



# FEUILLE DE ROUTE

**Atelier des territoires - Mieux aménager avec les sols vivants**

*Communauté de Communes des Avant-Monts – Mai 2023*

# La démarche atelier des territoires

L'Atelier des territoires est une **démarche atypique, de prospective et de projet**, impulsée par l'Etat à l'initiative du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et à destination des collectivités.

C'est une **démarche de co-production d'un projet de territoire** cohérent et partagé, pilotée localement par les **services déconcentrés de l'Etat**, avec l'appui d'une **équipe pluridisciplinaire intervenant dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement** [ici : Caudex, paysage, biodiversité, urbanisme, pilote de l'équipe ; Belvédère, stratégie territoriale et programmation urbaine ; Fabriques, architecture et urbanisme ; Sol&Co, sciences du sol].

Sans finalité institutionnelle ou réglementaire, elle est **pensée par et pour le projet**, dans une **perspective de transition écologique et sociale**, au service des territoires et de ceux qui l'habitent. L'atelier doit permettre de préciser les contours d'un projet de territoire, autour d'une thématique particulière (ici les sols vivants), déclinée en **axes stratégiques** et en **perspectives d'actions** opérationnelles.

L'atelier se déroule sur une année et se structure autour de **trois temps forts**, les ateliers.

Un **atelier 1 d'immersion**, de prise de connaissance et d'identification des enjeux et des perspectives de travail, suivi quelques mois plus tard d'un **atelier 2 de maturation du projet de territoire** et de ses axes stratégiques, suivi quelques mois plus tard d'un **atelier 3 de hiérarchisation et de priorisation** des actions de la feuille de route. Entre ces ateliers, l'équipe travaille, le projet se précise et se construit.

# Des sols vivants pour un territoire plus résilient et agréable à vivre

Le territoire, accompagné de la DDTM, a souhaité s'engager dans cette démarche, de l'Atelier des territoires sur la thématique des sols vivants, avec les **objectifs** suivants :

- Tenir compte de l'ensemble des **menaces** (disponibilité de la ressource en eau, dépendance alimentaire, érosion de la biodiversité, risques climatiques...) pour chercher à **engager positivement les inflexions nécessaires** permettant de préserver durablement les qualités et le cadre de vie des Avant-Monts.
- Renforcer l'identité d'un territoire riche de nombreuses ressources naturelles et humaines en tenant compte de **l'équilibre fragile entre mondes agricoles et espaces de biodiversité en tension, et mondes urbains ou péri-urbains en expansion.**
- Promouvoir de **nouveaux équilibres territoriaux et agri-urbains**, pour limiter les dépendances, conforter le territoire, et le rendre plus résilient et agréable à vivre.
  
- Guider l'élaboration du **projet de territoire** de la Communauté de Communes des Avant-Monts au moment où le territoire est engagé dans la **réalisation de son PLUi** ; document au combien stratégique et impactant l'évolution des sols.
- Identifier des **actions pilotes** allant dans le sens de la gestion économe du foncier et de la résilience.
- Traduire, au travers du **plan d'actions** présenté ci-après et plus largement des **politiques publiques territoriales et urbaines de demain**, les réflexions issues des ateliers en **engageant l'ensemble des acteurs.**

**A reprendre et à compléter DDTM / CCAM**

# La feuille de route de l'atelier

Le présent document constitue la **Feuille de route de l'Atelier des territoires des Avant-Monts**, l'un des 5 de la session nationale 2022-2023 sur la thématique **“Mieux aménager avec les sols vivants”**. Elle est à destination de ses commanditaires et forces vives, d'aujourd'hui et de demain, à qui reviendra la tâche de prolonger les travaux, d'assurer le suivi et la cohérence du projet, et de mettre en œuvre tout ou partie des actions.

Elle vise à **synthétiser la stratégie du projet de territoire** discutée tout au long de l'atelier, déclinée en **perspectives d'actions** : que chaque orientation stratégique se traduise en projets concrets, réalisables et opérants. Mis en débat lors de l'atelier, chacune des actions retenues sont ici détaillées dans un **Plan d'actions** opérationnel, permettant à la collectivité et à ses partenaires de les porter, de les approfondir, puis le cas échéant de les engager. Ce document, réalisé par l'équipe pluridisciplinaire en charge de l'atelier, est le fruit d'un **travail collectif**, en co-construction avec les personnes présentes lors des ateliers, de l'atelier 3 en particulier, et en échange avec les élus et techniciens du territoire, et avec la DDTM 34 pilote de l'atelier..

C'est un **document partagé et vivant**, qui a vocation à évoluer et à mûrir, après même le terme de l'atelier, lors de son suivi et de sa **mise en œuvre, à court, moyen, et long terme**.

Cette synthèse ne rendant pas compte de la totalité de la matière, très riche, de l'atelier, **la page ci-après liste les principales productions et livrables** produits au cours de la démarche. Ces différents documents peuvent être consultés, en plus de cette courte synthèse, pour en savoir plus sur les tenants et les aboutissants de telle piste de réflexion ou d'action, ayant émergée à tel ou tel moment de l'atelier.

## 'DES SOLS VIVANTS POUR UN TERRITOIRE PLUS RESILIENT'

### **Objectif stratégique :**

*Guider l'élaboration du projet de territoire de la CCAvMonts et de son PLUi*

*Identifier des actions pilotes locales avec un mot d'ordre : la résilience*

### **Les réflexions issues de l'atelier :**

*Traduites concrètement dans une Feuille de route par des actions numérotées vont engager l'ensemble des acteurs*

### **L'ensemble des 'menaces' sont des données d'entrée :**

*Elles concernent directement le territoire (le problème de l'eau, la dépendance alimentaire, les risques, le changement de paradigme)*

### **Alors que ce territoire des Avant-Monts dispose de nombreux atouts :**

- il reste encore très identitaire, riche de nombreuses ressources naturelles et humaines*
- il subsiste un équilibre fragile entre le monde agricole, les espaces de biodiversité, et une urba-diversité ou le périurbain n'a pas tout gaché*
- sur lesquelles les responsables territoriaux ont décidé de se concentrer*

# Les travaux de l'atelier

2022

2023

2024

2025

Rédaction et mise en application du PLUi

Session nationale "Mieux aménager avec les sols vivants"

Construction de la feuille de route

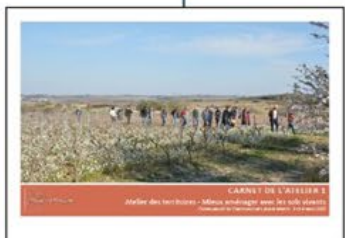
Diffusion et mise en place de la feuille de route

Elections municipales

SESSIONS ATELIERS

SESSIONS INTER-ATELIERS

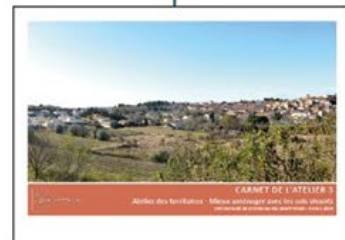
SÉMINAIRE DE RESTITUTION



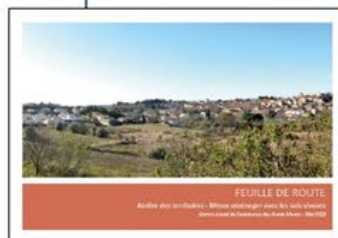
CARNET DE L'ATELIER 1



CARNET DE L'ATELIER 2



CARNET DE L'ATELIER 3



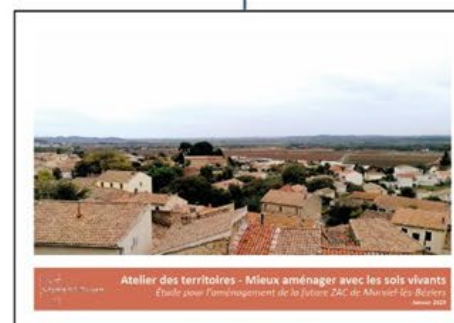
FEUILLE DE ROUTE



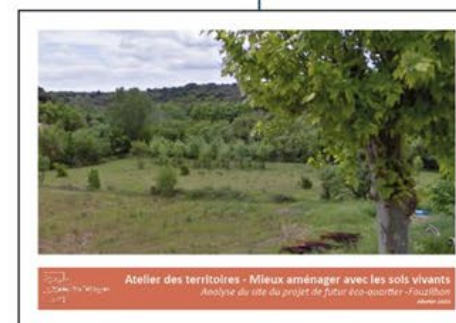
FAUGÈRES  
CAHIER DES  
CHARGES POUR LA  
RÉALISATION D'UN  
LOTISSEMENT



SAINT-NAZAIRE-DE-  
LADAREZ  
ÉTUDE DES POSSIBILITÉS  
DE MUTATION DU  
FONCIER



MURVIEL-LÈS-BEZIERS  
ÉTUDE POUR L'AMÉNAGEMENT DE  
LA FUTURE ZAC



FOUZILHON  
ANALYSE D'UN FONCIER COMMUNAL  
POUR UN FUTUR ÉCO-QUARTIER

# Les 3 grandes orientations stratégiques...

La stratégie se déploie en **trois grandes orientations**, se décomposant chacune d'elles en une série d'enjeux stratégiques. Ces orientations se font écho les uns les autres et pourraient être énoncés dans un ordre différent :

## 1. Affirmer la qualité du territoire en s'appuyant sur les ressources locales.

- Changer d'échelle pour construire un projet territorial aux qualités propres
- Intégrer les caractéristiques et qualités du territoire dans les projets
- Mettre la préservation et la valorisation du sol et du terroir au coeur des attentions
- Aménager / ménager de nouveaux espaces communs, en laissant la part belle à la pleine terre et à la végétation
- Accompagner l'évolution des paysages, des trames vertes et bleues et des corridors écologiques

## 2. Inverser les regards sur les territoires agricoles

- Redonner une place au bâti agricole dans le paysage et le territoire, pour une valorisation mutuelle.
- Amplifier une diversification agricole par filières pour enrichir la biodiversité et la qualité agronomique des sols.
- Inciter et favoriser les pratiques agricoles ne nécessitant pas d'intrants chimiques pesticides.
- Penser le déploiement de nouveaux équipements collectifs pour favoriser ces nouvelles agricultures de proximité.
- Proposer un nouveau rapport entre espaces agricoles, naturels et urbains, en particulier sur les espaces médians.

## 3. Habiter autrement les Avant-Monts

- Reprendre la main sur la trajectoire territoriale, plus contrôlée et équilibrée et faire évoluer les modèles d'aménagement.
- S'engager résolument dans des démarches d'urbanisme circulaire, en privilégiant le renouvellement sur l'extension.
- Faire autrement en réinventant le pavillonnaire et en trouvant des alternatives à la maison individuelle 4 faces.
- Tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations, en extension et en renouvellement.
- Diversifier les projets, en faisant émerger des projets économiques et/ou agricoles, complémentaires au résidentiel.

C'est de ces axes stratégiques que découle le plan d'actions énoncé après, dont **la page suivante fait la synthèse des principales perspectives d'actions** ayant pu émerger et faisant, au moins en partie, consensus. Aux différents pilotes et partenaires de ces actions de s'en saisir pour passer à l'opérationnel et faire projet !

# ...déclinées en un plan d'actions opérationnel

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

- 1 Engager un travail de permanence architecturale et paysagère au service des élus
- 2 Décliner une OAP 'Sols Vivants'
- 3 Intégrer la gestion et la préservation de la ressource en eau dans la rédaction du PLUi

## Orientation 2 : Inverser les regards sur le territoire agricole

- 4 Relancer une production agricole de proximité locale en mobilisant les terrains communaux, notamment ceux situés en lisière urbaine
- 5 Favoriser le déploiement de l'arbre, des cultures intercalaires, et de l'écopaturage dans l'espace viticole et à proximité des espaces urbanisés et au sein des espaces naturels et de forêts
- 6 Développer un accompagnement spécifique local, pour la construction et inscription territoriale du bâti agricole, vecteur de singularité et spécificité qualitative.

## Orientation 3 : Habiter autrement les Avant-Monts

- 7 Engager une étude de stratégie foncière pour identifier les sites de projets en renouvellement et les nouveaux modes de faire
- 8 Accompagner les porteurs d'éco-projets à l'image du projet démonstrateur de Fouzilhon, en favorisant la démarche écoquartier
- 9 Créer un groupe de travail multipartenarial pour fédérer, révéler, réinventer l'habitat des Avant-Monts





Première orientation prioritaire :  
**Affirmer la qualité du territoire en s'appuyant sur les ressources locales**

# Première orientation prioritaire : Affirmer la qualité du territoire en s'appuyant sur les ressources locales

## CONSTATS

- Les Avant-Monts présentent des terroirs différents entre le Nord et le Sud, liés au sous-sol et au relief notamment, mais les aménagements récents se font de manière homogène sur le territoire sans forcément tenir compte de cette richesse
- Les implantations urbaines historiques sur les Puech, les coteaux ou les vallons ont été délaissées par les extensions urbaines qui s'affranchissent de ces notions d'implantation géographique et paysagère
- La notion de préservation des sols, de vie dans les sols, d'adaptation au réchauffement climatique est bien présente sur le territoire et une partie de la côte viticole, mais n'est pas prise en compte dans les aménagements publics et urbains à ce jour ce qui représente un vrai levier
- Cette notion doit s'accompagner de la gestion de la ressource en eau, une problématique de plus en plus présente sur le territoire, dans tous les domaines (agriculture, alimentation en eau potable, etc). Les risques sont également de plus en plus présents dans l'aménagement (augmentation de la récurrence et de l'intensité des phénomènes),
- Le potentiel réseau de chemins et voies douces circulables pour mailler le territoire et rejoindre un village à un autre, ou mettre en contact l'espace urbain et agri-naturel est à ce jour peu exploité

## ENJEUX

- Changer d'échelle pour construire un projet territorial aux qualités propres des Avant-Monts
- Intégrer les caractéristiques et qualités du territoire dans les projets
- Mettre la préservation et la valorisation du sol et du terroir au coeur des attentions
- Aménager / ménager de nouveaux espaces communs, en laissant la part belle à la pleine terre et à la végétation
- Accompagner l'évolution des paysages, des trames vertes et bleu et des corridors écologiques

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

- Changer d'échelle pour construire un projet territorial aux qualités propres des Avant-Monts
- Intégrer les caractéristiques et qualités du territoire dans les projets

## Action 1 :

**Engager un travail de permanence architecturale et paysagère au service des élus** pour organiser du conseil directement sur le terrain permettant d'orienter les projets

Les premiers leviers :

- Dans la continuité des dialogues de terrain engagés lors des interateliers, organiser une permanence cyclique permettant **d'aller sur le terrain à la rencontre des élus en associant des compétences en paysage et en architecture**
- Prioriser les interventions et visites à la demande et sur base du volontariat (une liste d'attente existe déjà !)

Pilotage de l'action : Communauté de Communes des Avant-Monts

Partenaires à mobiliser :

- CAUE
- DGALN
- Référentiel pour des Habitats Sobres et Désirables (RHSD),
- Habitants du territoire et acteurs privés
- Paysagistes et architectes conseils de la DDTM34

Temporalité : 2023/2024

Référence

### Sessions de terrain en interatelier

Le travail d'inter atelier a permis d'aller directement sur le terrain avec les élus et de partager avec eux leur vision stratégique pour leur commune. En repartant du terrain, de son contexte, des formes paysagères et architecturales propres à chaque site, les projets initialement prévus ont pu être rediscutés et parfois réorientés pour une meilleure prise en compte des enjeux 'sols vivants' (St Nazaire de Ladarez, Faugères, Murviel les Béziers, Fouzhillon ont déjà pu bénéficier d'un accompagnement)



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

- Intégrer les caractéristiques et qualités du territoire dans les projets
- Mettre la préservation et la valorisation du sol et du territoire au coeur des attentions
- Aménager / ménager de nouveaux espaces communs, en laissant la part belle à la pleine terre et à la végétation

## Action 2 :

**Décliner une OAP 'sols vivants'** pour certaines opérations emblématiques dans le cadre du PLUI, ou d'autres types d'OAP - éco lotissement, éco zone active...

Les premiers leviers :

- Renforcer le rôle du BET à charge de l'élaboration du PLUi dans une démarche d'opérationnalité selon la mission qui lui est affectée ou par la mise en place d'un avenant
- Intégrer la question des la gestion des eaux pluviales (infiltration de l'eau dans les sols perméables, gestion de l'eau en aérien uniquement, etc.). Elle pourrait également donner des indications sur les végétaux à planter pour pouvoir mieux capter les eaux de ruissellement.
- Définir un socle/pourcentage de base dans chaque opération pour garder de la pleine terre et des sols en place
- Promouvoir de nouveaux modes de gestion pour de nouveaux espaces communs
- Mobiliser les ressources du Club PLUi comme par exemple le travail sur la "Qualité des sols dans les documents d'urbanisme"

Pilotage de l'action : Communauté de Communes des Avant-Monts

Partenaires à mobiliser :

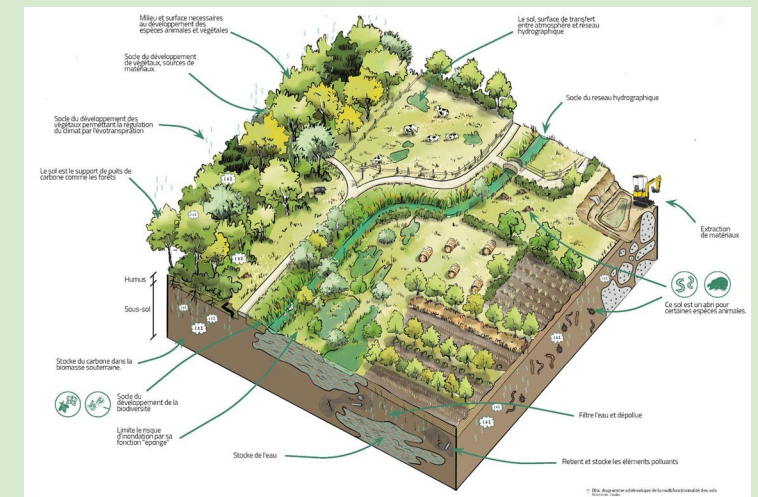
- Bureau d'étude en charge du PLUI (sous la mise en place d'un avenant)
- ADEME

Temporalité : 2023

Référence

## Référentiel de l'atelier 'Sols Vivants' de l'agglomération de Tours Acadie et Caudex

Le référentiel établi pour l'agglomération Tourangelle dans le cadre de la démarche atelier des territoires permet de partager un document cadre inspirant pour construire la planification territoriale: SCOT, PLUI(s), projets urbains et écoquartiers à venir



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

- Intégrer les caractéristiques et qualités du territoire dans les projets
- Mettre la préservation et la valorisation du sol et du territoire au coeur des attentions

## Action 3 :

**Intégrer la gestion et la préservation de la ressource en eau dans la rédaction du PLUi** (définition des typologies d'agriculture et les capacités d'accueil des nouvelles populations en fonction de la ressource disponible)

Les premiers leviers

- Réfléchir à des dispositifs de récupération et de recyclage de l'eau à l'échelle des communes, des équipements et des espaces publics
- Quantifier les ressources et les mettre en relation avec les consommations et besoins, interroger les pratiques (forages, irrigation, piscines, arrosage automatique,,)
- Se prémunir face aux risques et aux phénomènes de plus en plus violents – la démarche 'Sols Vivants' entre pleinement dans ce champ d'action

Pilotage de l'action : A définir : co-pilotage entre la DDTM34 et la Communauté de Communes des Avant-Monts ?

Partenaires à mobiliser

- Agence de l'eau
- Syndicat de bassin versant
- Communes volontaires

Temporalité : 2024-2030



Deuxième orientation prioritaire :  
**Inverser les regards sur le territoire agricole et le valoriser**

# Deuxième orientation prioritaire :

## Inverser les regards sur le territoire agricole et le valoriser

### CONSTATS

- Présence sur le territoire d'une agriculture diversifiée, avec des filières dominantes comme la **viticulture**, qui structure les paysages et le territoire, et anime aussi les **coeurs de bourg** avec du bâti agricole qui demeure au sein des espaces urbains et génère des frictions ou des "nuisances" fonctionnelles.
- Des **césures nettes** existent entre espaces **agricoles** et zones nouvellement **urbanisées**, générant des frictions et nuisances entre habitants "urbains" et ruraux, reposant sur des manières différentes de vivre le territoire.
- Les **constructions agricoles** sont **limitées** en espace agricole et l'espace rural est ainsi très peu animé de constructions valorisées et à **l'échelle du paysage**.
- Des **filières agricoles délaissées** sont aussi présentes sur le territoire. L'**olive**, la **production chevrière**, pourtant inscrites dans l'histoire sont aujourd'hui méconnues. Des leviers de revalorisation sont à chercher pour le développement et d'**enrichissement de la qualité des sols** et de la **biodiversité**.
- Le territoire alterne entre espaces agricoles identifiés, **espaces naturels et de forêts** très présents, avec peu de valorisation **agricole, nourricière ou énergétique**.

### ENJEUX

- Redonner une **place au bâti agricole dans le paysage** et le territoire, pour une valorisation mutuelle .
- Amplifier une **diversification agricole par filières** pour enrichir la biodiversité et la qualité agronomique des sols.
- Proposer un **nouveau rapport entre espaces agricoles, naturels et urbains** : avec des espaces médians comme les nouvelles circulades, favorisant la création d'îlots de fraîcheur et d'acclimatation.
- **Imaginer du bâti agricole public** jouant un rôle structurant à proximité des espaces urbanisés (transformations, marchés, ateliers, etc) et appuyant une **dynamique agricole de proximité**.
- Inciter et favoriser les pratiques agricoles ne nécessitant **pas d'intrants chimiques pesticides**.
- **Développer** des filières locales de proximité, professionnelles et citoyennes, pour développer une autonomie alimentaire et énergétique territoriale

## Orientation 2 : Inverser le regard sur les territoires agricoles

- Renforcer la diversité agricole et les filières de proximité
- Proposer un nouveau rapport entre espaces agricoles, naturels et urbains : les nouvelles circulades
- Redonner une place au bâti agricole dans le paysage et le territoire

### Action 4 :

**Relancer une production agricole de proximité locale en mobilisant les terrains communaux, notamment ceux situés en lisière urbaine**  
- vers une OAP thématique circulades agri-urbaines  
- et une généralisation des “circulades”, comprises comme des franges urbaines intermédiaires entre espaces urbains et agricoles ?

Les premiers leviers :

- Faire un état des lieux du **foncier disponible** mobilisable pour développer des espaces agricoles de proximité, pour professionnels et citoyens
- Mobiliser le foncier public pour **favoriser l'installation d'agriculteurs inscrits dans des filières de proximité**, et capables de générer de la **médiation avec les publics “urbains”** (animation de potagers collectifs, ferme pédagogique, atelier de transformation ouverts, etc)
- Lancer un **appel à projet intercommunal sur des sites pilotes avec mobilisation de foncier public** pour ces filières de proximité
- Mobiliser la compensation agricole** pour créer des constructions utiles au développement de ces filières, lors de la création de zones d'activités
- Etablir une Oap et des plans guide pour les espaces de frange**, pour le développement d'une agriculture de proximité, avec des espaces de gestion des eaux, de cordons de fraîcheur, de mise en lien paysagère entre espace urbain et agricole

Pilotage de l'action : Communauté de Communes des Avant-Monts

Partenaires à mobiliser :

- Chambre d'agriculture
- SAFER
- Foncière publiques et citoyennes
- Aménageurs

Temporalité : 2023-2025

Référence

### **Création d'un bâtiment de maraîchage à Neulise (42)**

Fabriques Architectures Paysages

Ce bâtiment de maraîchage rentre dans le cadre d'une réflexion territoriale autour d'une production localisée et de sa valorisation via des circuits courts, venant alimenter l'école et la crèche du village. Rétrocédé par l'EPCI à la foncière citoyenne Terres de lien, le projet témoigne de la possibilité de faire émerger des projets participant à un récit territorial co-construit entre collectivités locales et foncière citoyenne et agriculture de proximité.





## Orientation 2 : Inverser le regard sur les territoires agricoles

- Renforcer la diversité agricole et les filières de proximité
- Proposer un nouveau rapport entre espaces agricoles, naturels et urbains : les nouvelles circulades
- Redonner une place au bâti agricole dans le paysage et le territoire

### Action 5 :

**Favoriser le déploiement de l'arbre, des cultures intercalaires, et de l'écopâturage dans l'espace viticole, à proximité des espaces urbanisés et au sein des espaces naturels et de forêts.** Développer la pluri fonctionnalité des espaces agricoles et naturels (accueil biodiversité, ressources énergétiques, activités récréatives, production de proximité)

Les premiers leviers :

- Avec le **pâturage**, renforcer la dynamique innovante déjà présente sur le territoire pour former de véritables **troupeaux de territoires**, valorisant la qualité agronomique et végétale des espaces naturels et limitant le risque incendie. Avec par exemple la création de **bâtiments et ou d'abris** pour la mise en lien entre ces espaces naturels et agricoles.
- Pour les **haies et arbres**, s'appuyer sur les dispositifs financiers existants pour planter des haies et des végétaux. Imaginer que ces plantations soient aussi supports potentiels de filières productives diversifiées, oliveraies, vergers, etc. et participent de la diversification agricole territoriale.
- Créer un **label vigne arborées, pâturées et enherbées**, à l'initiative du territoire ou des filières viticoles, pour valoriser son image de marque.
- Renforcer les espaces de médiation agri urbains

Pilotage de l'action : Communauté de Communes des Avant-Monts

Partenaires à mobiliser :

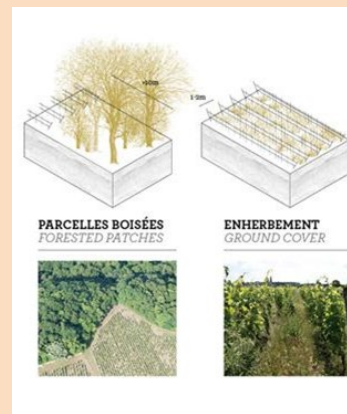
- Interprofession viticole
- Chambre d'agriculture
- CAUE
- Agence de l'eau
- Associations locales et départementales

Temporalité : 2023-2024

Référence

### **Terroirs publics : modèle pour un espace public rural - Savennières France** Alexander Cassini

Dans son étude, Alexander Cassini développe un projet d'espace public rural entre espaces viticoles productifs et espaces habités. Partageant le constat d'un terroir viticole en déclin, l'aménagement proposé s'applique à travers des moyens modestes, adaptés aux particularités des sites de développer des espaces publics partagés. En s'appuyant sur la temporalité des milieux viticoles, profitant des périodes de jachère pour implanter sur les parcelles inoccupées des installations publics temporaires partagés entre locaux, viticulteurs et touristes tout en préservant un cycle de la vigne.



# Orientation 2 : Inverser le regard sur les territoires agricoles

- Renforcer la diversité agricole et les filières de proximité
- Proposer un nouveau rapport entre espaces agricoles, naturels et urbains : les nouvelles circulations
- Redonner une place au bâti agricole dans le paysage et le territoire

## Action 6 :

### Développer un accompagnement spécifique local, pour la construction et inscription territoriale du bâti agricole, vecteur de singularité et spécificité qualitative.

Les premiers leviers :

- ❑ Mettre au point un guide ou une **OAP thématique “bâtiments et paysages agricoles”** en lien avec le PLUi, pour favoriser et valoriser la construction agricole maîtrisée au sein des espaces agricoles.
- ❑ Structurer et animer une **commission d’urbanisme spécifique “bâtiments et constructions agricoles”**, associant les services d’urbanisme, les conseils en architecture et paysage, les élus, à l’échelle de la communauté de communes.
- ❑ Créer des **lotissements agricoles** regroupant habitat agricole et lieux de production nourriciers, en **périphérie des villages** et en stoppant les extensions urbaines sur les **terres agronomiquement riches**, avec des OAP spécifiques comme pour Saint Nazaire de Laudarez, ou Faugères. (CF action 4)

Pilotage de l’action : Communauté de Communes des Avant-Monts

Partenaires à mobiliser :

- ❑ PNR
- ❑ CAUE
- ❑ Chambre d’agriculture
- ❑ SAFER

Temporalité : 2023-2025

Référence

## Guide de recommandations concernant l’évolution du bâti agricole des Alpilles Fabriques Architectures Paysages

Le guide de recommandations est un document cadre qui a pour finalité d’ouvrir des pistes de réflexion quant au devenir et à la forme du bâti agricole dans un contexte paysager, préservé tout en informant sur les cadres normatifs et réglementaires qui régissent ces constructions.



Temporalité : 2023-2025



Troisième orientation prioritaire :  
**Habiter autrement les Avant-Monts**

# Troisième orientation prioritaire : Habiter autrement les Avant-Monts

## CONSTATS

- Croissance très vigoureuse ces 20 dernières années, perçue comme en partie “incontrôlée” et “subie”...
- ...avec une dynamique questionnante de résidentialisation, d'un territoire passé de rural à “périurbain”
- Augmentation des valeurs et de la pression foncière, qui impacte aussi la qualité des opérations...
- ...avec une densification pas toujours très heureuse, sans réinvention du modèle, des formes urbaines et du vivre ensemble (maison “4 faces” avec sa “terrasse barbecue”)...
- Mais des signaux faibles de changement, les prix augmentant, de nouvelles formes et de nouveaux opérateurs émergents, qui font augurer un changement de modèle...
- ...qui adviendra d'autant plus facilement que l'on ne fera pas trop perdurer l'ancien, avec un rôle central de la collectivité (si les fonciers “à urbaniser” se réduisent, la focale se déplacera sur le renouvellement...).
- Et un paradoxe par rapport aux constats énoncés avant, notamment le premier : alors que l'on produisait autour de 100 logts/an en 2016-2020 sur les Avant-Monts (un peu plus de 180 en 2011-2015), le SCOT/PLUi prévoit un rebond de la construction - certes sur des formes plus compactes - avec un objectif de... 245 logts/an (dont près de 70% en extension)... Autant dire qu'on y est pas encore.

## ENJEUX

- Faire de la limitation de l'expansion urbaine une chance pour le territoire ! La possibilité (1) de “reprendre la main sur la trajectoire territoriale, plus contrôlée et équilibrée, (2) de faire évoluer les modèles d'aménagement.
- S'engager résolument dans des démarches d'urbanisme circulaire, en privilégiant le renouvellement sur l'extension.
- Faire autrement en réinventant le pavillonnaire et en trouvant des alternatives à la maison individuelle 4 faces.
- Tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations, en extension et en renouvellement.
- Diversifier les projets, en faisant émerger des projets économiques et/ou agricoles, complémentaires au résidentiel.

# Orientation 3 : Habiter autrement les Avant-Monts

- S'engager résolument dans des démarches d'urbanisme circulaire
- Diversifier les projets

## Action 7 : Engager une étude de stratégie foncière pour identifier les sites de projets en renouvellement et les nouveaux modes de faire

(1) diagnostiquer précisément le parc vacant, (2) révéler le potentiel de gisement foncier (y compris espaces de stationnement et zones d'activités) et identifier des sites de projet en renouvellement et/ou d'intensification, (3) s'engager dans un Plan d'action Foncière en conventionnant avec l'EPF Occitanie, (4) identifier et engager de nouveaux modes de projets multi-partenariaux, (5) Envisager le lancement d'un appel à projets innovants pour "réinventer l'habitat des Avant-Monts" sur le modèle du premier "réinventer rural" de Nozay, sur des fonciers maîtrisés qui seraient identifiés au cours de l'étude.

### Les premiers leviers

- ❑ Lister les différents **sites à enjeux** déjà identifiés et les communes volontaires (ou en attente) à l'échelle de la comcom.
- ❑ Préciser le **cahier des charges** et les **objectifs** de cette étude.
- ❑ **Prendre attache avec l'EPF** pour évoquer les différents types de partenariats et d'accompagnement qui pourraient être envisagés
- ❑ Envisager un **conventionnement pluriannuel entre la comcom et l'EPF** pour stabiliser une stratégie et s'engager dans un plan d'action foncière.
- ❑ Chaque commune intéressée signe avec l'EPF une **convention de maîtrise foncière sur les secteurs opérationnels** sur lesquels engager des projets multipartenariaux, en provisionnant la garanti de rachat

### Pilote, partenaires,

- ❑ Pilote : Communes, **Communauté de Communes des Avant-Monts**, avec l'**Etablissement Public Foncier Occitanie** (co-MOA), et en partenariat avec les communes.
- ❑ Autres partenaires que l'EPFO : aménageurs / ensembliers : **Territoire 34...**  
Investisseurs / opérateurs : **Bailleurs sociaux, Caisse des dépôts...**

Temporalité : En agissant maintenant, on devient pleinement opérationnel au moment où le foncier se tarira effectivement, avec probablement à ce moment une bascule financière...

### Référence

## Etude de stratégie foncière et Plan d'action foncière de l'Arc Mosellan (Moselle)

En 2020, la comcom de l'Arc Mosellan conventionne avec l'EPFGE pour engager une étude de stratégie foncière visant à identifier une "quarantaine" de sites de projet en renouvellement, pouvant intégrer un Plan d'Action Foncière (une des fiches du PAF ci-dessous). Suite à quoi chacune des communes conventionne avec l'EPFGE sur les sites de projet, avec des dynamiques de projets multipartenariales spécifiquement travaillées...

The image shows a document titled 'PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE - FICHES' with a sub-header 'DENT CREUSE ET FRONT DE RUE'. It includes a table with columns for 'Typologie de site', 'Vocation prioritaire', 'Niveau d'intérêt', 'Échéance projet', 'Niveau de concertation', and 'Date dernière réunion'. Below the table, there are sections for 'Situation', 'Description du site', 'Structures de la propriété', 'Contraintes et servitudes', 'Intérêts du programme', and 'Stratégie foncière'. The document also features a map of the area and two photographs of buildings.

## Orientation 3 : Habiter autrement les Avant-Monts

- Faire autrement en réinventant le pavillonnaire et en trouvant des alternatives à la maison individuelle 4 faces
- Tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations, notamment en ce qui concerne la sobriété foncière et la vitalité des sols
- Diversifier les projets, en faisant émerger des projets économiques et/ou agricoles, complémentaires aux projets d'habitat.

### Action 8 : Accompagner les porteurs d'éco-projets à l'image du projet démonstrateur de Fouzilhon, en favorisant la démarche écoquartier

La commune de Fouzilhon a souhaité (1) reprendre la main sur l'aménagement du foncier stratégique du Champs Nègres (environ 1 ha), au contact et de la circulade et de la Lène, en préemptant le terrain, pour (2) s'engager dans un éco-projet qui permette de (a) ménager et valoriser les abords de la Lène, (b) répondre dans un besoin de sobriété foncière aux besoins de la commune en diversifiant les typologies résidentielles et en développant de nouveaux communs, pour les habitants du nouveau quartier et de la commune, en renouvellement (bâti ancien) et en extension sur de nouveaux formats...\*

Accompagner Fouzilhon dans sa démarche Ecoquartier et Inciter d'autres communes à s'engager à leur tour dans des "Eco-projets" alternatifs, bénéfiques pour la vitalité des centralités villageoises et des sols, exigeants en matière sobriété foncière, et pouvant viser la labellisation. Cet accompagnement / incitation pourrait se faire de différentes manières selon des modalités qui restent à définir (financement, ingénierie...).

#### Les premiers leviers

- ❑ Préciser avec les référents régionaux et départementaux les orientations du projet au regard des 20 engagements Ecoquartier **pour candidater à la labellisation Ecoquartier Etape 1** et évoquer les différents modes d'accompagnement.
- ❑ Préciser le cahier des charges et les partenaires (y compris financier) pour lancer **des études pré-opérationnelles** permettant de préciser les intentions de projet et de passer sereinement à l'opérationnel en commençant par les communes volontaires de **Fouzilhon et Saint-Nazaire**.

#### Pilote et partenaires

- ❑ Pilotes : **les communes**, qui restent MOA principales et majoritaires
- ❑ Partenaires : **Communauté de communes des Avant-Monts**, qui pourrait soutenir y compris financièrement de telles démarches vertueuses...
- ❑ ...mais aussi : DDT/DREAL, CEREMA, Atelier Flash DGALN, Caisse des dépôts, Banque des territoires, EPFO, Territoire 34...

Temporalité : Candidater à la labellisation et lancer les premières études dès 2023

#### Référence

### Ecoquartier de Volonne (1 600 habitants, Alpes-de-Haute-Provence)

Ecoquartier labellisé Etape 4 écoquartier confirmé, de confortement de centre-bourg, qui accueille des communs villageois (équipements et espaces verts / collectifs) ainsi qu'une offre de logements diversifiés (social et sénior) et des espaces d'activité polyvalents...[Détail du projet ici.](#)



## Orientation 3 : Habiter autrement les Avant-Monts

- Faire autrement en réinventant le pavillonnaire et en trouvant des alternatives à la maison individuelle 4 faces
- Tirer vers le haut la qualité des nouvelles opérations
- Diversifier les projets, en faisant émerger des projets économiques et/ou agricoles, complémentaires aux projets d'habitat.

### Action 9 : Créer un groupe de travail multipartenarial pour fédérer, révéler, réinventer l'habitat des Avant-Monts

Ce n'est pas une seule action qui émerge ici, mais plutôt une méthode, avec des objectifs, de court et de moyen termes :

- **Ingénierie** : Fédérer, autour par exemple du CAUE, les acteurs motivés (élus et techniciens des Avant-Monts, de Fouzilhon, St-Nazaire... mais aussi référents du Conseil de développement...) et compétents (services urbanisme de la CCAM, CAUE, PNR...) autour de cette ambition de « réinventer l'habitat des Avant-Monts ».
- **Référentiel** : Actualiser, prolonger et contextualiser la publication du CAUE 34 « Les lotissements résidentiels. Pour une composition urbaine et paysagère de qualité dans l'Hérault » et le Référentiel pour des Habitats Sobres et Désirables (RHSD) en cours de réalisation par la DDTM 34, pour inventorier et donner à voir et à comprendre des références et projets vertueux du territoire élargi...
- **Charte** : Ecrire sur cette base, une « charte » du mieux habiter avec les sols vivants dans les Avant-Monts, qui pourrait être annexé à tout les cahier des charges de conception réalisation d'opération d'urbanisme.
- **Concours / AMI** : Envisager un concours d'idée « Réinventer l'habiter des Avant-Monts », sous la houlette du CAUE et du PNR, avec l'ambition de s'inspirer de ces références, du patrimoine vernaculaire du territoire (maisons des circulades, maisons vigneronnes...) pour établir une typologie, des modèles, qui par-delà la densité, seraient capables de créer du désir ! Les niveaux de densité et les statuts de logements du PLUi seraient aussi des entrants à ce concours d'idée. Ce concours pourrait être « juste » un concours d'idée, sans site de projet particulier, ou s'incarner par exemple avec la mobilisation des sites pilotes de Fouzilhon et de Saint-Nazaire...

Les premiers leviers :

- Solliciter le **CAUE** pour initier et porter la démarche.
- Faire un **organigramme des acteurs**, une liste des personnes motivées pour participer à ce groupe de travail et pouvant être mobilisées pour parler projet, organiser une **première réunion de travail** pour se fixer les objectifs, à moyen et à court terme et les moyens à mettre en œuvre.
- Préciser les **critères de qualité des projets**, qui allient enrichissement des sols, confortement de la circulade, valorisation de la "circulade basse", renouvellement (bâti ancien réhabilité) et diversification des formes urbaines.
- Commencer l'inventaire des opérations emblématiques et inspirantes** (logements sociaux seniors de Puimisson, conversion des anciennes caves viticoles en petits collectifs à Thézan, réhabilitations de maisons vigneronnes...).

Pilote et partenaires

- Pilotes : CAUE 34 (en attente de retour de leur part), avec l'appui de la Communauté de Communes des Avant-Monts
- Partenaires : Communes, DDTM 34, PNR, Territoire 34, CEREMA, Bailleurs sociaux...

Temporalité : engager la démarche **dès maintenant**, pour **une V1 du référentiel et de la charte** (voire du concours / AMI) à la fin de l'année 2023

# Organiser la suite de la démarche

## A reprendre et à compléter DDTM / CCAM

