et emprises mutables, dans un tissu urbain peu dense

Classe 5 : Très faible potentiel de densification, mais présentant des divisions parcellaires effectuées

Classe 6 : Potentiel de densification inexistant

SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS :

Classe 1 : Très fort potentiel de densification, avec la présence d'emprises mutables et une majorité de dents creuses, dans un tissu urbain semi-dense

Classe 2 : Fort potentiel de densification, avec la présence de nombreuses parcelles divisibles et divisées, quelques dents creuses, dans un tissu urbain peu dense

Classe 3 : Faible potentiel de densification, avec quelques dents creuses et de parcelles mobilisables, dans un tissu urbain peu dense

Classe 4 : Très faible potentiel de densification, très peu d'emprises mutables, de parcelles divisibles et de dents creuses mais présentant des divisions parcellaires effectuées

Classe 5 : Potentiel de densification inexistant

Dès lors, nous avons compris l'intérêt de pousser notre raisonnement pour appréhender un sujet plus sensible et difficile à interpréter, soit la perception des habitants face à la densification urbaine. Nous avons donc mené une analyse sociologique, indispensable pour comprendre un phénomène qui dépasse les simples règles théoriques et spatiales

Entretiens et questionnaires : l'élaboration d'une approche qualitative

Afin de récolter des données de nature qualitative, nous avons choisi de mener des entretiens auprès d'acteurs techniques et politiques locaux, ainsi que des enquêtes à destination de propriétaires de parcelles potentiellement divisibles, de dents creuses ou d'emprises mutables. Nous avons donc élaboré un questionnaire ainsi qu'un guide d'entretien (Cf : Annexes N°2 et 3), basés sur les indicateurs du cadre d'analyse pour lesquels ces modes de récoltes de données avaient été privilégiés.

Le questionnaire a été construit de façon modulable en fonction du type de parcelle détenue par le propriétaire, puisque nous avons établi que les problématiques diffèrent selon qu'il s'agit d'une parcelle potentiellement divisible ou d'une dent creuse et/ou emprise mutable. Chacune des deux versions est composée d'une série de questions relatives à la parcelle en elle-même, puis d'un second bloc de questions destiné à évaluer la volonté potentielle du propriétaire de procéder à une division ou à une vente de son terrain, et enfin d'une partie traitant du profil sociologique des interrogés. Par ailleurs, nous avons essayé de formuler ces questionnaires de façon la plus synthétique possible, ce qui nous permettait de les administrer sur un temps court (entre cinq et dix minutes) de manière à ne pas accaparer le temps des personnes enquêtées. Les questionnaires à destination des propriétaires de parcelles potentiellement divisibles (que nous avons repérées en amont) ont été administrés directement sur le

terrain. Un repérage préalable des parcelles à interroger a été effectué à partir du travail d'analyse spatiale. Seules les parcelles avec le plus fort potentiel de divisibilité ont été retenues. Dans le cas des dents creuses et emprises mutables des questionnaires ont été réalisées sur le terrain mais les propriétaires ont été aussi contactés par téléphone (étant donné que ces derniers ne vivent pas forcément au sein des communes étudiées). Afin d'assurer de bonnes conditions d'administration de ces questionnaires, nous avons pris contact avec les municipalités de Gignac et Saint-André-de-Sangonis par le biais du Pays Cœur d'Hérault afin d'obtenir des accréditations destinées à encourager la confiance des interrogés envers notre enquête, dont les résultats ont été traités de manière anonyme. Cette prise de contact a également été l'occasion pour nous de fournir une liste de parcelles en dents creuses et emprises mutables à chacune des deux municipalités dans le but d'obtenir les coordonnées de leur propriétaire. La lenteur des échanges avec les municipalités a conduit à une importante prise de retard pour l'administration de ces questionnaires, en raison de l'attente des accréditations. Par ailleurs, celles-ci n'ont pas vraiment permis de faciliter le contact avec les personnes interrogées, qui étaient souvent réticentes à répondre à l'enquête.

Ainsi, le nombre de personnes interrogées est de 13, dont 11 divisions parcellaires potentielles, 2 dents creuses, nos prises de contact avec les services d'urbanisme locaux ne nous ayant pas permis d'obtenir les

coordonnées de propriétaires d'emprises mutables. Nous avons alors fait le choix d'analyser uniquement les questionnaires adressés aux propriétaires de parcelles potentiellement divisibles, le nombre de propriétaires de dents creuses/emprises mutables ayant répondu était trop faible pour permettre une interprétation des résultats. Ainsi, en dépit du temps important consacré aux enquêtes dans notre étude, le nombre d'interrogés reste minime et les résultats assez peu représentatifs.

Ces résultats ont été traités à l'aide de Google Form, une application permettant d'entrer le questionnaire et ses différentes réponses pour ensuite les croiser et en effectuer une analyse statistique. En outre, la liste concernant les dents creuses et les emprises mutables que nous avons transmis aux communes nous a permis d'étayer encore un peu plus notre analyse spatiale puisqu'elles nous ont indiqué les parcelles où des projets étaient en cours, en emplacement réservé ou encore avec une utilisation spécifique comme la présence de parcs ou de jardins communaux. C'est pourquoi nous les avons supprimées directement pour éviter toute incohérence.

Concernant les entretiens, nous avons choisi le mode semi directif, qui permet de laisser une certaine liberté de parole à l'acteur interrogé sans s'écarter des sujets que nous souhaitons aborder. Le guide d'entretien a donc été construit sous forme de tableau avec, pour chaque thématique à aborder, une série d'aspects à ne pas oublier. Ce guide a ensuite été utilisé

comme un document d'appui aux entretiens, permettant de visualiser les éléments à évoquer. Néanmoins chaque acteur diffère et les thématiques n'ont pas toujours toutes été abordées, d'autant que les entretiens visaient des acteurs techniques mais aussi politiques, donc aux connaissances et points de vue variés sur le thème de la densification.

Les entretiens ont été réalisés pour la plupart sur les lieux de travail des interrogés, par équipe de deux, avec une personne dirigeant l'entretien et une autre en appui, c'est-à-dire apportant les compléments parfois nécessaires aux questions posées. La prise de contact avec les acteurs a été rapide et leur réactivité nous a permis de mener les entretiens à terme sur une période relativement courte. Les temps d'entretien ont varié autour d'une heure en fonction des acteurs interrogés. Chacun des six entretiens que nous avons effectués a été enregistré puis retranscrit mot à mot. Afin de traiter les résultats de ces entretiens, nous avons construit la matrice ci-dessous, nous permettant d'anticiper les liens possibles dans les discours des personnes interrogées.

Nous l'avons déclinée de trois façons différentes, en la remplissant d'abord avec des citations, puis de simples mots-clés, et enfin des signes “*” à chaque fois qu'un aspect était abordé pour chaque entretien, afin de mesurer l'intensité des thèmes de la matrice dans chacun des discours. Les matrices remplies sont visibles entièrement en annexes n°4, 5 et 6.

Illustration n°26 : Matrice d'analyse des entretiens

Numéro d'entretien	Maîtrise/Connaissance		Freins à la densification			
	Réglementaire	Pratiques de densification	Techniques	Sociaux	Spatiales	Politiques
Entretien 1						
Entretien 2						
...						
Entretien 4				**		***
Entretien 4	*	*	**	**	**	*
Entretien 5		***	*	*		***
Entretien 6	*	*	**	**	*	**

Leviers à la densification				Perceptions		
Techniques	Sociales	Spatiales	Politiques	Positives	Neutres	Négatives
		*				**
**	**	***	***			*
	**		**			**
*	*	***	***	**		

Cette méthode nous a permis d'avoir une vision d'ensemble sur les discours que nous avons pu retranscrire. Nous avons ensuite procédé à une analyse par "chapitres" (maîtrise réglementaire et relative aux pratiques de densification, freins, leviers, perceptions) de la matrice mots clés, afin de tirer des conclusions pour chaque grande thématique abordée. Lors de la rédaction, les matrices citations et intensité (signes "*") ont été utilisées en appui à ces conclusions, afin de présenter des extraits de discours à titre

d'exemple et de déterminer les aspects les plus fréquemment abordés (exemple : freins sociaux, leviers techniques...).

Formulation des enjeux et prospection

A l'issue de cette phase de récolte et d'analyse de nos données quantitatives et qualitatives, nous avons pu formuler un certain nombre d'enjeux relatifs à la densification dans les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis. Chacun de ces enjeux a ensuite été décliné en objectifs génériques, pouvant concerner toute commune confrontée à une forte croissance démographique, ce qui implique une réflexion en termes de développement urbain. L'étape suivante de ce travail a consisté en la recherche et la présentation d'outils génériques, c'est à dire transversaux, qui pourraient être mobilisés pour favoriser la mise en œuvre de ces objectifs. Ces éléments nous ont permis de construire un premier document à la fois opérationnel et transversal, dans la mesure où celui-ci met en avant des enjeux généraux relatifs à la densification et propose un certain nombre d'outils qui sont autant de pistes d'action pour répondre à ces enjeux. Dans un second temps, nous avons entrepris de quantifier les besoins en logement des deux communes, en croisant des projections de l'évolution de la croissance démographique de 2014 à 2030 à différentes densités de logement à l'hectare. De fait, ce calcul nous a permis de définir le nombre d'années nécessaires pour absorber les besoins en logement de chaque commune.

Enfin, notre précédent travail d'analyse spatiale nous a permis d'identifier des zones à fort potentiel de densification au sein de chaque commune, afin d'émettre un certain nombre de propositions d'opérations de densification sur ces périmètres. Afin de formuler ces propositions, nous nous sommes avant tout basés sur la morphologie de l'habitat caractéristique à chaque zone et ses alentours, ainsi que sur des estimations de la densité à l'hectare du tissu existant, nous permettant d'imaginer des projets cohérents.

Afin de réaliser des fiches opérationnelles pour chaque périmètre identifié, nous avons en outre entrepris de quantifier les possibilités de densification par parcelle ou ensemble de parcelles repérées, en fonction de l'emprise au sol et du type de projet préconisé (habitat individuel, petit collectif R+2...). Une phase de benchmark nous a aussi permis par la suite d'apporter un visuel des formes que pourrait prendre la densification sur chacune des zones, mais aussi de lister un certain nombre d'outils spécifiques mobilisables pour la réalisation des propositions. On parle ici d'outils spécifiques dans la mesure où ces outils suggérés pouvant apporter des modifications dans les documents d'urbanisme sont appropriés à la fois aux contextes locaux et à la réglementation en vigueur sur chaque zone.

C. Déroulé et organisation de l'étude

La mission a duré 4 mois. A la réception de la commande, une réunion de cadrage s'est tenue le 23 octobre 2017, en présence des commanditaires, le SYDEL du Pays Cœur d'Hérault. La restitution finale de l'étude aura lieu le 21 février 2018 en séance plénière à la salle du conseil de Saint-André-de-Sangonis.

Les différentes phases de travail mises en œuvre dans le cadre de cette mission traduisent de manière opérationnelle le cheminement pédagogique retenu. Les phases de repérage et d'analyse spatiale et qualitative ont été les deux phases les plus longues de la mission, représentant deux tiers du temps total de celle-ci. A l'appui des documents transmis par le SYDEL et de recherches bibliographiques complémentaires, la contextualisation de la commande a pu être efficacement réalisée en début de l'étude au bénéfice des phases suivantes. La phase de synthèse et de restitution en fin de mission a quant à elle été réduite, les phases de repérage et d'analyse ayant nécessité plus de temps que prévu initialement.

Au sein de l'équipe de travail, le suivi de l'étude était assuré par des réunions hebdomadaires. Une vigilance particulière a été apportée à la circulation de l'information notamment en phase 2 et 3 de l'étude. Les éléments de méthodes, de problématique, d'analyse, d'hypothèse et de synthèse ont été à chaque fois validés par l'ensemble du groupe de travail et intégrés au sein de comptes rendus de réunion.

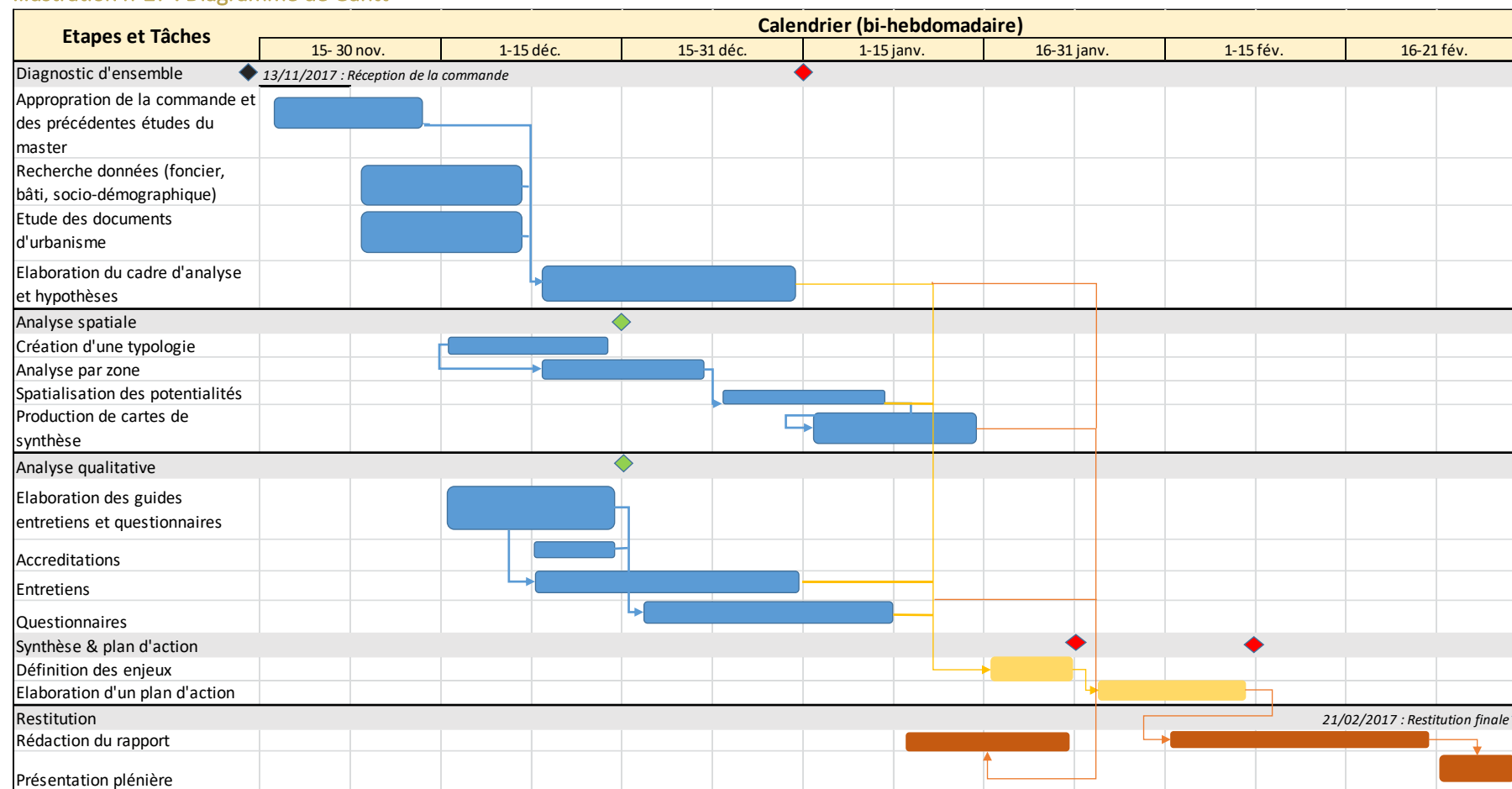
Le pilotage de l'étude a été assuré par les tuteurs pédagogiques du Master 2 ERDL : Claude Jamot et Pascal Chevalier, lors de réunions de suivi de l'étude. Ces points d'étape ont permis à nos tuteurs de contrôler notre travail et de nous conseiller concernant la partie technique et scientifique de l'étude.

Les commanditaires ont été associés au processus de décision et d'orientations au fur et à mesure de l'avancement de la mission, par le biais d'échange de mails et de points d'étapes. Ils ont ainsi pu valider préalablement les grandes étapes de l'étude et la méthodologie mise en œuvre.

La planification de l'étude, conformément à la commande, a été produite et mise en œuvre avec pour objectif l'élaboration d'une méthodologie reproductible à d'autres communes du Pays Cœur d'Hérault. Le planning de la mission "Etude portant sur la division parcellaire en Cœur d'Hérault" (Annexe N°7) présente le déroulement détaillé de l'étude telle que nous l'avons menée d'octobre 2017 à février 2018. Les écarts constatés par rapport au planning initial et les difficultés rencontrées au cours de la mise en œuvre de notre démarche méthodologique (et notamment le retard pris dans la réalisation des enquêtes auprès des propriétaires) ont été pris en compte dans l'élaboration du diagramme de Gantt suivant. Il s'agit d'un modèle reproductible (Illustration N°27), qui permet de visualiser les étapes importantes du travail effectué et leur agencement. Ce travail s'appuie sur

l'identification et l'analyse des difficultés rencontrées dans l'organisation du travail et des actions correctives mise en place ou des pistes d'amélioration envisagées par le groupe. Il présente le chemin critique entre les différentes tâches de l'étude, afin d'optimiser leur mise en œuvre pour des études de cas similaires dans le périmètre du Pays Cœur d'Hérault.

Illustration n°27 : Diagramme de Gantt



Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX

Validation (encadrants & commanditaires) ◆

Validation méthodologique (encadrants) ◆

PARTIE N°4 : Analyse et présentation des résultats°

A. Repérage des potentialités de densification dans les communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis

On remarque à l'aide des deux cartes suivantes que Gignac présente un certain nombre de divisions parcellaires déjà effectuées (129) entre 2012 et 2016. Cela nous permet d'observer que la dynamique de divisions est en place dans cette commune et nous offrant un indicateur sur le rythme possible de futures divisions à venir à proximité de ces zones. Par analogie, le potentiel de densification en division parcellaire est important avec un axe partant du sud du centre-bourg pour arriver jusqu'à l'extrême est de la ville, dans le quartier du Pioch Courbi.

Il y existe donc un fort potentiel de densification urbaine, mais situé dans un tissu bâti semi-dense à très peu dense. Par ailleurs, la présence de dents creuses est fortement corrélée aux franges urbaines, dernier rempart menant sur les terres agricoles.

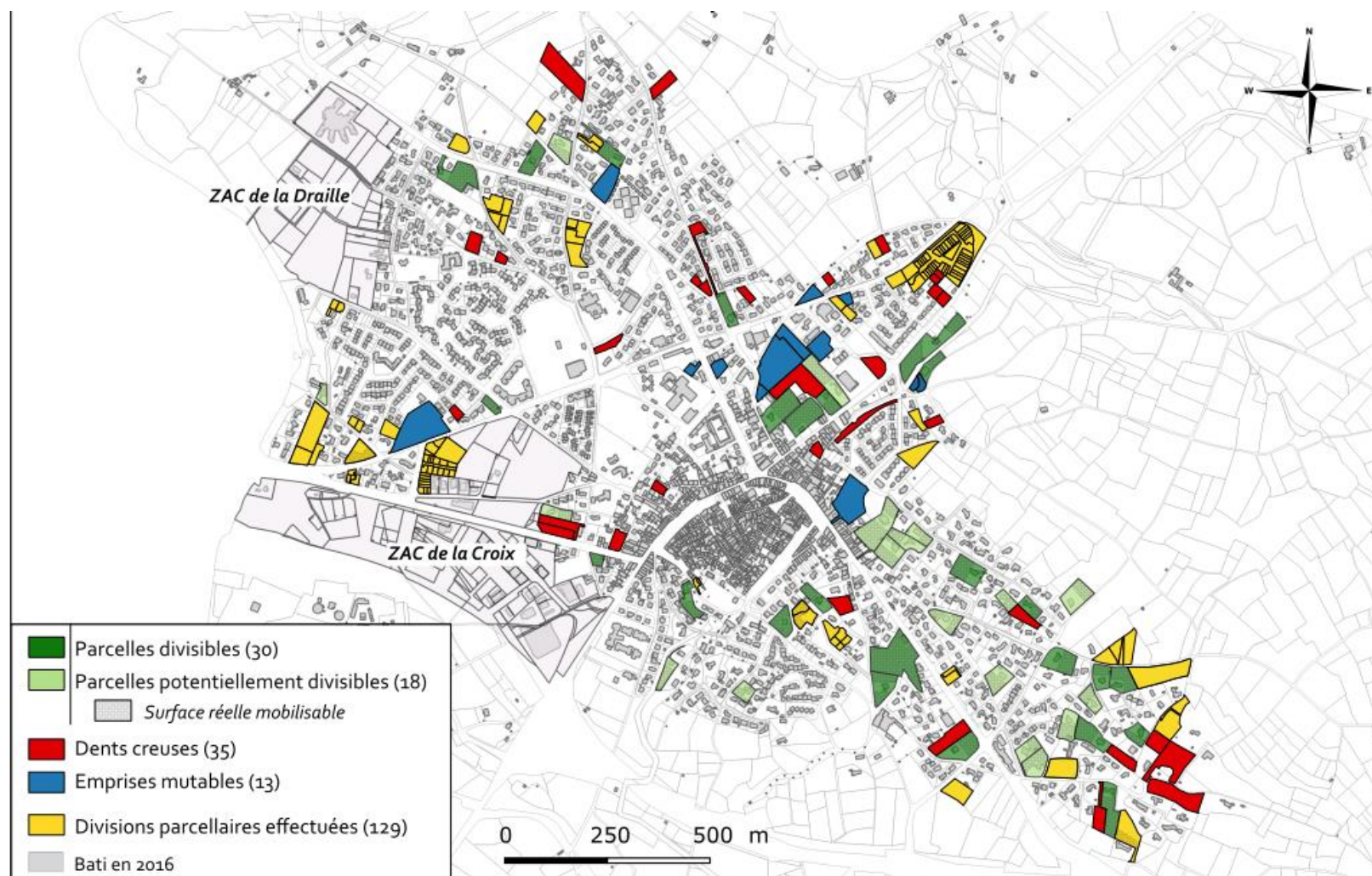
Une autre zone est apparue comme extrêmement intéressante du fait de sa proximité avec le centre-ancien, donc dans un tissu urbain dense.

Elle constitue la zone de la cave coopérative, indiquée comme une emprise mutable avec en prime la présence d'une dent creuse et de parcelles mobilisables pour des divisions.

La zone d'équipements, d'une grande superficie, peut également permettre de s'imaginer des projets de densification mais pose des problèmes liés aux inondations et à l'implantation d'équipements en cœur de ville.

Enfin, les autres délimitations de quartiers offrent très peu de potentialités de densification car peu d'espaces sont mobilisables et/ou sont localisés dans un contexte bâti peu dense

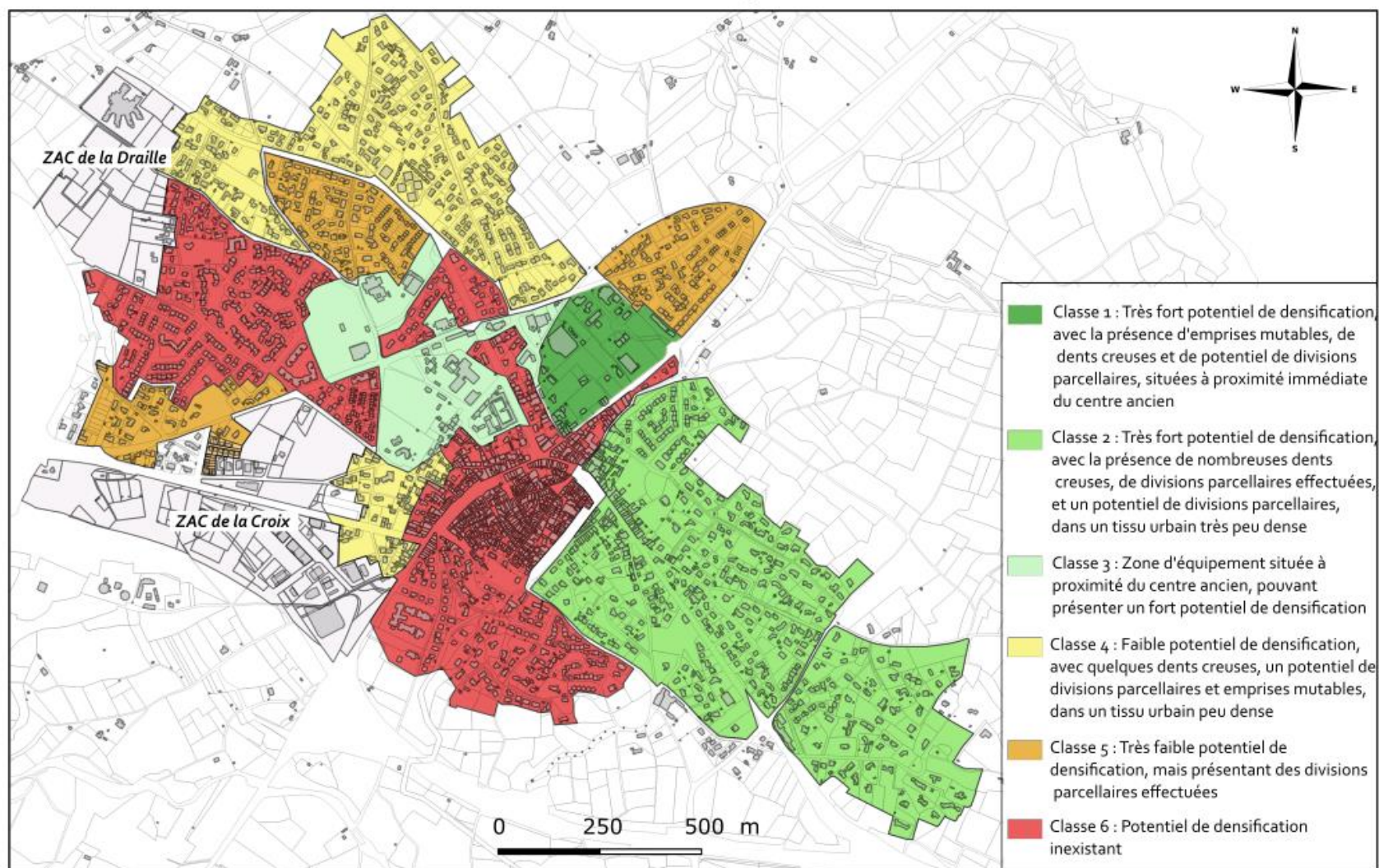
Illustration n°28 : Un fort potentiel de densification présent sur Gignac en 2018, notamment sur les parcelles divisibles



Sources : GeoFla, EPF, BD Ortho, DataGouv

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
14/02/18

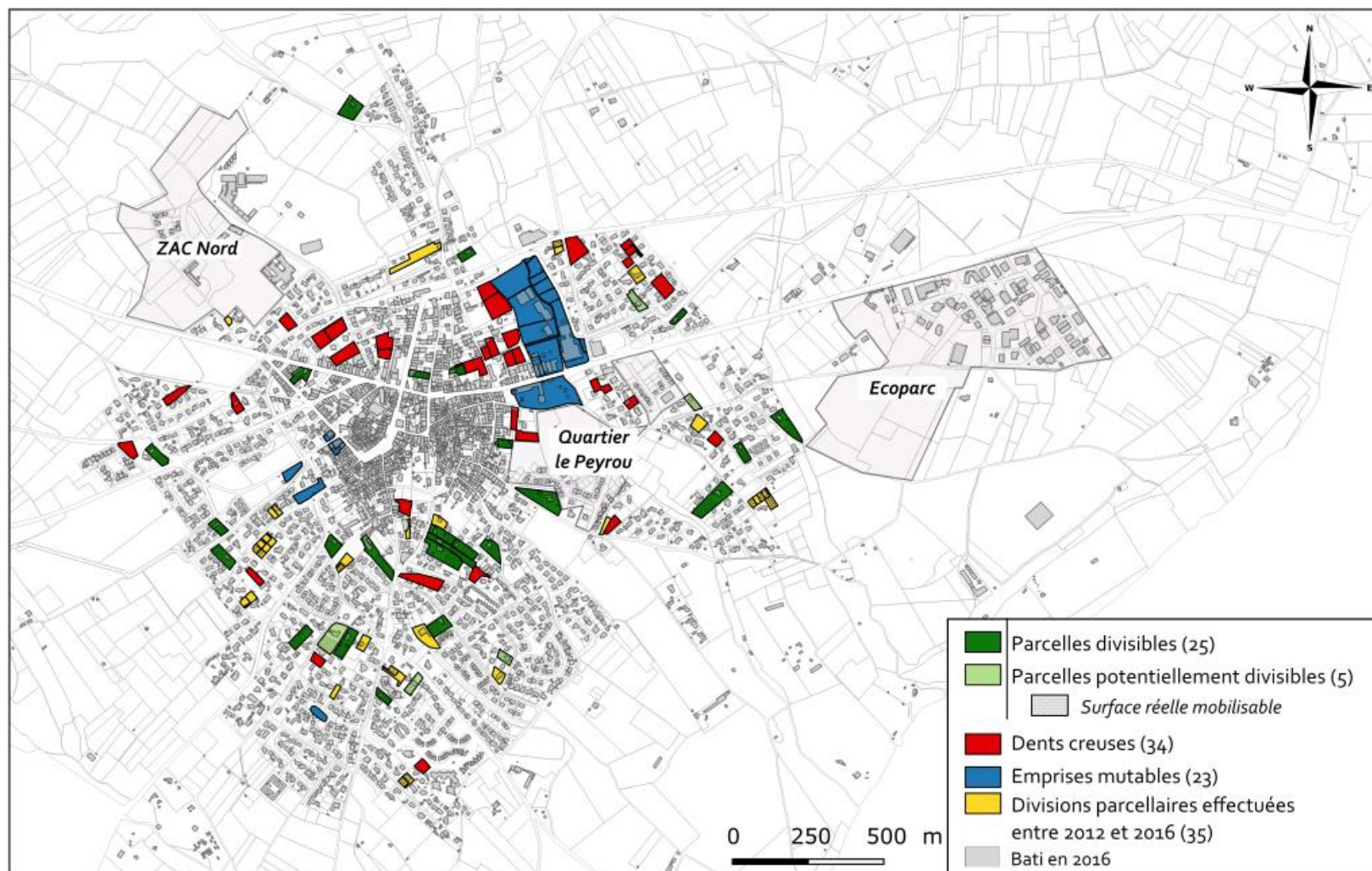
Illustration n°29 : Un fort potentiel de densification présent au Nord-Est du centre et au Sud-Est de Gignac en 2018



Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
15/02/18

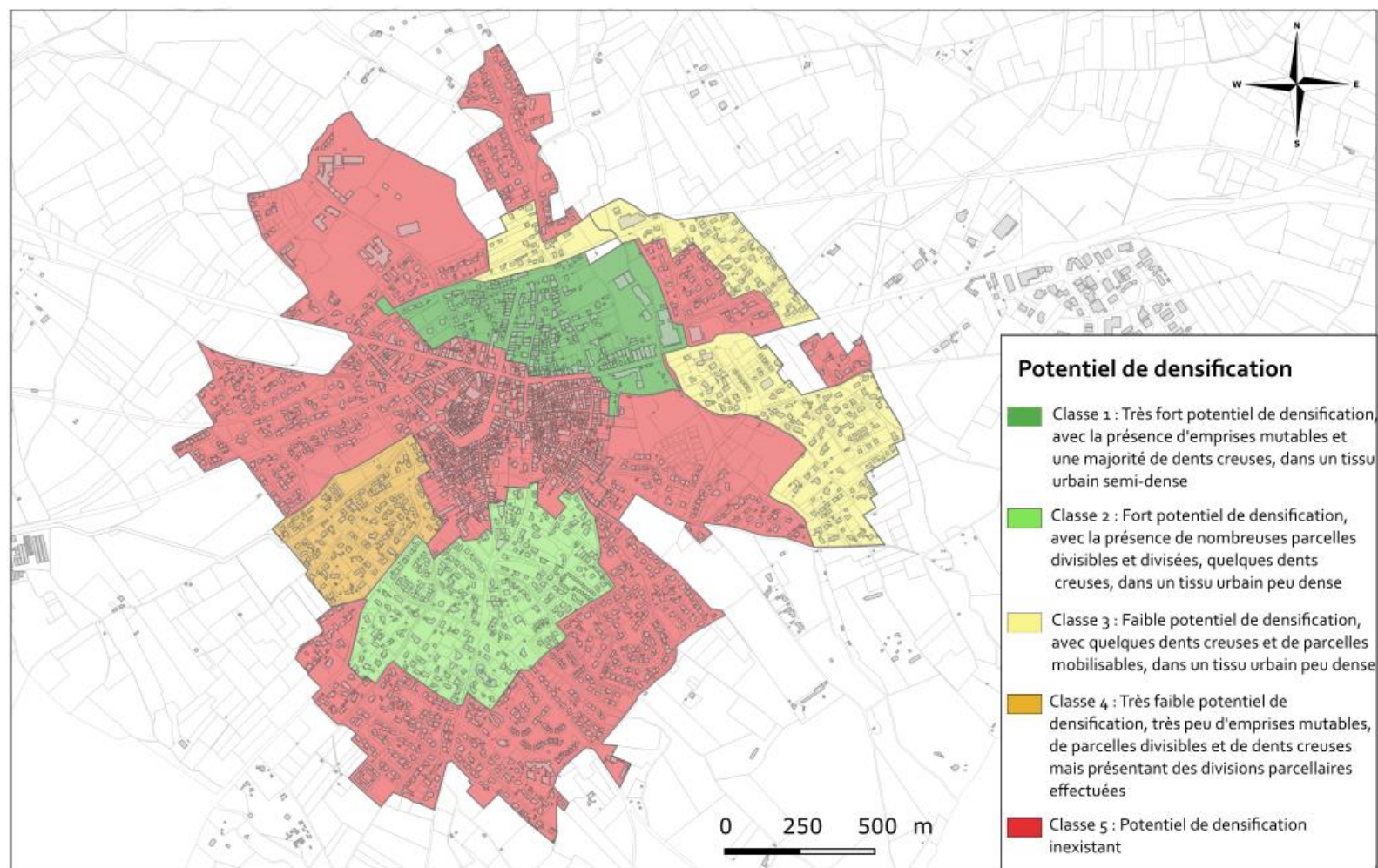
Illustration n°30 : Un potentiel de densification dispersé et présentant différentes formes à Saint-André-de-Sangonis



Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv, EPF

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
15/02/18

Illustration n°31 : Un potentiel de densification éclaté dans l'espace à Saint-André-de-Sangonis en 2018



Sources : GeoFla, BD Ortho, DataGouv

Réalisation : Emeline BURON, Chloé CAPELLE, Jean-François DESCHAMPS, Pauline FLIPO, Audrey GUITTARD, Jean-Jacques ROULLEAUX
15/02/18

A l'inverse de Gignac, on distingue un plus faible potentiel de densification à Saint-André-de-Sangonis avec en prime une dispersion spatiale plus marquée, selon les types de parcelles mobilisables. L'étude de la carte montre en effet une répartition concentrique autour du centre historique. En effet, la zone Nord à proximité du centre se dégage comme étant le quartier avec le plus fort potentiel de densification. Même s'il existe de fortes contraintes sur cette zone (PPRI, contexte foncier, ...) la présence de la cave coopérative et une importante proportion de dents creuses révèle une faisabilité considérable pour des projets de densification.

Par ailleurs, une autre zone à fort potentiel s'étend vers le Sud, avec le plus fort taux de parcelles divisibles et potentiellement divisibles. La présence de dents creuses et de divisions déjà effectuées vont également dans ce sens. Hormis ces deux zones qui se démarquent, le reste de la zone bâtie semble arrivée à saturation en termes d'emprise au sol sur la commune, même si on remarque quelques dents creuses, emprises mutables et parcelles mobilisables pour des divisions.

Cette analyse a donc contribué à révéler de nombreuses disparités entre les deux communes, mais surtout à évaluer le potentiel de densification et sa faisabilité en fonction des contextes locaux. Ce premier repérage nous a permis de vérifier qu'il existait un potentiel effectif de densification sur les deux territoires d'étude, nous incitant à nous plonger sur les leviers et freins à d'éventuels projets de densification. Pour cela, nous avons parallèlement

à une démarche qualitative sélectionnés quatre zones qui se sont détachées comme étant les plus aptes à la densification afin de nous permettre concrètement d'imaginer la faisabilité de projets opérationnels afin de répondre aux besoins en logements des années à venir sur les espaces densifiables. Afin de compléter cette dimension spatiale, l'analyse sociologique a permis de mener une approche plus subtile pour comprendre l'ensemble des enjeux gravitant autour du phénomène de densification, notamment sur les aspects sociaux, politiques et techniques.

B. Des discours politiques et techniques parfois ambivalents sur le thème de la densification

Les dimensions foncières et techniques de la densification

L'analyse des discours des acteurs techniques et politiques que nous avons interrogés lors des entretiens nous permet de dégager un certain nombre de freins, de leviers, et de perceptions générales relatifs à la densification. Sur les plans technique et spatial, la contrainte foncière liée à des phénomènes de spéculation et de rétention a été abordée tant par les techniciens que par les élus.

L'un des acteurs nous a par exemple cité les propos du propriétaire d'une vigne qui, malgré les offres de nombreux promoteurs, refuse de céder son terrain :

“Moi cette vigne-là, tous les ans elle me rapporte plus d'argent parce qu'il y a de la spéculation car tous les ans elle prend de la valeur (...). J'ai une banque devant moi, personne ne pourra me proposer l'équivalent”.

Ainsi, l'acteur interrogé nous expliquait l'incapacité d'agir des élus face à ces phénomènes de rétention et de spéculation foncière :

“on ne peut pas imposer (...) ça commence a priori à se calmer mais sur la dernière décennie mais les prix ont quasiment doublé ».

Cette faible maîtrise foncière des pouvoirs publics présente un frein à la mise en œuvre de la densification à travers des projets d'ensemble.

En outre, un acteur technique a pointé l'insuffisance de la densification urbaine pour absorber la croissance démographique de ces deux communes :

« Je ne pense pas que la densification du pavillonnaire puisse vraiment être la solution pour l'accueil des populations, parce que ça va absorber 20 à 30% dans les meilleures conditions ».

D'autre part, certains acteurs techniques ne prennent pas le parti de la densification des centres anciens :

"Si vous voulez les centres anciens c'est déjà très dense. Le problème des centres anciens c'est pas de les densifier mais de les dédensifier. Si vous

voulez les centres anciens ils ont été désertés pour plusieurs raisons. D'une part parce qu'il n'y a pas assez de soleil et d'air et d'espace et donc les gens aspirent à avoir un jardin, à accéder en voiture, les espaces de rues sont très étroits, il n'y a pas de jardin ».

Si la densification comme mode de développement urbain n'est pas adaptée à toutes les situations selon certains acteurs techniques, tous reconnaissent que celle-ci doit être privilégiée face à l'étalement urbain lorsque cela est possible. En outre, si la nécessité de développer les réseaux ou encore les commerces et services a parfois été présentée comme un frein par certains acteurs, d'autres jugent que ces actions sont bénéfiques pour la commune :

“ces améliorations profitent à l'ensemble de la population sans surcoût pour elle, puisque c'est l'investisseur /aménageur du projet qui supporte cette charge (...) il faut donc monter un projet global ».

Concordance des orientations et obligations réglementaires avec les réalités politiques locales selon les différentes échelles territoriales

La fréquence et le développement des thèmes de la connaissance réglementaire relative aux pratiques de densification dans les entretiens nous permettent de constater que la question est largement maîtrisée, tant par les acteurs techniques que les acteurs politiques. Ainsi, si les territoires semblent en mesure du point de vue technique, de mettre en œuvre un

projet de densification, de nombreux freins sociaux et politiques ont été mis en évidence au cours des entretiens. Tout d'abord, le manque de planification à moyen/long terme de la densification a été souligné par un certain nombre d'acteurs, concernant par exemple la mobilisation d'études sur ce thème par les équipes municipales :

« Il suffit qu'il y ait une continuité dans la volonté politique parce que ces études prennent du temps. (...) C'est des choses qui prennent deux ans. Au bout de deux ans si l'équipe change votre projet tombe à l'eau ».

Néanmoins, certains acteurs techniques ont mentionné un :

“objectif de consommation de l'espace à l'échelle globale (...) qui devrait être décliné [par] commune”,

Ce qui en effet, pourrait servir de base à une inscription de la densification dans la planification locale. En outre, les acteurs techniques ont parfois pointé l'inadéquation des Plans Locaux d'Urbanisme dans leur forme actuelle à la mise en œuvre de projets de densification, avec une trop faible proportion d'espaces propres à accueillir ce type de projet.

Néanmoins, la politique nationale fait que la densification est aujourd'hui un enjeu reconnu par tous :

"Aujourd'hui les services de l'Etat sur des nouveaux PLU en cours etc. sont très stricts en la matière de pouvoir faire des extensions

urbaines, et même en frange ça devient très difficile voire compliqué, il est vrai que du coup on privilégie cette densification".

Ainsi, au-delà de l'évolution des PLU, les acteurs -et notamment techniques- préconisent l'insertion de la densification dans des projets d'ensemble, tels que le programme « Rénovissime » lancé par la communauté de communes Vallée de l'Hérault en 2015, qui :

“préconisait des actions de rénovation, [et] même des aides au niveau énergétique”.

La communauté de commune Vallée de l'Hérault affirme ainsi une réelle volonté de favoriser la densification, également visible à son action sur les logements vacants :

“ On a également mis en place à la CCVH la taxe sur les logements vacants (...) on va vous taxer si vous ne faites pas quelque chose avec votre logement vacant. Je ne sais pas si ça va aider, mais c'est aussi parce que les logements vacants y en ont un paquet.”

Enfin, si beaucoup d'acteurs font mention d'un phénomène de densification existant à travers la dynamique privée des divisions parcellaires, ceux-ci constatent de faibles moyens d'action publique pour encadrer et contrôler ce phénomène.

Densification et mode de vie périurbain : une articulation difficile à appréhender ?

L'un des acteurs techniques interrogés faisait état de demandes de conseil relatives à la division parcellaire de plus en plus fréquentes :

"des petites opérations de divisions parcellaires de particuliers (...) qui viennent chez nous pour être conseillés en matière d'accès, de faisabilité de ces divisions... ça on en a des petites demandes comme ça."

Ce constat témoigne ainsi d'une réelle dynamique de densification issue de l'initiative privée. Néanmoins, il ressort du discours des acteurs interrogés que la densification, du moins au sein d'un projet d'ensemble, a tendance à effrayer les populations. Tout d'abord, celle-ci apparaît inadéquate avec le mode de vie des petites communes, où

"les gens ne sont pas prêts à se serrer".

Il y a donc une notion de défense du cadre de vie, avec des habitants

"qui ont envie de leur jardin, qui cultivent leur potager".

D'autre part, un ancien élu, ayant mené à terme un projet de densification, fait mention de la difficulté de la part de certains habitants à accueillir des nouveaux arrivants avec une des diversités de profils sociologiques dont ils

n'ont pas l'habitude et qu'ils relient indubitablement à la construction de logement social qui :

" traine une connotation négative de population de banlieue, de gens à problèmes voire même une connotation étrangère avec des réactions que vous devinez".

Le projet avait ainsi entraîné des commentaires de la population locale type : *"tu ne vas pas nous amener la Paillade au village..."*.

Néanmoins, ce même acteur a indiqué que ces appréhensions n'étaient pas insurmontables :

"Je me suis d'abord préoccupé d'informer et de rassurer le voisinage proche (...) tout l'argumentaire consiste à dire : c'est nos enfants qui vont habiter là, ils sont éligibles".

Pour cet acteur, la volonté politique est donc la véritable clé de voûte de la mise en œuvre de la densification. Pourtant, on remarque que celle-ci ne caractérise pas tous les discours, et que ce type d'appréhensions se retrouve aussi chez certains élus :

"parce que les pauvres ne vivent jamais aussi bien que dans une ville riche ! Soyons clairs, hein. Vaut mieux être pauvres à Neuilly que pauvres à Béziers".

Pour conclure, si les acteurs techniques comme politiques reconnaissent dans l'ensemble la nécessité de densifier autant que possible afin de limiter l'étalement urbain, il existe néanmoins certaines divergences de points de vue. En effet, si certains freins, tels que la difficulté d'encadrer les initiatives privées de division parcellaire ou encore l'évolution du foncier, sont admis par tous, d'autres, tels que le déploiement des réseaux, sont plutôt identifiées comme des leviers selon les discours. En dépit de contraintes techniques, spatiales mais aussi sociales, il ressort de cette analyse que la volonté politique est la condition première à la mise en œuvre de la densification.

C. Analyse des questionnaires auprès des propriétaires de parcelles divisibles : des résultats contrastés

L'enquête sous forme de questionnaires auprès des propriétaires de potentielles parcelles divisibles, dents creuses et emprises mutables a été lancée le 30 janvier 2018 et clôturée le 13 février 2018. Au total 13 propriétaires ont pu être interrogés (sur 78 ciblées), sur place ou par téléphone, soit 16% de l'échantillon initial. La quasi-totalité des répondants sont propriétaires de parcelles divisibles (85% des répondants). Nous avons donc fait le choix d'écarter les réponses des propriétaires de dents creuses et emprises mutables, en nombre insuffisant. Notre analyse

se concentre sur le panel des 11 propriétaires de divisions parcellaires interrogés.

Profil des personnes interrogées

54,5% des répondants sont domiciliés à Saint-André-de-Sangonis et 45,5% à Gignac. Sur la base de l'analyse spatiale des potentialités en divisions parcellaires des deux communes, l'intégralité des propriétaires de parcelles à potentiel a été sollicités pour réaliser l'enquête à Saint-André, la situation hétérogène des parcelles sur l'ensemble de la commune ne justifiant pas de cibler de zone en particulier. Concernant Gignac, les enquêtes ont ciblé les quartiers suivants : le quartier de la coopérative viticole et le quartier du Pioch Courbi. Ces zones urbaines correspondent à des morphologies d'habitat de type « pavillonnaire peu dense », représentatifs des lotissements en extension urbaine construits dans les années 80. La surface moyenne des parcelles appartenant aux propriétaires interrogés est de 2397 m².

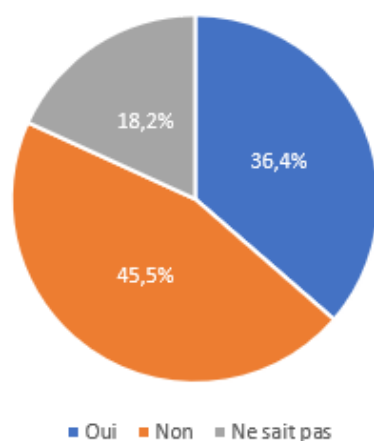
A l'exception d'un répondant, la totalité des personnes interrogées ont plus de 61 ans et n'exercent plus d'activités professionnelles. Nous avons constaté lors de nos enquêtes sur le terrain, qu'il était plus compliqué de sonder les propriétaires plus jeunes, en général réticents à répondre au questionnaire. Néanmoins, la moyenne d'âge des propriétaires des répondants sur les quartiers d'enquêtes ciblés (quartiers pavillonnaires des deux communes) est représentative de la moyenne d'âge des propriétaires

des parcelles identifiées. 81,8% des répondants sont propriétaires de leur bien immobilier depuis plus de 15 ans.

Perceptions des propriétaires relatives au phénomène de division parcellaire

Illustration n°32 : Volonté de diviser des propriétaires

Avez-vous déjà envisagé de diviser votre terrain ?



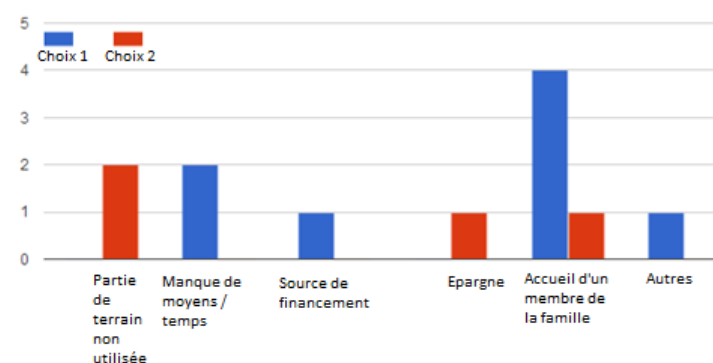
Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Le premier constat que l'on peut faire à travers cette enquête est qu'un tiers des interrogés a déjà songé à la division parcellaire. De plus, 36 % sont contre la division parcellaire, 45% ne l'ont jamais envisagé, et 18% sont sans avis. Cette proportion est supérieure à notre estimation initiale.

40% des propriétaires interrogés à Gignac sont favorables à la division de leur parcelle contre 33% à Saint-André-de-Sangonis.

Illustration n°33 : Motifs de recours à la division parcellaire

Parmi les situations suivantes, lesquelles pourraient vous pousser à recourir à la DP?



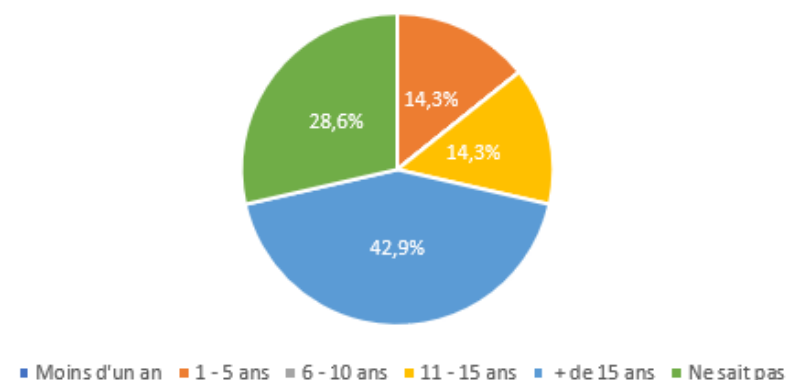
L'éventualité de diviser n'est pas toujours liée la taille de la parcelle, ni à l'usage de celle-ci. Les caractéristiques techniques de divisibilité ne semblent donc pas prioritaires dans la motivation à diviser des propriétaires. Alors que ces critères ayant permis de déterminer dans l'analyse spatiale, le choix préalable des parcelles à interroger. 18% des répondants estiment que la superficie de leur parcelle correspond bien à leur besoin, mais ont néanmoins déjà songé à recourir à la division de leur parcelle. A la question « Parmi les situations suivantes, lesquelles pourraient vous pousser à la

division parcellaire », 3 répondants seulement identifient comme une motivation suffisante à la division parcellaire le fait qu'une partie de leur terrain ne soit pas utilisé ou qu'il manque de temps et de moyens pour entretenir l'intégralité de la parcelle. 45% des interrogés sont davantage motivés par l'accueil de membre de leur famille, et en priorité leurs enfants.

Les principaux freins à la division parcellaire, indépendamment de la volonté ou non des interrogés à pratiquer la division, sont dans 54% des cas liés au cadre de vie : la perte d'espace de vie, la promiscuité et le problème de stationnement dans deux tiers des réponses, et l'incertitude liée à l'arrivée de nouveaux voisins. 45% des propriétaires évoquent également les contraintes liées aux démarches liées à la réalisation de la division en elle-même : démarches administratives, servitudes ainsi que les nuisances et la durée des nouveaux aménagements.

Illustration n°34 : Projection dans le temps des divisions envisagées par les interrogés

Quand envisageriez-vous de céder une ou plusieurs parties de votre parcelle ?



Pour la majorité des répondants souhaitant éventuellement recourir à la division parcellaire, cela reste un projet à long terme. Seulement 28% des interrogés envisagent d'enclencher une démarche de division dans les 10 prochaines années. Parmi eux, 14% uniquement ont un projet à court terme (entre 1 et 5 ans).

En conclusion de cette enquête, les résultats obtenus nous permettent d'extrapoler un certain nombre d'éléments d'interprétation qualitatifs. Ces pistes de réflexion et enseignements constitués à partir de ces résultats doivent être considérés avec beaucoup de prudence étant donné le faible nombre de personnes interrogées.

Les principaux éléments qui en ressortent sont les suivants :

- La division parcellaire est une démarche relativement connue par les propriétaires privés à l'heure actuelle
- Les freins à la division parcellaire sont en général liés à la qualité de vie et aux contraintes techniques et administratives de mise en œuvre
- L'initiative privée pour diviser reste hypothétique et limitée à court terme

Cette enquête confirme qu'une approche qualitative du potentiel de densification, doit être mise en œuvre dans les études commanditées par les collectivités afin de mesurer la part de l'initiative privée dans le processus de développement urbain à l'échelle communale et les leviers ou freins de celle-ci en termes de faisabilité et de programmation.

Bilan des questionnaires auprès des propriétaires de dents creuses et emprises mutables

Seulement deux personnes ont pu être interrogées. Ce résultat est insuffisant pour aboutir à une analyse des réponses obtenues. Une réflexion serait à envisager en cas de reconduite d'une étude similaire afin de proposer une nouvelle démarche.

Les difficultés rencontrées étaient les suivantes :

- Beaucoup de propriétaires n'étaient pas à leur domicile au moment de nos enquêtes sur le terrain et n'ont pas pu être contactés par téléphone
- Plus de la moitié des propriétaires résidaient dans d'autres communes que Gignac et Saint-André-de-Sangonis et n'ont pas pu être contactés par téléphone (Faute de contacts)

Toutefois le travail que nous avons entrepris afin d'identifier les personnes à interroger et sur la base des éléments complémentaires transmis par les services d'urbanisme de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis nous a permis d'affiner notre analyse spatiale. A l'appui de ces nouveaux éléments nous avons pu écarter certaines dents creuses qui étaient en fait des bassins de rétention ou qui étaient déjà construites ou en cours de construction. L'une des deux enquêtes effectuées nous a également permis de repérer une parcelle avec un fort potentiel de densification, le propriétaire ayant pour projet de vendre sa parcelle dans les cinq prochaines pour effectuer une opération d'ensemble (via une SCI ou un promoteur). Sur la base de ces analyses spatiales et qualitatives nous avons soulevé des enjeux et objectifs qui nous ont permis de réfléchir à la mise en œuvre opérationnelle de la densification.

PARTIE N°5 : Prospective et propositions opérationnelles

A. Déclinaison des enjeux en outils transversaux

L'analyse des données quantitatives et qualitatives nous a permis de dégager un certain nombre d'enjeux relatifs à la mise en œuvre de la densification sur les communes de Gignac et de Saint-André-de-Sangonis. Nous avons ensuite décliné ces enjeux en objectifs, à partir desquels nous avons proposé une série d'outils qui suggère ainsi des pistes d'actions. Le tableau suivant présente donc ces enjeux et les objectifs que nous avons pu identifier pour chacun d'entre eux. Afin de formuler des pistes d'action pour la mise en œuvre de ces objectifs, nous avons recherché des outils adaptés à chacune des problématiques soulevées par ces derniers. Ces outils sont qualifiés de génériques dans la mesure où ils sont a-territoriaux, c'est à dire qu'ils peuvent à priori être mobilisés pour tout type de territoire faisant face à ces enjeux. Ces enjeux et objectifs que nous avons identifiés pour les communes de Saint-André-de-Sangonis et Gignac nous ont permis de fixer un cadre afin de proposer un modèle d'action de densification.

Illustration n° 35 : Enjeux, sous-objectifs et outils mobilisables

Enjeu N°1 : Répondre aux besoins en logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations	
Objectifs	Outils génériques
1.1 Informer et sensibiliser la population locale	- Organiser des réunions publiques sur le thème de la densification par quartier identifié (propriétaires et voisinage) - Informer les propriétaires de DC, DP et EM sur les dispositifs d'accompagnement ou de conseils
1.2 Travailler sur la mixité sociale dans les quartiers	- Modifier la réglementation sur la mixité sociale : Soutenir les orientations de mixité sociale du PLH - S'appuyer sur l'EPF pour acquérir des dents creuses si construction de logement social - Inciter au développement du lien social (maisons de quartier, jeux d'enfants, jardins partagés, ...)
1.3 Accompagner les évolutions des structures familiales	- Diversifier et adapter l'offre de logements (par exemple favoriser les T1 et T2 pour l'accueil de nouvelles population jeunes à Gignac) - Prévoir de nouvelles formes d'habiter (intergénérationnel, partagé, appartements accessoires, etc.)
Enjeu N°2 : Limiter l'étalement urbain par l'optimisation des espaces	
Objectifs	Outils génériques
2.1 Préserver les terres agricoles	- Réviser le PLU de manière à limiter le front urbain - Penser la politique d'aménagement en articulant les espaces urbanisés et les espaces verts situés dans les franges urbaines (inventaires de la faune et de la flore, plantation de haies, création de sentiers nature, de mares...)
2.2 Lutter contre la spéculation foncière	- Création d'emplacements réservés - Création de Zones d'Aménagement Différé - Instauration du Droit de Préemption Urbain dans les communes qui ne l'ont pas mis en place - Limiter les zones à urbaniser
2.3 Inciter à la maîtrise foncière publique	- Prise de compétence "maîtrise foncière" par la communauté de communes (PLUI...) - Constitution de réserves foncières par la commune, la communauté de communes, le département, les PPA, ou l'EPF
Enjeu N°3 : Maintenir le cadre de vie et l'attractivité des communes	
Objectifs	Outils génériques

3.1 Mettre en cohérence les initiatives privées de divisions parcellaires	- Imposer des règlements de lotissements aux divisions parcellaires (clôtures, hauteur de bâti, implantation, ...) - Engager des négociations directes avec les propriétaires
3.2 Intégrer les équipements collectifs, les services et les commerces au processus de densification	- Prévoir des locaux commerciaux et des baux commerciaux communaux - Réserver un emplacement pour une maison des services collectifs (santé, services publics...) - Prévoir des salles multi-activités (Activités sportives, locaux associatifs...)
3.3 Maintenir la qualité paysagère et la cohérence des espaces	- Prévoir un type de logement adapté par type de quartier ou par morphologie urbaine - Créer des typologies paysagères de quartier pour adapter le type d'habitat mis en œuvre pour densifier (réglementer alignement, retrait, habitat mitoyen, clôtures, etc.) - Réaliser des micro-études urbaines sur les zones à fort potentiel de densification
Enjeux N° 4 : Intégrer la question de la densification dans les outils de l'action publique	
Objectifs	Outils génériques
4.1 Coordonner l'action publique à différentes échelles	- Renforcer la mutualisation d'équipements culturels et sportifs à l'échelle intercommunale (par exemple par la création d'un schéma directeur)
4.2 Pérenniser l'action publique sur le moyen et le long terme	- Fixer dans le SCOT des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, par secteur géographique à l'échelle des communes, à décliner dans les PLU. - Réviser le PLU de manière à favoriser la division parcellaire ainsi que la requalification des dents creuses et emprises mutables
4.3 Adapter l'ingénierie territoriale au processus de densification	- Mettre en œuvre le raccordement des réseaux secs et humides inter-quartier - Favoriser l'autonomie énergétique des propriétaires privés en informant les propriétaires des aides dont ils peuvent bénéficier - Favoriser le développement de modes doux et collectifs (par exemple : mise en place d'une subvention "bonus écologique" pour l'achat de vélos électriques)

Source : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

B. Capacité d'absorption de la croissance démographique en densification sur les deux communes

A la suite de la détermination des enjeux et des objectifs, il nous a semblé indispensable de rendre opérationnelles les projections de densification possibles sur les communes pour les années à venir. L'étape suivante a donc consisté à évaluer à partir du potentiel de densification le besoin en logement annuel des deux communes, ces estimations permettent ensuite d'estimer si la densification est en mesure d'absorber une part significative des besoins en logements des communes. Nous nous sommes donc demandé dans quelles mesures le potentiel de densification repéré pouvait répondre au besoin en logement des années à venir. Nous proposons donc de projeter une capacité d'absorption de la croissance démographique, calculé en nombre de logement annuel moyen, par la mobilisation du potentiel densifiable. Il s'agira ensuite de comparer cette capacité avec celle des extensions urbaines identifiées dans les documents d'urbanisme. Tout en prenant en compte que le PLU de Saint-André-de-Sangonis datant de 2006, les extensions urbaines identifiées sont certainement caduques ou du moins partiellement inexactes. Afin d'obtenir ces résultats il nous faut suivre les étapes identifiées ci-dessous. A savoir, déterminer un taux de croissance démographique moyen pour les années à venir, d'où découle un besoin en logement. Ensuite il s'agira d'évaluer le

potentiel de foncier mobilisable et sa capacité à absorber les besoins en logements annuels projetés. Et enfin il s'agira d'établir, selon la densité résidentielle choisie, sur combien d'années le potentiel densifiable suffira pour absorber les besoins en logements projetés jusqu'à 2030.

Croissance démographique annuelle et besoin en logement

Illustration n°36 : Evolution de la population de 1968 à 2014

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population de Gignac	2746	2848	3228	3652	3955	5271	5905
Population de Saint-André-de-Sangonis	2594	2574	2675	3472	3782	5175	5648

Source : INSEE RGP (2014)

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Illustration n°37 : Taux de croissance annuel moyen par période de 1968 à 2014

	Evolution de 1968 à 1975	Evolution de 1975 à 1982	Evolution de 1982 à 1990	Evolution de 1990 à 1999	Evolution de 1999 à 2009	Evolution de 2009 à 2014
Nombre d'année	7	7	8	10	10	5
Taux de croissance annuel moyen (Gignac)	0,52	1,80	1,56	0,80	2,91	2,30
Habitant supplémentaire en moyen par an (Gignac)	15	54	53	30	132	127
Taux de croissance annuel moyen (Saint- André-de-Sangonis)	-0,11	0,55	3,31	0,86	3,19	1,77
Habitant supplémentaire en moyen par an (Saint-André-de-Sangonis)	-3	14	100	31	139	95

Source : INSEE, RGP (2014)

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Nous avons comparé nos résultats avec ceux indiqués dans le PLH et ceux proposés par le département. Le PLH, établi à l'échelle de la CCVH, calcule un taux de croissance de 2 % et provisionne une production de logement annuelle à 38 pour Gignac et 45 pour Saint-André-de-Sangonis.

Le département de l’Hérault, avec un taux de croissance moyen de 1.4% par an, identifie un besoin en logements de 35 pour Gignac et de 38 pour Saint-André-de-Sangonis. Nous avons en outre établi le taux de croissance annuel moyen des communes depuis 1968, qui est de 1,6. (Cf : Annexe N°8). On arrive ainsi à un besoin en logement annuel de 41 pour Gignac et de 43 pour Saint-André-de-Sangonis.

Ces calculs nous ont permis de déterminer un besoin en logement avoisinant les chiffres proposés dans le PLH. Nous retiendrons donc les besoins en logements identifiés par celui-ci pour établir nos projections. A la suite de ces calculs et projections de croissance démographique, nous avons tenté de déterminer le nombre de logements nécessaire pour accueillir ces nouvelles populations, en considérant qu’un ménage est constitué d’en moyenne 2.5 personnes. (Cf: Annexe: 9).

Illustration n°38 : Besoin en logement annuel selon la croissance démographique

	Besoin en logement par an (prévision PLH)	Besoin en logement par an (1,4)	Besoin en logement par an (1,6)
Gignac	38	35	41
Saint-André-de-Sangonis	45	38	43
Total	83	73	84

Source : INSEE RGP (2014), PLH 2016-2021

Réalisation : E. Buron, C. Capelle, J-F. Deschamps, P. Flipo, A. Guittard, J-J. Roulleaux

Besoin en logement annuel entre 2014 et 2030

Coefficient de croissance annuel moyen × population 2014

Taille moyenne des ménages (2.5)

Grâce à ce comparatif, il est apparu que les besoins en logement annuels, établis à partir d’un taux de croissance qui serait de 1.6, sont similaires aux besoins identifiés dans le PLH. Cependant, si le besoin total en logement semble en effet similaire à nos projections, le PLH propose un nombre plus conséquent (45) de logements sur la commune de Saint-André-de-Sangonis. A partir de ces chiffres nous avons étudié le potentiel foncier mobilisable en densification ainsi que celui identifié en extension urbaine dans le PLU

Potentiel foncier en densification

Illustration N°39 : Foncier mobilisable pour absorber le besoin en logement annuel d'ici à 2030

	Surfaces en mètre carré					
	Totale	En potentiel densifiable	En dents creuses	En divisions parcellaires	En emprises mutables	En extension urbaine
Gignac	2965000 0	185 974	65 592	82 944	37 438	673 299
Saint-André-de-Sangonis	1960000 0	129 075	45 842	26 641	56 592	788 611

Ce tableau expose, en mètre carrés, le foncier potentiel en densification et en extension urbaine des communes de Saint-André-de-Sangonis et de Gignac.. Dans un premier temps, nous calculons, selon la densité de logements à l'hectare, le nombre de logements que l'on peut construire sur du foncier densifiable. Nous utiliserons pour cela le calcul suivant qui donnera les résultats du tableau N°40.

Nombre de logement possibles par rapport au potentiel de densification

Avec une densité de 10 logements à l'hectare :	$\frac{10 \times \text{Potentiel densifiable en m}^2}{10\ 000}$
Avec une densité de 20 logements à l'hectare :	$\frac{20 \times \text{Potentiel densifiable en m}^2}{10\ 000}$
Avec une densité de 30 logements à l'hectare :	$\frac{30 \times \text{Potentiel densifiable en m}^2}{10\ 000}$
Avec une densité de 90 logements à l'hectare :	$\frac{90 \times \text{Potentiel densifiable en m}^2}{10\ 000}$

Capacité d'absorption des besoins en logement en densification

A partir des projections de l'évolution de la croissance démographique et du potentiel densifiable en hectares, nous avons calculé la capacité d'absorption des besoins en logement en densification.

Capacité d'absorption du besoin en logement annuel en nombre d'années (en fonction de la densité résidentielle)

$$\frac{\text{Nombre de logement constructible sur surfaces densifiables}}{\text{Besoin en logement annuel}}$$

Ceci nous a permis d'estimer la capacité d'absorption du besoin en logement, selon les densités choisies et en nombre d'années. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-contre N°41. Par exemple, avec une densité à l'hectare de 10 logements, on peut absorber le besoin en logements des communes de quatre années en densifiant sur les espaces identifiés à travers le repérage.

Illustration n°40 : Capacité d'absorption en logement selon le type de foncier densifiable et la densité en logements par hectare

	Nombre de logements constructibles sur potentiel de dents creuses				Nombre de logements constructibles sur parcelles divisibles				Nombre de logements constructibles sur potentiel d'emprises mutables				Nombre de logements constructibles sur potentiel total de densification			
logement/ha	10	20	30	90	10	20	30	90	10	20	30	90	10	20	30	90
Gignac	66	131	197	590	83	166	249	746	37	75	112	337	186	372	558	1674
Saint-André-de-Sangonis	46	92	138	413	31	61	92	275	57	113	170	509	133	266	399	1197
Total	111	223	334	1003	114	227	341	1022	94	188	282	846	319	638	957	2871

Illustration n°41 : Capacité d'absorption du besoin en logement annuel selon la densité en logement et en nombre d'années

Densité de logt/ha	Nombre d'années	Lecture du résultat des calculs
Densité 10	4	Les espaces potentiellement densifiables (DC+DP+EM) suffisent à absorber le besoin en logement pendant 4 ans.
Densité 20	8	Les espaces potentiellement densifiables (DC+DP+EM) suffisent à absorber le besoin en logement pendant 8 ans.
Densité 30	12	Les espaces potentiellement densifiables (DC+DP+EM) suffisent à absorber le besoin en logement pendant 12 ans.
Densité 90	34	Les espaces potentiellement densifiables (DC+DP+EM) suffisent à absorber le besoin en logement pendant 35 ans.

Illustration n°42 : Comparaison des capacités d'absorption en nombre d'années

	Surfaces en mètre carré		Capacité d'absorption en nombre d'années en potentiel densifiable				Capacité d'absorption en nombre d'années en extension urbaine			
	Potentiel densifiable	En extension urbaine	10 l / ha	20 l / ha	30 l / ha	si 90 l / ha	10 l / ha	20 l / ha	30 l / ha	90 l / ha
Gignac	185 974	673 299	5	10	15	44	18	35	53	159
SADS	129 075	788 611	3	6	9	26	18	35	53	158
Total			4	8	11	34	18	35	53	159

Le tableau ci-contre, N°41, nous permet d'évaluer, jusqu'en 2030, la capacité d'absorption des besoins en logements en potentiel densifiable et en extension urbaine, selon les choix de densité résidentielle effectués.

Ce tableau nous permet d'observer les différences de capacités d'absorption du besoin de logement annuel sur le potentiel densifiable et sur les extensions urbaines d'ici à 2030. Ces chiffres montrent que si on applique une densité résidentielle de 10 logements par hectare sur les extensions urbaines prévues, on répond aux besoins en logements des 18 prochaines années. Cependant les dispositifs de la loi ALUR engageant les communes à limiter leurs consommations d'espaces agricoles et forestiers, et à les chiffrer dans leurs documents de planification, vont inévitablement conduire à revoir les zones à urbaniser prévues dans les anciens PLU. Bien que la loi ALUR ne fixe pas d'obligations quant à la consommation futures en extension urbaine, certains PLU se voient cependant de plus en plus retoqués par les services de l'Etat, du fait de zonages à urbaniser surdimensionnés par rapport aux besoins en logement identifiés.

C. Exemples d'opérations de densification dans des zones à fort potentiel de Gignac et Saint-André-de-Sangonis

Afin de compléter les outils génériques que nous avons proposé pour chacun des objectifs, nous avons émis des propositions d'aménagement, sur les zones à fort potentiel de densification repérées lors de la phase d'analyse spatiale. Ces propositions se veulent des exemples afin

de visualiser et de projeter les modalités de mise en place de la densification sur le territoire. Il s'agissait alors de tracer des périmètres dans les deux communes et d'imaginer, pour chaque parcelle ou ensemble de parcelles repérées dans ces zones, des opérations de densification.

Ces propositions d'opérations nous ont permis de chiffrer les possibilités de construction de nouveaux logements sur ces zones à fort potentiel, et de mettre en avant des outils spécifiques à mettre en œuvre pour densifier tout en prenant en compte les contraintes territoriales. En effet, chacune des propositions considère les objectifs généraux présentés précédemment (avec par exemple la construction de logement social), mais aussi le respect du cadre paysager et des formes de l'habitat alentours, ainsi que les besoins des communes, en matière de services ou d'espaces verts par exemple. Ces propositions sont présentées sous la forme de fiches opérationnelles, qui comprennent un chiffrage en termes de production de logements pour chaque opération. Ce calcul se base sur la surface totale de la parcelle et la densité à l'hectare estimée pour chaque opération. Ces fiches constituent des exemples qui nous permettent de visualiser les formes que pourraient prendre la densification sur les deux communes. Chaque fiche opérationnelle comprend en outre les outils spécifiques à mobiliser pour mettre en œuvre la proposition. Ces outils sont par ailleurs détaillés au sein d'un tableau à la suite des propositions.

Périmètres retenus et propositions émises pour un projet de densification à Saint-André-de-Sangonis

Illustration n°43 : Localisation des zones proposés pour un projet de densification urbaine à Saint-André-de-Sangonis



Illustration N°44 : Proposition N°1 : Aménager les dents creuses

Proposition N°1 : Aménager les dents creuses

Présentation

Quelques chiffres

Surface totale	39 445 m ²
Surface densifiable :	8 309 m ²
En dents creuses	8 309 m ²
En divisions parcellaires	0 m ²
En emprises mutables	0 m ²
Densité résidentielle initiale	50 logt/ha

21 % de surfaces densifiables

Proposition de densification

Surface totale	10 000 m ²
Surface densifiable :	8 309 m ²
Nombre de logements	47
Population accueillie	117
Densité résidentielle projetée	57 logt/ha



SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS

Proposition d'aménagement en augmentant la densité

Opération N°1 : 10 pavillons individuels



Avant

Après

Type de logement : Petit pavillonnaire
Individuel
Taille des parcelles : 320 m²
30 logements par hectare
Pas de logements sociaux
Achat libre de construction ou lotissement

Opération N°2 : 21 logements en R+2



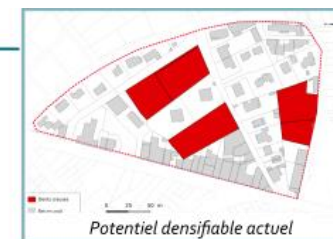
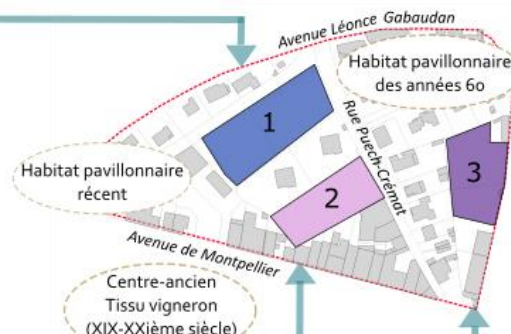
Avant

Après

Type de logement : Petit collectif en R+2
Collectif
T2 et T3 avec garage en sous-sol
95 logements par hectare
25% de logements sociaux
Création d'un parking pour les résidents

Légende :

- Habitat individuel < 30 logements / ha
- Petit collectif < 90 logements / ha
- Collectif > 90 logements / ha



Potentiel densifiable actuel

Opération N°3 : 16 logements en R+2

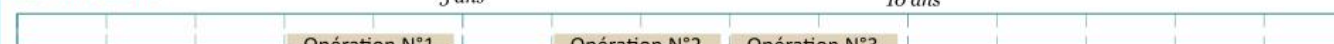


Avant

Après

Type de logement : Collectif en R+2
Collectif
T3 avec jardins privés, parc et parking collectif
65 logements par hectare
25% de logements sociaux
Résidence privée en copropriété. Toits tuiles

Mise en œuvre



Outils spécifiques envisageables

Inscrire dans le règlement de PLU (contraintes de mixité sociale, % de logements sociaux, ...)	Instaurer Droit de Préemption Urbain	Accompagnement et aide à l'acquisition de l'EPF	Emplacements réservés	Micro-étude urbaine
Aide financière EPF à la production de logements sociaux	Réaliser des OAP sur la qualité architecturale formes urbaines	Négociations directes avec les propriétaires	Réserve foncière	

La zone identifiée ici se trouve à proximité directe du centre-ancien de Saint-André de Sangonis, et est desservie par deux axes structurants de la commune que sont l'avenue Léonce Gavaudan et l'avenue de Montpellier. Elle constitue l'une des rares zones de la commune présentant un fort potentiel de densification, avec une proximité directe des parcelles en dents creuses entre elles qui pourraient ainsi être mobilisées pour une opération d'ensemble. Cette homogénéité des potentialités (qui sont toutes des dents creuses) nous permet de présenter un contexte particulier, avec des possibilités différentes de celles d'une zone comprenant des divisions parcellaires ou encore des emprises mutables (propositions suivantes).

En outre, le périmètre présente une certaine diversité des formes d'habitat, avec un tissu vigneron caractéristique du Languedoc sur la partie Sud, datant de la fin du XIX^{ème} au début du XX^{ème} siècle, et deux types d'habitat pavillonnaire avec une partie récente à l'ouest et un lotissement des années 1960 à l'est. Les commerces et services à proximité ainsi que la desserte directe de la zone par deux grands axes routiers en font un espace favorable à l'accueil de nouvelles populations. Une dent creuse a donc été laissée de côté (située de l'autre côté de l'avenue Léonce Gavaudan) afin de constituer un ensemble cohérent, propice à la mise en œuvre d'opérations de densification.

Pour cette zone, les propositions de densification s'organisent en trois opérations adaptées à la configuration des parcelles et à la

morphologie urbaine alentour. L'opération numéro 1 prévoit la construction de 10 maisons individuelles sur deux dents creuses divisées en dix parcelles, sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense et mitoyen (environ 30 logements/ha). Le choix des maisons individuelles vise à préserver le cadre de vie du lotissement qui se trouve à proximité directe des deux dents creuses sélectionnées pour cette opération.

Ainsi, nous préconisons des constructions avec une architecture traditionnelle et un toit tuile double pente. Il faudra prévoir environ 320m² d'espace commun sur ce périmètre pour permettre une circulation demi-tour et la construction d'un parking. Les lots constitués pourront être destinés à l'achat libre de construction ou à un lotissement bâti clé en main. Ce petit tissu pavillonnaire ne sera pas adapté à la production de logement social.

La seconde opération, située sur la dent creuse au centre de la zone, préconise la construction d'un petit collectif type R+2, cohérent avec la bande urbanisée en habitat vigneron au sud de la zone. Cette opération permettrait la construction de T2 et de T3, accompagnée d'un parking et d'un garage en sous-sol pour les résidents. La densité sur cette parcelle avoisinerait ainsi les 95 logements à l'hectare, avec la production de 21 logements. Nous préconisons pour cet exemple la construction d'une voie latérale en limite de parcelle. Ce type d'habitat pourrait inclure 25% de logement social.

Enfin, la dernière opération proposée pour cette zone se situe sur les deux dents creuses à droite du périmètre. Ces deux parcelles jouxtent le restaurant de la diligence et font face à un front bâti avec pignon sur rue. Nous proposons donc un modèle collectif en R+2 avec pignon sur rue dans la continuité du restaurant, afin de respecter ces formes urbaines tout en favorisant la densification. Cette proposition d'opération s'inspire du modèle du projet de densification sur une dent creuse réalisé à Pouzols et achevé en décembre 2012. La densité sur cette parcelle serait donc d'environ 65 logements à l'hectare, ce qui permettrait la production de 16 logements pour cette opération. Afin de préserver l'intégrité paysagère du quartier, nous préconisons un bâtiment avec toit tuile. D'autre part, la construction en pignon sur rue a l'avantage de permettre la construction d'un parking et d'un jardin partagé à destination des résidents à l'arrière de la parcelle.

Illustration n°45 : Proposition 2 : Densification et revitalisation dans la zone de cave coopérative à Saint-André-de-Sangonis



La seconde zone identifiée à Saint-André de Sangonis se situe au Nord-Est de la commune, à proximité de l'entrée de la ville. Elle comprend la cave coopérative, qui est une friche industrielle, la distillerie que la commune prévoit de relocaliser, mais aussi de l'habitat individuel avec à la fois des constructions récentes et quelques bâtiments plus anciens de type « habitat vigneron ». En outre, le bâtiment de l'Ensoleillade a été ajouté à la zone afin d'imaginer un réel projet de requalification du quartier. La zone est desservie par l'avenue de Montpellier et la route de Lagamas, et comprend un parking au niveau de la cave coopérative.

Il s'agit d'une zone à fort potentiel pour un projet d'ensemble visant à la fois la densification et le renouvellement urbain. En effet, la zone comprend plusieurs dents creuses et emprises mutables très proches les unes des autres, qui sont autant d'opportunités de produire des logements, mais aussi d'installer de nouveaux commerces et services, ou encore des espaces respiration. Cette zone a par ailleurs déjà été repérée par les acteurs locaux, comme nous l'avons constaté dans les entretiens : *“Ici il y a un potentiel au niveau de la cave coopérative et de la distillerie (...) à proximité du centre-ville”*.

Néanmoins, une partie de sa surface se situe en zones rouge et bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation communal, ce qui implique une réflexion particulière pour son aménagement. Nous nous sommes donc basés sur ce PPRI élaboré en 2007, mais il semble que le ruisseau ait été

détourné par le biais d'un canal depuis, ce qui pourrait fortement impacter le zonage du document.

Illustration n°46 : Extrait du PPRI de Saint-André-de-Sangonis (2007)



Source : PPRI de Saint-André-de-Sangonis (2007)

Ainsi, une première opération proposée pour cette zone se situe sur une surface mutable, entre la zone bleue et la ligne bleue des crues exceptionnelles définies par le PPRI. Cette délimitation permet de proposer un projet d'habitat, mais celui-ci doit être adapté au risque de crue centennale. L'opération proposée ici prend la forme d'un bâtiment d'habitat collectif en R+2 sur pilotis. Cette opération pourrait inclure différents types de logement allant du T2 au T4, avec un parking au niveau d'un rez-de-chaussée surélevé au-dessus du niveau de côte des crues. Ce petit collectif

pourrait accueillir environ 35 logements, sur la base d'une densité de 65 logements à l'hectare, avec 25% de logement social.

A l'Ouest de cette première opération, l'espace disponible en dents creuses pourrait accueillir une opération de logements individuels sous la forme de petit pavillonnaire, en cohérence avec le tissu existant sur cette partie de la zone. Si l'on enlève 30% de la surface totale pour permettre la création d'espaces communs (destinés au stationnement par exemple), on pourrait imaginer la construction de 42 maisons mitoyennes, soit une densité à l'hectare de 30 logements.

Les deux dents creuses situées tout à fait à l'Est de la zone pourraient également faire l'objet d'un projet d'habitat individuel, afin de permettre une réelle cohérence avec le front bâti de la rue Buisson Bertrand. Cela reviendrait à proposer deux parcelles d'environ 800 m² chacune à la construction (Opération N°5). Au niveau de la cave coopérative (Opération N°6), qui est une friche industrielle considérée comme une emprise mutable, un projet de requalification pourrait être imaginé, tout en conservant la façade en pierre de parement qui constitue un patrimoine architectural préservant l'identité du quartier.

Ce vaste bâtiment en R+5, avec une emprise au sol de 3 453m², pourrait par exemple accueillir un marché couvert en rez-de-chaussée (et non du logement car il se situe en zone rouge du PPRI), ce qui permettrait de développer l'offre de commerces en parallèle de l'accueil de nouvelles

populations. Un enjeu de valorisation des productions locale était à ce sujet souligné dans le PADD (document de travail) du PLU en cours de révision de Saint-André-de-Sangonis. Une autre préconisation serait de créer d'un pôle multiservices sur les niveaux supérieurs du bâtiment, avec une maison de quartier, des locaux associatifs ou encore une médiathèque.

Cette seconde proposition permettrait donc la création d'espaces de rencontre, qui seraient des lieux propices au développement du lien social, enjeu également soulevé dans le rapport de présentation du PLU de la commune en cours de révision.

Pour accompagner cette proposition de requalification de la cave coopérative, un parking pourrait être créé au niveau de la zone bleue du PPRI, où il est normalement impossible de construire des logements (Opération N°3). La surface de cette zone (qui se situe en emprise mutable), de 2 884m², pourrait accueillir 150 places de stationnement, et ainsi desservir les nouveaux équipements ou commerces créés sur la zone.

De la même manière, toute la surface mutable en zone rouge du PPRI (Opération N°4), pourrait être préservée pour l'aménagement d'espaces verts et de jardins communaux, en cohérence avec les enjeux identifiés dans le rapport de présentation du PLU en révision (document de travail) de la commune de Saint-André-de-Sangonis.

Enfin, le bâtiment de l'Ensoleillade (opération N°7), qui va être relocalisée par la commune, pourrait accueillir un hôtel afin de permettre le captage

des flux touristiques, autre enjeu mis en avant dans le rapport de présentation du PLU en révision de la commune. En effet, le bâtiment dispose d'une très vaste surface qui pourrait accueillir un projet d'une certaine ampleur. Un autre besoin identifié dans ce document était la création de logements pour les seniors, qui pourrait également être imaginée sur cette zone. Le bâtiment serait alors transformé en immeuble d'habitation, avec des appartements autour de 45m² aux étages et la création de services à la personne en rez-de-chaussée. Les jardins à l'arrière du bâtiment seraient conservés, et une extension du bâtiment en front de rue, dans la continuité du tissu existant, pourrait voir le jour.

Périmètres retenus et propositions émises pour un projet de densification à Gignac

Illustration n°47 : Localisation des zones proposées pour un projet de densification urbaine à Gignac



Illustration n°48 : Proposition n°3 : Densifier sur une zone avec fort potentiel mobilisable en division parcellaire

Proposition N°3 : Densifier sur une zone avec fort potentiel mobilisable en division parcellaire

Présentation

Quelques chiffres

Surface totale	140 412 m ²
Surface densifiable :	36 821 m ²
En dents creuses	22 057 m ²
En divisions parcellaires	14 764 m ²
En emprises mutables	13 998 m ²
Densité à l'hectare initiale	3 à 7 logt/ha

26.2 % de surfaces densifiables

Proposition de densification

Surface totale	140 412 m ²
Surface densifiable :	36 821 m ²
Nombre de logements	39
Population accueillie	98
Densité de logement à l'hectare	11 logt/ha

Proposition d'aménagement en augmentant la densité



Mise en oeuvre



Outils spécifiques envisageables

Réserve foncière sur les dents creuses	Information et Sensibilisation
Mobilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les dents creuses	Permis d'aménager pour opération sur deux parcelles ou plus

Sur la base d'une estimation du nombre de divisions parcellaires réalisées en moyenne par an, nous estimons qu'il pourrait y avoir la réalisation de 1 à 2 divisions parcellaires par an. Les DP seraient toutes réalisées au bout de 10 ans.



GIGNAC

Le premier périmètre proposé à titre d'exemple pour la commune de Gignac correspond au quartier du Pioch Courby, qui est localisé au niveau de l'entrée Sud de la ville, et présente une densité relativement faible, comprise entre 3 et 7 logements à l'hectare. Il s'agit donc ici d'un contexte très peu dense avec des parcelles recouvertes d'un tissu résidentiel type villa qui, au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, avaient une surface minimum de 2000 m².

Un programme de construction de nouveaux logements a été créé en 2017 au sud du périmètre, et prévoit la création d'un parc locatif à caractère social de 30 logements sur une parcelle de 3 268 m², soit une densité à l'hectare de 92 logements. D'après les enquêtes réalisées auprès des propriétaires aux alentours, ce programme n'a pas fait l'objet d'une réelle acceptation des habitants déjà installés sur la zone.

Ce périmètre a été choisi dans la mesure où il nous permet d'envisager les outils à mobiliser pour accompagner la division parcellaire, puisqu'il présente de fortes potentialités en la matière. Les quelques dents creuses présentes sur la zone, nous ont permis en outre de réfléchir à des opérations plus conséquentes, tout en repensant les espaces publics ou de circulation. Bien que ce quartier dispose d'un potentiel densifiable relativement peu élevé (de 26 %), il présente un intérêt dans la mesure où la densité résidentielle y est très faible. La plupart du potentiel identifié est en division parcellaire car les maisons ont des terrains conséquents dans ce quartier de

Gignac, avec des parcelles de 1400 m² en moyenne. Pour autant, à travers une brève étude des divisions parcellaires déjà effectuées sur la commune de Saint-André-de-Sangonis, nous avons pu constater qu'en moyenne, depuis 4 ans, 5,25 divisions parcellaires étaient réalisées chaque année sur cette zone. Ce chiffre représente 10,6 % des divisions parcellaires potentielles qui pourraient, selon nos précédentes estimations, être réalisées sur la commune. Cela nous permet d'avancer l'idée selon laquelle les divisions parcellaires à l'initiative privée suivent une certaine dynamique qui est déjà enclenchée.

Cette dernière pourrait cependant être accompagnée, non pas pour être accélérée mais pour préserver les qualités architecturales et paysagères des secteurs où elle est pratiquée.

Par ailleurs, le Pioch Courbi ayant connu un développement des constructions assez anarchique, la réalisation d'opérations en dents creuses et en divisions parcellaires portée par la commune pourrait permettre de repenser les espaces de circulation publics. De même, dans cette proposition, un espace en dent creuse est préservé pour la création de jardins partagés ou d'espaces verts, ce qui favoriserait le lien social dans ce secteur où la vie de quartier est aujourd'hui relativement peu développée.

Si cette proposition était mise en œuvre, la densité de la zone resterait assez faible, puisqu'elle passerait de 7 logements à l'hectare à 11, mais elle permettrait de questionner les potentialités réelles de la division parcellaire.

Elle intégrerait en outre la mise en avant du rôle d'accompagnement de la collectivité, en tant que garante des qualités architecturales et paysagères de son territoire. A travers cet exemple, on comprend les limites de l'action publique sur la densification en division parcellaire. Les collectivités semblent néanmoins pouvoir intervenir par des actions dans les zones à fort potentiel de densification, afin de marquer leur volontarisme et leur présence visant à encadrer et articuler les différentes opérations de divisions parcellaires.

Illustration n°49 : Proposition N°4 : Densifier pour créer des continuités urbaines dans la morphologie du bâti existant

Proposition N°4 : Densifier pour créer des continuités urbaines dans la morphologie du bâti existant

Présentation

Quelques chiffres

Surface totale	57 959 m ²
Surface densifiable :	31 625 m ²
En dents creuses	7 048 m ²
En divisions parcellaires	10 579 m ²
En emprises mutables	13 998 m ²
Densité à l'hectare initiale	30 logt/ha

54,5 % de surfaces densifiables

Proposition de densification

Surface totale	57 959 m ²
Surface densifiable :	31 625 m ²
Nombre de logements	265
Population accueillie	662
Densité de logement à l'hectare	83 logt/ha



GIGNAC

Proposition d'aménagement en augmentant la densité

Opération N°3 : Réhabilitation de la cave



Avant



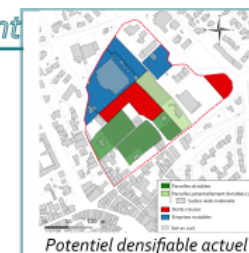
Après

RdC : Commerces et services (28)
R+1 : 57 logements (T2/T3)
R+2 : 31 Logements (T4/T5)
Extensions: 36 Logements (T1/T2) et 10 Pavillons (parcelle de 135 m²)
162 logements par hectare + 28 commerces

Opération N°4 : Jeux d'enfants



Espace de respiration et de circulation
Connexion avec tissu pavillonnaire à l'est



Opération N°2 : 131 logements

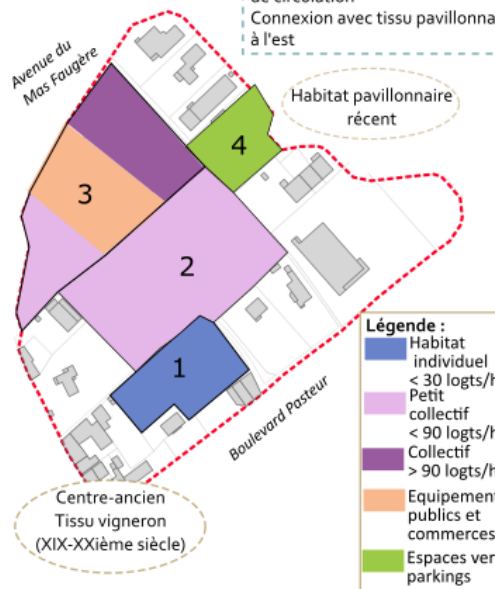


Avant



Après

40 Pavillons Individuel
Taille des parcelles : 331 m²
91 Logements T3
110 logements par hectare
25% de logements sociaux
Mixité de logements et facilitation de l'accès à la propriété



Opération N°1 : 10 Pavillons



Avant



Après

Type de logement : Pavillon Individuel
Taille des parcelles : 331 m²
30 logements par hectare
Alignement bâti sur voirie pour continuité avec tissu centre-ancien au sud

Mise en oeuvre



Outils spécifiques envisageables

Modification ou révision du règlement PLU existant

Négociations directes avec les propriétaires

Acquisition ou réserve foncière Municipalité et/ou EPF

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Aide financière EPF à la production de logements sociaux

Droit de Prémption Urbain (DPU)

Micro-étude urbaine

La seconde zone identifiée sur Gignac se situe à proximité immédiate du centre historique au sud et d'une zone pavillonnaire au nord. Elle est localisée dans l'extension du centre-ancien et de la zone artisanale des Armillières où est implantée la cave coopérative de Gignac.

Cette dernière ayant fusionné avec celle de Saint-Bauzille-de-la Sylve, elle n'est aujourd'hui plus utilisée en tant que telle. Le périmètre bénéficie de la proximité des services et commerces du centre-ville et se situe non loin du collège (300 mètres). Le PLU de Gignac indique en outre que ce quartier est caractérisé par une forte densité mitoyenne comprise entre 92 logements à l'hectare (PLU de Gignac) pour la zone au sud (centre ancien) et un tissu pavillonnaire avec une densité de 30 logements à l'hectare au nord.

L'enjeu de cet espace est de penser les continuités urbaines et l'articulation entre le centre-bourg et les nouveaux espaces pavillonnaires qui ont émergés autour. Cette zone auparavant vouée à des activités économiques, est aujourd'hui en perte de vitesse.

Il y a de nombreux espaces en emprises mutables qui nécessitent d'être repensés et revitalisés sur ce périmètre. Par ailleurs, on a également quelques divisions parcellaires possibles sur ce territoire ainsi que des dents creuses. Cette zone a été choisie puisqu'elle présente une diversité des potentiels de densification, qui nous a permis d'envisager les outils spécifiques intéressants à mobiliser pour ce type d'opération. Par ailleurs, la proposition d'opérations sur cet espace donne l'opportunité de penser les

continuités de densités résidentielles entre les tissus anciens et récents. Au total, 54 % de la zone est considéré comme potentiellement densifiable, et la proximité des différents types de potentiels de densification - parfois mitoyens - entraîne la nécessité de penser une opération globale.

C'est pourquoi les opérations proposées sur cette zone propose envisagent un traitement qui regroupe parfois plusieurs parcelles. Nous préconisons donc un traitement global des secteurs en dent creuse et en division parcellaire potentielle, à travers une première opération de logements pavillonnaires et une seconde avec $\frac{1}{3}$ de logements individuels et $\frac{2}{3}$ de logements collectifs.

L'ensemble des opérations ne dépasserait pas le R+2 et la deuxième opération intègre l'implantation de vastes espaces de circulation, d'espaces verts, de respiration et de rencontres. Ces programmes d'habitat pourraient en outre être accompagné par une opération de restructuration d'une dent creuse à l'est, qui formerait une liaison entre cette nouvelle zone et celle des Armillières.

Nous préconisons en outre la restructuration des parcelles accueillant l'ancienne cave coopérative, avec une réhabilitation du bâti existant qui pourrait accueillir en rez-de-chaussée des commerces et services. Au niveau des deux étages supérieurs, nous proposons des logements de type T4 et T5. Il s'agirait de constituer une offre de logements de qualité pour accueillir des populations de classes supérieures ainsi que des couples, avec ou sans

enfants, friands de lieux réhabilités issus de friches. Sur ces trois parcelles, nous suggérons en outre des extensions de part et d'autre de la cave, avec une première zone de 1350 m² pouvant intégrer des logements de types T1 ou T2, pour accueillir la population étudiante qui arrivera avec la création du lycée de Gignac, puisque celui-ci proposera des formations supérieures. L'autre extension suggère 10 lots de 150 m² avec des maisons mitoyennes en accession à la propriété. L'objectif sur cette troisième opération est de permettre la recréation d'une polarité à proximité du centre-ancien saturé, en proposant une offre de commerces et de services ainsi qu'une diversité de logements.

Bien que ces quatre opérations nous semblent devoir être menées séparément tant dans la mobilisation de foncier que dans la réalisation des aménagements. Il sera nécessaire de penser les articulations et les emboîtements entre ces différents projets.

Outils spécifiques mobilisables et modulables par proposition tableau

Outils mobilisables spécifiques aux zones étudiées

Le tableau suivant synthétise notre proposition de différents outils d'aide à la densification applicables aux zones étudiées. Ces outils s'intègrent dans la démarche globale de densification. Le développement urbain par la densification mobilise aussi bien les documents d'urbanisme, les outils de la maîtrise foncière et de l'aménagement que les dispositifs plus larges de concertation et de communication.

Type d'outils	Proposition 1 Aménager des dents creuses	Proposition 2 Revitaliser pour densifier sur le secteur de la cave coopérative	Proposition 3 Densifier sur une zone avec fort potentiel mobilisable en division parcellaire	Proposition 4 Densifier pour créer des continuités urbaines dans la morphologie du bâti existant
	<i>Saint-André-de-Sangonis Zone rue Puech-Crémat /rue des Ecoles</i>	<i>Saint-André-de-Sangonis Zone de la cave coopérative et de la distillerie</i>	<i>Gignac Quartier Pioch Courbi</i>	<i>Gignac Zone de la cave coopérative</i>
Outils d'information et de concertation				
Sensibilisation /information	Concertation, par exemple lors de la modification du PLU, sur les enjeux du projet urbain et de la densification : économie d'espace, développement durable...	Concertation, par exemple lors de la modification du PLU, sur les enjeux du projet urbain et de la densification : économie d'espace, développement durable...	Sensibiliser les propriétaires des zones concernées aux possibilités de division et à l'assistance dont ils peuvent bénéficier (CAUE, DDT, CC...)	Concertation, par exemple lors de la modification du PLU, sur les enjeux du projet urbain et de la densification : économie d'espace, développement durable...
Outils d'aménagement et d'urbanisme				
Révision / Modification du Plan Local d'Urbanisme	Intégration d'un % minimum en logements sociaux au PLU pour les programmes collectifs, inscrire la servitude de mixité sociale sur la zone Règlement favorisant la densification : hauteurs, emprise au sol, implantation des constructions	Reclassement des zones Uca et UA concernées de l'actuel PLU en zone UAm spécifique (" <i>zone de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements</i> "), avec des mesures particulières concernant l'intégration d'un % minimum en logements sociaux pour les programmes collectifs (inscrire la servitude de mixité sociale sur la zone); des règles spécifiques d'urbanisme (l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions) et possibilité de construire en BBC.	Règlement favorisant la division maîtrisée : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, emprise au sol	Reclassement de la zone EU de l'actuel PLU en zone UB spécifique (" <i>zone d'extension immédiate du centre de l'agglomération, zone dit de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements</i> "). Règlement favorisant la densification : hauteurs, emprise au sol, implantation des constructions

<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	Production d'OAP sur les typologies de logements à privilégier ; les bâtiments, façades, les éléments paysagers à conserver.	Production d'OAP sur la diversité de formes urbaines, les typologies de logements à privilégier ; la mixité fonctionnelle ; les façades, éléments paysagers à conserver.		
<i>Permis d'aménager</i>			Pour les parcelles en dents creuses : permis d'aménager pour les opérations sur les deux parcelles ou (ex : opération 1, 7, 8, 9 & 10). Ce document permet de valider un projet en accord entre le maître d'ouvrage qui valide le permis et le porteur financier du projet, aménageur privé ou public.	
<i>Projet Urbain Partenarial</i>		Sur l'ensemble des opérations programmées : pour financer les équipements publics induits dont le coût est supérieur au prélèvement de la taxe d'aménagement		Sur l'ensemble des opérations programmées : pour financer les équipements publics induits dont le coût est supérieur au prélèvement de la taxe d'aménagement
<i>Micro-étude urbaine</i>	Afin de maintenir les continuités urbaines de la zone, en proximité du centre ancien et du tissu vigneron, la commune peut lancer une étude urbaine ciblée sur la zone définie, afin d'étudier et d'encadrer les opérateurs de développement urbain programmées en cohérence avec la qualité paysage et architecturale du secteur.	Afin de maintenir les continuités urbaines de la zone, en proximité du centre ancien et du tissu vigneron, la commune peut lancer une étude urbaine ciblée sur la zone définie, afin d'étudier et d'encadrer les opérateurs de développement urbain		Afin de maintenir les continuités urbaines de la zone, en proximité du centre ancien et du tissu vigneron, la commune peut lancer une étude urbaine ciblée sur la zone définie, afin d'étudier et d'encadrer les opérateurs de développement urbain programmées en cohérence avec la qualité paysage et architecturale du secteur.

Emplacements réservés	Inscription d'emplacements réservés sur les dents creuses	Inscription dans le PLU d'un emplacement réservé spécifique si nécessaire	Inscription dans le PLU d'emplacements réservés sur les dents creuses et emprises mutables	
Outils d'intervention foncière				
Négociation directe	Par la municipalité et/ou EPF avec les propriétaires de parcelles	Par la municipalité et/ou EPF avec les propriétaires de parcelles	Par la municipalité et/ou EPF avec les propriétaires de parcelles en dents creuses (ex : opération 1, 7, 8, 9 & 10)	Par la municipalité et/ou EPF avec les propriétaires de parcelles
Intervention de l'EPF	Acquisition d'emprises stratégiques dans le cadre d'une convention avec la collectivité Production de LLS (ex : opérations 2 & 3)	Acquisition d'emprises stratégiques dans le cadre d'une convention avec la collectivité Production de LLS (ex : opérations 2 & 6)		Acquisition d'emprises stratégiques dans le cadre d'une convention avec la collectivité Production de LLS (ex : opérations 1 & 2)
Acquisition/réserve foncière	Par la commune Et/ou par l'EPF sur l'utilisation des dents creuses et les opérations de logements locatifs à caractère social	Par la commune Et/ou par l'EPF : sur les opérations de restructuration urbaine, de requalification de friches, d'utilisation des dents creuses et les opérations de logements locatifs à caractère social		
Droit de Préemption Urbain	Instaurer un DPU sectorisé sur la zone U et AU DPU de l'EPF par voie de délégation	Instaurer un DPU sectorisé sur la zone U et AU DPU de l'EPF par voie de délégation		
Déclaration d'Utilité Publique		La négociation est préférable même si la procédure DUP prévoit une procédure à l'amiable. Dans le cas de désaccords, la procédure peut aboutir à l'expropriation des propriétaires opposés à des projets avec une dimension collective et sociale (ex : opération 2 & 6)		

Conclusion

Au démarrage de cette étude sur les potentialités de densification dans les communes de Gignac et de Saint-André de Sangonis, nous avons formulé un certain nombre d'hypothèses sur cette thématique. Il convient ici d'évaluer la mesure dans laquelle nous avons pu vérifier ces hypothèses, qui portaient à la fois sur les dimensions spatiales, sociales, techniques et politique de notre sujet.

Concernant la dimension spatiale, les hypothèses spécifiques - telles que le frein à la division constitué par l'existence d'aménagements bâtis sur la parcelle - n'ont pas pu être entièrement confirmées dans la mesure où le nombre d'enquêtes que nous avons pu effectuer est relativement faible. Nous avons néanmoins pu attester d'un phénomène existant de division parcellaire sur les deux communes, difficile à encadrer pour les municipalités. Si l'on ne peut pas affirmer que les centres anciens ne sont pas des lieux propices à la densification, on peut néanmoins déterminer que leur configuration, leur densité existante et la problématique de désertification à laquelle ils font face nécessitent un traitement particulier de ces espaces par la commune en matière de densification.

Concernant les aspects sociaux de la densification, tels que la sensibilisation des propriétaires et l'acceptabilité du voisinage d'un projet de densification, nos entretiens comme nos enquêtes confirment en effet un certain nombre d'enjeux que les municipalités devraient intégrer pour planifier la densification. Néanmoins, nos recherches ont parallèlement mis en avant l'existence d'un certain nombre d'outils pour lever ces freins, qui passent notamment par un travail de sensibilisation et de concertation des populations. Nos données qualitatives tendent également à confirmer le frein constitué par la rétention foncière des propriétaires, lié à une forte spéculation foncière sur les communes ; ceci montre l'importance de la maîtrise foncière publique dans la mise en œuvre de la densification.

Au niveau de la gestion politique des enjeux liés à la densification, il apparaît que la lutte contre l'étalement urbain ou encore la préservation des terres agricoles font l'objet d'une réelle intégration aux orientations des périmètres supra-communaux, tels que la communauté de communes Vallée de l'Hérault ou encore le Pays Cœur d'Hérault. Néanmoins, on observe un manque de moyens de mise en œuvre de ces objectifs pour les municipalités, et notamment sur le plan opérationnel. Ainsi, notre étude indique un certain nombre d'outils, tels que la révision des documents d'urbanisme locaux, pour favoriser la maîtrise d'œuvre publique de la densification. Par ailleurs, si la densification apparaît aujourd'hui comme une nécessité pour le développement urbain de ces deux communes, qui

font face à une croissance démographique très soutenue depuis 30 ans, celle-ci implique un coût non négligeable.

En effet, bien que cet aspect ait peu été abordé, certains acteurs techniques ont mis avant un coût supérieur de la densification par rapport au développement urbain classique en périphérie du tissu existant. En outre, notre travail indique la nécessité de privilégier les opérations d'ensemble pour favoriser une densification cohérente à l'échelle des communes, et ce type d'opération implique des frais importants pour les municipalités, qui font déjà face à un certain nombre de difficultés budgétaires.

Néanmoins, un projet d'ensemble de densification peut faire l'objet de diverses aides financières, issues par exemple de la Région ou encore de l'Etat, ainsi qu'en témoignait le maire d'une petite commune ayant réalisé ce type d'opération sur son territoire.

Par ailleurs, sur le plan technique, la densification implique des aménagements divers tels que le raccordement aux réseaux, la desserte, ou encore la création d'espaces communs qui, bien qu'impliquant des contraintes à la fois financières et techniques, peuvent bénéficier à l'ensemble de la population une fois les travaux achevés. Ces aspects appuient la nécessité de considérer la densification dans le cadre d'un projet d'ensemble, à la fois cohérent avec le tissu bâti existant et adapté à l'accueil de nouvelles de populations.

Globalement, il apparaît que les aspects sociaux, fonciers et le manque de moyens de maîtrise publique de la densification constituent les défis majeurs à relever pour les acteurs locaux en matière de densification. Néanmoins, notre étude a mis en avant une diversité d'outils mobilisables dans le cadre d'une politique publique globale.

En effet, il s'agissait avant tout de construire une méthodologie reproductible, permettant d'établir le potentiel de la densification comme moyen d'absorption de la croissance démographique pour une commune. Ainsi, l'étude propose une méthodologie qui va du cadrage de la récolte et de l'analyse de données qualitatives et quantitatives - étapes nécessaires à l'évaluation d'un potentiel densifiable - à la proposition d'outils opérationnels à mobiliser dans le cadre d'un projet de densification. D'autre part, afin de proposer des pistes d'action en lien avec les contextes locaux des territoires étudiés, des fiches opérationnelles ont été réalisées, et donnent un aperçu des formes que pourrait adopter la densification dans les zones à fort potentiels identifiés au préalable. L'intérêt de cette phase réside dans la réflexion relative à l'intégration paysagère, à la prise en considération des formes urbaines, ainsi qu'à la suggestion d'outils spécifiques aux contextes locaux et réglementations en vigueur sur les périmètres identifiés. Il apparaît néanmoins qu'un certain nombre d'outils transversaux sont applicables à de nombreuses situations, tels que la

négociation directe avec les propriétaires, ou encore la constitution de réserves foncières sur les espaces en dent creuse.

Concrètement, le potentiel densifiable repéré permettrait d'absorber les besoins en logement de 12 années sur les deux communes, en densifiant avec une densité de 30 logements par hectare. Par ailleurs, notre travail révèle que la densification ne signifie pas nécessairement la construction verticale. Elle permet au contraire dans des communes rurales de repenser les formes urbaines et l'occupation du sol.

Pour conclure, il semble important de souligner que la densification ne réside pas dans la seule construction de logements neufs. En effet, celle-ci peut par exemple être mobilisée comme réponse au phénomène de la vacance, qui est de 9,7% dans la communauté de commune Vallée de l'Hérault, pour un taux de 7,4 dans le département de l'Hérault. Ainsi, la réhabilitation peut être intégrée à la densification, en traitant la vacance que l'on retrouve notamment dans les « tissus urbains anciens et dégradés » (AUCAME Caen Normandie, 2015).

Ce type de tissu caractérisant notamment les centres anciens, la réhabilitation apparaît comme un moyen de mettre en œuvre la densification sur ces espaces, qui font face à des problématiques spécifiques liées au phénomène de désertification. De la même manière, on parle de « densification interne » pour qualifier la création de nouveaux logements au sein d'un bâtiment existant. Il s'agit d'une « restructuration [qui] s'opère

fréquemment par la division du logement selon les étages » (AUCAME Caen Normandie, 2015).

Ces deux voies de densification semblent moins contraintes par la nécessité d'ériger une opération d'ensemble, et intègre la question du renouvellement urbain à la densification. Au-delà d'une simple intégration, on remarque qu'il existe des liens étroits entre les enjeux relatifs à la densification et les problématiques relatives au renouvellement urbain auxquelles les communes peuvent faire face. Ainsi, il convient de traiter ces enjeux dans une approche globale, en ne limitant pas la densification à la construction de bâtiments neufs mais en la mobilisant également pour permettre le renouvellement de la ville sur elle-même. Ainsi traitée, la densification permettrait alors de limiter au maximum l'impact du développement urbain sur les terres agricoles et naturelles, et de mettre en œuvre un urbanisme durable tout en préparant les communes à l'accueil de nouvelles populations.

Bibliographie

Articles de recherche

BRUDED (2016), *Ré-habiter les bourgs : 13 retours d'expérience pour passer à l'action à destination des élus locaux*. (juin). [consultation octobre 2017]

Detivaud C., Grasset A., Giguët - Chevalier V., Prud'hon T., Laulan B. (2017), *La division parcellaire en Cœur d'Hérault, Diagnostic à l'échelle de trois communes*, 130 pages, Rapport Master Université Paul Valéry Montpellier 3, [consultation octobre 2017]

Detivaud C., Grasset A., Giguët - Chevalier V., Prud'hon T., Laulan B. (2017), *Atlas : Projet d'étude sur la division parcellaire*, 35 pages, Rapport Master Université Paul Valéry Montpellier 3, [consultation octobre 2017]

http://www.projetsdepaysage.fr/quand_les_franges_urbaines_se_mettent_au_vert_la_nature_aux_marges_de_la_m_tropole_lyonnaise

Koechlin Bernard. E. T. Hall, *La Dimension cachée*. In: *L'Homme*, 1973, tome 13 n°1-2. Etudes d'anthropologie politique. pp. 258-260, [consultation décembre 2018] www.persee.fr/doc/hom_0439-4216_1973_num_13_1_367350

Lambert A. (2014), *La densification urbaine, Par quels moyens la ville peut mettre en place ces nouvelles politiques d'aménagement*, Stage de découverte, Université François-Rabelais Tours [consultation novembre 2017] http://memoires.scd.univ-tours.fr/EPU_DA/LOCAL/2014stgDa3_LambertAntoine.pdf

Lefebvre M., (septembre 2013), *Densité et formes urbaines, Vers une meilleure qualité de vie*, Stage de Master : Université Paris Ouest Nanterre La Défense. [consultation décembre 2017], http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvre.pdf

Méliani I. (janvier 2016), *Quand les franges urbaines se mettent au vert : la nature aux marges de la métropole lyonnaise*, Mémoire Ecole nationale supérieure du paysage de Versailles, [consultation janvier 2018]

Pinet J.M. (2012), *Cafés géographiques de Toulouse, Peut-on encore vivre en ville ?* avril, [consultation octobre 2017], <http://cafe-geo.net/wp-content/uploads/Compte-rendu-Vivre-en-ville-25.04.12.pdf>

Touati A, (octobre 2015). *Coût et rentabilité de la densification*. [consultation novembre 2017] http://www.citego.org/bdf_fiche-document-61_fr.html

Touati A., (octobre 2015), *Les différentes formes de densification douce*, [consultation novembre 2017], http://www.citego.org/bdf_fiche-document-299_fr.html

Dossiers :

AUCAME Caen Normandie (2015), *Faire évoluer les quartiers d'habitat individuel : Les formes de la densification*. In : *Qu'en savons-nous ?*, n°78, octobre, [consultation novembre 2017], http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN078_densification.pdf

CERTU (2013) *Géomatique et connaissance des territoires; Retour d'expérience : hiérarchisation des espaces agricoles des communes de l'Hérault.*, n°14, avril, [consultation novembre 2017]

CERTU, CETE Méditerranée (2008), *Connaître le territoire; Référentiel du foncier public en Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte-d'Azur*, n°10, Décembre, [consultation novembre 2017]

Charmes E. (2010) , *La densification en débat*, In : Charmes E (coor), *Effet de mode ou solution durable ?* , Etudes Foncières N°145, mai-juin, [consultation novembre 2017], <https://www.aurm.org/uploads/media/f7018dfe821c61135f2016a5d277c984.pdf>

Charmes E., (novembre - décembre 2014), *Urbanisme, Densification, La transformation des quartiers pavillonnaires en question*. In : *La revue foncière*, n°2, novembre – décembre [consultation octobre 2017]

IRD2 (2016). *La densification douce pour renouveler la ville ?*, *Les cahiers de l'IRD2*, juin, n°3. [consultation octobre 2017] <http://www.ird2.org/wp-content/uploads/2016/07/dossier-densification-douce-V-finale-18juillet.pdf>

Jamot C., (mars - avril 2015), *Conjoncture immobilière Languedoc-Roussillon, La chute de la construction de logements, un reflet de l'inadaptation de l'offre*, n°4 [consultation octobre 2017], http://www.revue-fonciere.com/RFO4/RFO4_Jamot.pdf

Sainteny G. (2008), *Responsabilité & Environnement, L'étalement urbain*, janvier, n°49 [consultation octobre 2017]

Touati A, (mai-juin 2010). *Histoire des discours politiques sur la densité*. In: Charmes E (coord). *Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat.*, Etudes Foncières N°145, 38 pages, [consultation décembre 2017]

Documents officiels

CAUE de l'Hérault, (mars 2011), *Projet Urbain et AEU, préalables au PLU : cahier des charges*, 25 pages, [consultation octobre 2017]

CEREMA, (juillet 2014), *Quiz : Étalement Urbain : Où est le problème ?*, [consultation janvier 2018]

CERTU (2012), *Connaître le territoire, Identification du foncier public mobilisable : Réalisation d'un Référentiel Foncier Public*, janvier, [consultation octobre 2017]
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Identification_du_foncier_public_mobilisable_Realisation_d_un_Referentiel_Foncier_Public_cle5615a1.pdf

CERTU, DDE Hérault, (septembre 2005), *Connaître le territoire, Application de la loi littoral dans l'Hérault : Données, Méthodes et usages du SIG*, n°4bis, [consultation octobre 2017],

CERTU, DDE LR, (septembre 2005), *Connaître le territoire : Evaluation des modalités d'application de la loi Littoral en Languedoc-Roussillon : Données, méthodes et usages du SIG*, n°4, [consultation octobre 2017]

Cour des Comptes, (novembre 2016), *Les Aides de l'Etat à l'accession à la propriété*, [consultation novembre 2017],
<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20161130-rapport-aides-accession-proprieete.pdf>

DDT 91, SG, BAJAF, (juin 2017), *Constructions illégales : Intervenir efficacement contre les infractions au code de l'urbanisme*, [consultation novembre 2017], <http://www.essonne.gouv.fr/content/download/22162/182257/file/mode+d%27emploi+V22+consolid%C3%A9+et+logos+Pr%C3%A9+et+UME.pdf>

DDT Isère. (17 février 2015) *Comment favoriser la densification ?*. [consultation octobre 2017] <http://www.isere.gouv.fr/content/download/24590/192314/file/2-bis%20Note%20Densification%20DDT%2038.pdf>

DDT, BIMBY, CEREMA (2015), *Guide des bonnes pratiques de division parcellaire, Fiche introductive*. [consultation octobre 2017] http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/9981/65784/file/1_GuideBonneDivisionFicheIntro-20151217.pdf

DDT, BIMBY, CEREMA (2015), *Guide des bonnes pratiques de division parcellaire, Fiches composantes*. [consultation octobre 2017] http://www.yvelines.gouv.fr/content/download/9984/65796/file/2_GuideBonneDivision_acces.pdf

Département de l'Hérault, Commune de Saint-André-de-Sangonis, (juin 2006), *Plan Local d'Urbanisme : I - Rapport de Présentation, 127 pages*, [consultation octobre 2017]

Département de l'Hérault, Commune de Saint-André-de-Sangonis, (juin 2006), *Plan Local d'Urbanisme : II - PADD, 13 pages*, [consultation octobre 2017]

Département de l'Hérault, Commune de Saint-André-de-Sangonis, (juin 2006), *Plan Local d'Urbanisme : III - Liste des emplacements réservés, 6 pages*, [consultation octobre 2017]

Département de l'Hérault, Commune de Saint-André-de-Sangonis, (juin 2006), *Plan Local d'Urbanisme : III - 2a Liste des servitudes d'utilité publique, 35 pages*, [consultation octobre 2017]

Département de l'Hérault, Commune de Saint-André-de-Sangonis, (juin 2006), *Plan Local d'Urbanisme : III - 3a Notice des annexes sanitaires, 14 pages*, [consultation octobre 2017]

Département de l'Hérault, Commune de Saint-André-de-Sangonis, (juin 2006), *Plan Local d'Urbanisme : Annexes, 44 pages*, [consultation octobre 2017]

Direction Départementale des Territoires de la Mer de l'Hérault, (juin 2016), *Note d'enjeux du SCOT Pays Coeur d'Hérault, 2 - Analyse détaillée*, 45 pages, [consultation octobre 2017] <http://www.herault.gouv.fr/content/download/19681/147282/file/Note%20enjeux%20PCH%20-%20fascicule%202%20-%20analyse%20d%C3%A9taill%C3%A9e.pdf>

Direction Départementale des Territoires de la Mer de l'Hérault, (juin 2016), *Note d'enjeux du SCOT Pays Coeur d'Hérault, 3 - Atlas cartographique*, 31 pages, [consultation octobre 2017] <http://www.herault.gouv.fr/content/download/19682/147286/file/Note%20enjeux%20PCH%20-%20fascicule%203%20-%20Atlas%20cartographique.pdf>

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, (mai 2015), *Rapport d'Étude sur les zones d'activités économiques en Pays Coeur d'Hérault*, 49 pages [consultation novembre 2017]

EPF Languedoc Roussillon, Communautés de Communes Clermontais et de la Vallée Coeur d'Hérault, (février 2016), *Diagnostics fonciers - lot 4 , Présentation synthétique de la démarche globale et de ses résultats*, 45 pages [consultation novembre 2017]

EPF Languedoc Roussillon, Communautés de Communes Clermontais et de la Vallée Coeur d'Hérault, (mars 2015), *Diagnostics fonciers - lot 4 , Rendu de la phase 2 - Etape 3*, 75 pages, [consultation novembre 2017]

EPF Languedoc Roussillon, Communautés de Communes Clermontais et de la Vallée Coeur d'Hérault, (janvier 2014), *Diagnostics fonciers - lot 4 , Rendu de la phase 1 - Etapes 1 et 2*, 72 pages , [consultation novembre 2017]

INSEE (novembre 2017), *Dossier complet : Saint-André-de-Sangonis (34239)*, [consultation novembre 2017], <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34239>

INSEE (novembre 2017), *Dossier complet : Gignac (34114)*, [consultation novembre 2017], <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34114>

Mairie de Gignac, Urba.pro Urbanisme et projets, *Plan Local d'Urbanisme, Révision n°2 : -3.3- Orientations d'Aménagement*, 65 pages, [consultation octobre 2017]

Mairie de Gignac, Urba.pro Urbanisme et projets, *Plan Local d'Urbanisme, Révision n°2 : -2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable*, 20 pages, [consultation octobre 2017]

Mairie de Gignac, Urba.pro Urbanisme et projets, *Plan Local d'Urbanisme, Révision n°2, -1- Rapport de Présentation Tome 1*, 437 pages, [consultation octobre 2017]

Mairie de Gignac, Urba.pro Urbanisme et projets, *Plan Local d'Urbanisme, Révision n°2, -3.1- Pièce écrite, Règlement*, 137 pages [consultation octobre 2017]

Ministère du logement et de l'égalité des territoires (mai 2014) *Loi Alur : Lutte contre l'étalement urbain*. [consultation novembre 2017] http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_lutte_contre_l_etalement_urbain.pdf

Ministère du logement et de l'habitat durable, (décembre 2015), *Fiche technique 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation*, [consultation décembre 2017], http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_-_les_oap.pdf

Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (janvier 2016), *Les actions en faveur du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité*, [consultation décembre 2017], http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dp_voeux.pdf

Pays Coeur d'Hérault (février 2015), *Réponse à l'appel à projet pour le Programme LEADER 2014 - 2020*, 38 pages, [consultation novembre 2017], https://www.coeur-herault.fr/sites/default/files/field/pdf/candidature_leader_coeurherault_2014_2020.pdf

Pays Coeur d'Hérault (novembre 2016), *Prescription de l'élaboration du SCoT du Pays Coeur d'Hérault, Délibération SCOT n°2016-04 du Comité Syndical du Jeudi 10 novembre 2016*, 5 pages, [consultation novembre 2017], https://www.coeur-herault.fr/sites/default/files/field/pdf/decs_scot_2016_04_prescripton_elaboration_du_scot_0.pdf

Pays Coeur d'Hérault, (2008), *Contrat de Pays Coeur d'Hérault 2008 - 2013, Programme opérationnel Pluri-annuel*, [consultation novembre 2017]

Pays Coeur d'Hérault, (juillet 2017), *SCOT : Partie 2 Etat initial de l'environnement*, 152 pages [consultation octobre 2017]

Pays Coeur d'Hérault, (juillet 2017), *SCOT : Partie 1 Diagnostic Territorial*, 103 pages [consultation octobre 2017]

Pays Coeur d'Hérault, SCOT Pays Coeur d'Hérault, *Charte de gouvernance du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Coeur d'Hérault*, [consultation octobre 2017]

Pays Coeur d'Hérault, SCOT Pays Coeur d'Hérault, Sydel Pays Coeur d'Hérault, *Marché public de prestations intellectuelles : Elaboration du Schéma de COhérence Territoriale du Pays Coeur d'Hérault*, 25 pages, [consultation octobre 2017] https://www.coeur-herault.fr/sites/default/files/field/pdf/cctp_0.pdf

Pays Coeur d'Hérault, TERCIA, (janvier 2015), *Schéma de Cohérence Territorial du Coeur d'Hérault, Etude complémentaire au SCOT Coeur d'Hérault "Agriculture et Foncier"*, 130 pages [consultation octobre 2017]

Région Languedoc Roussillon, Département de l'Hérault Conseil Général, Pays Larzac Coeur d'Hérault, (2008), *Contrat Territorial de Pays 2008, Région/Département/Pays, Pays Coeur d'Hérault*, 32 pages, [consultation octobre 2017]

Tercia Consultant (janvier 2015), *Etude complémentaire au SCOT Coeur d'Hérault : Agriculture et Foncier. Rapport phase 1 – Diagnostic et enjeux*, [consultation novembre 2017]

Thévenot J, Antoni J.P., (2005), *Modélisation de l'Urbanisation, des scénarios pour limiter l'étalement, une application dans le cadre du SCOT de Montbéliard*, octobre [consultation novembre 2017] http://www.adu-montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Fond_documentaire/2005/URB_2005_194_Modelisation_de_l_urbanisation_Des_scenarios_pour_limiter_l_etalement_Une_application_dans_le_cadre_du_Scot_de_Montbeliard.pdf

TRAVERSES, Amiot M., ANCRAGES, Entre béton et nuages (2013), *ANNEXES*, 141 pages [consultation octobre 2017]

TRAVERSES, Amiot M., ANCRAGES, Entre béton et nuages (2013), *Saint-André-de-Sangonis, Etudes préalables à la révision du PLU*, Février [consultation octobre 2017]

Union Sociale pour l'habitat, (2013), *L'accèsion sociale à la propriété*, [consultation novembre 2017], <http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%203%20-%20L%27accession%20sociale%20%C3%A0%20la%20propri%C3%A9t%C3%A9%20-%20150113.pdf>

Urban Projects, Normeco, SYNAE, A.R.T. Paysagistes, Chambre d'agriculture 34, *PLU Saint-André-de-Sangonis : Rapport de présentation, Diagnostic et état initial de l'environnement*, [consultation novembre 2017]

URBANIS, Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, (juillet 2017), *Programme Local de l'Habitat de 2016 - 2021*, 240 pages, [consultation octobre 2017]

URBANIS, Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, (mai 2017), *2ième Programme Local de l'Habitat*, 25 pages, [consultation octobre 2017]

Ouvrages

Gehl J, (2012). *Pour des villes à l'échelle humaine*, Les éditions écosociétés, Montréal, 273p,[consultation novembre 2017]

VIVRE EN VILLE. (2013). *Retisser la ville : [Ré] articuler urbanisation, densification et transport en commun*. Montréal : Vivre en ville., [consultation novembre 2017]

Table des illustrations

Illustration N°1 : Schémas explicatifs du COS et du CES.....	6
Illustration n°2 : Schématisation d’une division parcellaire	6
Illustration n°3 : Emprise mutable (Ancienne cave coopérative de Saint Martin de Londres transformée en logements, locaux d’activités et bibliothèque municipale).....	7
Illustration n°4 : Evolution de la notion de densité depuis les hygiénistes ..	8
Illustration n°5 : Avantages et limites des choix de densification depuis le XIX ^{ème} siècle.....	9
Illustration n°7 : Lois françaises ayant intégré la notion de densification ou d’intensification urbaine	11
Illustration n° 8 : Evolution de la marge en fonction de la densification ...	17
Illustration n°9: Localisation du périmètre d’étude sur la densification urbaine en Pays Cœur d’Hérault.....	20
Illustration n°10 : Evolution et densité de la population à Saint-André-de-Sangonis.....	21
Illustration n°11 : Evolution et densité de la population à Gignac ;.....	21
Illustration n°12 : Une concentration de la population liée aux axes autoroutiers (2014).....	22

Illustration n°13 : Une augmentation de la population plus marquée au croisement des axes autoroutiers entre 1999 et 2014.....	23
Illustration n°14 : Tableau comparatif des réglementations locales avec les objectifs du PLH et PLU.....	27
Illustration N°15 : Gignac à l’époque médiévale.....	30
Illustration N° :16 :: Gignac au XIX ^{ème} siècle	31
Illustration n°17 : Le développement urbain à Gignac de 1963 à 2013 : une urbanisation qui s’étend du Nord au Sud autour du centre-bourg	32
Illustration n°18 : Le développement urbain de Saint-André-de-Sangonis de 1963 à 2013 : une urbanisation qui tend vers le Sud	34
Illustration n°19 : Des zones d’équipements et d’activités à proximité du centre-ville et une dominance nette de la maison individuelle à Gignac en 2018.....	37
Illustration n°20 : Des formes d’habitat variés dans la commune de Saint-André-de-Sangonis en 2018, privilégiant la maison individuelle	38
Illustration n°21 : Schéma du cheminement méthodologique.....	40
Illustration n°22 : Tableau présentant les dimensions et hypothèses	41
Illustration n°23 : Schéma représentant le cadre d’analyse	42
Illustration n°24 : Tableau représentant la typologie de hiérarchisation des parcelles	44
Illustration n°25 : Tableau représentant la typologie des parcelles de Gignac	45

Illustration n°26 : Tableau représentant la matrice d'analyse des entretiens	50
Illustration n°27 : Diagramme de Gantt.....	53
Illustration n°28 : Un fort potentiel de densification présent sur Gignac en 2018, notamment sur les parcelles divisibles	55
Illustration n°29 : Un fort potentiel de densification présent au Nord-Est du centre et au Sud-Est de Gignac en 2018.....	56
Illustration n°30 : Un potentiel de densification dispersé et présentant différentes formes à Saint-André-de-Sangonis.....	57
Illustration n°31 : Un potentiel de densification éclaté dans l'espace à Saint-André-de-Sangonis en 2018.....	58
Illustration n°32 : Volonté de diviser des propriétaires	64
Illustration n°33 : Motifs de recours à la division parcellaire	64
Illustration n°34 : Projection dans le temps des divisions envisagées par les interrogés	65
Illustration n° 35 : Enjeux, sous-objectifs et outils mobilisables	68
Illustration n°36 : Evolution de la population de 1968 à 2014.....	70
Illustration n°37 : Taux de croissance annuel moyen par période de 1968 à 2014.....	71
Illustration n°38 : Besoin en logement annuel selon la croissance démographique	72

Illustration N°39 : Foncier mobilisable pour absorber le besoin en logement annuel d'ici à 2030.....	73
Illustration n°40 : Capacité d'absorption en logement selon le type de foncier densifiable et la densité en logements par hectare.....	74
Illustration n°41 : Capacité d'absorption du besoin en logement annuel selon la densité en logement et en nombre d'années.....	74
Illustration n°42 : Comparaison des capacités d'absorption en nombre d'années	74
Illustration n°43 : Localisation des zones proposés pour un projet de densification urbaine à Saint-André-de-Sangonis.....	76
Illustration N°44 : Proposition N°1 : Aménager les dents creuses.....	77
Illustration n°45 : Proposition 2 : Densification et revitalisation dans la zone de cave coopérative à Saint-André-de-Sangonis	80
Illustration n°46 : Extrait du PPRI de Saint-André-de-Sangonis (2007)	81
Illustration n°47 : Localisation des zones proposées pour un projet de densification urbaine à Gignac	84
Illustration n°48 : Proposition n°3 : Densifier sur une zone avec fort potentiel mobilisable en division parcellaire.....	85
Illustration n°49 : Proposition N°4 : Densifier pour créer des continuités urbaines dans la morphologie du bâti existant.....	88

Table des sigles

AB	Addition du Bâti
ALUR	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
AOP	Appellation d'Origine Protégée
APL	Aide Personnalisée au Logement
CCVH	Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
CDCEA	Commission Départementale de consommation des espaces agricoles
CES	Coefficient d'Emprise du Sol
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DALO	Droit au Logement Opposable
DB	Division du Bâti
DC	Dent Creuse
DP	Division Parcellaire
DPU	Droit de Préemption Urbain
DS	Division du Sol
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes
EM	Emprise Mutable

ENL	Engagement National pour le Logement
EPF	Etablissement Public Foncier
HLM	Logement d'Habitation à Loyer Modéré
IGP	Indication Géographique Protégée
IME	Institut Médico-Educatif
LATTS	Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés
MAPTAM	Modernisation de l'Action Publique Territoriale et Affirmation des Métropoles
MJC	Maisons des Jeunes et de la Culture
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble
PAEE	Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension
PAP	Prêt d'Accession à la Propriété
PLA	Prêt Locatif Aidé
PLD	Plafond Légal de Densité
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS	Plan d'Occupation du Sol
PPA	Personne Publique Associée
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PRE	Participation pour Raccordement à l'égout

PUP	Projet Urbain Partenarial	ZAU	Zone à Urbaniser ZNA	Zone naturelle destinée à
PVR	Participation pour Voirie			l'urbanisation future à long terme, à vocation principale
R+2	Rez-de-chaussée + 2 étages			d'habitat
R+4	Rez-de-chaussée + 4 étages	ZNB	Zone Naturelle d'habitat diffus	
SCI	Société Civile Immobilière	ZU	Zone Urbaine	
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale	ZUA	Zone urbaine équipée correspondant au centre ancien de	
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme		l'agglomération, densité importante	
SEM	Société d'Economie Mixte	Z2AU	Zone naturelle peu ou pas encore équipée	
SLPA	Société Publique Locale d'Aménagement	ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité	
SRU	Solidarité et au Renouvellement Urbain			
SRU	Solidarité Renouvellement Urbain			
SYDEL	Syndicat Mixte de Développement Local Pays Cœur d'Hérault			
TLE	Taxe Locale d'Équipement			
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée			
T1	Appartement d'une seule pièce			
T2	Appartement de deux pièces			
T3	Appartement de trois pièces			
T4	Appartement de quatre pièces			
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée			
ZAD	Zone d'Aménagement Différée			

