

## ASSOCIATION PAYS CARCASSONNAIS (11)

### ÉTUDE D'UNE CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE POUR LE PAYS

#### Atelier 6: les enjeux du bâti à venir

#### Etendre la ville aujourd'hui - Arzens

26 février 2010

### Compte-rendu n°3

---

#### Ont participé à l'atelier:

ALART Philippe	Technicien Haut Minervois / groupe 2
BARTHE M.	Adjoint Malves / groupe 2
COWEN M.	Association Patrimoine Montolitein / groupe 3
DEVIN Martine	Conseillère municipale Malves / groupe 2
ETIENNE M.	Conseiller la Redorte / groupe 1
ETORE Jeanne	Conseillère municipale Montolieu / groupe 3
FOUSSAT Daniel	ATAC – vice-Président du Pays Carcassonnais / groupe 3
GLORIEUX P.	Prestataire « la Rougeanne »
LABORDE M.	Conseiller Municipal Arzens / groupe 3
LUCCHESI Jean-Jacques	Conseiller municipal Arzens / groupe 1
NICOL Anne-Marie	Conseillère Municipale Arzens / groupe 2
OULIAC Béatrice	Conseillère municipale Arzens / groupe 1
ROUANET M.	CCI Carcassonne / groupe 1
LAFON Valérie	Pays Carcassonnais / groupe 1
Animation :	
BARRES Renaud	CAUE11 / groupe 2
ROI Catherine	Agence Urbane directeur d'étude et mandataire / groupe 3
SOUVILLE Agnès	Agence Urbane / groupe 1

---

**La charte architecturale et paysagère du pays carcassonnais est un document commun qui permet d'une part de partager la connaissance du territoire, et d'autre part d'établir des recommandations et préconisations sous forme de fiches indicatives non opposables aux tiers, mais pouvant être adossées à des documents d'urbanisme.**

L'objet de la série de séminaires et ateliers organisés autour des enjeux qui ressortent du diagnostic est de :

- Préciser certains de ces enjeux
- Faire émerger des recommandations ou des préconisations à inscrire dans la charte
- Dégager des pistes d'action

---

#### **1• Introduction par l'agence Urbane : extension urbaine et démarche de projet**

La consommation d'espaces pour étendre les bourgs et les villages se constate dans toutes les communes du Pays Carcassonnais. Si ce phénomène est partagé sur le territoire français, il touche particulièrement certains départements dont l'Aude fait partie. Cette tendance qui se traduit dans des formes d'étalement urbain contraires aux enjeux exprimés par le Grenelle de l'Environnement risque de se prolonger dans les années à venir.

Le risque de dégradation du paysage par banalisation et effacement du caractère est réel, il peut

produire à terme des effets sur l'attractivité touristique.

Au-delà de la réparation des effets de cet étalement, le défi est aujourd'hui de concevoir autrement ces quartiers nouveaux:

- en tenant compte de la nature, des déplacements, en étant économe des ressources et de l'espace;
- en retrouvant le lien avec le bourg d'origine, sa forme et son site pour ne pas perdre le caractère contenu des agglomérations anciennes du pays carcassonnais et leur rapport aux espace « de nature » qui les rendent attractives.

L'urbanisation s'appuie sur la connaissance du milieu et l'optimisation des ressources, sur la morphologie de l'existant et la qualité des paysages. Ce sont les caractéristiques de la commune et ses potentialités qui vont déterminer les modes d'urbanisation future, de création de logements, soit en densifiant l'existant, en réhabilitant ou en investissant les « dents creuses », soit en créant une extension urbaine sous formes de lots à bâtir, opération groupée, de ZAC (logements et services).

En outre, tendre vers une certaine économie de l'espace, pose la question de la qualité des espaces publics et de la place de la voiture.

L'objet de cet atelier avec la commune d'Arzens comme territoire d'exercice est de sensibiliser les acteurs des territoires à une démarche de projet (cf. document méthodologique en annexe) pour concevoir ses extensions urbaines.

La matinée se déroule en 3 temps :

En groupe

- 1- Identification des éléments de compréhension de la commune: nature, structure, forme...
- 2- Travail sur un des trois site d'extension proposé

En plénière

- 3- Restitution de chacun des groupes

## **2. Arzens, : 3 cas d'extensions urbaines : synthèse des restitutions**

Un projet d'extensions urbaine se construit autour d'une démarche qui procède par différentes étapes, à différentes échelles. Il s'agit dans un premier temps de regarder la commune et son fonctionnement de manière globale, en termes de qualités et de dysfonctionnements urbains et paysagers (réflexion par rapport à l'enveloppe bâtie, à l'articulation ville/campagne, identification des limites de l'urbanisation, etc...). Ensuite, c'est par l'analyse du site en lui-même, mais restitué dans la globalité de la commune, que la capacité des lieux à être bâti (ou non) peut être évaluée.

### **Présentation de la commune à partir du travail de diagnostic de chacun des 3 groupes :**

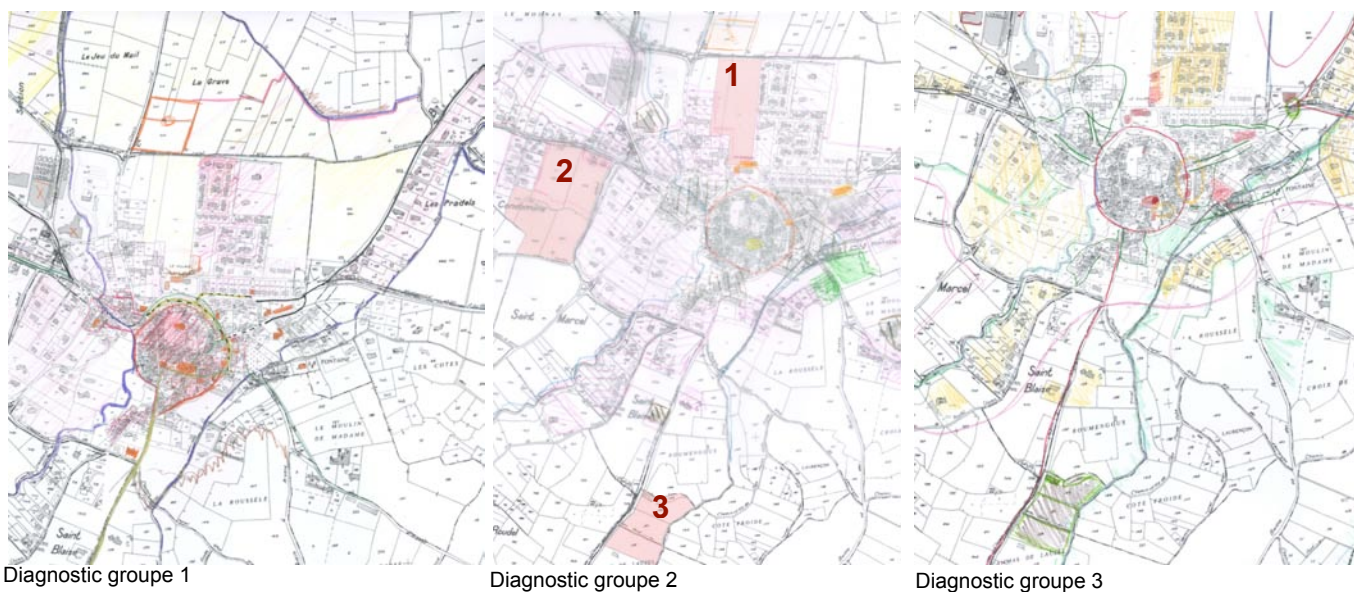
Le cœur de village est installé dans un vallon appuyé contre le massif de la Malepère à l'articulation entre plaine et massif. Limité, il est contenu dans son enveloppe. L'urbanisation d'avant 1900 est compacte, laissant libres les terres cultivables.

Courant XXème et encore aujourd'hui, l'urbanisation s'opère le long des axes principaux, ménageant des entrées de village avec giratoires médiocres. (L'axe qui mène à Montréal est aujourd'hui encore peu urbanisé : beaucoup vivent de l'agriculture et ne veulent pas vendre pour une ouverture à l'urbanisation). Ces dernières décennies, l'urbanisation s'est faite par mitage et « remplissage des trous ».

L'eau et les boisements constituent des axes de vie pour la commune. Le relief et les bois de la Malepère forment en outre une limite naturelle à l'urbanisation.

Le PLU qui est en cours de validation a pour objectif de recentrer l'urbanisation en ne laissant plus partir le foncier au « coup par coup », le long des axes.

Propriétés et domaines dispersés constituent des poches d'urbanisation qui traditionnellement (domaines agricoles), sont en cohérence avec le site et s'insèrent bien dans le paysage. Si ce mode d'urbanisation peut être envisageable encore aujourd'hui, il convient d'être vigilant face à la constitution de hameaux autonomes qui ne fonctionneraient pas avec le village.



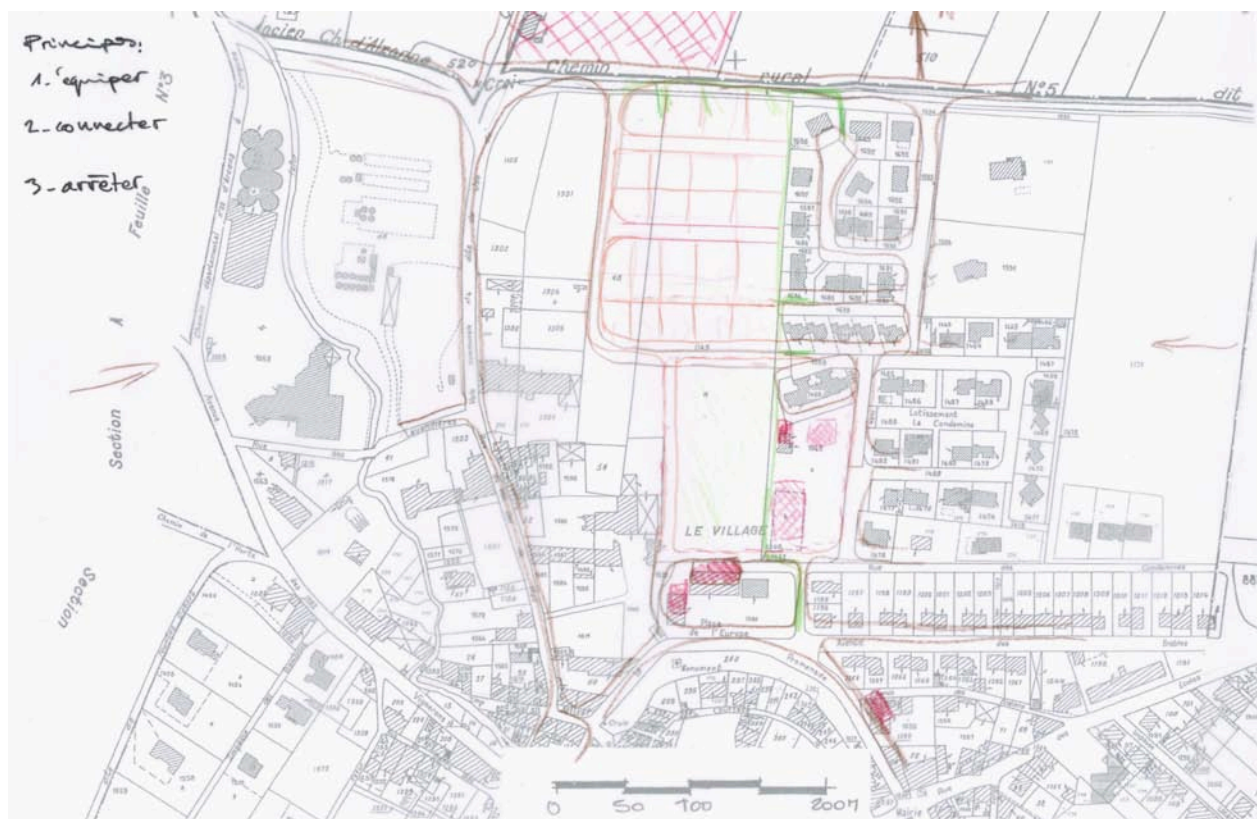
- **site 1 :**

Parcelle d'environ 2 ha, située au Nord du cœur de village, « derrière » la salle des fêtes et dominée par un belvédère.

La parcelle est actuellement exploitée en vigne par l'agriculteur installé sur la parcelle d'à côté. L'exploitation est aujourd'hui viable, mais quid à long terme de cette vigne enclavée entre deux parcelles construites soumise à des conflits d'usage ?

Dans l'hypothèse d'une urbanisation, 3 principes sont retenus :

- *équiper* : la première partie du terrain, la plus au Sud, accolée à l'arrière du bâtiment de la salle des fêtes peut constituer un espace tampon, un vide « collectif » intéressant. Situé au Nord pour le confort d'été, cet espace collectif ouvert constitue un prolongement des équipements publics déjà existants (devant de la salle des fêtes, tennis, aire de jeux, stade de foot...) ;
- *connecter* : pour que cet espace ait sa cohérence avec le reste du village, il doit pouvoir être accessible et parcouru par un cheminement piéton agréable ; dans sa partie la plus au Nord, l'urbanisation que le terrain peut accueillir doit se connecter à l'existant (les lotissements de la parcelle adjacente à l'Est) et permettre de désenclaver les habitations aujourd'hui situées dans des voies en impasse.
- *Arrêter* : poser les limites de l'urbanisation constitue un enjeu majeur pour les communes aujourd'hui. Dans le cas de cette parcelle, l'urbanisation qui se fait dans la deuxième moitié la plus au Nord est arrêtée par la route. Elle constitue une véritable « digue » permettant de préserver les espaces de cultures et le paysage dégagé que procure la vigne. Préserver ces paysages, c'est se prémunir d'une dégradation de la qualité de vie et préserver le sentiment de nature tant recherché dans la commune.



- site 2 :

Le terrain étudié est situé à environ 150m à l'Ouest du cœur de village entre des parcelles d'urbanisation nouvelles, le long d'une voie rurale aujourd'hui peu empruntée et peu praticable au niveau piéton et autre (largeur, pente).

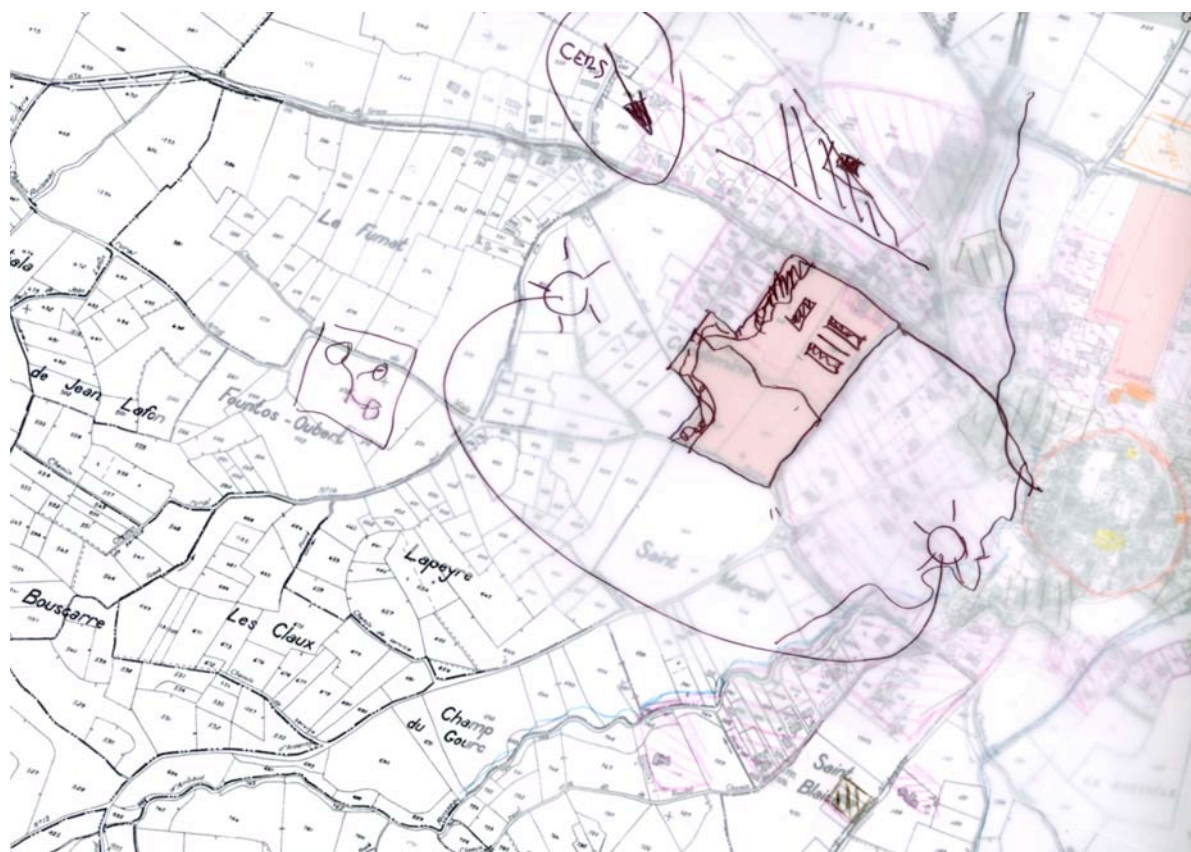
Le site se situe de part et d'autre d'une ligne de crête avec une exposition au Nord et une exposition au Sud. C'est sur cette caractéristique que le projet peut s'appuyer. La ligne de crête dessine le paysage du site et joue un double rôle technique important dans le projet d'urbanisation : d'une part elle protège des vents dominants, d'autre part elle tient les terres.

Le site contient deux versants, l'un plat, l'autre en pente. Il est donc question ici de se demander comment on construit dans la pente, et non d'homogénéiser le terrain.

La voie qui accède au terrain n'est pas traitée pour les modes de déplacement doux, et même si elle est peu fréquentée par les voitures aujourd'hui, si ce n'est par les résidents, elle ne ménage aucune conciliation pour le piéton. Les clôtures des nouvelles urbanisations offrent des espaces murés le long de la voie ce qui lui confère peu d'attractivité.

Le projet sur ce terrain, de par sa situation au cœur des poches de lotissements et le long de la voie unique lien au village, doit être l'occasion de « rattraper », ces urbanisations déconnectées (retournement des arrières, aménagements de cheminements piétons, traitement multimodal de la voie d'accès). Le projet d'extension urbaine est en effet l'occasion de repenser les limites de propriété et de l'espace public au regard de :

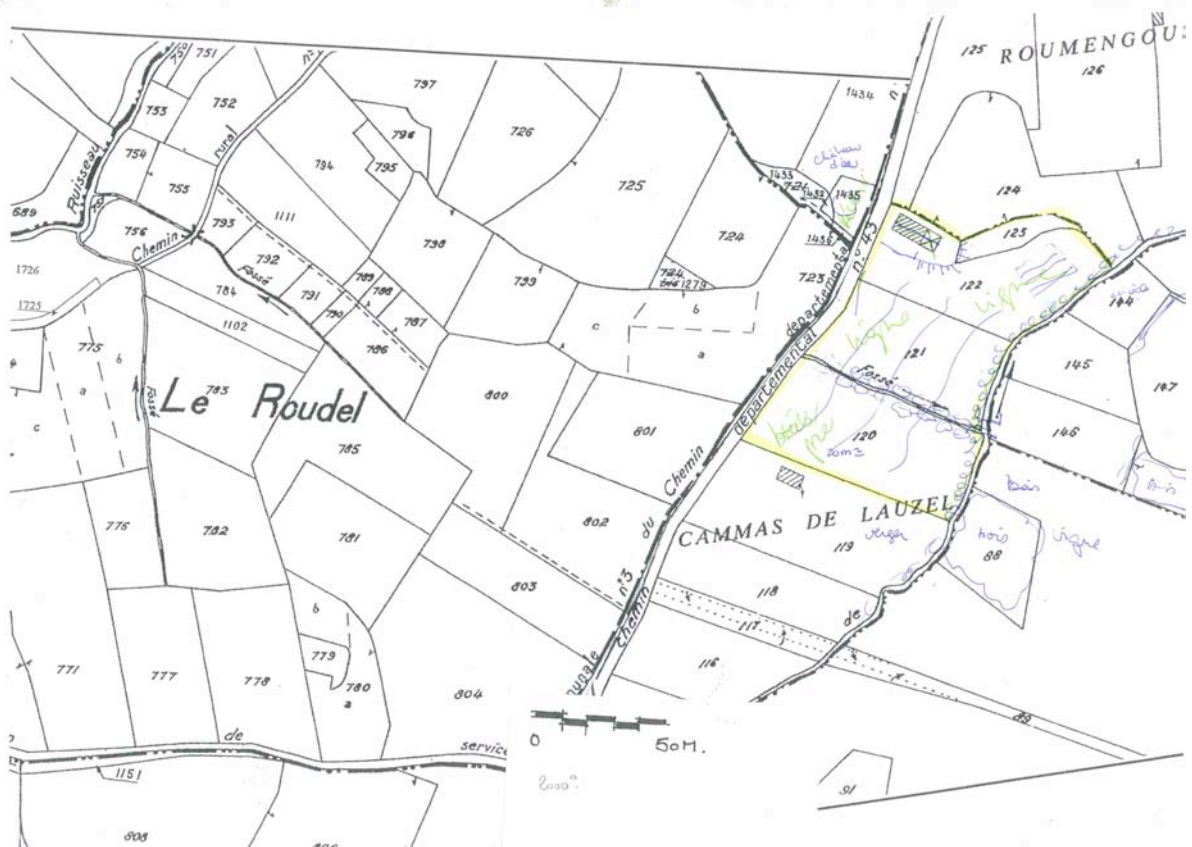
- la place de l'automobile et son stationnement. Quid des garages qui deviennent ensuite des pièces en plus, laissant la voiture sur l'espace public sans l'avoir prévu ?
- la place du piéton et de l'offre en cheminements « courts » et attractifs.



- site 3 :

Le terrain est situé à l'extérieur du village, en discontinuité avec l'existant et est très peu en covisibilité avec le village. Il se situe au-dessus d'une combe, dans un paysage agricole exploité. Orienté à l'Est, sans aucun maillage, il est loin des équipements communaux. En outre, ses parcelles sont trop grandes pour une urbanisation telle quelle.

Le groupe prend le parti de ne pas construire sur ce site car il est déconnecté du village. Il précise que si toutefois, l'urbanisation devait se faire, il faudrait l'organiser sur le modèle de l'ancien domaine, fermé sur lui-même et autonome. C'est le système de hameau. Dans la charte, il est question de pointer ce qui fait le caractère du Pays, sa diversité : des agglomérations contenues et espacées les unes des autres, ainsi que des domaines et hameaux répartis sur le territoire, souvent dans une logique d'exploitation agricole. Ce type d'urbanisation peut rester un enjeu pour les extensions urbaines contemporaines (type hameau écologique « éco hameau »...), mais n'est pas applicable partout. Comment intégrer les modes de vie des habitants à la commune, sans la proximité spatiale ? Le danger peut être de générer des « cités dortoirs ».



### 3. Les thématiques abordées

Un débat sur **la densité** s'installe : le sentiment de nature, entretenu par des paysages ouverts et des perspectives visuelles fortes, permet en contrepoint, de densifier les urbanisations nouvelles. C'est de perception et d'image dont il s'agit avant tout. Accueillir de nouveaux habitants pour la commune aujourd'hui implique une grande vigilance quant au maintien de ces espaces ouverts. Face au gaspillage foncier, la collectivité doit inventer un projet communal où les enveloppes urbaines sont bien délimitées, et où une certaine densité est autorisée, et compensée par une qualité globale paysagère de la commune. En outre, dans le parcours résidentiel des familles aujourd'hui, il n'est plus question d'acquérir un patrimoine « à vie » pour le transmettre, mais d'habiter au gré de sa mobilité et des changements familiaux. Ceci implique **une diversité** des besoins, du locatif au logement en accession, de la maison individuelle au collectif, en passant par du logement intermédiaire, autorisant une multiplicité de formes et donc de densités. Proposer une diversité de logements au sein de la commune permet de garantir une certaine rotation des familles et un taux d'occupation renouvelé des équipements, notamment scolaires et périscolaires.

Enfin, **la question de l'automobile** et du stationnement doit être posée dans les nouvelles urbanisations sous forme de contrainte, comme c'est le cas au centre du village, peu accessible. Là aussi, la collectivité doit inventer et proposer des manières de stationner autres que chacun « devant sa porte », en regroupant les garages d'une extension urbaine pour éviter notamment le garage qui mute vite en pièce d'habitation. Organiser un stationnement regroupé dans les extensions urbaines, c'est aussi se donner l'occasion de dégager des espaces publics de qualité affranchis de l'omniprésence de la voiture. Si les parcours piétons sont continus et de qualité, à la bonne échelle, les habitants acceptent facilement de garer la voiture un peu plus loin.

Quelle que soit la forme et la densité, c'est une offre pertinente par rapport au site et de qualités (fonctionnelle, architecturale et paysagère) qui va susciter la demande chez les nouveaux habitants. Attention aux idées préconçues sur les attentes de chacun. Plusieurs cas de figure existent. L'enjeu pour une commune est aujourd'hui de répondre à une diversité d'attentes motivée par des modes de vie qui évoluent, tout en économisant son foncier urbanisable.

### 4 • Eléments pour la charte architecturale et paysagère

#### **La démarche de projet**

- **allers-retours d'échelles :**

1/ regarder de façon globale les qualités et les dysfonctionnements d'un territoire (d'une commune)

2/ analyser la capacité d'un site à devenir bâti (ou non ?!), au regard de l'échelle globale.

Il s'agit avant tout, dans une démarche de projet, de déterminer vers quoi on veut aller. Le réglementaire se construit après.

- **documents d'urbanisme :** C'est le projet global de territoire qui va orienter, dans le document opposable, la destination des sols. Un plan local d'urbanisme implique d'avoir une vision préalable réaliste sur sa commune :

- quelle capacité financière j'ai pour accueillir de nouveaux habitants ?
- quel est le calibrage de mes réseaux et équipements (station d'épuration, écoles...)?

Le document d'urbanisme constitue l'outil sur lequel les élus pourront s'appuyer pour valider ou

invalider un projet de construction. Le projet préalable permet d'en assurer sa cohérence.

### **La densité**

Vers moins de gaspillage, du foncier, des réseaux, des déplacements, etc...

C'est quoi la densité ? Montrer des modes d'implantation, des formes de demain qui donnent envie : espaces extérieurs et intimité, gestion des vis-à-vis.

### **La diversité**

A quel public on s'adresse ? dans quelles perspectives de développement de la commune, quelles formes bâties et espaces publics cela génère ?

Logements individuels ? collectifs ? intermédiaires ? en accession à la propriété ? en locatif ? induisant ou non une mixité générationnelle / sociale.

Les questions relatives à la densité et à la diversité appellent à s'interroger sur **la demande sociale aujourd'hui**. Savoir l'anticiper, c'est proposer des logements en adéquation avec les attentes de la population : des espaces publics et un « cadre » (des paysages et des équipements) de qualité. Les évolutions sociétales (taille des familles, mobilité résidentielle, modes de transmission du patrimoine) modifient les types de demandes. Il est de la responsabilité des élus et techniciens de poser ces évolutions pour penser l'avenir des communes. Que signifie aujourd'hui aller habiter à la campagne, à 20mn en voiture d'un pôle urbain ? Comment capter des populations qui ne seront pas seulement consommatrices, mais aussi actrices de leurs communes. Comment renouveler les populations pour utiliser les équipements sur le long terme (scolaire et périscolaire...) ?

### **Qualité des espaces publics et place de la voiture**

La qualité recherchée dans une commune rurale est majoritairement liée au sentiment de nature et d'espaces, de place. Les espaces publics, et au-delà, les paysages préservés, ménagent cette qualité et permettent de proposer des espaces de vie en plus du logement, agréable à pratiquer : cheminements doux, protégés, agréables, et efficaces par rapport aux distances, traitement des limites de propriété, lieux de sociabilités types places publiques, aire de jeux, cadre paysager type paysage viticole...

Aujourd'hui les familles en milieu périurbain et rural sont largement dépendantes de leur véhicule. Elle possèdent ainsi une, voire, plusieurs voitures. Comment concilier espaces publics de qualité et stationnements ? Comment anticiper les pratiques ? ex : mutation du garage en pièce de vie ou d'entreposage ? Il est possible de proposer des alternatives à la « voiture devant la porte », tout en ménageant le confort des usagers (parking mutualisés, travail sur le calibrage des voies en fonction des usages (l'accès pompier impose une voie large de 3m et la raquette de retournement n'est pas imposée).

### **recommandation et pistes d'actions :**

- promouvoir le projet urbain
- compléter la ville existante sans entrer en concurrence avec les éléments majeurs
- s'inscrire dans le paysage
  - préserver les jardins
  - préserver et continuer le chemin de l'eau
- qualifier et unifier les limites entre « urbain/rural »
- fabriquer des espaces publics de qualité :
  - mailler et hiérarchiser les rues
  - implanter des édifices pour former l'espace public et protéger des espaces intimes
  - prolonger les chemins existants
  - intégrer les circulations sécurisées pour les modes doux
- économiser l'espace
  - réduire la taille des parcelles à bâtir
  - favoriser le groupement et la mutualisation des stationnements



---

## Séminaires autour de la charte architecturale et paysagère du pays carcassonnais:

**2 février**

**1** Comment continuer à valoriser les bâtis de caractère ?

**2** Quelle architecture contemporaine dans un objectif de développement durable ?

**10 février**

**3** Les structures naturelles et construites du paysage : l'eau, les jardins, les parcours

**26 février**

**6** Comment étendre les bourgs et villages aujourd'hui ?

**26 mars**

**3** Les structures naturelles et construites du paysage : le canal du Midi

**4** Quels paysages viticoles préserver? Quel accompagnement pour des transformations ?

**5** Quels projets de paysages avec les énergies renouvelables ?

**en cours de programmation**

**7** Quelle communication pour la charte du Pays Carcassonnais ?

**CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU PAYS CARCASSONNAIS**  
**ATELIER DE SENSIBILISATION AU PROJET URBAIN**  
**EXTENSIONS URBAINES**  
vendredi 26 février 2010

**Objectif de la sensibilisation**, à partir d'un exercice sur site, faire prendre conscience :

- des éléments et critères à manipuler
- de leur importance pour assurer une qualité (de vie) urbaine...

**Quel support :**

- le site de la commune d'Arzens

**Quels fonds :**

- un fonds cadastral élargi (2000°) comprenant secteur « urbanisé » et « campagne »
- photo aérienne
- agrandissement de la carte IGN (1/10 000 environ)
- pour chaque secteur un fonds cadastral à une échelle plus précise.

**Quels outils prévoir :**

calques  
feutres  
scotch

**Que s'agit-il de « formaliser » ?**

un avis sur la pertinence d'un site d'extension et sa capacité d'aménagement à partir

- d'une analyse de l'ensemble aggloméré qu'il s'agit d'étendre
- d'une proposition de principe sur trois sites possibles

**Quelques éléments objectifs manipulés en termes de :**

- fonctionnalités (usage des sols, circulation, desserte, polarité, services etc...)
- climat, paysage, milieu,
- d'image urbaine
- *d'image architecturale*
- *technicité (réseaux, etc..)*
- *programmation : nombre de logements, leur nature, équipements nécessaires etc...*



## 1° étape : identifier les éléments de compréhension du site : nature, structure, forme...

### • les différents types d'urbanisation :

- le « noyau » ancien
- les faubourgs continus du XIX°
- les extensions récentes

les repérer (colorer sur le plan) , les qualifier (qu'est ce qui les différencie, comment s'organisent-ils ?...), comment s'organisent-ils les uns par rapport aux autres ? (continuité, discontinuité ?)

### • les éléments « naturels » structurants et spécifiques :

- reliefs,
- eau,
- ensemble de jardins,
- ligne de végétation,
- parc,
- boisements,
- plaine agricole
- .....

les repérer (colorer sur le plan), les qualifier (quelle est leur nature ? qu'apportent-ils dans la perception de l'ensemble ?) ; où se situeraient pour vous des limites « naturelles » entre « campagne » et « urbanisation » ?

### • les points d'attractivité du village

les repérer pour regarder si toutes les parties du village sont en contact ou non avec des éléments d'attractivité...quels seraient pour vous les éléments majeurs en terme symbolique, en termes d'usage quotidien, en termes de vie de la commune ?

- équipements publics : terrain de sport, école, mairie, salle des fêtes..
- église, « monuments ou éléments de patrimoine » qui compte localement (croix, lavoirs, halle...)
- les commerces et services...
- équipement particulier (coopérative par exemple..)

Certains équipements comptent-ils dans la perception du village, lesquels de quelle manière ?

### • les voiries, chemins, dessertes..

les repérer pour les distinguer :

- axe principal (reliant au réseau routier élargi, depuis Carcassonne, Bram et la Malepère par exemple..)
- axes secondaires (desserte de secteurs ou de quartiers..)
- chemins...

les colorer (choisir ce qui marque la hiérarchie, ou la sensibilité), y-a-t-il des espaces publics qui vous semblent importants ?

À la fin de cette étape, il est possible de se faire une première opinion sur le « fonctionnement urbain et paysager du village » :

- quelle est sa forme urbaine, et laquelle est à vos yeux caractéristique,
- qu'est ce qui le caractérise
  - o dans son implantation dans le paysage,
  - o dans ses limites entre « ville et campagne » ,
  - o dans ses attractivités,
  - o dans ses dessertes ....

Qu'en pensez vous par rapport à des enjeux d'extension ?

## **2° étape : Un site parmi trois pour étendre le village vous est proposé :**

### **• Que pouvez vous dire de ce site par rapport à sa position :**

- dans les limites entre « ville et campagne »
- vis à vis de son orientation, de son « confort climatique » (vents, soleil...)
- vis à vis des éléments structurants du paysage
- vis à vis de son usage actuel
- dans le maillage de voies
- vis à vis des équipements
- vis à vis des formes urbaines ?

### **• Quelles questions se posent en termes de :**

- continuité
- proximité
- taille des parcelles existantes

### **• Quelles propositions de principe d'organisation générale vous sembleraient à même de permettre :**

- une inscription dans le paysage de la commune (sans rentrer en concurrence avec ce qui vous semble caractéristique),
- un marquage des limites entre « village et campagne »,
- un maillage des voies, des prolongements de chemins...
- un prolongement des espaces de nature ou d'éléments de paysage particuliers,
- une offre complémentaire en matière d'équipement ou de service,
- des organisations de parcelles qui optimisent le site,
- une implantation de constructions qui contribuent à fabriquer de l'espace public....

### **• Qu'en concluez vous ?**

- y-a-t-il un site qui paraît mieux répondre aux critères ci-dessus ?
- pour quelles raisons ?

## **3° étape - quels éléments pour la charte paysagère et architecturale ?**

À partir de la méthode, de l'approche et des critères échangés au fil de l'exercice quels éléments seraient à verser dans la charte :

- en termes de préconisations ?
- en termes d'actions ?

