



CARNET DE L'ATELIER 1

Atelier des territoires - Mieux aménager avec les sols vivants

Communauté de Communes des Avant-Monts - 3 et 4 mars 2022

La démarche 'Atelier des Territoires'

La démarche d'Atelier des territoires permet d'accompagner, grâce à la mobilisation d'une équipe d'experts pluridisciplinaire de haut niveau, l'émergence et l'élaboration de projets de territoires intégrés à l'échelle intercommunale et sur de grands territoires. Le dispositif est calibré pour répondre aux besoins d'ingénierie, ou dont l'ingénierie est dispersée, des territoires en mutation économique et sociale et exposés à des enjeux complexes. L'objectif est de prendre le temps de la réflexion pour repenser leur avenir en amont du projet opérationnel.

Cette démarche de projet permet aux parties prenantes de se mettre d'accord sur **une stratégie commune dépassant les blocages locaux**, pour le développement et la transition d'un grand territoire et de ses paysages.

L'Atelier repose sur quelques principes méthodologiques qui s'articulent autour de temps de rencontres sur le terrain :

- Une démarche qui s'appuie sur les valeurs du territoire, de ses spécificités,
- Une mise au débat et une validation en continu de cette démarche sous forme d'Ateliers organisés sur site : le projet stratégique est construit en séance avec les acteurs
- Une approche par le projet et non par les outils ou la règle. L'atelier constitue un espace de liberté, permettant d'aborder l'ensemble des questions urbaines et territoriales.
- Une déclinaison en actions stratégiques. L'atelier fonde son intervention sur ce qu'il est possible d'initier aujourd'hui et il prépare une trajectoire de mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse demain.

En mai 2021 un appel à manifestation d'intérêt (AMI), piloté par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et intitulé « **Mieux aménager avec des sols vivants** » a été lancé auprès des DREAL et DDT(M), pour la sélection de sites d'Atelier sur une thématique transversale croisant la ressource sol avec l'aménagement des territoires. Cette session 2021-2022 de l'Atelier des territoires interroge avec acuité la durabilité et la soutenabilité de nos villes et de nos territoires qui doivent impérativement préserver les ressources et les potentialités des générations futures, tout en répondant à l'effort de relance, ainsi qu'aux aspirations des habitants en matière de qualité du cadre de vie.

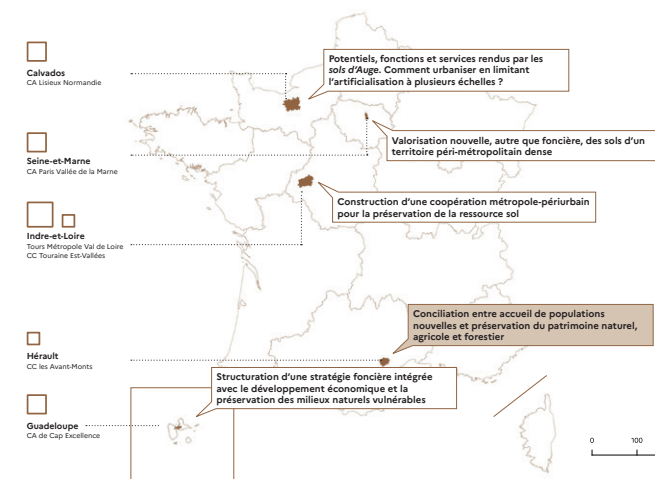
À l'issue d'une sélection nationale, **cinq manifestations d'intérêt ont été retenues pour accueillir l'Atelier des territoires, dont la communauté de Communes des Avant-Monts.**

Communauté de Communes les Avant-Monts

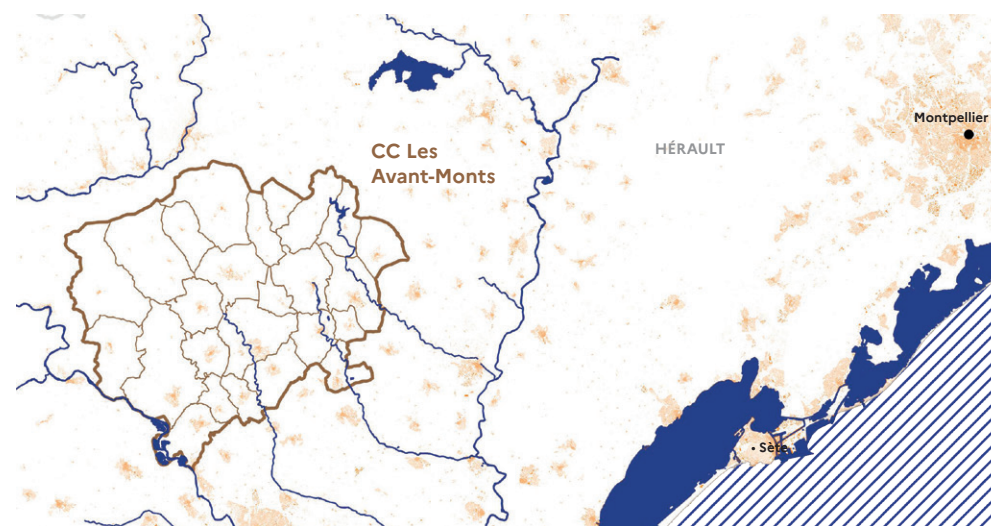
| | |
|-------------|---------------------|
| Région | Occitanie |
| nb EPCI | 1 |
| nb Communes | 25 |
| Habitants | 27 000 |
| Superficie | 235 km ² |

Problématique

Fédérer l'ensemble des acteurs de l'aménagement autour des sols vivants, patrimoine commun des Avant-Monts et alimenter les réflexions autour de la capacité d'accueil de nouvelles populations dans le respect des ressources naturelles du territoire.



Carte des 5 sites nationaux retenus pour la session nationale "Mieux aménager avec des sols vivants".



Caractéristiques et enjeux pour la Communauté de Communes des Avant-Monts

Retour sur le déroulé de l'Atelier 1

L'Atelier 1 s'est déroulé sur deux jours, les 3 et 4 mars 2022. La première journée, le rendez-vous était à la Zone d'Activité l'Audacieuse, à Malagas, pour démarrer la journée d'immersion sur le territoire en bus. Le lendemain, une demi-journée était dédiée au travail de réflexion et de co-construction en s'appuyant sur les thématiques observées et évoquées la veille.

Jour 1 - Immersion sur le territoire des Avant-Monts

Visite de 5 sites représentatifs du territoire

- Des témoignages d'acteurs et/ou interventions du bureau d'étude sur des thématiques ciblées
- La réalisation de carottages des sols pour chaque site visité
- La mise en lumière et l'émergence des premiers enjeux pour les sols sur la Communauté de Communes des Avant-Monts

Pause du midi au restaurant le Relais des Oliviers (Faugères)

36
participants



Début de l'immersion à la ZAE l'Audacieuse - Magalas



Visite du centre-bourg historique de Roujan



Réalisation d'un carottage de sol à Montalaurou

Jour 2 - Travail en table rondes autour de trois thématiques

Réflexion avec les participants en petits groupes, sous forme de tables tournantes, autour des sujets suivants :

- *Table 1 : Recueil des fiertés et des inquiétudes pour le territoire des Avant-Monts.* Les participants ont été amenés à spatialiser les sites qu'ils affectionnent le plus, les plus emblématiques et les moins attrayants, les sites qui leur posent question.
- *Table 2 : Inverser le regard sur l'usage des sols.* La table ronde suivante a questionné les atouts agricoles et naturels du territoire comme élément moteur de la gestion des sols en inversion de l'extension de l'urbanisation.
- *Table 3 : Vers un nouveau modèle de développement territorial.* Les participants ont échangé autour de deux grandes questions : "Interroger la croissance du territoire : pourquoi continuer à se développer" et "Comment se développer autrement ?"

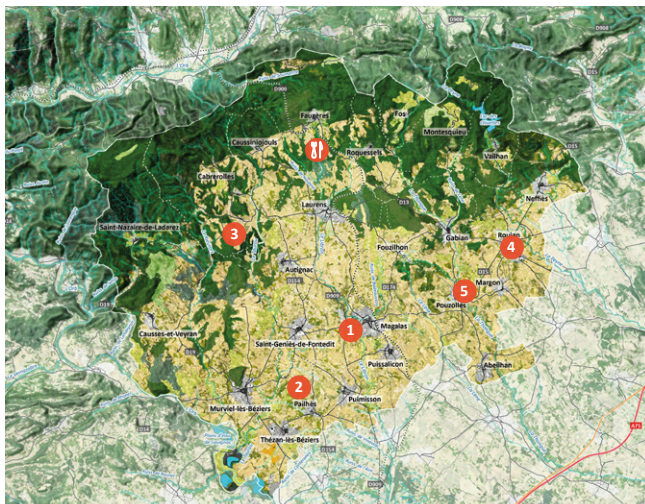
37
participants



Demi-journée de travail en tables rondes organisée à Puimisson - 4 mars 2022

Jour 1 : Immersion sur le territoire des Avant-Monts

Visite de sites et rencontres d'acteurs



Parcours d'une journée ayant pour objectif de découvrir la diversité des sols présents sur la Communauté de Communes, d'une terre cultivée en agriculture biologique ou raisonnée aux sols d'espace vert résiduel en milieu urbain



Zone d'activités l'Audacieuse - Magalas

La ZA est très fréquentée par les habitants du territoire. Elle accueille plusieurs commerces (boulangerie, salon de coiffure, pharmacie..) et d'autres supermarchés qui alimentent une grande partie des villes et villages des Avant-Monts. Cet ensemble essentiellement artificialisé présente cependant quelques espaces intersticiels végétalisés : quelle est leur vocation et leur devenir dans le cadre d'une réflexion globale sur la prise en compte des sols dans l'aménagement ?



Promontoire de Montalaurou - Pailhès

Le site de Montalaurou offre une vue surprenante sur la plaine agricole, identifiant la mosaïque des milieux. Des parcelles enfrichées sur les pourtours de la colline, la vigne s'étend ensuite à perte de vue. Elle est entrecoupée de parcelles résiduelles, de cultures de blé et de haies et alignements d'arbres. Les silhouettes villageoises et leurs extensions urbaines se distinguent. La discussion entre les participants interroge ici le partage de la ressource en eau dans l'aménagement du territoire. Actuellement le niveau de l'Orb, où l'eau est puisée pour l'agriculture, est très bas. Dans le contexte du réchauffement climatique, il se pose la question de la légitimité de son usage pour l'irrigation de la vigne, le tourisme, les extensions urbaines...



Domaine de Montgros, côte viticole - Cabrerolles

M. Sécher accueille les participants sur ses terres agricoles situées en frange de grandes étendues de garrigue. Le domaine, situé sur l'AOP Faugères pratique une agriculture biologique : enherbements naturels, très peu de retournement du sol. Le pâturage de la vigne, qui n'est pas pratiqué ici, existe cependant sur d'autres exploitations viticoles de la commune. La proximité avec la forêt induit une forte présence des sangliers, capables de détruire plus de 20% des récoltes. Les échanges questionnent ensuite le cahier des charges de l'AOP Faugères qui impose la création d'une cave viticole par exploitation. Cela reste très problématique car le PLU ne prend pas en compte cette norme. Les zones d'activités peuvent être une solution, mais restent peu attractives pour valoriser la vente du produit viticole.



Unité urbaine historique - Roujan

M. Nicolas, élu à Roujan, présente le patrimoine historique de la commune à travers une visite guidée du centre-bourg, organisé en circulade. Un premier arrêt dans les ruelles étroites nous montre la difficulté d'attirer de nouveaux habitants dans le centre ancien de la commune : pas ou peu d'espaces publics, pas de jardin privatif et un stationnement difficile voire impossible. La traversée de Roujan se termine au niveau du jardin public, ancienne parcelle viticole. C'est aujourd'hui un espace de transition entre le centre ancien, les équipements scolaires et sportifs et les nouveaux lotissements.



Domaine de l'Arjolle, plaine viticole - Pouzolles

La journée se termine par la visite du domaine de l'Arjolle par ses exploitants. Situé à Pouzolles, dans la plaine viticole, le domaine compte aujourd'hui plus de 100 hectares cultivés en agriculture raisonnée. La visite débute par une lecture du paysage qui nous entoure : une plaine viticole entrecoupée de peuch sur lesquels un système de terrasses pâturées et plantées d'amandiers tend à s'enfricher. Le domaine conduit des pratiques essayant de répondre aux besoins en eau et en biodiversité du territoire : parcelles enherbées, desherbage mécanique en bordure des cours d'eau, plantations de haies. Le domaine espère pouvoir être raccordé au réseau d'irrigation dans les années à venir.

Une diversité de sols aux potentiels multiples



Station 1 : Sol d'espace vert résiduel

Nature : terre végétale

Le sol prélevé n'est constitué que d'un seul horizon, de la terre végétale. Issue de sols agricoles ou naturels, elle a été importée sur la ZA de l'Audacieuse pour planter les espaces intersticiels et végétalisés. Elle accueille des plantes d'ornement et des espaces enherbés.

On remarque que la profondeur d'enracinement est très faible. Cette terre végétale n'a pas évolué au fil du temps pour constituer de nouveaux horizons car la matière végétale issue de la tonte est exportée de la zone.



Station 2 : Sol de friche/garrigue

Nature : sol naturel sur roche calcaire tendre (molasse)

Deux horizons bien différents se distinguent pour ce second prélèvement de sol effectué sur une parcelle en stade d'enrichissement. Contrairement au premier sol identifié, ici le premier horizon sombre correspond à une couche de matière organique qui s'est constitué au fil du temps.

Ici, la dégradation naturelle de la roche calcaire est à l'origine de la texture sableuse. Ainsi, les vers de terre, qui ne peuvent pas créer de véritables galeries, sont peu présents. Leur absence n'indique cependant pas que le sol est pauvre ou peu vivant. En effet, de nombreux gastéropodes et des cloportes ont été observés sur site.



Station 3 : Sol agricole des coteaux

Nature : sol agricole sur schiste

Ce sol, encore différent des deux prélèvements précédents se différencie par sa couleur plus claire. Il est issu d'une des parcelles en viticulture biologique du domaine de Montgros. Ce sol moyennement profond est constitué de deux horizons peu différenciés. Le deuxième horizon contient des morceaux de schistes gris, source de particules d'argiles.

L'exploitation agricole actuelle et surtout passée ne permet pas de retrouver actuellement un horizon organique en surface, limitant ainsi la biodiversité des sols.



Station 4 : Sol de parc public

Nature : sol urbain anthropisé

Le prélèvement de sol est réalisé dans le jardin public de Roujan, situé sur une ancienne parcelle viticole. La tarrière ne parvient pas à faire un carottage au delà de 20cm de profondeur. Ceci s'explique par un compactage très important du sol, par sa fonction d'accueil du public et d'activités provoquant un fort tassement.

Ce site pose la question de l'adéquation entre usage et potentialités des sols. On peut considérer que même si ce sol n'est pas des plus vivants, il assure une fonction d'accueil du public. On peut cependant s'interroger sur l'amélioration de sa qualité sur certains espaces du parc, voire sur sa fonction de trame verte et brune pour le village.



Station 5: Sol agricole de plaine

Nature : sol alluvionnaire et sableux

Ce sol profond (plus d'un mètre) est prélevé sur une des parcelles du domaine de l'Arjolle, situé dans la grande plaine viticole des Avant-Monts. Il est constitué de 3 horizons graduellement différenciés. A la surface, des cailloux ronds, témoignent de l'origine du sol. Constitué d'alluvions, ce sol possède une réserve hydrique d'intérêt, notamment en profondeur, visible par la présence de traces d'hydromorphies. Ces traces sont le résultat d'un processus naturel d'oxydation du fer, témoignant d'une présence récurrente en eau dans le sol.

Jour 2 : Travail en tables rondes autour de 3 thématiques

Thème 1 : Fiertés et inquiétudes vis à vis du territoire

Déroulé : la table ronde propose aux participants de prendre la parole à tour de rôle afin d'exprimer les atouts et les faiblesses du territoire des Avant-Monts, selon leurs perceptions. Ces échanges se déroulent autour d'une carte du paysage, permettant de spatialiser les enjeux exprimés par les participants, qui sont rapportés sur des post-it disposés sur la carte afin de créer une carte mentale collective.

On retrouve :

- **en rose** les éléments d'inquiétudes des participants.
- **en vert**, ce sont au contraire les éléments de fierté et les atouts du territoire.
- **en jaune**, il s'agit d'éléments plus paradoxaux, présentant à la fois des atouts et des inquiétudes suivant les points de vue des participants.



Carte des fiertés et inquiétudes annotée suite aux témoignages des participants à la table ronde

Les grands atouts partagés du territoire qui sont ressorti des discussions sont :

- La richesse de sa biodiversité
- Son paysage et son patrimoine de qualité
- Son terroir agricole riche en ressources

De nombreuses inquiétudes se sont dégagées des échanges, à savoir la raréfaction de la ressource en eau, l'agriculture et l'urbanisation. Ces dynamiques en cours s'entrecroisent souvent entre plusieurs de ces enjeux et justifient la complexité des actions potentielles pour contrer ces problématiques :

La raréfaction de l'eau : de grandes inquiétudes concernent tout d'abord le partage de l'eau entre l'agriculture et les habitations. La « guerre de l'eau » est nommée à plusieurs reprises et témoigne de l'importance du sujet, et ce dès aujourd'hui. La question de la qualité de l'eau est également évoquée et renvoi à un sujet très lié à l'agriculture. L'utilisation de pesticides sur certaines exploitations viticoles -en particulier sur la plaine- en est notamment la cause.

L'urbanisation non maîtrisée des périphéries de bourgs est également une grande préoccupation partagée par l'ensemble des participants. La croissance démographique du territoire fait peur, notamment pour des raisons d'accès à l'eau, de mitage, consommation de terres agricoles, d'imperméabilisation des sols, de potentiels nouveaux conflits d'usages entre locaux et néo-ruraux, mais aussi de banalisation des paysages comme avec la ZAC de l'Audacieuse ou encore des entrées de villes et de leurs zones pavillonnaires.

Les pratiques agricoles est aussi une thématique qui a été questionnée, notamment vis-à-vis de sa consommation en eau, mais aussi par rapport à ses besoins en termes de bâti.



Table ronde organisée autour des fiertés et inquiétudes autour du territoire des Avant-Monts

Le cadre de vie et la qualité d'usages dans les centres-bourgs

a également été soulevé, notamment face à un patrimoine très riche qui n'est que peu mis en valeur. Souvent bétonnés et peu végétalisés, les centres-bourgs sont décrits comme des îlots de chaleur où les qualités de cadre de vie sont assez médiocres.

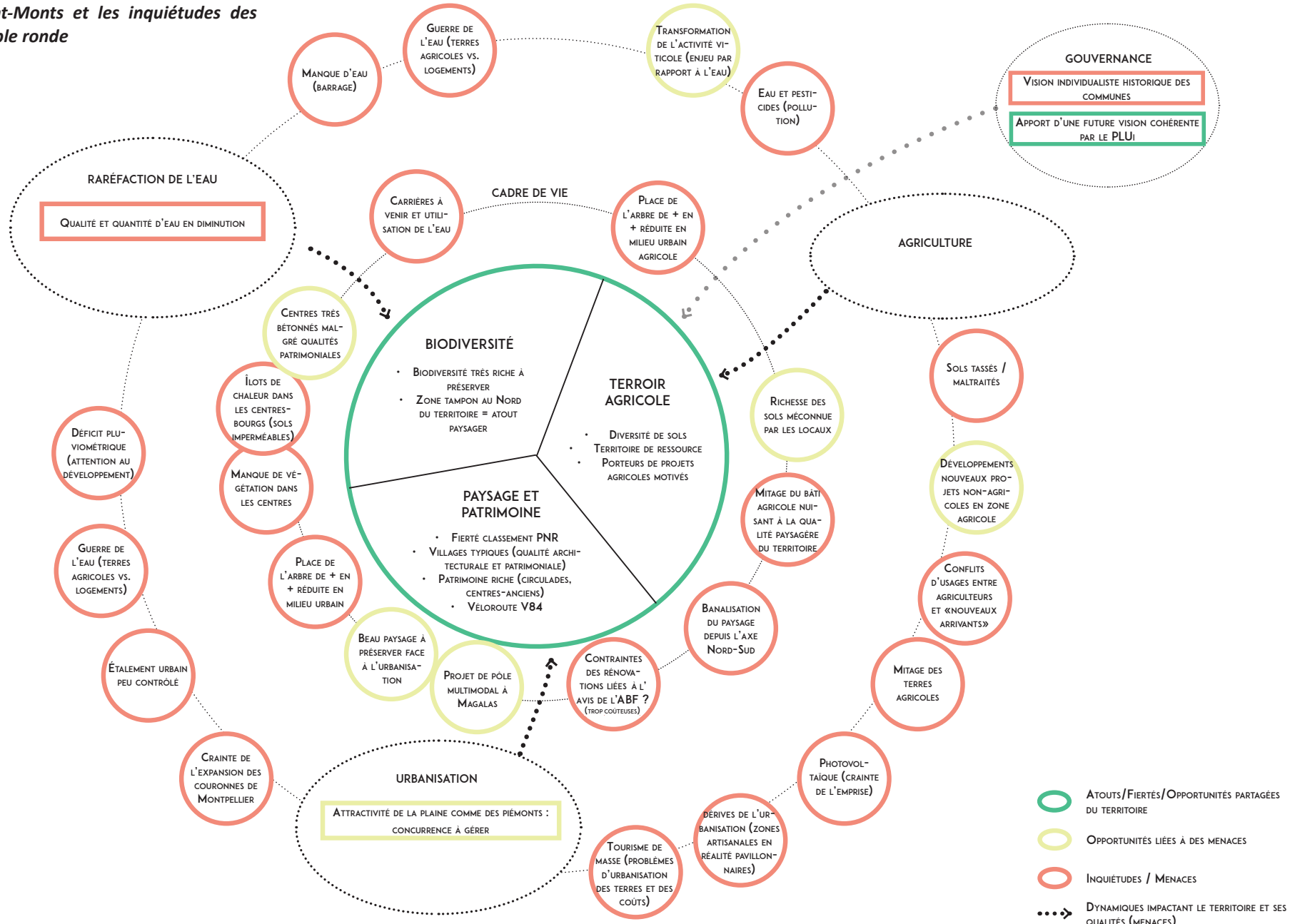


La qualité d'usage des centre-bourgs en question : des espaces souvent bétonnés et peu végétalisés



Des inquiétudes liées à la raréfaction de l'eau, et le déploiement du réseau d'irrigation sur le territoire

Schéma synthétisant les enjeux les atouts du territoire des Avant-Monts et les inquiétudes des participants à la table ronde



Thème 2 : Inverser le regard sur l'usage des sols

Déroulé : Cette table ronde permet de traiter la considération commune du sol et de ses qualités pouvant enclencher une réflexion sur l'aménagement agricole du territoire. Les échanges ont amenés à imaginer des ponts plus forts à la fois entre entités régies par les documents d'urbanisme (secteurs agricoles, naturels, urbains) mais aussi au cœur même de l'espace agricole avec des velléités d'enrichissement des complémentarités potentielles. L'intérêt est de rendre compte que les enjeux environnementaux, paysagers, d'une alimentation territoriale, d'une agriculture dynamique, peuvent être liés et partir de regards et considérations très concrètes et appliquées.

Ces échanges autour des sols du territoire et de leurs qualités n'ont pas fait l'impasse sur les thématiques récurrentes pour les Avant-Monts depuis le début de l'atelier :

- **Les modes d'urbanisation en poches loties qui participent au cloisonnement et à la considération des sols comme une étendue limitée et individualisée.** L'enjeu d'un sol commun auquel chacun prend part et participe est donc à redéfinir.
- **Les frictions entre habitants nouvellement installés et pratiquants agricoles :** bruits de tracteurs, traitements nocturnes pour des nécessités climatiques. Ils sont le produit de la juxtaposition d'activités, d'une méconnaissance mutuelle et d'un manque de porosité. Vivre à la campagne, dans un territoire agricole actif, n'est alors pas souvent ressenti comme une qualité. L'agriculture peut donc prendre une place sans doute nouvelle dans ces territoires, place qui est à interroger et à valoriser. L'enjeu est de taille pour l'atelier et sa thématique car il s'agit de prendre conscience de la nécessité et de la singularité du travail du sol, de ses occupations et des bénéfiques auxquels ils participent.
- **Les interrogations à propos de l'usage de l'eau dans l'agriculture.** Sujet de préoccupation majeur et partagé à l'échelle du territoire. Du côté des élus, de la société civile, du monde agricole, la question de la gestion de l'eau à l'échelle du territoire n'est pas résolue voire s'engage vers des pratiques qui interrogent collectivement ou tout du moins, qui ne font pas consensus. La question cruciale de l'irrigation des vignes, sur un territoire

souffrant de sécheresse et de manques d'eau répétés sera certainement à penser de manière commune lors des phases successives de l'atelier.

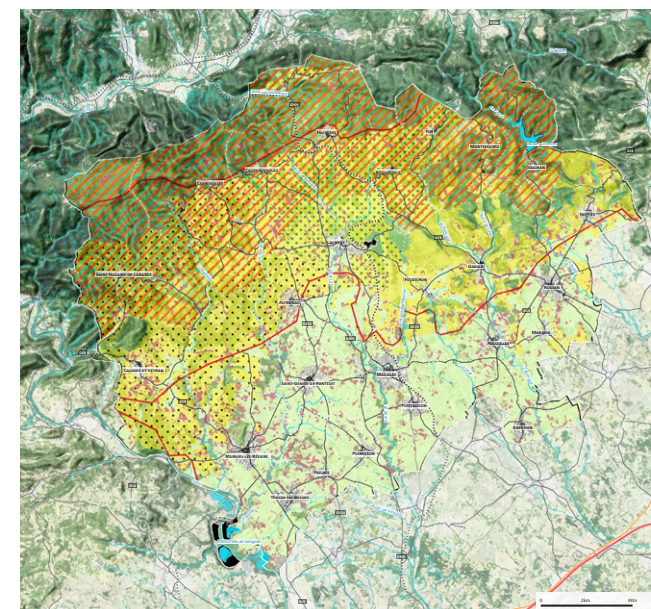
En parallèle, de nouvelles notions et interrogations sont apparues au cours des discussions :

• **Le mitage agricole :**

La thématique a été explorée avec des points de vue qui se confrontent entre une nécessité de construire des bâtiments dont le fonctionnement nécessite une proximité en cœur de l'espace agricole, et la volonté des élus d'éviter toute dénaturation du paysage. La solution **des zones agricoles d'activité**, regroupées a été imaginée avec en toile de fond, la problématique liée au coût du foncier. Il est apparu que l'une des problématiques réside aussi dans la complexité à porter les projets en secteur agricole et malgré les règles et les contraintes, que l'aboutissement des projets n'est pas toujours à la hauteur des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles. Cette question du mitage est une bonne entrée en matière du point de vue de la thématique des sols : **elle interroge la différence de consommation de foncier brut entre une zone agricole d'activités regroupée et des bâtiments plus disséminés.** Dans les deux cas, les sols vivants sont consommés, mais les enjeux liés au mitage permettent d'appréhender l'artificialisation des sols et du paysage différemment, selon un problème concret. Du point de vue de la consommation de foncier, la question reste entière par contre, le sujet est de taille lorsque l'on aborde les systèmes de réseaux et de l'autonomie potentielle de constructions nouvelles.



Table ronde tournée autour de l'inversion du regard sur l'usage des sols dans les Avant-Monts



CARTE DES RESSOURCES TERRITORIALES



• **L'amplification des relations entre espaces agricoles, naturels et urbains, et la valorisation de leurs potentiels :**

Les espaces forestiers du territoire sont peu fréquentés et habités, le foncier est avant tout privé et méconnu. Les risques d'enfrichement et les risques incendie afférents, une biodiversité non concurrentielle avec des dominances nuisant aux activités humaines (les sangliers par exemple), sont autant d'éléments qui inquiètent et font que les espaces naturels sont peu perçus pour leurs attributs et leur potentiel.

Les enjeux évoqués ne sont pas de rendre fonctionnels et productifs les espaces naturels, ou de les urbaniser, mais **d'imaginer de quelle manière ils peuvent être des territoires ressources complémentaires participant d'une diversité écosystémique du territoire.** Comment des ponts et des hybridations bénéfiques pourraient être imaginés dans les zones de frictions mais aussi à l'échelle du territoire?

Quelques exemples de réflexion :

-amender et vitaliser les sols du territoire via la production de produits issus de filières et de ressources locales

-Intégrer les friches à un système d'agropastoralisme renforçant les initiatives de pâturage des espaces de culture et viticoles en émergence, tout en conservant leur biodiversité.



Les espaces forestiers et de garrigues des ressources potentiels pour le développement territorial

- Faire des espaces de fonds de vallée, et des puech des sources de biodiversité enrichie, des supports de mobilité douce offrant de nouveaux parcours et points de vue méconnus sur le territoire.

Ces complémentarités esquissées entre entités zonées par les documents d'urbanisme, peuvent porter à une considération nouvelle du sol sur le territoire, et **engager une réflexion sur des sols vivifiés par un écosystème territorial où chaque entité pourrait se nourrir l'une de l'autre.** L'aménagement des espaces urbains pourrait puiser dans ses ressources et aménités naturelles pour générer des espaces de biodiversité en ville et des îlots de fraîcheur. Les espaces naturels pourraient devenir des espaces supports et ressources pour le chauffage, pour la récréativité, les mobilités douces, des poches et continuités de biodiversité.

• **La complexification des filières et des pratiques pour renforcer le maillage agricole.**

Le débat rend compte de **plusieurs projets en cours portant des dynamiques de diversification et d'animation du territoire** : un projet de maraîchage et de développement d'une agriculture vivrière sur la commune de Saint Nazaire a été présenté, la présence prochaine d'un berger sur 300 Ha a été décrite par le maire de Faugères. Ces initiatives permettent d'imaginer et de mettre en commun des



Parmi la mer de vigne, des parcelles de cultures interstitielles participent au maillage agricole des Avant-Monts

expériences qui tendent à enrichir le paysage écologique et économique, principalement orienté aujourd'hui vers la viticulture. Si la question agricole et viticole et les destinées du territoire semblaient évidentes, la suggestion d'une agriculture plus localisée, productive de denrées nourricières, d'une appropriation potentielle de la question à l'échelle supra communale en lien avec les instances professionnelles agricoles, a finalement été interrogée.

Si les initiatives portées par les communes sont émergentes, il semble manquer d'une part une vision collective et partagée d'un aménagement agricole du territoire, et d'autre part, la définition d'une politique alimentaire territoriale.

Les rencontres de la veille ont montré que les agriculteurs eux-mêmes estiment nécessaire le maillage agricole du territoire s'appuyant à minima sur ses ressources et polyvalence passée, avec les parcelles résiduelles d'oliviers, des pâtures, de culture et de vignes, d'arboriculture de franges. Ce maillage pourrait être revivifié, **dans le but de reconfigurer des écosystèmes agricoles en les rendant diverses à l'échelle du territoire, et portant des complémentarités agricoles nouvelles entre filières.** Les expériences de pâturage viticole permettent d'imaginer une diminution sinon une substitution des amendements de synthèse et importés. Une pratique arboricole sur les



Le développement des caves coopératives, une adaptation au cahier des charges de l'AOC Faugères

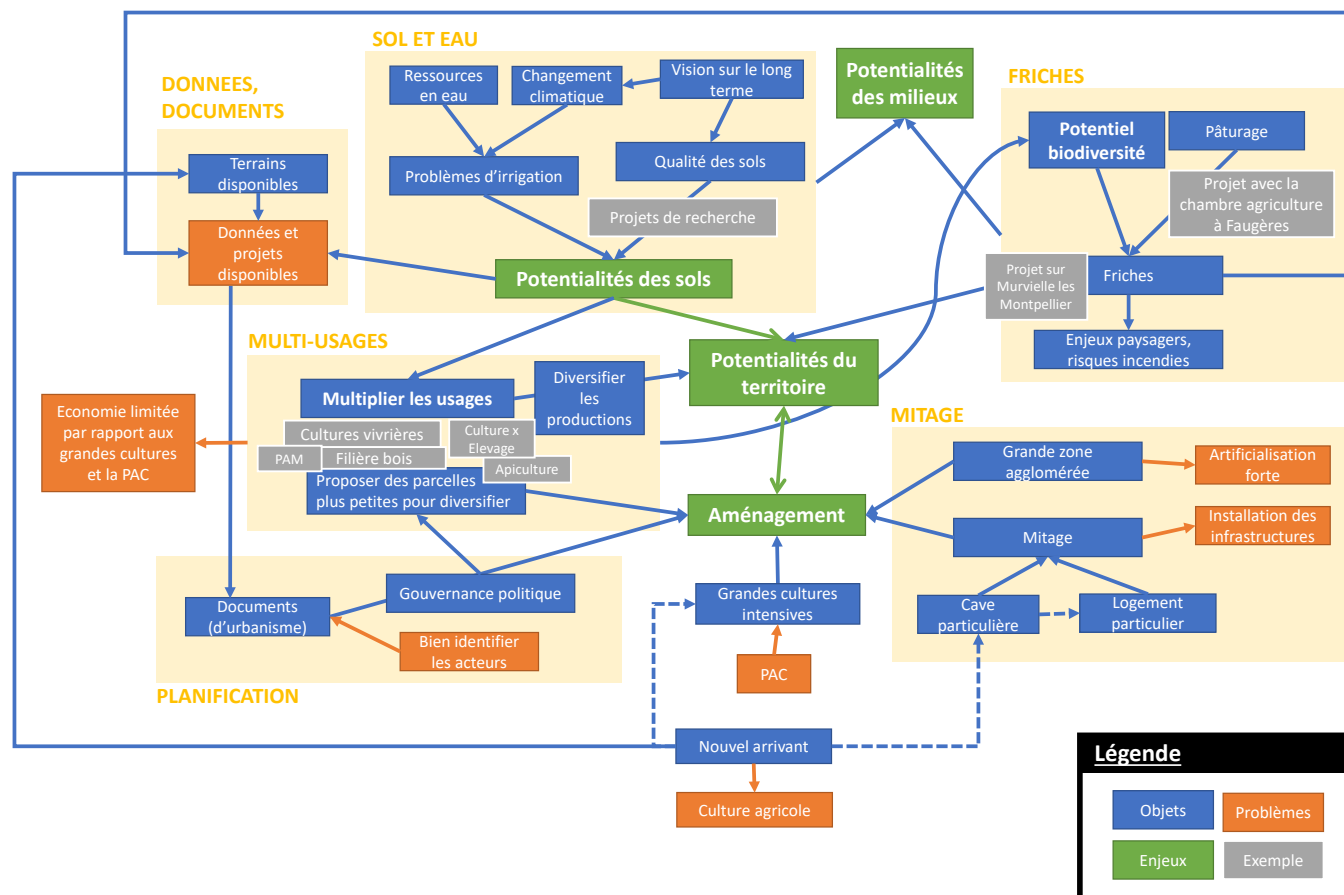
espaces de bords de vigne permet d'imaginer et de renforcer les initiatives d'auxiliaires mises en place. Ces interrelations entre les filières agricoles permettraient d'engager un rapport au paysage nouveau et qualifiant, de renforcer un paysage nourricier maillé, et non pas monofonctionnel ou privilégiant une pratique dominante. Des agriculteurs sont également intéressés pour s'installer sur le territoire mais ils ne trouvent pas toujours de terrain et d'espace pour s'investir. Des élus de leur côté font mention de leur souhait d'accueillir des agriculteurs.

Les Avant-Monts rendent compte à la fois de frictions opérantes entre espaces agricoles et naturels, entre espaces urbains et agricoles, entre espaces naturels et agricoles, et de débuts de réponses ciblées qui font que des expérimentations territoriales reproductibles pourraient être imaginées. Le territoire est par exemple en avance sur d'autres quant à la question du pastoralisme itinérant et des initiatives de ce type pourraient être intensifiées pour les rendre encore plus ambitieuses et pertinentes. Les pistes de réflexions sont donc à croiser, entre les espaces constitutifs du territoire et surtout, entre les acteurs actuels et futurs.

Ce territoire est aussi en tête de pont du point de vue du changement climatique, et des questions émergentes qui se posent de manière collective sont une anticipation de ce qui va se produire à une échelle plus globale d'ici quelques années.

L'enjeu est donc de parvenir à penser de manière collective un paysage productif de qualité, avec des fonctionnalités multiples, support d'usages et de pratiques variées. Ces enjeux sont en relation direct avec les sols vivants car, considérer des sols comme des milieux multifonctionnels (différents types de cultures, d'usages, de pratiques, d'usages...) permet d'une part de bénéficier de tout le potentiel des sols du territoire et d'une autre part, de diversifier les perturbations, évitant l'appauvrissement des sols sur le long terme.

Regarder le territoire à partir des sols, des friches, des usages pour identifier de nouvelles potentialités - Synthèse des échanges entre les participants



Thème 3 : Vers un nouveau modèle de développement territorial

Déroulé : Pourquoi, et comment aller vers un « nouveau modèle de développement » ? Deux - grandes - questions que nous mettons au débats en mobilisant deux approches complémentaires :

- Une réflexion autour des questions d'aménagement du territoire, pour INTERROGER LA CROISSANCE, passée, présente et future : Le développement est-il synonyme de croissance ? De quelle(s) croissance(s) parle-t-on ? Fondamentalement pourquoi croître ? Au bénéfice de qui, de quoi ?

- Une réflexion autour des questions d'urbanisme, pour réfléchir aux MANIERES DE FAIRE AUTREMENT la ville (ou le village) de demain : quoi pour remplacer le « lotissement », quelles alternatives ? Pour qui, et surtout comment ?

L'enjeu de préservation du sol nous amène à le reconsidérer comme une ressource précieuse, à valoriser et à intensifier dans ses usages naturelles et productifs (agriculture vivrière). Même sans évoquer les évolutions réglementaires qui vont « naturellement contraindre » les formes de développement expansionnistes, les participants à l'atelier semblent prendre conscience de la nécessité d'aller vers « un nouveau modèle de développement ». C'est « la fin d'une époque » nous dit-on, la construction du « dernier lotissement », et l'obligation, en creux, de se réinventer...

1. Interroger la croissance :

• Quels bénéfices de la croissance ?

- Si les avis sont nuancés, la plupart font le constat d'une **croissance démographique très forte** sur la période contemporaine «qui n'a pas tellement produit ses effets». « On a gagné plus d'habitants certes, mais **pour quoi faire ?** » C'est finalement le **sens** de cette croissance qui est mis en doute. Il faut à l'avenir qu'elle nous soit utile, bénéfique pour le territoire et pour ses habitants. Certains habitants pointent le sujet des écoles comme raison au développement des communes. D'autres remettent en question cette notion de renouvellement des populations, qui repousse le problème.

- C'est même pour certains **le contraire** qui s'est passé, avec, dans de nombreux cas **«des centralités villageoises qui se sont dévitalisées en même temps que les lotissements sortaient de terre et que la population augmentait»**. Le développement de zones d'activité a eu pour effet de vider les villages des commerces essentiels (boulangerie, salon de coiffure...)

• Gare au « territoire dortoir »

- Beaucoup pointent **une croissance uniquement résidentielle**, sans « développement économique », qui est jugée préoccupante.

- Les nouveaux habitants viennent pour beaucoup « de la côte / de la ville », « pour accéder à la propriété et à la tranquillité à des prix abordables ».

- Il s'agirait demain d'aller vers **un développement plus équilibré**, ce qui pose directement **la question du type, des formes, et des lieux de cette nouvelle économie territoriale** ? Le ZAN va nous empêcher de développer librement des Zones d'activités économiques sur des espaces non construits.

• Reprendre la main

- Nos échanges nous amènent à mettre en question le mode de développement de ces dernières années, mais beaucoup insistent sur le fait qu'il **ne s'agit pas, de critiquer les nouveaux habitants, de mettre en question leur légitimité à habiter le territoire** : «il n'y a pas des nouveaux et des anciens magalassiens, ou des magalassiens qui le seraient plus que d'autres» ! «Il faut arrêter avec ça».

- Si le modèle peut être critiqué, c'est sur **une dimension collective**, avec des **responsabilités multiples**, des promoteurs « qui se sont gavés », des élus « qui ont laisser-faire sans trop se poser de questions » ... Plusieurs qualificatifs signifiants : « anarchique », « incontrôlé », « dicté par le marché immobilier »...

- Derrière cela, la volonté de « **reprendre la main** », en partageant une « **vision commune** » d'un « **projet politique de territoire** » qui aurait du sens...



Table ronde questionnant les nouveaux modes de développement territoriaux pour les Avant-Monts



La construction des "derniers lotissements", un modèle de développement à réinventer



L'installation de commerces dans les Zones d'Activité, auparavant localisés dans les centres villageois

• Principe de solidarité et de non-concurrence

- La dévitalisation commerciale des bourgs et des centre-bourgs n'est pas la conséquence directe des développements résidentiels périphériques. **L'activité aussi s'est « périphérisée »**, dans le même temps, en quittant les centralités villageoises pour se déployer « sur les grands axes », « au niveau des ronds-points », sur **ces centralités contemporaines branchées sur les flux** mais qui ne créent pas de liens.

- Il est ainsi évoqué un « **syndrome Lidl** » assez représentatif de ce mouvement, dans beaucoup de communes du territoire : l'opérateur toque à la porte de la mairie avec un projet d'implantation « dans le bourg », sur un format « petit-moyen »... avant de réclamer à se déplacer en périphérie « en s'agrandissant »... Et in fine, c'est la « **course à qui aura le plus grand** », sur un **mode concurrentiel du centre-bourg et aussi entre les villages**. Avec des opérateurs commerciaux qui savent « vendre leur modèle de développement ».

- Si l'on veut « revitaliser nos centre-bourgs, il faut être **cohérent** » et ne plus permettre ce genre de « développements concurrentiels », qui ne doivent en tout cas « pas être systématiques ». Pour cela, il est possible d'utiliser des outils d'urbanisme pour éviter de concentrer les commerces dans les Zones d'Activités par exemple.

2. Faire autrement :

• Panorama des modes de faire et des porteurs de projets

- Le développement urbain sur le territoire est « **entre les mains** » de quelques opérateurs, bien connus, qui proposent toujours les mêmes modèles. Ils vont devoir eux aussi se réinventer.

- La « pression » que l'on peut observer sur le territoire est une « **opportunité pour améliorer la qualité** », « faire évoluer les pratiques »... Il y a la matière à ce que la collectivité fasse valoir de nouvelles exigences (au contraire de territoires détendus).

- Pour faire autrement, **il va aussi falloir imaginer de nouveaux modes de faire, chercher à mobiliser de nouveaux opérateurs, et/ou à accompagner leur émergence**. Les **baillleurs sociaux** pourraient être davantage mobilisés, de même que **certaines foncières** portant des projets de revitalisation (comme commence à le faire le PNR du Haut-Languedoc sur son territoire)...

- De l'avis de tous, il serait utile dans le cadre de l'atelier de « **faire un panorama des modes de faire et des porteurs de projets, existants ou potentiels** », en envisageant aussi des modes de faire qui impliquent plus directement les ou la collectivité (régie). Les élus sont également **demandeurs**

d'une culture commune pour être mieux armés face aux propositions des promoteurs immobiliers. Les participants proposent d'organiser des **retours d'expériences** entre élus et techniciens.

- Il y aurait intérêt à **stabiliser et à coordonner une stratégie foncière à l'échelle intercommunale**, dans le cadre du PLUI notamment, avec une action foncière qui pourrait aussi être engagée à cette échelle, avec le soutien de l'EPF, et ou pourquoi pas avec une foncière intercommunale ?

• Répondre aux besoins

-Pour certains, « on est déjà plus dans le lotissement, mais dans le début d'autre chose ». On s'oriente vers **des opérations plus petites, plus diversifiées, et aussi de fait plus complexes**.

-Les lotissements sont des grands ensembles, souvent mono-produits, qui ne répondent plus aux **besoins spécifiques** de nos populations : seniors, jeunes ménages décohabitants...

-Il apparaît nécessaire **de diversifier le types d'offre pour davantage répondre aux besoins du territoire. L'offre en logements sociaux est très peu présente** sur les Avant-Monts. Les primo-accédants du territoire ont besoin de se loger à des tarifs adaptés à leurs capacités.



Quelle place et quelle localisation pour les équipements sportifs ?



La plaine de jeux de Roujan, à l'interface entre la plaine agricole et le centre-bourg, un commun villageois à réinventer ?



Les espaces protégés de l'urbanisation ou classés dans le PPRI, des supports d'accueil pour le déploiement de jardins familiaux ?

• **Densifier/dédensifier/réinventer**

- Les **centre-bourgs** sont confrontés à au moins **deux difficultés** : (1) leur **accessibilité** est parfois compliquée, avec une offre de stationnement limitée, notamment pour les habitations, (2) la **compacité du bâti** ne permet à chacun des logements ou des immeubles de bénéficier d'un extérieur, d'un jardin...

- Il faudrait donc dans l'idéal décompresser, déconstruire pour offrir du stationnement et des espaces verts... Il faudrait également aménager des toit-terrasses pour les bâtiments adaptés pour offrir des espaces extérieurs alternatifs aux habitants des centre-boug. Seulement ces propositions coutent cher, et ne règlent pas l'enjeu d'alternative aux lotissements en extension...

- ...Il va donc falloir intensifier/densifier par ailleurs, y compris sur les tissus pavillonnaires. Cela commence déjà (remembrement parcellaire...), il va falloir anticiper les choses et les accompagner pour éviter un aménagement anarchique et non contrôlé.

• **Nouveaux communs villageois**

- L'**affaïssement de la sociabilité villageoise** est une préoccupation importante pour beaucoup des participants... Le modèle pavillonnaire, avec des formes d'habitat très individualisé, souvent en périphérie des villages, n'incite pas à la rencontre, au partage, à la convivialité...

- Les échanges amènent à considérer l'intérêt qu'il y aurait à **aménager de « nouveaux communs villageois »** intergénérationnels, conviviaux, vivants (y compris pour la nature). L'exemple de la plaine de jeu de Roujan, au milieu des équipements scolaires (école et collège) et à l'interface entre le centre-bourg et la plaine agricole est ainsi évoqué. C'est un lieu déjà bien utilisé par les habitants, mais qui pourrait l'être encore davantage, avec la possibilité ici d'aller vers une intensification des usages, humains et non humains. Ceci amène à repenser de **nouvelles centralités urbaines** qui pourraient se situer à des endroits stratégiques qui ne soient pas nécessairement les anciens centre-bourg villageois.

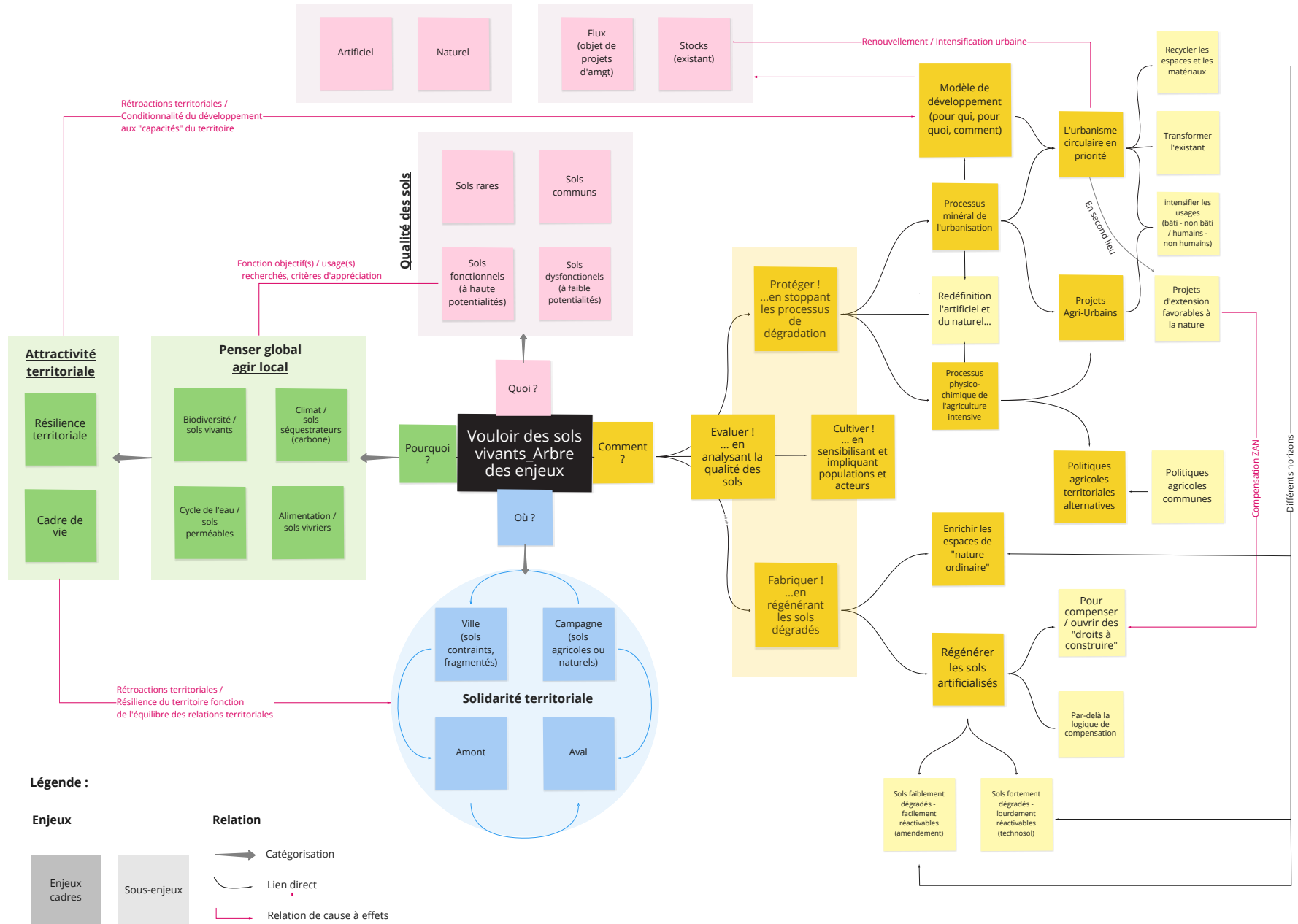
- Les évolutions des formes de l'habitat évoqué avant amène à considérer que peut être que **des jardins familiaux** pourraient se déployer pour pallier l'absence de jardins

individuels ? Pour les bastides anciennes, et pour le reste des tissus : « plutôt que chacun son jardin individuel, un ensemble cultivé pour tous »... Ces espaces collectifs pourraient s'installer sur **les zones non constructibles classées dans le PPRI**. Beaucoup sont dubitatifs, cela ne correspond pas aux attentes actuelles, mais après tout, s'il faut se réinventer...

Un projet de territoire pour un développement choisi et désirable - Synthèse des échanges entre les participants



L'arbre des enjeux : support transversal pour réfléchir à la question des sols vivants dans l'aménagement



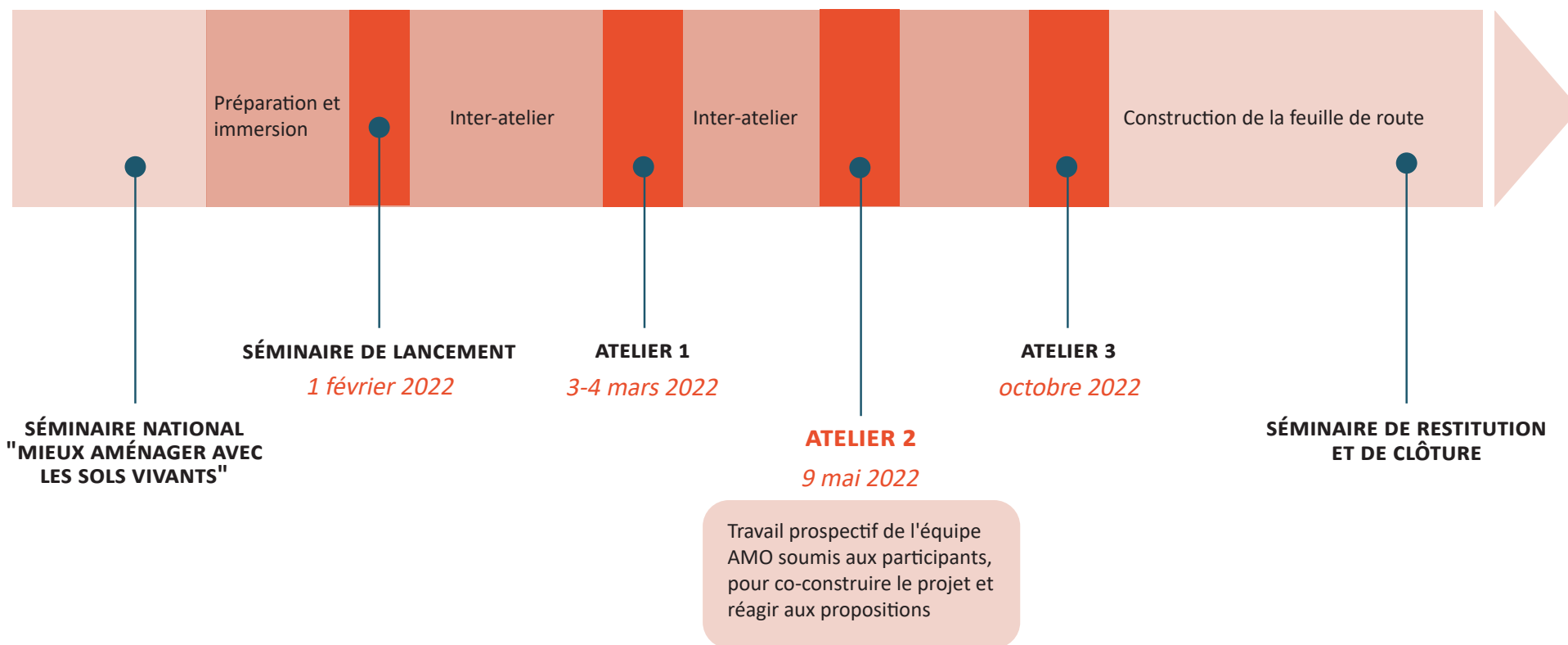
La suite de la démarche

Merci à vous tous,
acteurs du territoire, qui avez
participé à ce premier atelier

Nous nous retrouverons
pour l'atelier 2
le 9 Mai 2022

Janvier 2022

2023





FABRIQUES
ARCHITECTURES PAYSAGES

Belvédère
agence d'urbanisme tactique

