



CARNET DE L'ATELIER 2

Atelier des territoires - Mieux aménager avec les sols vivants

Communauté de Communes des Avant-Monts - 9 mai 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.

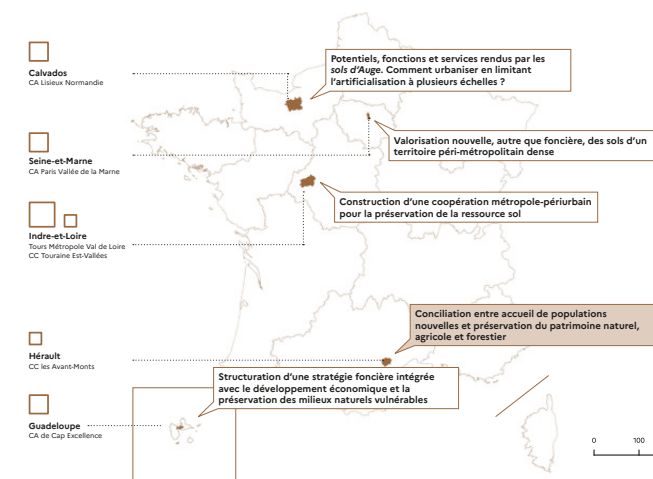
À l'issue d'une sélection nationale, **cinq manifestations d'intérêt ont été retenues pour accueillir l'Atelier des territoires, dont la communauté de Communes des Avant-Monts.**

Communauté de Communes les Avant-Monts

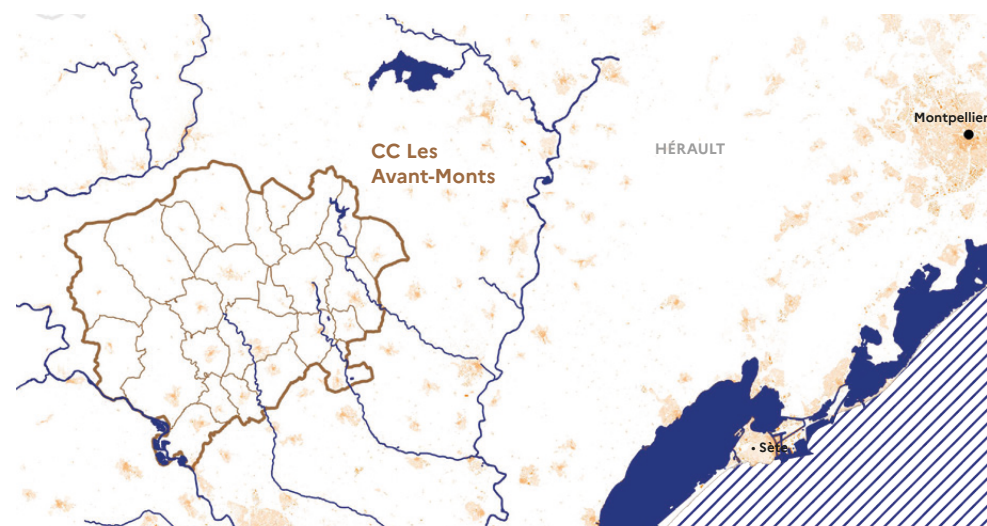
Région	Occitanie
nb EPCI	1
nb Communes	25
Habitants	27 000
Superficie	235 km ²

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 2

L'Atelier 2 s'est déroulé sur une journée, le 9 mai 2022 à Roujan. La matinée était organisée sous la forme d'une présentation en plénière par le bureau d'étude. Puis, l'après-midi, les participants ont été conviés à échanger sous forme de tables rondes autour de thématiques et de situations illustrées, afin de faire émerger des projets de territoire.

Matin - Retour sur l'atelier 1 et témoignages d'expériences

Retour sur l'Atelier 1 et les enjeux partagés

Retour d'expériences sur différents modes de faire

- Les modes de faire avec les ressources territoriales
- Les modes de faire agricoles
- Les modes de faire urbains

Témoignage de la foncière Bien Commun

Présentation des 5 situations illustratives

Déjeuner convivial

38
participants

Après-midi - Travail en table rondes

Co-construction du projet de territoire avec les participants en petits groupes sous forme de trois tables en deux temps :

- *Grilles de questionnements communes.* Le premier temps commun à toutes les tables rondes consistait en un recueil et état des lieux des avis des participants sur les éléments présentés en première partie de matinée.
- *Positionnement thématique et spatialisation sur le territoire.* Le second temps avait pour objectif de recueillir les positionnements des acteurs sur le développement de leur territoire (agricole, urbain, ressources locales) en répondant à la fois à une grille de questions thématiques et en les invitant à spatialiser leurs orientations et ambitions sur les 5 situations illustratives du territoire.

36
participants



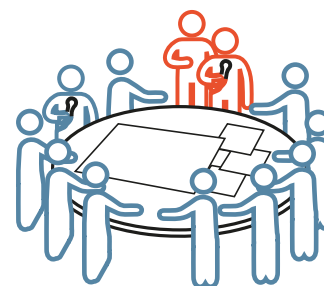
Retour sur l'atelier 1 et les enjeux partagés



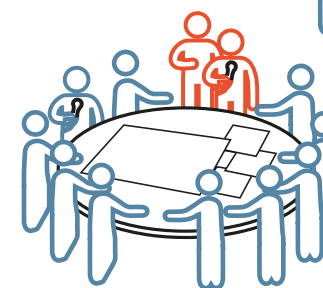
Retours d'expériences - modes de faire



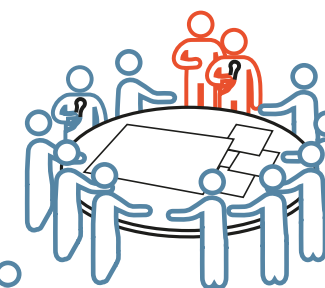
Présentation des situations illustratives



Thème 1 :
Affirmer la qualité du territoire
en s'appuyant sur les ressources
locales



Thème 2 :
Territoires agricoles



Thème 3 :
Habiter autrement les
Avant-Monts

Retour d'expériences sur différents modes de faire

Des éléments de pédagogie et de sensibilisation sur les modes de faire

Les thématiques suivantes présentent un état des lieux des actions à mettre en oeuvre sur la Communauté de Commune des Avant-Monts. Le bureau d'étude partage également avec les participants son retour d'expérience vis-à-vis de ses différents modes de faire, qu'ils soient agricoles, urbains ou liés aux ressources territoriales.



Foire de Caille (06)

Ecopâturage territorial comme outil de valorisation d'espaces



Vitiforesterie, Lapouyade (Bordelais)

Agroforesterie et place de l'arbre dans la vigne



Cave du lycée viticole Charlemagne (Carcassonne, 11)

Place du bâti agricole intégré au paysage et au territoire



Jardins fruitiers de Laquenexy (57)

Traitement des lisières agro-urbaines

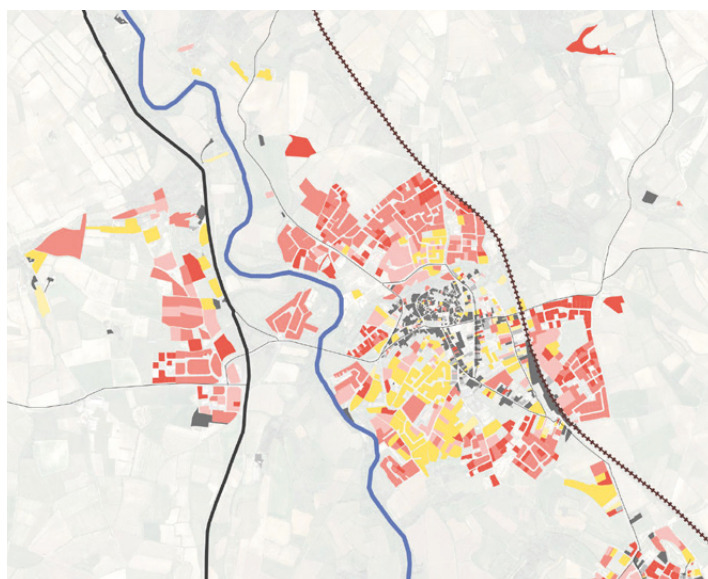


Entretien par pâturage des espaces extérieur d'une ZI, St Flour (15)

Intégration des zones commerciales ou d'activités

Vers un nouveau modèle de développement, et demain ?

Comment faire évoluer le modèle de développement urbain du territoire ? Des photos aériennes illustrent la proportion des espaces dans les quartiers de lotissements, où la surface impénétrable de la voirie occupe une place non négligeable parfois plus vaste que les jardins privés. Cet état des lieux des manières de construire actuelles est accompagné de la présentation de la foncière Bien Commun, qui oeuvre dans la rénovation écologique des immeubles de centre bourg en occitanie.



Magalas

Pop 1975 : 1 560

Pop 2017 : 3 280 (+1 725)

Vacance 2017 : 4% (70)

Moy. construction décennie : 20 / an (20*500 = 10 ha)



Puimisson

Parcelles entre 300 et 800m²



Thézan

Parcelles plus petites, jusqu'à 250m², avec petits lots de collectifs

Témoignage : la foncière Bien Commun



FONCIÈRE ET BUREAU D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES ENGAGÉS DANS LA RÉNOVATION ÉCOLOGIQUE DES IMMEUBLES DE CENTRE-BOURG EN OCCITANIE.

Retrouvez-nous sur ou sur www.ecozimut.com/bien-commun



NOTRE CONSTAT

Un bâtiment sur dix vacants en centre-bourg.
Des besoins mal satisfaits en petites typologies.
Une coréence d'opérateurs immobiliers sur les territoires.
De forts enjeux liés à l'étalement urbain (ZAN).
Le bâtiment, un secteur à fort impact environnemental.

NOTRE VISION

Une forte demande locative.
De nouvelles attentes en terme de qualité de vie.
De nouvelles perspectives liées au télétravail.
Un regard positif à 89 % sur la vie dans les petites villes.
Des programmes de revitalisation structurants (ACV & PVD).

NOTRE MÉTHODE



NOTRE ÉQUIPE

Composée de 6 co-fondateurs, notre équipe aux formations et expériences professionnelles complémentaires, offre une expertise opérationnelle et un champ de compétences large.

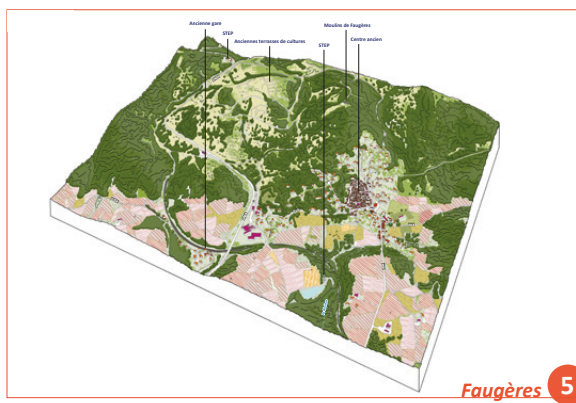
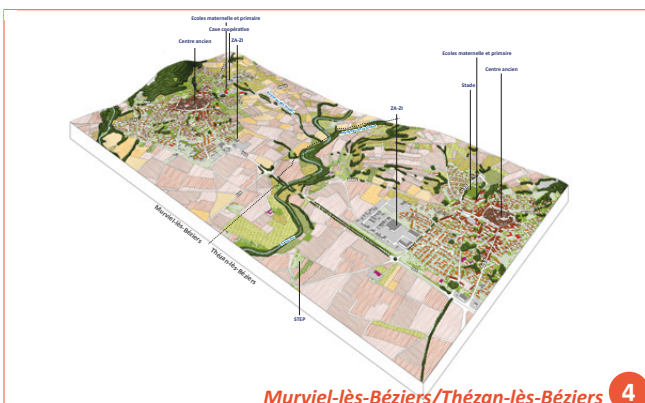
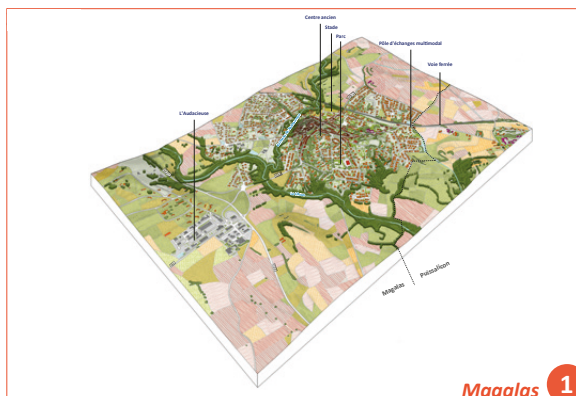
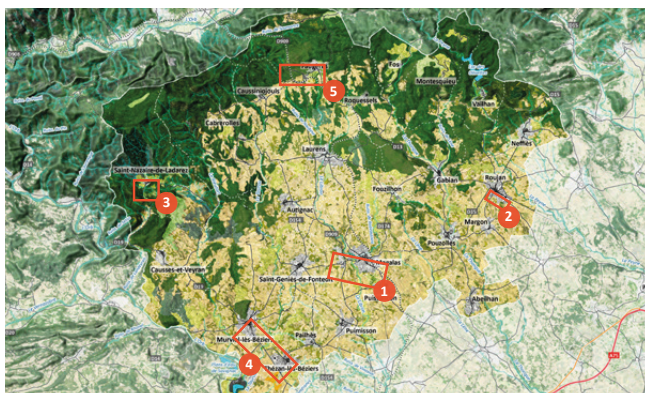


Un appui stratégique de la SCOP Ecozimut : Actrice de l'innovation et de l'économie sociale et solidaire depuis 2013, la SCOP Ecozimut est un bureau d'études fluides, thermique et environnement spécialisée dans la conception de bâtiments sobres en énergie et en ressources. Elle a développé une expertise sur les matériaux naturels de construction, en particulier la terre crue.



Présentation des 5 situations illustratives et des grands enjeux

Des situations illustrant les enjeux pour le territoire



A l'issue de l'Atelier 1 six situations paysagères, aux dynamiques représentatives du territoire ont été définies. Ces sites de projet ont été dessinés sous la forme de blocs diagrammes. Ils ont été présentés aux participants de l'atelier 2 sous la forme de supports de discussion et d'aide à la localisation des actions sur le territoire.

- Des circulades hautes historiques en balcon sur les paysages – et de nouvelles circulades basses à réinventer : points de contacts entre franges et lisières agri-urbaines
- Des vitrines sur les RD et des entrées de ville aujourd'hui peu qualifiées
- Des voies publiques intégralement imperméabilisées au fort potentiel d'amélioration
- Des extensions à accueillir qui peuvent démontrer la meilleure prise en compte des sols vivants
- Un nouveau rapport aux espaces de fraîcheur à développer (vallons, rivières)
- Redonner une place à l'arbre dans l'espace viticole
- Un rapport aux espaces de vigne et de garrigue à rétablir
- L'expression de l'appellation à affirmer : une côte viticole qui s'inscrit dans le paysage naturel
- Une garrigue dont l'exploitation raisonnée peut directement participer à la régénération des sols du territoire (matière organique, broyat, paillages)

Table ronde 1 : Affirmer la qualité du territoire en s'appuyant sur les ressources locales

Déroulé : A la suite de la présentation de modèles pour « mieux aménager le territoire en tenant compte des sols vivants » (cf. temps de plénière du début d'atelier), et autour de l'exemple de la commune de Magalas, cette table ronde était l'occasion pour les participants d'essayer de se projeter et d'identifier les leviers d'aménagements possibles sur le territoire. Chacun a ainsi pu échanger sur ces leviers en s'appuyant sur l'exemple de la commune de Magalas.

• Occuper les lisières, des conflits d'usages ?

- Le groupe souligne l'importance de zones intermédiaires pouvant permettre des liaisons douces entre les espaces urbains et agricoles, voir la mise en place d'autres usages, telles que du maraîchage par exemple. Des zones de non-traitement (ZNT) sont à intégrer dans le PLU par des OAP pour notamment imaginer l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sans générer de conflit d'usage avec les riverains.

- Les jardins vivriers situés sur ces lisières participent au renouvellement du système urbain .

- La notion de « lisière vivrière » est cependant discutée car elle est aussi potentiellement génératrice de nouveaux conflits d'usages pour certains participants : selon eux, un lieu de parole et d'échanges est essentiel pour l'aménagement serein de ces espaces de transition.

• Changer d'échelle pour construire un projet territorial

- Une question se pose quant à la mise en œuvre concrète de ces aménagements et idées : des notions de démocratie et de législation sont selon un participant à poser pour la mise en place de ce genre d'actions (« tout doit s'articuler et ne peut être résolu à part »).

- Une planification globale, un projet de territoire, semblent ainsi être indispensables pour aller vers un territoire durable.

- L'importance d'une réponse collective pour l'aménagement des villages du territoire (qui existe pourtant pour les territoires plus urbains, concentrés autour de grandes villes) est également soulevée par un autre participant ; ainsi que l'importance d'apporter une vision commune, notamment

en arrêtant d'opposer les espaces urbains, naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme.

- Des outils liés à la maîtrise du foncier par les communes, pourraient par exemple permettre la maîtrise des parcelles en bord de rivière pour leur réaménagement. Il est précisé qu'il s'agit bien d'un outil de travail qui ne fonctionne pas réellement s'il n'y a pas de projet. De plus, les communes mettent en avant le fait qu'elles n'ont pas assez de moyens pour acquérir beaucoup de foncier tandis que d'autres participants soulignent que c'est en priorité aux élus de se ressaisir l'espace.

• Faire projet avec l'existant

- Les participants sont amenés à réfléchir sur la thématique centrale de l'atelier : repenser le développement des villages en fonction des sols, en tenant compte notamment des endroits les plus adaptés (terres peu favorables à l'agriculture par exemple).

- Au contraire, la dédensification des petits villages, notamment ceux du PNR, est en question pour développer de nouveaux usages et des habitations plus en accord avec les besoins contemporains (« ne pas tout mettre sous cloche »)

- Dans cette optique de renouvellement de l'espace, il faut penser / repenser :

> les espaces publics des communes et les stationnements qui les encomrent souvent ;

> la biodiversité présente dans les communes en évaluant l'évolution des habitats au niveau des communes (plus que du patrimoine floristique ou faunistique simplement inventorié et sans logique de « projet ») ;



Table ronde organisée sur les ressources locales comme supports de l'aménagement du territoire



Maîtriser le foncier en bord des rivières pour les réaménager



Repenser le développement des villages en fonction des sols

>la **mobilité « inter-villages »** : aujourd'hui très peu de pistes cyclables sont présentes sur le territoire, et notamment entre les différents villages (les besoins sont réels, même si ces aménagements engendreront forcément d'autres conflits) ;

>la **gestion de l'eau pluviale en milieu urbain**

- Il est **nécessaire stabiliser la croissance par rapport à la ressource en eau** qui va poser des problèmes de quantité très rapidement (ressource en eau à préserver) :

>l'enjeu est de **retrouver des formes historiques plus adaptées au contexte géographique** et ses contraintes, liées notamment aux jardins vivriers positionnés le long des cours d'eau (aujourd'hui délaissés) ;

>l'enjeu est aussi de **désimperméabiliser des centres urbains**, et les conduites de gestion des eaux pluviales, historiquement bétonnées car jugées sales.

Il est encore difficile pour les élus de dresser des **priorités d'action pour aménager leur commune**, selon eux, « tout est prioritaire » : le transport ; l'étalement urbain ; la mixité entre agriculture et urbanité, avec la crainte de nombreux conflits à venir entre locaux et nouveaux arrivants (cohabitation très difficiles entre résidents et viticulteurs traitants par exemple).



La question de la mobilité inter-villages et du manque de pistes cyclables

• Un "tournant" dans l'aménagement

Les lotisseurs témoignent d'une prise de conscience de leur corps de métier et de leurs principes d'aménagements qui se retrouvent « face à un tournant » :

- selon eux, l'investigation du **patrimoine urbain et son adaptation à de nouveaux usages** posent des problèmes de dénaturation du patrimoine (exemple du toit terrasse sur les maisons historiques présenté comme une hérésie) ;

- **de nouveaux modèles semblent être à imaginer** pour proposer une nouvelle accession au foncier (les zones d'aménagement différé sont prises pour exemple) ;

- **l'évolution de la taille des parcelles** est remise en question, historiquement, les lots à bâtir étaient de 1000 m², aujourd'hui, ils sont divisés par deux et sont trop petits pour offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants ;

- **un travail sur la mixité et la densité** semble aussi être un levier pour mieux aménager les franges comme les centres-bourgs (il ne faut notamment « pas avoir peur des logements locatifs »)



De nouveaux modèles d'aménagement sont à imaginer

Zoom sur les projets identifiés pour le secteur de Magalas-Puissalicon :

- Aménager **une voie cyclable arborée** entre les deux communes
- Intégrer une **zone de non-traitement (ZNT)** dans le PLU par des OAP pour notamment imaginer l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sans générer de conflit d'usage avec les riverains

- Intégrer le **volet de gestion des espaces verts** dans la conception des espaces pour anticiper les coûts (choix d'essences en auto-gestion par exemple)

- **Passer du minéral au végétal** pour les voiries en enrobé existantes (notamment pour les places de stationnement)

- **Gérer les eaux pluviales** le plus possible en surface et à la parcelle en évitant le vocabulaire routier (noues, bassins, fossés, aires de jeux, rétention à la parcelle, puisards...)

- **Créer des échanges entre les citoyens**, pour qu'ils s'emparent des questions liées à leur cadre de vie

- **Développer de nouveaux usages dans les franges** : mobilités douces aux alentours du village et au sein de la densité

- **Reconsidérer les bords des ruisseaux** et des cours d'eau, en ne les voyant plus comme des contraintes mais en les valorisant (lieu de circulation, de promenade, replantation...)

- **Potentiel de transformation fort de la zone d'activité de l'Audacieuse** : imperméabilité à transformer tout en tenant compte des contraintes liées à la logistique, présence du végétal et plantation d'essences d'arbres à adapter selon le sol et le milieu

- **Considérer la place de l'arbre dans les vignes** comme un atout pour l'agriculture et l'environnement (planter des haies d'essences locales pour « structurer le paysage et maximiser la biodiversité »)

- **Définir une trame végétale** avec des essences locales pour l'aménagement des lotissements

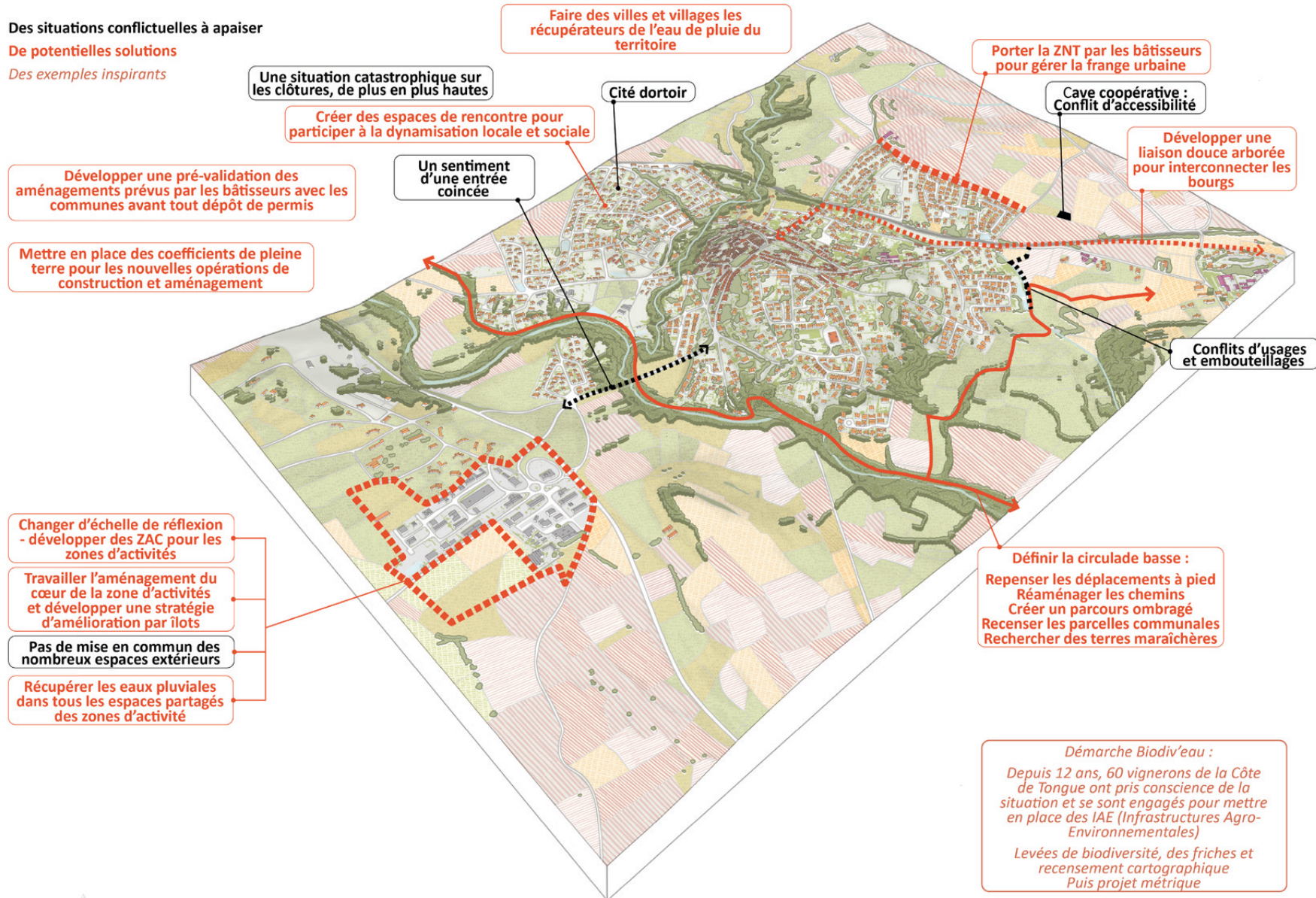
- **Penser l'écopâturage en milieu urbain** non pas comme un outil, mais comme un projet territorial offrant des services : transhumance allant dans les vignes en hiver, puis dans les forêts de chênes en été, création d'un nouveau modèle socio-économique autour de différentes ressources locales

Elements de projets proposés pour la commune de Magalas

Des situations conflictuelles à apaiser

De potentielles solutions

Des exemples inspirants



Elements de projets proposés pour les communes de Murviel-lès-Béziers et Thézan-lès-Béziers

De potentielles solutions pour préserver et revaloriser les paysages agricoles

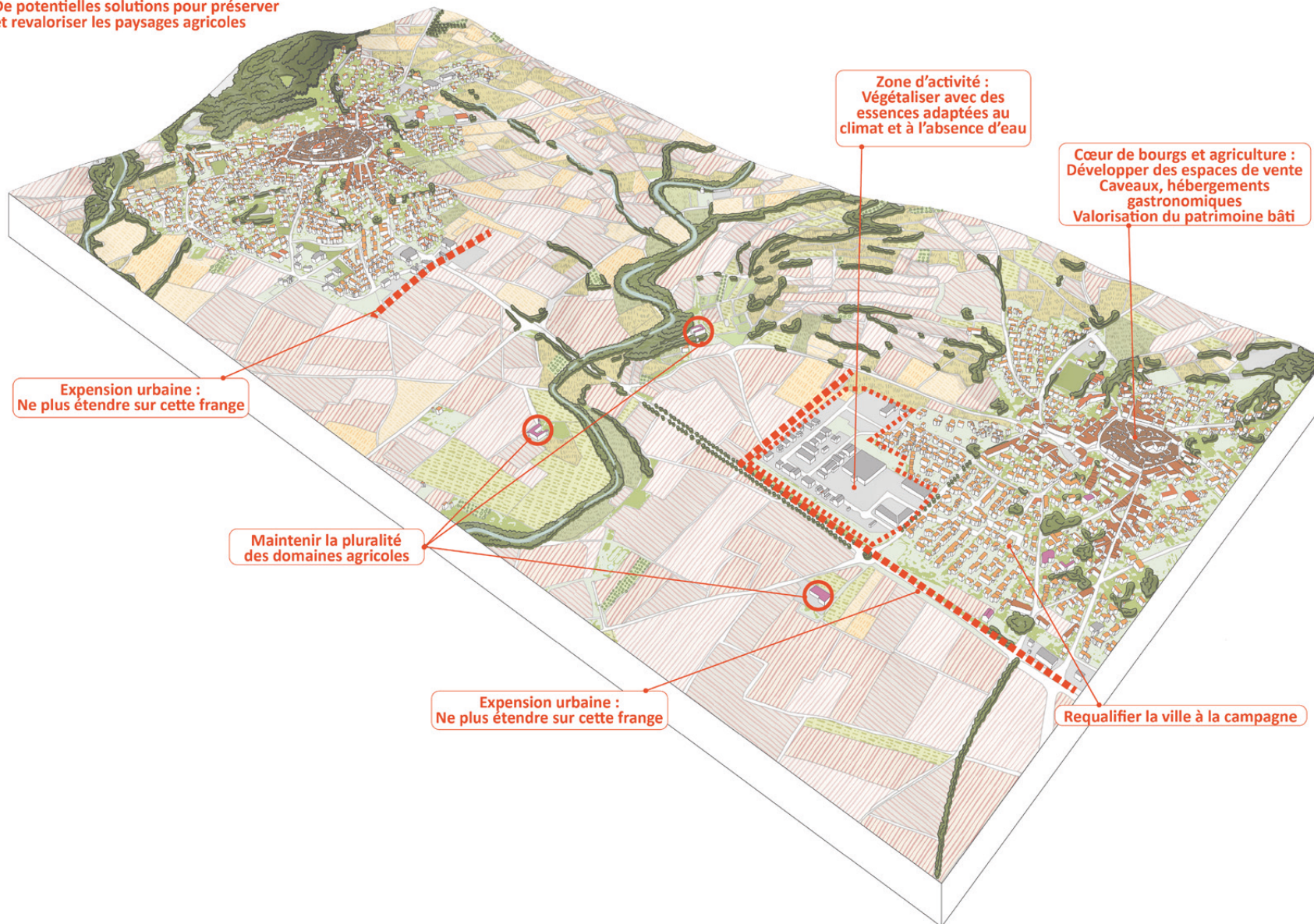


Table ronde 2 : Territoires agricoles

Déroulé : Le déroulé de la table ronde est guidé par trois grandes questions qui permettent aux participants de se positionner concrètement sur l'évolution du terroir agricole des Avant-Monts et des formes bâties associées :

1. Comment développer des constructions agricoles de qualité valorisant le territoire ?
2. Comment développer des espaces hybrides et polyvalents entre espaces agricoles, naturels et urbains participant de la qualité du territoire ?
3. Comment valoriser le maillage agricole, naturel et vivrier du territoire ?

Les thématiques abordées lors de cet atelier sont les suivantes:

1. La place du bâti agricole dans le paysage et le territoire :

• Dans l'espace rural

La question évoquée et qui fait consensus est celle du **mitage agricole**. L'implantation d'un bâti agricole dans le territoire semble nécessaire, le risque est avant tout celui des dérives, avec du bâti agricole transformé à court terme en logement ou locaux artisanal. **L'enjeu est donc à la fois celui d'une maîtrise foncière et de la destination sur du long terme** pour que se développe une architecture agricole de qualité.

Outils à mobiliser :

-**Adapter les documents d'urbanisme** pour envisager exceptionnellement et dans des conditions circonscrites la construction agricole discontinue

-**Créer un guide** développant la qualité de la construction agricole

• Dans l'espace périurbain

Dans les nouvelles zones aménagées comme les zones d'activités, **l'enjeu est de permettre la stimulation des espaces de proximité et de lien entre producteurs agricoles et consommateurs du territoire**. L'idée de développer, pour certaines filières, **des hameaux agricoles sur des zones d'activités** ou des lieux de transformation support pour le développement de filières de proximité, serait bénéfique au territoire. Il a été imaginé de recourir au dispositif ERC pour l'agriculture, outil peu utilisé aujourd'hui. L'idée pourrait

être par exemple de créer un bâtiment agricole « utile » dans des zones où une emprise est faite sur l'espace agricole.

Outils à mobiliser :

-**Dispositif et financement de compensation ERC** - créer des emplacements réservés agricoles dans les zones d'activités
-**Créer un guide** pour l'aménagement « agricole des zones d'activités et de bâtiments en hameau »

• Dans les centre-bourgs et à proximité

La question de la proximité et promiscuité des exploitations agricoles et des espaces bâtis en centre-bourg est évoquée. **La médiation et la connaissance mutuelle** semble ici être un atout et une disposition nécessaire, pour permettre de **renforcer des espaces articulés et complémentaires à l'échelle du territoire**. L'enjeu est donc de définir des aménagements et dispositions pour **maintenir les exploitations proches des centre bourgs**, lorsque cela est possible, d'en faire des lieux jalons, avec vente par exemple et activités avec nuisances sonores limitées, ce qui permet de conserver et de renforcer la vitalité des centre-bourgs. Pour cela, c'est donc aussi la qualité de la médiation qui est à porter.

Outils à mobiliser :

-**Etudes de faisabilité précises** à l'échelle des centre-bourgs **pour définir les circulations agricoles, et limiter les nuisances entre activité agricole**.

-**Positionner dans les documents d'urbanisme des réserves agricoles en bord de bourg et dans les tissus urbains** en reconnaissant l'activité générée par l'agriculture comme moyen de dynamisation des lieux de vie.



Table ronde sur la thématique du développement agricole du territoire



Soutenir la présence de troupeaux chevriers adaptés aux terrains en pente et permettant l'entretien des forêts et le desherbage des vignes



Créer un guide développant la qualité de la construction agricole

2. Les relations entre espaces agricoles, naturels et urbains - Les circulades élargies :

• Les franges urbaines d'acclimatation

A l'image des circulades anciennes, et aussi en considérant que **les centres anciens étaient des noyaux de fraîcheur**, capables de générer des espaces d'acclimatation confortables face aux fortes chaleurs, la gestion des eaux pluviales, l'aménagement d'espaces mutualisés de rétention et de filtration des eaux, accompagné de structures végétales adaptées, potentiellement support de circulations conviviales, pourraient être imaginées. **L'enjeu est de faire en sorte que les espaces des zones pavillonnaires deviennent des lieux d'aménités climatiques.**

Outils à mobiliser :

-Créer des guides de végétalisation et de gestion des eaux pluviales

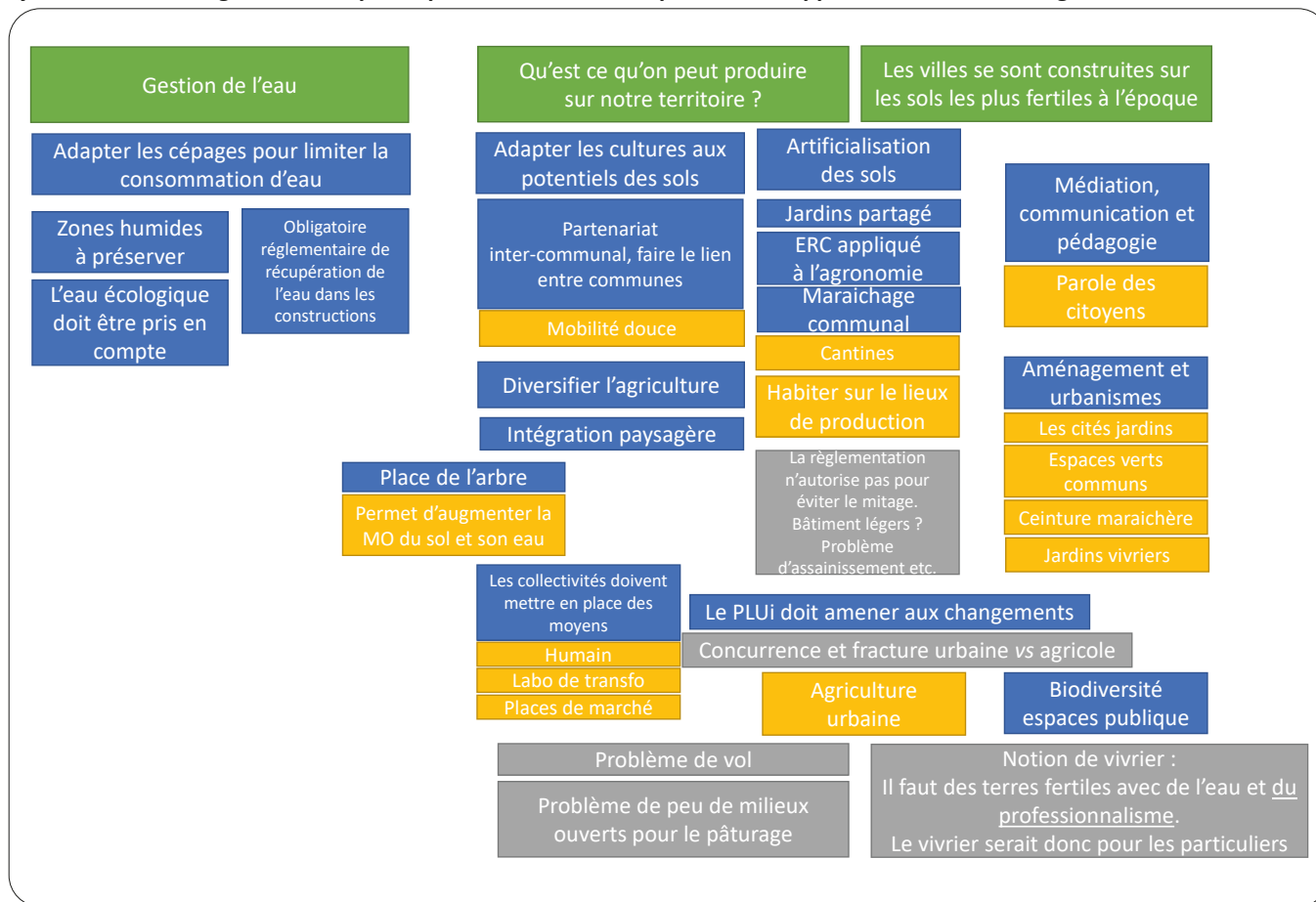
-Imposer dans les documents d'urbanisme des principes de rétention et infiltration des eaux pluviales aériennes, en même temps que des coefficients de biotope - nature des sols.

• Continuités naturelles, agricoles et espaces de fraîcheur

A l'échelle du territoire, l'enjeu pourrait être de **créer des continuités entre les espaces habités et les rives des rivières, peu aménagées aujourd'hui**. Des parcs de fraîcheur pourraient ainsi être imaginés, support de mobilité douces entre les centre-bourgs, et de connexion des espaces de pâture alternatifs qui sont en train d'être mis en place.

Une réflexion sur les espaces de forêt et les filières agricoles adéquates a aussi été travaillée, avec l'idée de **soutenir la présence potentielle de troupeaux chevriers, adaptés aux terrains en pentes et permettant l'entretien des forêts qui aujourd'hui sont impraticables pour tout type de troupeau**. Ces services rendus auraient un intérêt dans le cadre de la **maîtrise des feux de forêt** au moins à proximité des habitations et donc, un partenariat inventif pourrait s'imaginer avec le SDIS par exemple.

Synthèse des échanges entre les participants, sur la thématique du développement du territoire agricole des Avant-Monts



Outils à mobiliser :

- Recenser les espaces en friche et de fraîcheur potentiels pour créer des continuités et renforcer la trame verte et bleue à l'échelle du territoire

- Créer dans les documents d'urbanisme des espaces réservés sur les tènements privés le long des rivières, pour permettre une appropriation collective de ces espaces, ou engager des modes partenariaux de gestion.

• **Les pratiques agricoles vivrières**

Le qualificatif peut être interrogé, mais l'enjeu partagé semble être celui de **développer une agriculture et des filières de proximité à l'échelle du territoire**. Il faut cependant parvenir à composer avec des filières et des **partenariats publics et privés réalistes, qui soient inventifs**. Le constat est que ces filières sont souvent chronophages et découragent certains porteurs de projets, que des appuis nouveaux sont à inventer et à développer, et des médiations et appuis, aides sont à imaginer pour renforcer les liens et complémentarités entre acteur agricole et acteur et habitants du territoire.

Outils à mobiliser :

- Définir des zones agricoles de proximité** dans les documents d'urbanisme ?
- Communiquer et monter des ateliers de réflexion** pour imaginer de nouveaux modes de partenariat habitants et agriculteurs à l'échelle du territoire
- Renforcer les liens entre porteurs de projets et collectivités** pour une meilleure connaissance réciproque.



Définir des zones agricoles de proximité dans les documents d'urbanisme

De potentielles solutions pour préserver et revaloriser les paysages agricoles

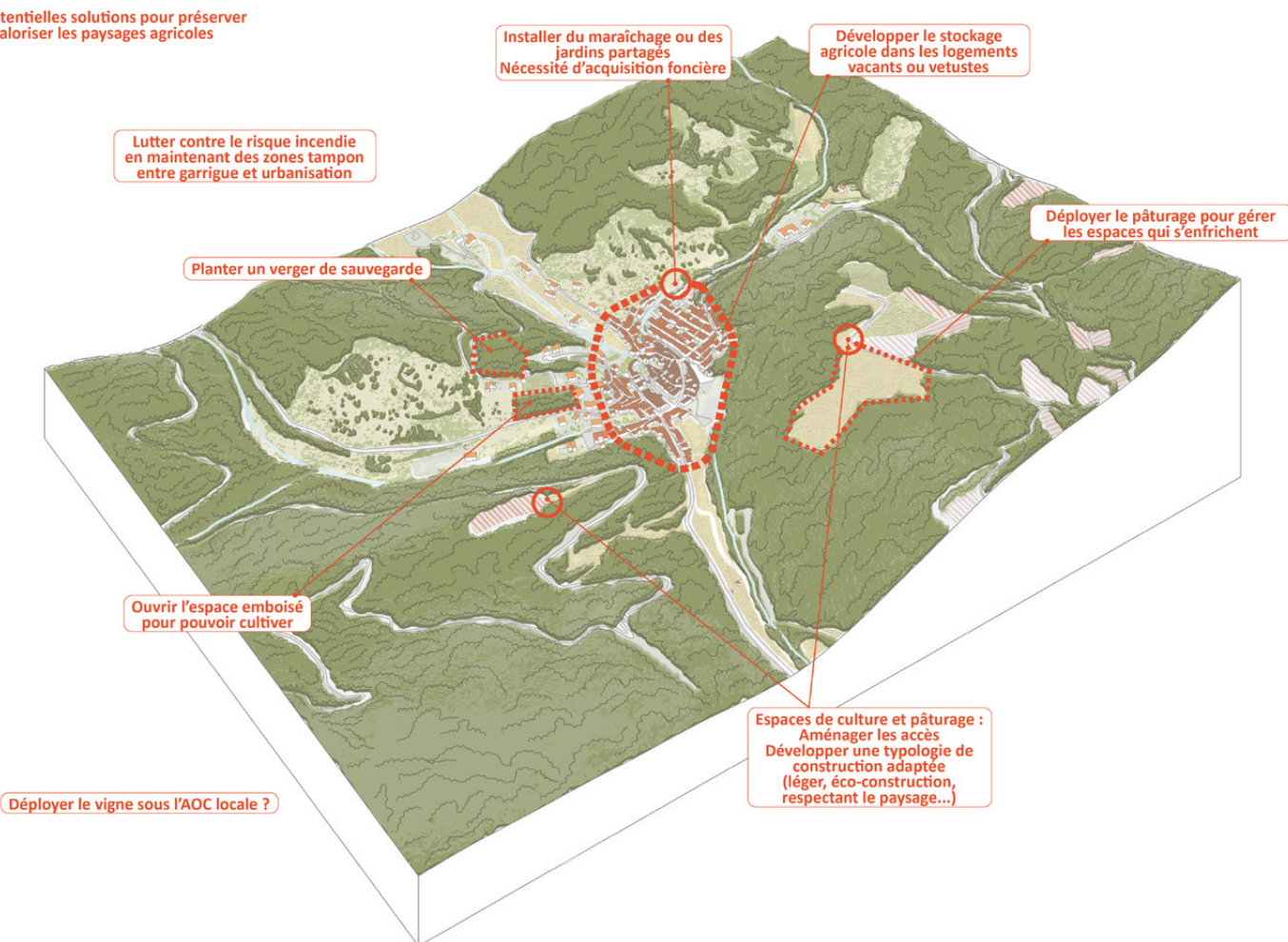


Table ronde 3 : Habiter autrement les Avant-Monts

Déroulé : Le déroulé de la table ronde est guidé par trois grandes questions qui permettent aux participants de se positionner concrètement sur les moyens d'habiter autrement les Avant-Monts :

1. Quelles alternatives crédibles au pavillon en accession, principal moteur du développement territorial, et qui constitue l'essentiel de l'offre... et de la demande ?
2. Comment arriver à tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations de logements ?
3. Comment arriver à mettre la focale sur les projets de rénovation, en centre-bougs en particulier ?

Parler d'un changement de modèle de développement, résidentiel en particulier, est forcément complexe. Avec une difficulté supplémentaire celle d'arriver à se projeter: comment y arriver en considérant les caractéristiques de l'offre et de la demande actuelle, forcément très ancrée? Malgré la difficulté de l'exercice, quelques pistes de réflexion et ébauches de solutions émergent ! En voici une synthèse dans laquelle on se permet de « faire atterrir » les observations en s'appuyant aussi sur les retours écrits aux questionnaires dispensés en début de table-ronde.

1. Alternatives à la maison individuelle :

• Les conditionnalités du développement

Plusieurs sujets sont évoqués comme étant soit préalables au développement résidentiel soit à minima concomitants:

- **C'est le développement économique, l'emploi, qui vient en premier :** à quoi bon continuer à accueillir de nouveaux habitants s'ils travaillent loin, et ne s'impliquent pas (faute de temps) dans la vie locale ? Sans emplois à proposer, c'est cette population que l'on continuera à accueillir dans des logements individuels bon marché. Sans doute en effet que la population serait d'autant plus encline à habiter autrement qu'elle travaillerait sur place. Cela est à nuancer par le fait que le territoire attire aussi beaucoup de seniors retraités.

- **C'est la question des services et équipements qui est citée en second,** avec le sujet de la mobilité qui est jugé primordial, puis les services de proximité, de santé en particulier.

• Un modèle à réinventer et à positiver !

Le changement de modèle dont il est question est multidimensionnel, avec au moins deux grands aspects fondamentaux, qui doivent être pensés en même temps :

- **Consommer moins de foncier en priorisant la mobilisation du parc ancien** et le renouvellement, et en densifiant les nouvelles opérations de logement.

- **Enrichir les sols de « nature ordinaire », en apportant une attention et un soin tout particulier au paysagement et à la végétalisation** des espaces communs, mais aussi des espaces privés, des quartiers pavillonnaires notamment. Plutôt que des murs en parpaings et des sols en graviers, les lots pavillonnaires pourraient être délimités par des haies vives, les sols amendés par des semis riches...

En plus de « la lisière comme projet » (enjeu largement évoqué), **il y aurait un enjeu fort à penser aussi « la limite comme projet ! »**. Il faut à la fois envisager d'autres formes de développement, mais aussi transformer l'existant, avec des caractéristiques qui, du point de vue des sols vivants, pourraient être grandement améliorées.

• Repenser la gestion des espaces publics / espaces verts

La gestion de espaces communs est une **problématique pour les communes qui ne sont pas toujours en capacité d'accueillir de nouveaux espaces communs végétalisés à entretenir**. Ainsi, les opérateurs seraient limités dans leur envies d'aménager des espaces collectifs par la frilosité des collectivités à entretenir ces espaces.

Il y aurait un enjeu fort à réinventer cette gestion en envisageant qu'elle puisse **devenir une compétence intercommunale** pour mutualiser les coûts et monter



Table ronde questionnant les manières d'habiter autrement dans les Avant-Monts



Apporter un soin particulier au paysagement et à la végétalisation des espaces communs

en compétences. La gestion différenciée représente une perspective intéressante pour les sols en même temps qu'une source d'économie potentielle.

• **Reconnecter la population au territoire et mieux considérer les attentes des habitants**

L'arrivée de ménages sur le territoire pour pouvoir accéder à la propriété, interroge les participants : c'est un fait, mais il faudrait arriver à inverser les choses, que les gens aient davantage conscience du territoire dans lequel ils s'installent : **d'anciens villages viticoles très ancrés dans leur environnement rural**. Il serait bien d'agir pour sensibiliser les populations.

Aussi, comment se projeter et proposer des alternatives sans demander leur avis aux habitants ? Mais lesquels, ceux d'aujourd'hui ou de demain ?... Cela interroge.

• **Injections contradictoires des autorités**

Beaucoup, opérateurs et élus, pointent le **caractère bloquant de décisions de certains ABF, pris entre des injonctions contradictoires**. Souvent le R+1 est ainsi refusé, alors qu'il permettrait de densifier significativement. Si l'on fait primer le respect du ZAN sur des critères d'ordre esthétique ou patrimonial, alors les choses pourraient changer... L'atelier « Sols Vivants » devrait permettre de donner, au moins à certains endroits, cette priorité.

2. Tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations :

• **Des projets urbains plutôt que des allotissements fonciers**

Une des manières de faire autrement serait de passer d'une logique de mutation foncière, d'un ténement en particulier, à une logique de transformation urbaine, de secteurs tout entiers, jugés stratégiques, et qui agrégeraient une diversité de sites devant être regardés ensemble. Pour rechercher la cohérence et l'efficacité du projet et du plan de transformation.

Plusieurs pistes pourraient aller dans ce sens :

- **Plus d'OAP** : il s'agit aujourd'hui des dispositifs les plus proches de ces démarches de projet urbain. Il n'en existe aujourd'hui que sur les secteurs à urbaniser, qui les imposent. Elles pourraient être élargies pour englober

davantage l'environnement. Surtout, il pourrait en émerger d'autres sur des secteurs d'intensification urbaine stratégiques dont on voudrait coordonner la transformation. Par exemple autour du pôle gare de Magalas, ou sur la ZA de l'Audacieuse.

- **Des études urbaines, à l'image de celle engagée par Roujan avec l'aide du CAUE autour de « l'Agora »...** Cela étant peut-être d'autant plus pertinent que le foncier est en partie maîtrisé (cf. ci-après).

Des mutualisations pourraient par ailleurs être plus souvent envisagées entre opérations et ou entre secteurs, à l'image des bassins de rétention, évoqués par les opérateurs.

• **Stratégie et action foncière**

Parler de sol et de maîtrise du développement, amène inévitablement à parler de question foncière.

Les fonciers « disponibles » vont devenir rares avec les politiques de gestion économe du foncier, le ZAN en particulier. Avec l'augmentation des prix du terrain à bâtir, qui devrait ainsi se poursuivre et même s'accroître, **il y aurait matière à ce que la collectivité s'engage dans une « stratégie foncière » qui lui permette de mieux maîtriser le devenir de ces terrains particulièrement sur les secteurs stratégiques.**

ETAPE 2 - HABITER AUTREMENT LES AVANT-MONTS

Quelles alternatives crédibles au pavillon en accession, principal moteur du développement territorial, et qui constitue l'essentiel de l'offre... et de la demande ?

- Densifier, à quelles conditions, avec quelles compensations ?
- Quelle place et quel rôle pour le logement locatif, le social en particulier ?
- Quelle priorité donner au développement de l'économie et des services ? Préalable ?

Comment arriver à tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations de logements ?

- Par le biais foncier / opérationnel, en mettant en place une stratégie foncière publique d'échelle intercommunale ? / pour anticiper la raréfaction foncière et la hausse des prix
- Par le biais de la planification, en territorialisant mieux les objectifs de création de logements ? / pour chercher la cohérence et éviter les concurrences entre communes
- Par le biais réglementaire, grâce au PLU en cours ? / pour mieux encadrer les nouvelles opérations, en extension et/ou en renouvellement
- Par le biais incitatif / communicationnel, en partageant les bonnes pratiques et en faisant émerger des projets « démonstrateurs » ? / pour que la concurrence entre opérateurs se fasse davantage sur des critères de qualité

Comment arriver à mettre la focale sur les projets de rénovation, en centre-bourgs en particulier ?

- A quel point l'action sur le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-bourgs doit-elle être prioritaire ? Quelle implication de la collectivité ?
- Par-delà les dispositifs incitatifs ou les aides à la rénovation, identifier des sites stratégiques sur lesquels engager des démarches de projet multi-partenariales ?
- Montage d'un AMI « Faire autrement les Avant-Monts » pour inciter les opérateurs (existants ou intéressés par la démarche) à s'intéresser à ces sites ?
- Petites opérations en régie et/ou création d'une foncière ou d'une SPLA pour mener des opérations de rénovation en centre ancien ?

Grille de questions posées aux participants. *A noter que toutes les questions n'ont pas pu être discutées faute de temps, mais elles ont vocation à nourrir les réflexions jusqu'à l'écriture de la feuille de route

On énonce trois grands types de « fonciers stratégiques » :

- **Les lisières agri-urbaines**, avec à certains endroits des perspectives pour « finir » l'urbanisation, à d'autres ou concomitamment des opportunités pour revaloriser la valeur agricole des terres (en y installant des paysans prêts à s'investir dans d'autres formes agricoles, plus en relation avec la ville proche (maraîchage, arboriculture...)) ;

- **Les secteurs d'intensification urbaine**, en capacité d'accueillir la croissance résidentielle qui ne pourra plus s'étendre comme avant ;

- **Des sites stratégiques ou « pépites » en centre-bourg** en particulier, bâtiments ou îlots, qui mériteraient une action forte et coordonnée de régénération, sur des opérations qui pourraient promouvoir la mixité fonctionnelle ;

Si à certaines occasions, la collectivité pourrait se porter directement acquéreuse, la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Occitanie devrait être étudiée à l'occasion de l'atelier et alors que le PLUi est en cours de définition. La perspective d'une étude de stratégie foncière avec un Plan d'Action Foncière doit être envisagée.

• **Appel à Projet Innovant : "Réinventer l'habitat des Avant-Monts"**

La référence du « Premier Réinventer Rural » porté par la Communauté de Communes de Nozay (16 000 habitants, Loire-Atlantique) interpelle et intéresse.

Un appel à projet de ce type, engagé sur plusieurs sites de projet sur l'intercommunalité, pourrait être **le moyen de développer des opérations « démonstratrices » de ce nouvel âge de l'aménagement dans les Avant-Monts**, en tachant de lever tous les verrous qui empêchent d'innover, et **en profitant de l'énergie des opérateurs, locaux et nationaux qui pourraient être amenés à se positionner, et qui, avec un certain enthousiasme se déclarent « prêt à innover » dans le sens d'une amélioration de la qualité des opérations et des sols vivants en particulier**. Ce type d'Appel à Projet ne peut a priori s'envisager que sur des fonciers publics. Il s'agirait d'en identifier, et/ou d'engager la stratégie d'acquisition foncière.

Les maisons vigneronnes de la rue neuve à Puimisson sont citées comme un exemple de logements « 2 faces » (murs pignons mitoyens) de qualité, avec un accès directement sur rue et des jardins à l'arrière... La « réinvention » que l'on recherche peut en effet tirer son inspiration du patrimoine local.

L'écriture du cahier des charges de cet appel à projet pourrait s'inspirer du PLUi en cours et des travaux de l'atelier.

• **Ingénierie urbaine et territoriale**

Mais ces réflexions (études urbaines, appels à projet...) doivent pouvoir **être suivies en interne par la collectivité, et les compétences manquent clairement d'après certains participants**, à l'échelle des communes et même de l'intercommunalité, avec des services trop peu étoffés par rapport à la pression immobilière et aux enjeux du territoire.

• **Identité architecturale**

Il y aurait un enjeu à **sortir du modèle de constructions « lambdas » ou génériques produites par les lotissements contemporains pour recréer une identité propre aux Avant-Monts**. Dans le choix des couleurs de peintures et d'enduits, des matériaux, des formes architecturales...



Sortir du modèle de "constructions lambdas" pour conserver l'identité architecturale des Avant-Monts

3. Sites d'intensification et focale mise sur le centre-bourg :

Si ce sujet intéresse, il a finalement assez peu été discuté, faute de temps, sans que beaucoup de perspectives n'aient été identifiées.

Ici, la complexité est telle, que certains sujets focalisent l'attention. C'est notamment le cas du stationnement : « tant que l'on n'aura pas apporté de solutions en matière de stationnement et d'accessibilité à ces centre-bourg, il sera difficile d'envisager quoi que ce soit ! ». « D'ailleurs, l'argent public est notamment affecté à l'aménagement d'espaces de stationnements ». Avec l'ambiguïté que ces espaces de stationnements réclamés par les habitants, **ne permettent pas d'aménager des espaces de jardins et de détente qui font aussi défaut dans les centre-bourgs**.

Densifier/dédensifier, pour créer en parallèle des nouveaux logements, des aménités (parkings, jardins...) dont les habitants ont besoin et que les centres anciens peinent à satisfaire. Voilà le défi !



Dédensifier les centre-bourgs pour créer des aménités (parkings, jardins...)

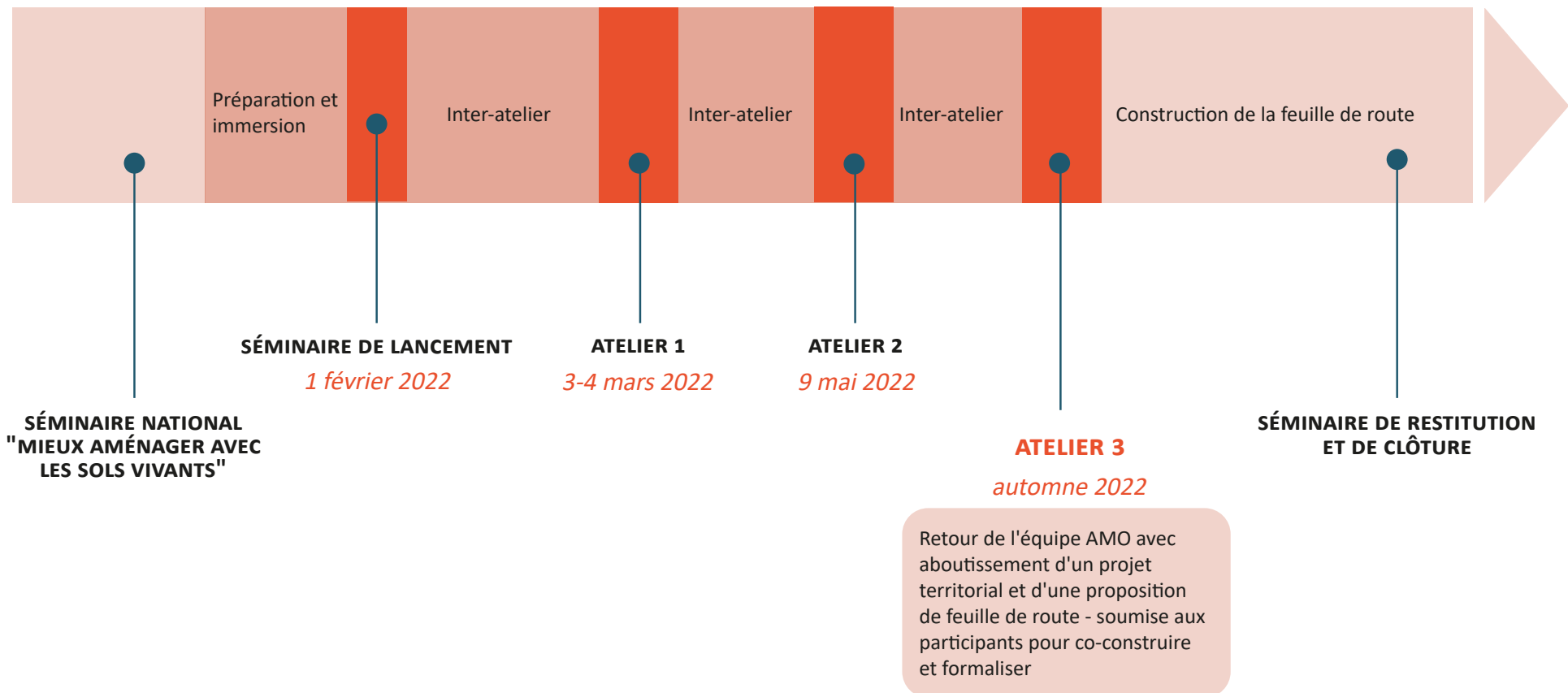
La suite de la démarche

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

Nous nous retrouverons
pour l'atelier 3
en automne 2022

Janvier 2022

2023







FABRIQUES
ARCHITECTURES PAYSAGES

Belvédère
agence d'urbanisme tactique

