

2 Quel avenir pour les tissus urbains peu denses ?

Phase d'application
Juin 2023

“Étudiez comment une société utilise son sol et vous pourrez tirer des conclusions assez fiables sur ce que sera son avenir.”

“Study how a society uses its land, and you can come to pretty reliable conclusions as to what its future will be.”

Ernest Friedrich Schumacher¹

Citation introductive du livre « Architecture of Common Grounds, The Question of Land Reloaded » de Florian Hertweck²

1 Ernest Friedrich Schumacher, *Small is Beautiful. A Study of Economics as if People Mattered*, London 1973, p.73

2 Florian Hertweck, *Architecture on Common Ground. The Question of Land: Positions and Models*, Lars Müller Publishers, 2020, p.9

L'équipe

Réalisé dans le cadre du projet collectif du Cycle d'urbanisme de Sciences Po promotion 2022-2023.

Sujet : «Quel avenir pour les tissus urbains peu denses des villes moyennes dans le contexte du ZAN ?»

Réalisé par : Mathilde Faure
Louise Molinier
Quentin Rihoux
Rose Villiers
Chloé Vertaldi

Commandité par : Action Logement Services
Plan Urbanisme Construction Architecture

Tuteur : Grégoire Deberdt

Avant-Propos

Dans la continuité de leur contribution active au programme Action Coeur de Ville (ACV), Action Logement et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) se sont associés pour la mise en place d'un partenariat opérationnel et pédagogique avec notre équipe de cinq étudiant-e-s du Cycle d'Urbanisme de Sciences Po, et ce afin d'apporter des réponses nouvelles à la question suivante :

« Quel avenir pour les tissus urbains peu denses des villes moyennes dans le contexte du ZAN ? »

Cette collaboration s'est concrétisée par la réalisation d'une étude durant l'année universitaire 2022-2023 en deux temps. Nos résultats sont formalisés en deux livrets correspondants aux deux phases du projet. Celui-ci en est la seconde brique.



Contexte de l'étude

Depuis quatre ans, l'Etat et les partenaires associés au programme ACV ont mis en œuvre des actions portées sur la revitalisation des centres bourgs dans 222 territoires : patrimoine valorisé, espaces publics et habitats rénovés... Cet accompagnement situe les villes moyennes non plus seulement comme des territoires en déclin dans un environnement périurbanisé mais aussi au cœur des dynamiques futures. Les ambitions de ce programme lient les intérêts et prérogatives des deux partenaires de l'étude. Action Logement Services, acteur central du financement et de l'accompagnement de la rénovation du parc de logement en France, intervient sur les volets immobilier et habitat. Le PUCA articule quant à lui recherche et expérimentation pour conseiller certaines villes du programme engagées dans la revitalisation de leurs centre-villes, notamment à travers le dispositif «Réinventons nos cœurs de Ville».

Considérant la revitalisation des territoires et la réduction de l'étalement urbain comme priorités nationales, Action Logement Services et le PUCA souhaitent aujourd'hui s'appuyer sur les succès du programme ACV pour agir sur les territoires peu denses des villes moyennes (tissus pavillonnaires, zones d'activités...).

Les collectivités concernées deviennent des acteurs engagés et déterminants pour l'investissement local et la perspective d'un aménagement du territoire plus résilient et écologique, déjà enclenché par la rénovation thermique et l'aménagement des friches. L'intégration de ces nouveaux enjeux thématiques au dispositif original continue de nécessiter l'alliance d'une politique locale ajustée et de ressources transversales, à l'instar des interventions Territoires Pilotes de la Sobriété Foncière (TPSF) rattachées au programme. Les sept territoires pionniers retenus pour cette démarche portent la volonté de tester de nouveaux modèles de développement sobres en consommation foncière avec quatre leviers d'actions proposés par le PUCA : renaturer, densifier, intensifier et transformer. Afin de soutenir cette démarche, Action Logement Services finance les AMO nécessaires à l'appui qualitatif des projets d'habitat. L'objectif est de laisser les territoires sélectionnés libres de leur organisation et pilotage afin de montrer les voies à suivre pour tous les territoires en France souhaitant s'engager dans un développement sobre en limitant leur consommation foncière.

Dans ce contexte, Action Logement et le PUCA nous ont sollicités pour les accompagner dans une réflexion sur les "possibilités d'évolution des tissus urbains peu denses" en sortant des schémas de pensées traditionnels de la fabrique de la ville ; c'est à dire en pensant différemment les conditions morphologiques, économiques, programmatiques, juridiques, sociales et opérationnelles d'un nouvel équilibre entre sobriété foncière et développement de ces quartiers. Pour cela, nous nous proposons de travailler sur une nouvelle définition du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et sur l'exploration d'outils de sobriété foncière puis leur application sur deux sites dans des villes moyennes françaises.

Les enjeux

Suite à plus de 50 ans de métropolisation¹, les petites et moyennes villes françaises apparaissent plus que jamais comme des territoires faisant l'objet de réalités différenciées. Si certaines, bénéficiant de leur relation à leurs conurbations, font preuve d'une importante dynamique économique, d'autres subissent un processus de décroissance urbaine appelant à la réinvention de leur modèle de développement.

Malgré leur différenciation croissante, les villes en question catalysent aujourd'hui les nouveaux impératifs écologiques et environnementaux encadrés par de récentes réglementations comme la loi Climat et Résilience et son objectif ZAN. Cet objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols vise à répondre à de nombreux enjeux environnementaux tels que la sobriété foncière, la préservation des sols naturels, de la biodiversité, du cycle de l'eau...

¹ Terme à comprendre ici tel que défini par Max Rousseau dans l'ouvrage "(RE)PENSER LES POLITIQUES URBAINES" (Huré, Rousseau, Béal, Gardon, Meillerand, 2018, PUCA) comme : " Le procesus de recomposition des armatures urbaines aux échelles nationale et internationale, sous l'effet de la concentration, dans un nombre restreint de conurbations, des populations, des activités économiques, des flux de capitaux et des fonctions de commandement."

Pour certaines de ces villes, ce nouveau contexte signifie une remise en question de leur modèle de développement basé sur l'extension urbaine. Pour d'autres, il symbolise une contrainte supplémentaire à prendre en compte dans un contexte économique déjà peu favorable au développement urbain. Pour toutes, il redirige l'attention vers les tissus urbains peu denses qui, malgré la complexité et le coût élevé de potentielles opérations sur du foncier déjà occupé, représentent un potentiel pour le développement de la ville sur elle-même.

Dans ce contexte, une problématique émerge :

Comment concilier l'impératif écologique de sobriété foncière avec les diverses perspectives de développement des zones urbaines peu denses des villes moyennes ?

Une problématique qui à notre sens recoupe 4 principaux enjeux :

1. Enjeu écologique : celui de la recherche de sobriété foncière pour une renaturation au service de la qualité des sols et de la biodiversité.

2. Enjeu socio-économique : celui de la recherche de stratégies et de modèles favorisant un développement urbain dans des contextes de marché de l'habitat et de besoins résidentiels spécifiques. Mais aussi celui du développement économique futur lié à des formes nouvelles de relocalisation particulièrement propices à ces territoires peu denses.

3. Enjeu spatial : celui de concevoir des formes urbaines attractives au sein des paysages urbains peu denses des villes moyennes².

4. Enjeu politique : celui de concevoir un projet et des outils sachant répondre aux attentes et aspirations des citoyens habitant les territoires en question. La perception de la densité devra notamment être repensée dans ces territoires caractérisés par des zones pavillonnaires, industrielles et commerciales.

Une méthode en deux temps

La méthodologie de cette étude distingue deux grandes phases : une première phase d' « exploration », visant à la mise au point d'un bagage théorique partagé sur le sujet du projet, et une seconde phase dite d'« application » visant à éprouver les recherches effectuées en phase 1 sur deux sites choisis par les commanditaires sur la base de propositions de types de tissus urbains peu denses par notre équipe d'étudiants.

Phase 1 : Exploration

Cette première phase d'exploration comporte quatre objectifs : (A) Définir la lutte contre l'artificialisation des sols par une analyse des notions et des débats associés au ZAN, (B) effectuer un tour d'horizon des pratiques de luttés contre l'artificialisation des sols et (C) dresser des portraits de tissus urbains peu denses en périphérie de villes moyennes. (D) Ces trois premiers objectifs permettent d'aboutir à une définition ZAN+ ; une sorte de manifeste résultant d'une prise de position tranchée sur le débat et ayant vocation à servir de référentiel et de cadre d'action pour la phase 2. Les résultats de la phase 1 sont contenus dans le livret 1.

Phase 2 : Application sur 2 sites

Cette deuxième phase dite d'« application » vise à éprouver les recherches effectuées en phase 1 sur des tissus urbains peu denses en villes moyennes. Afin d'aboutir à des propositions concrètes et adaptées, capables de concilier enjeux de sobriété foncière et ceux de développement, nous avons suivi la méthode suivante : (A) une analyse de chaque site au regard de leurs enjeux propres, (B) des approches mettant en application le "ZAN+", (C) l'approfondissement d'un ou plusieurs de ces derniers associés à des outils opérationnels de mise en oeuvre. Les résultats de la phase 2 sont contenus dans le livret 2.

Sommaire

Introduction

Elaboration d'un projet territorial

Analyse territoriale au regard des enjeux de sobriété foncière
Contextualiation du ZAN + sur le territoire néo-aquitain
Elaboration d'un projet territorial à partir du sol

Elaboration d'un projet d'entrée de ville

Marmande, une entrée de ville pavillonnaire
Libourne, un tissu patrimonial d'activités

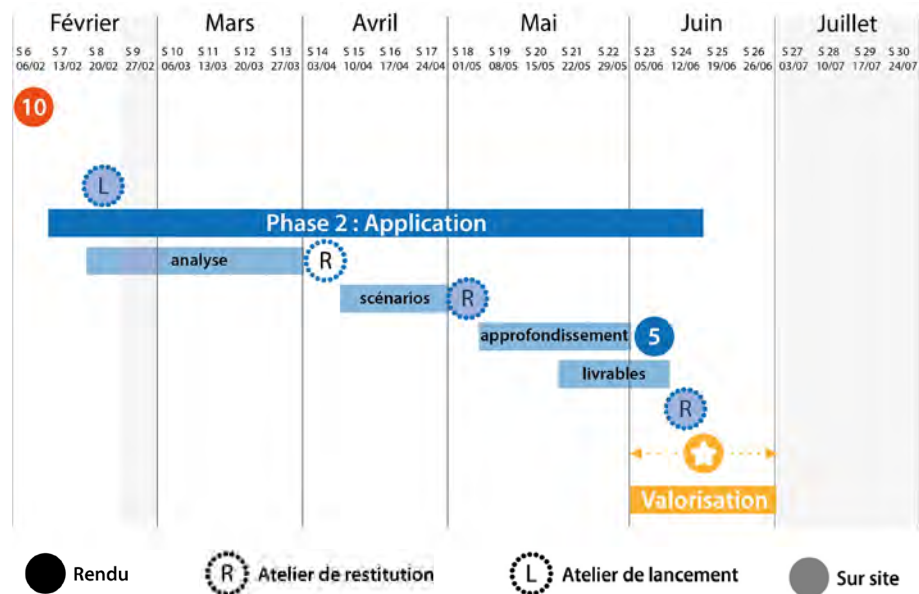
Retrospective

Introduction

Notre projet de sobriété foncière : une opportunité pédagogique pour repenser l'articulation entre projet urbain et projet territorial

Cette deuxième phase dite d'application" vise à éprouver les recherches effectuées en phase 1 sur deux sites pour aboutir à des propositions concrètes et adaptées, capables de concilier enjeux de sobriété foncière et enjeux de développement.

À l'issue de la phase 1, nous avons été convaincus que mettre le sol au cœur du projet urbain appellait à en repenser la méthode. Cette dernière doit à la fois fédérer des acteurs divers en mobilisant différents outils à disposition. Elle oriente non seulement les collectivités territoriales mais aussi l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville. Dès lors, nous partons du principe que la sobriété foncière ne se résoudra pas à l'échelle de la parcelle ni même à celle du quartier. Elle se décline à différents niveaux et permet de dessiner un projet de territoire guidé par cette démarche.



Les différentes échelles que nous avons prises en compte sont :

> **L'échelle régionale**, soit celle des SRADDET qui doivent décliner l'objectif ZAN au niveau infrarégional. C'est aussi à cette échelle que se comprennent les dynamiques de croissance/décroissance, d'attractivité et d'artificialisation des territoires et que le réseau de polarités territoriales. C'est enfin celle des EPF d'Etat avec les perspectives de portage et de péréquation foncière qu'ils représentent.

> **L'échelle territoriale et inter-territoriale**, soit celle du PLUi et du SCOT selon les contextes. C'est de là que se dessine un projet politique qui s'appuie notamment sur la connaissance des besoins, des paysages et des continuités écologiques. C'est aussi l'échelle qui situe les pôles urbains et qui équilibre la répartition des besoins liés au logement, aux activités économiques et aux mobilités. Enfin, c'est l'échelle depuis laquelle le rôle présent et futur de chaque quartier est étudié.

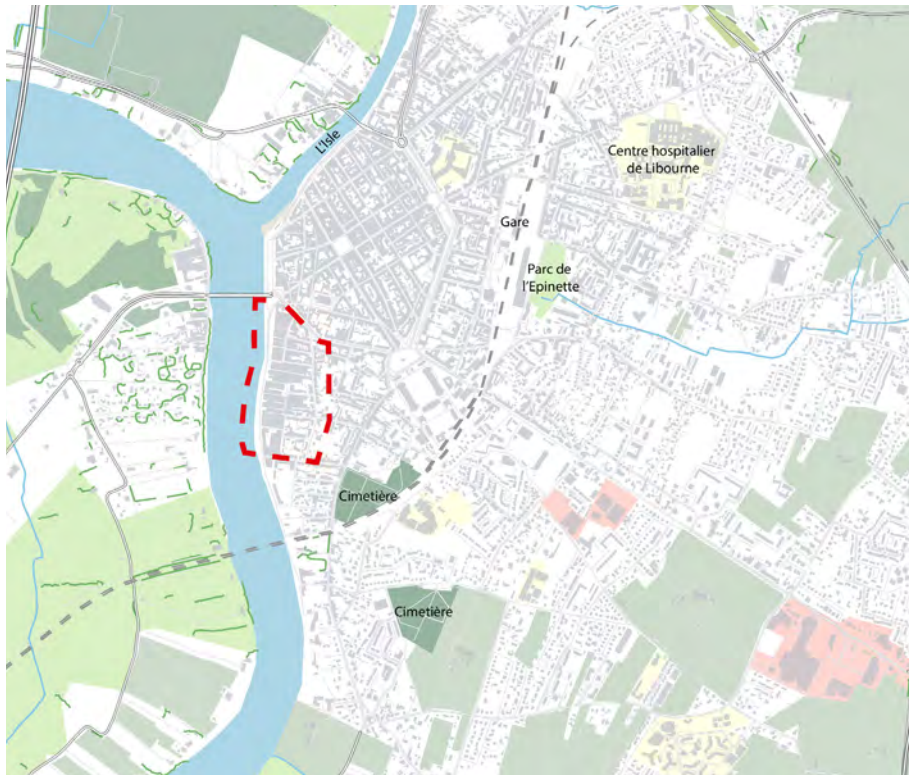
> **L'échelle du site** est celle de la spatialisation du projet qui, autour d'un périmètre, analyse le jeu d'acteurs, les espaces ouverts et bâtis, les micro-mobilités, et localise les usages et les stratégies ainsi que les interventions sur les tissus.

> **L'échelle de la parcelle** concerne aussi bien l'échelle architecturale que celle des montages et des outils opérationnels associés. C'est enfin celle des actions concrètes de renaturation des sols et de leur gestion.

Notre réflexion s'est appuyée sur l'articulation de ces quatre échelles à travers différentes phases de projet qui ont rythmé notre étude : l'analyse, les approches et l'approfondissement.

De la théorie à la mise en application sur deux sites à Marmande et Libourne

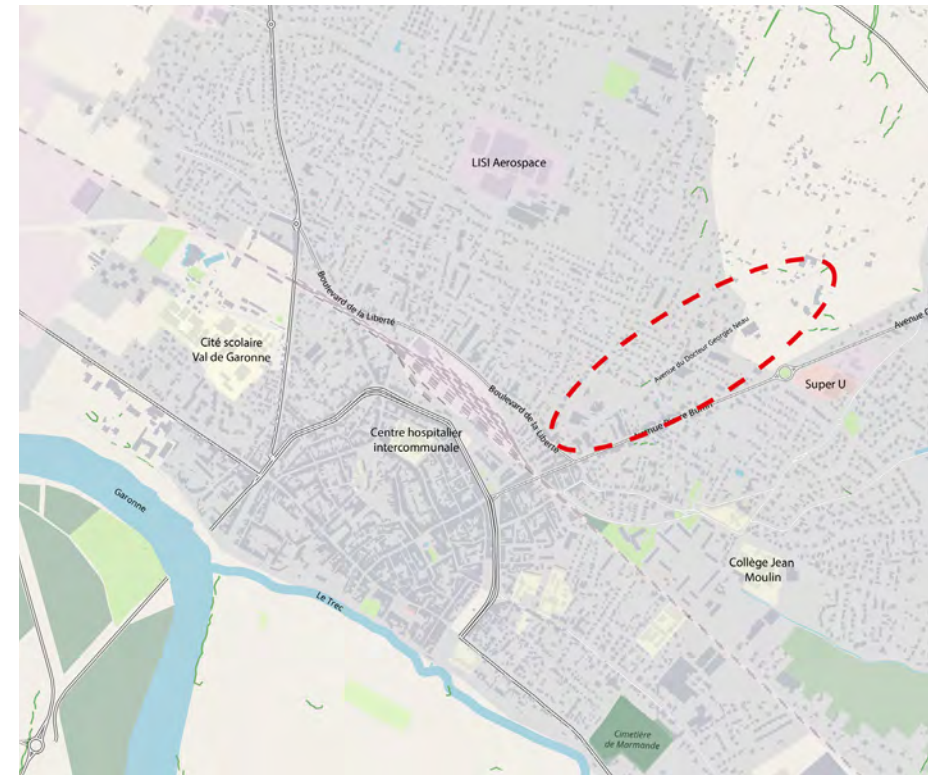
À l'issue de notre présentation de l'atlas des tissus urbains peu denses (en phase 1), deux sites nous ont été proposés en tenant compte de nos préférences et en privilégiant les villes engagées dans le dispositif ACV. Marmande et Libourne, deux communes de Nouvelle-Aquitaine, ont été ainsi choisies pour leur dynamique de croissance disparate et leur relation différente avec la métropole de Bordeaux. Bien que les sites soient tous deux situés en entrée de ville, leurs caractéristiques sont diamétralement opposées. Le tissu d'entrée de ville marmandaise est très diffus et mixte en termes de fonction tandis que l'entrée de ville libournaise sélectionnée a une haute valeur patrimoniale du fait de ses chais historiques alignés en front de Dordogne.



Carte de la commune de Libourne situant le secteur de projet.
Carte personnelle.

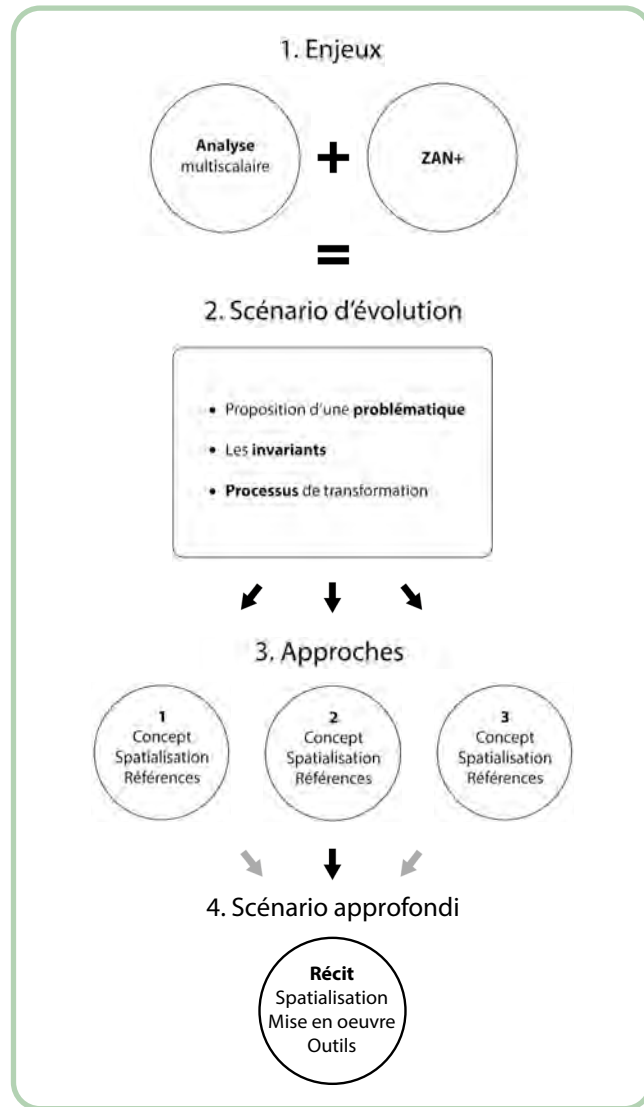
L'atterrissage opérationnel de notre étude dans ces deux villes ne s'apparente finalement pas à la description d'un projet urbain classique mais plutôt à l'éclosion d'une stratégie de sobriété foncière, composée à la fois d'approches schématiques d'évolution et de pistes d'interventions à mettre en œuvre.

Bien que ce livret présente l'aboutissement de travail à Marmande et Libourne, il est important de préciser que cet atterrissage s'est déroulé en 3 grands temps successifs : (1) l'analyse multiscalaire du territoire, (2) la formulation de plusieurs approches et (3) l'approfondissement d'une stratégie générale (cf. schéma page suivante).



Carte de la commune de Marmande situant le secteur de projet.
Carte personnelle.

Notre méthode de projet



1. La définition des enjeux comme pré-requis pour un projet de sol s'appuyant sur les besoins réels

Afin de définir des enjeux à la fois locaux et territoriaux, basés sur notre approche de la sobriété foncière, nous avons souhaité les diviser en deux catégories : ceux tirés de notre analyse des deux sites et ceux issus d'une contextualisation de notre ZAN+.

Analyse des deux sites

La phase d'analyse a permis de (1) révéler les besoins et enjeux spécifiques à chaque terrain et (2) de rendre compte du rapport du site à ses sols. Elle s'est appuyée sur des entretiens avec des acteurs locaux, l'analyse territoriale (cartographique) mais aussi des données statistiques. Cette analyse nous a permis de développer un discours détaillé autour des enjeux, besoins et attentes des villes. In fine, elle nous a permis de construire une lecture précise du territoire concerné. Cette étape s'est clôturée par un atelier de restitution pour valider et amender notre analyse avec nos partenaires locaux (cf. chapitre 1).

ZAN+ contextualisé

Notre ZAN+ rédigé en phase d'exploration (cf. livret 1) fut l'occasion de prendre position dans les débats autour du ZAN. Il résume l'approche que nous souhaitons prendre pour aborder la sobriété foncière à travers ses dimensions à la fois écologiques, politiques, socio-économiques et spatiales. Faire atterrir ces différentes prises de position sur nos deux sites nous a permis de formuler des objectifs adaptés aux contextes territoriaux et locaux.

2. Esquisse d'un scénario d'évolution

À la suite de ce travail d'analyse, nous avons formulé plusieurs hypothèses brutes sur le devenir des sites. Il s'agissait d'esquisser un scénario d'évolution autour d'une problématique, d'invariants et d'un début de processus pour accompagner la transformation.

3. Déclinaison du scénario d'évolution en trois approches

Le scénario d'évolution fut décliné en 3 approches, s'apparentant à 3 hypothèses de spatialisation reposant sur des concepts caricaturaux. Chacun proposait des perspectives d'évolution en matière de programme, usages, typologie, densité, d'ambiances, végétalisation et montage juridique, économique et encore opérationnel. Suite à un travail en format atelier avec les collectivités, nous avons sélectionné un scénario unique par ville, extrayant plusieurs thématiques de chaque approche. Celles-ci peuvent être vues comme des briques isolées ou comme les ingrédients nécessaires à un projet de sol à co-construire. Elles n'ont pas de temporalité définie et ne sont pas subséquentes, mais visent plutôt à raconter un récit de projet à court, moyen et long terme. Cette étape a également fait l'objet d'une restitution auprès des collectivités partenaires.

4. Approfondissement du scénario retenu

La phase d'approfondissement est une synthèse des 3 approches, accompagnées d'une mise en récit spatialisée et outillée. Cela a donné naissance à différentes pistes thématiques dont la description n'est ni prescriptive ni statique. En effet, notre démarche ne vise pas à proposer un plan guide figé mais plutôt à cibler des axes d'intervention. Nous avons donc proposé des méthodes et outils pour mettre en œuvre ce projet de sol et engager un processus de transformation répondant aux impératifs de sobriété foncière. Nous avons compilé ces transformations dans un plan de synthèse, spatialisant les projections de ces entrées de villes moyennes post-ZAN.



Extrait de notre analyse des sols du site du Priourat, Libourne



Extrait de nos approches spatialisées pour le site de l'Avenue du Docteur Neau, Marmande

Un travail enrichi par des acteurs locaux engagés

Cette partie de l'étude a été encadrée par plusieurs personnes des collectivités partenaires qui nous ont accueillis, et qui se sont tenues disponibles pour des entretiens. Nous avons pu échanger avec eux lors des deux ateliers de restitution. Ces acteurs ont été au cœur de notre démarche puisque nous nous sommes appuyés sur leur connaissance fine et précise du territoire pour en envisager une évolution.

Marmande

Catherine Bernard,
vice-présidente de Val-de-
Garonne Agglomération

Catherine Faugé,
responsable départementale
Action Logement

Benjamin Glémin, direction
départementale des territoires

Jean-Marc Fraiche, directeur
du pôle habitat, aménagement
et ADS à Val-de-Garonne
Agglomération

Juliette Gasnier, chargée de
mission ORT à Val-de-Garonne
Agglomération

Emmanuel Guérineau,
directeur du
cabinet du maire
de Marmande

Fabrice Navarro,
chef de service
urbanisme à
Marmande

Libourne

Blandine Machelon,
directrice de
projet ACV à
Libourne

Nathalie Maurice,
directrice études
urbaines, droits
des sols

Anne-Lise Nonin,
directrice adjointe
du projet urbain à
Libourne

Marion Rakotondramasy,
responsable
du service des
archives

Laurence Rouède,
vice-présidente du
conseil régional N-A,
conseillère à la CALI,
urbanisme et foncier

Vincent Molinier,
directeur régional
adjoint Action
Logement

Julia Coutou,
DGST adjointe

Chapitre 1

Elaboration d'un projet territorial

- 1.1.** ANALYSE TERRITORIALE AU REGARD DES ENJEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
- 1.2.** CONTEXTUALISATION DU ZAN+ SUR LE TERRITOIRE NÉO-AQUITAIN
- 1.3.** ÉLABORATION D'UN PROJET TERRITORIAL DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

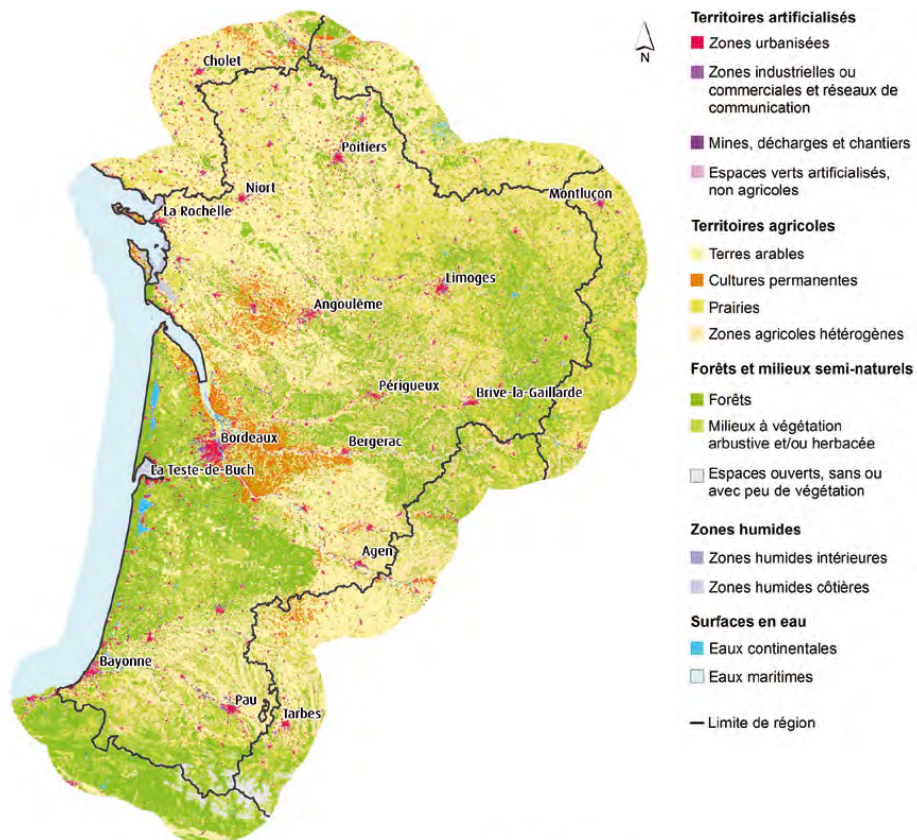
┌ 1.1

Analyse territoriale au regard des enjeux de sobriété foncière



Tirer partie de la proximité de nos sites

Afin de mieux comprendre les dynamiques de nos sites, nous avons réalisé de façon préliminaire une courte analyse régionale pour situer leurs structures, besoins et spécificités vis-à-vis de l'artificialisation. Nous avons souhaité tirer partie de la proximité géographique de nos deux terrains pour envisager des solutions répliquables à l'échelle régionale. Cela a permis de révéler les relations pôles continuités marmandaises et libournaises et de mettre en lumière le rôle moteur des acteurs régionaux, à mobiliser par la suite dans la construction d'une stratégie de sobriété foncière (EPFNA, SAFER...).

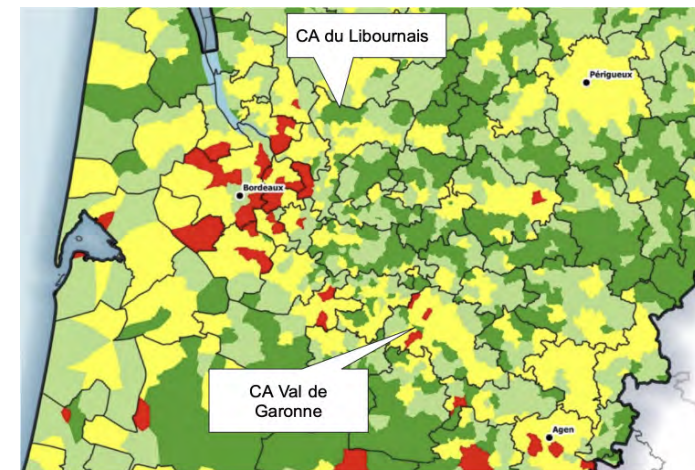


Atlas régional de l'occupation des sols, CORINE Land Cover, 2012

La consommation d'ENAF régionale, porte d'entrée du projet de sobriété foncière

Pour rappel, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine entre 2009 et 2019, et nos terrains d'études se situent dans l'axe au niveau le plus élevé d'urbanisation. Cependant, cette consommation a diminué de 35% au cours de la décennie (chiffres de la DREAL Nouvelle Aquitaine), illustrant les efforts de la région pour mettre en œuvre une politique globale sur la consommation des espaces.

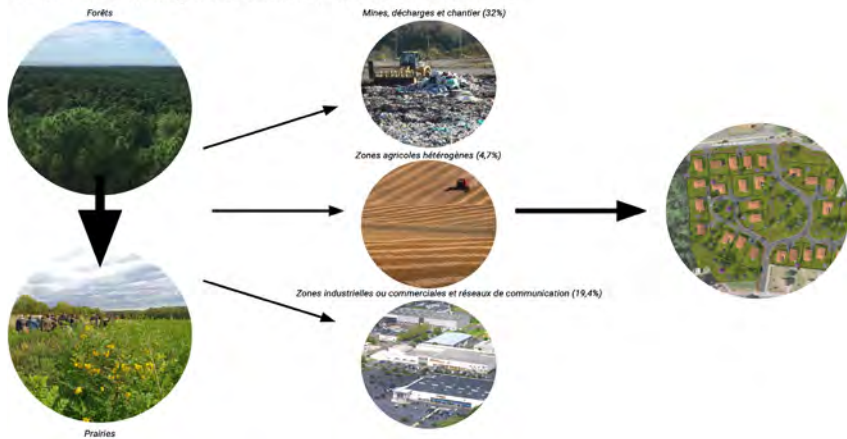
Nous avons identifié que les sols s'artificialisaient à un rythme bien supérieur à l'évolution de la population puisque Marmande et Libourne sont deux villes moyennes à la population stable. La construction de logements représente près des trois quarts de ces surfaces urbanisées. Notre analyse a aussi révélé que les enjeux multiscalaires majeurs étaient la coordination du ralentissement de la forte dynamique d'artificialisation (littoral et terres intérieures) et la maîtrise des effets de la croissance démographique. En effet, les pressions sur le foncier disponible s'accroissent de plus en plus avec la périurbanisation, la hausse des prix immobiliers et l'accueil de nouveaux habitants. La liaison Bordeaux-Toulouse explique en partie la forte dynamique d'artificialisation de ces collectivités, qui cherchent à attirer les ménages désireux de quitter la métropole.



Artificialisation des sols dans les communes néo-aquitaines entre 2009 et 2019, Sraddet Nouvelle Aquitaine

De plus, la menace sur le patrimoine naturel riche de la première région agricole de France se remarque par la disparition moyenne de 620ha d'espaces naturels chaque année (données entre 2015 et 2020). Le modèle d'aménagement dominant a signé la perte notable de forêts au profit d'espaces artificialisés de type décharges, terres arables, zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (cf schéma ci-dessous).

Le modèle d'aménagement dominant en Nouvelle Aquitaine



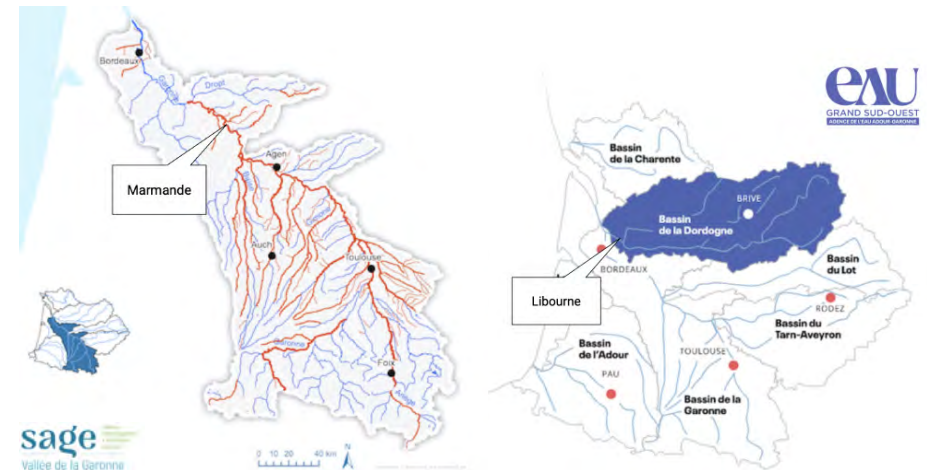
Des acteurs régionaux à mobiliser dans la construction et le pilotage d'une stratégie de sobriété foncière

La région Nouvelle Aquitaine, la DREAL Nouvelle Aquitaine, la SAFER Nouvelle Aquitaine et l'EPFNA sont des acteurs régionaux clés pour questionner le projet d'agglomération (de Marmande et Libourne) au regard des problématiques que pose la sobriété foncière. Ils doivent être mobilisés pour mettre en œuvre une politique globale de maîtrise de la consommation des ENAF. On pense particulièrement à l'ingénierie locale de l'EPFNA via ses "périmètres de veille" en centres-villes, sur lesquels nous reviendrons par la suite.

Des périmètres à enjeux

Les bassins versants

Au-delà du découpage administratif, l'étude du territoire dans ses grandes unités paysagères et hydrauliques est primordial. Nous encourageons fortement les collectivités à prendre en compte les bassins versants. La réalisation d'un projet de sobriété foncière s'accompagne d'actions pour préserver la trame bleue, ici ce sont les écosystèmes de la Garonne et de la Dordogne qui sont en jeu et notamment face aux risques d'inondations et de pressions sur l'eau.



Sources : SAGE Vallée de la Garonne et Agence de l'eau Adour - Garonne

Marmande : un bipôle en extension

Marmande bénéficie d'une position stratégique au sein de Val-de-Garonne Agglomération (VGA), dont elle forme l'un de pôles principaux avec Tonneins. Le territoire est connecté à la métropole bordelaise par l'autoroute A63 et la ligne TER dont la fréquence de trains est en augmentation.

Population (Val de Garonne agglomération) : 60 226 hab

Population (Marmande) : 17 007 hab en 2023

Densité de population (VGA) : 90 hab/km²



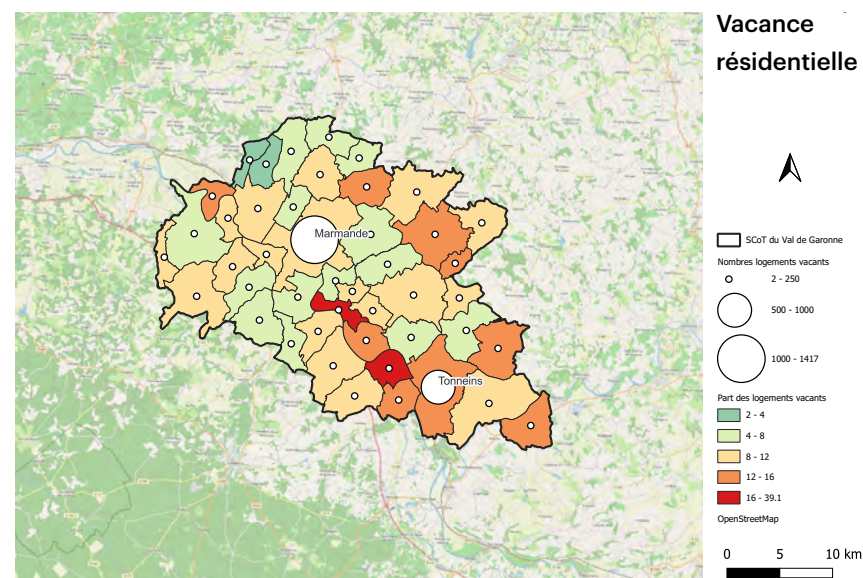
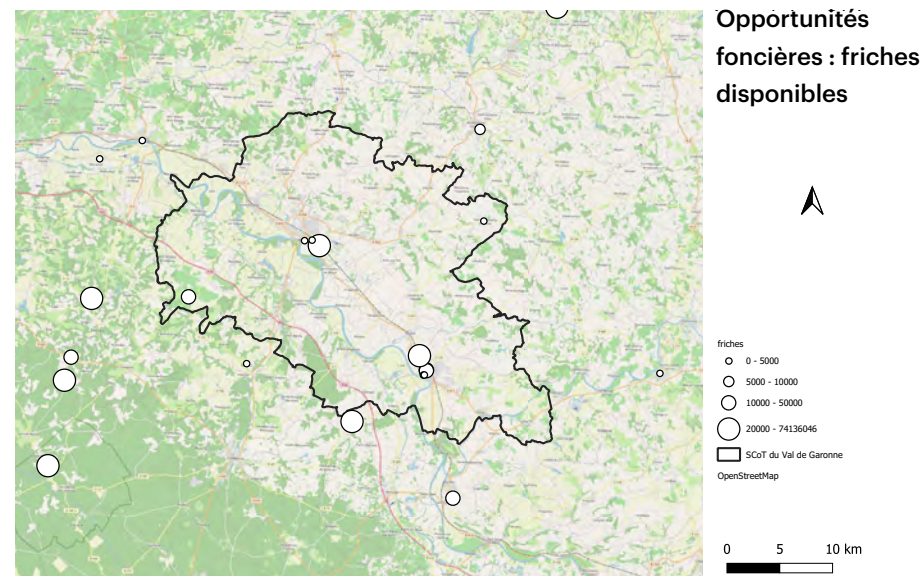
Enjeu #1 : Coordonner le besoin logement sur l'ensemble du territoire de VGA

A l'horizon 2026, 1900 logements sont à créer ou à réhabiliter au sein du pôle de Marmande, ville-centre de VGA. L'enjeu est à la fois d'attirer des ménages et familles de la métropole pour maintenir le dynamisme de la collectivité, mais aussi de créer une offre adaptée aux étudiants et seniors (habitat inclusif), alors que les loyers sont élevés pour les petites typologies. En effet, la population marmandaise est vieillissante (33% ont plus de 60ans) et diminue au profit des petites communes périphériques (-500 habitants en 2022).



Enjeu #2 : Maximiser les potentialités du cœur urbain via le recyclage des friches et la réhabilitation

Nous avons identifié 56 hectares de friches sur le périmètre SCoT, équivalant à 1100 à 1700 logements (soit 20-30 logements par hectares) dont 500 à 800 à Marmande. Ce potentiel de recyclage des friches constitue un atout précieux pour répondre aux besoins de logements du territoire. La vacance est localement plus élevée que la moyenne nationale, avec 3300 logements inoccupés dont 500 sur Marmande. Ces données justifient donc la lutte contre l'étalement urbain au profit de la reconquête du centre-ville par la réhabilitation. La priorité des actions ACV doit concerner le cœur de ville et la vacance résidentielle et commerciale (14,4%),



Échelle du SCoT



Enjeu #3 : Recréer des continuités paysagères et préserver les espaces naturels de l'extension urbaine

Marmande se situe au coeur d'une mosaïque paysagère diversifiée mais fragmentée, avec une dominante de terres agricoles pauvres en végétation naturelle sur les basses et premières terrasses. Sa plaine alluviale présente des risques d'inondations, en plus d'un risque de retrait-gonflement des argiles et de risques technologiques (cf périmètre SAGE "Vallée de la Garonne"). La préservation des cours d'eau et espèces endémiques de la Garonne classé site Natura 2000 constituent des enjeux essentiels pour l'aménagement futur et la recréation de continuités écologiques. Le patrimoine territorial lié à la culture de tomates participe à la dynamique économique du territoire mais ne doit pas mettre à mal les coteaux, supports d'aménités paysagères et touristiques.



Enjeu #4 : Valoriser l'emploi agricole marmandais

Au sein de l'EPCI, 31% de la population active est employée à Marmande, qui constitue donc un pôle d'emploi majeur. Le ralentissement de cette dynamique avec une baisse de 3,6% du taux d'emploi entre 2009 et 2014 peut cependant être lié au faible renouvellement du secteur agricole, dont les terres sont grignotées par les espaces habités. La lutte contre le délaissement agricole et la densification des ZAE déjà présentes doit être prise en compte dans la politique locale d'aménagement.



Enjeu #5 : Adapter le parc de logements monospécifique aux nouveaux besoins

À Marmande, 22% de la population vis en dessous du seuil de pauvreté et le chômage touche 14,4% des 15-64ans. 35% des ménages sont éligibles au PLAI, d'où un parc social en croissance mais toujours majoritairement composé de grandes typologies peu adaptées à la demande. La réhabilitation du bâti constitue également un enjeu pour 50% du parc marmandais et ses communes associées, comprenant 14% de passoires énergétiques.



PLU de Marmande



Enjeu #6 : Arrêter de perpétuer l'étalement et les transports non durables dans les documents d'urbanisme

On observe une inadéquation entre les besoins réels de la population marmandaise et la stratégie d'extension urbaine continue et fondée sur le modèle pavillonnaire. Malgré les ambitions de densification affichées dans le SCoT, seulement 15% des logements du territoire sont concernés par la densification (renouvellement urbain, résorption de la vacance, dents creuses et divisions foncières). De même, la place réservée aux mobilités douces demeure marginale dans les projets d'aménagement, alors que l'usage de la voiture est prédominant sur l'ensemble du territoire.

Libourne : un pôle structurant contraint

Libourne occupe le rôle de pôle urbain central dense à la fois au sein du bassin de vie (SCoT du Grand Libournais) et de l'intercommunalité (Communauté d'agglomération du Libournais - Cali). L'analyse du territoire, à échelles variées, a permis de tirer plusieurs conclusions pour guider notre proposition de stratégie de sobriété foncière.

Population (bassin de vie) : 200 000 hab

Population (Libourne) : 24 300 hab en 2023 (11ème ville la plus peuplée de Gironde)

Densité de population (Bassin de vie) : 151 hab/km²



Enjeu #1 : Tirer parti du rôle de centralité de Libourne pour répondre au besoin logement du territoire

Le SCoT (2016) prévoit environ 22 400 logements à 20 ans sur l'ensemble du bassin de vie. Libourne est fléchée comme réceptacle principal pour favoriser la production de logements dans l'enveloppe urbaine existante, notamment du logement social (cf. Cali). L'enjeu est d'absorber la périurbanisation résidentielle bordelaise affectant les communes périphériques de la CUB (Gours, Tizac, Vayres, Izon...) là où la croissance démographique est la plus forte (entre +2% et +3% entre 2013 et 2019, contrairement à +0,21% à Libourne).

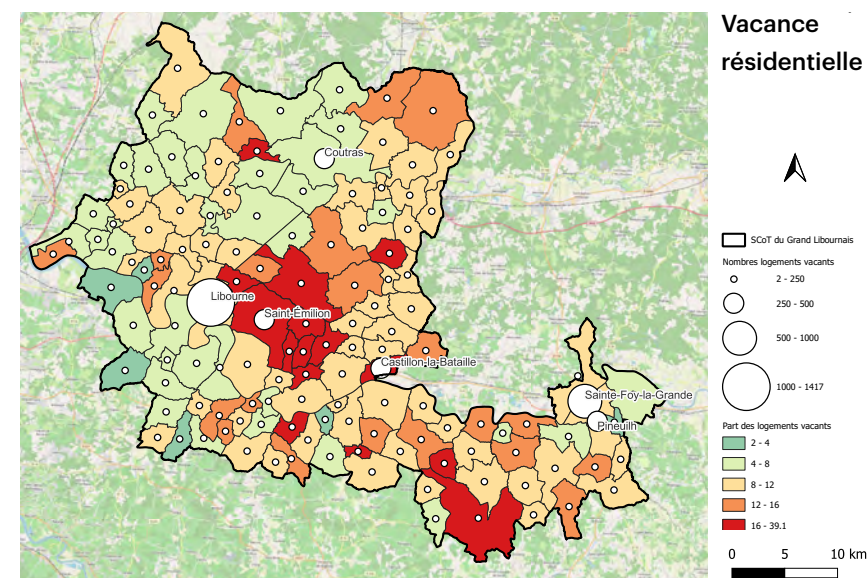
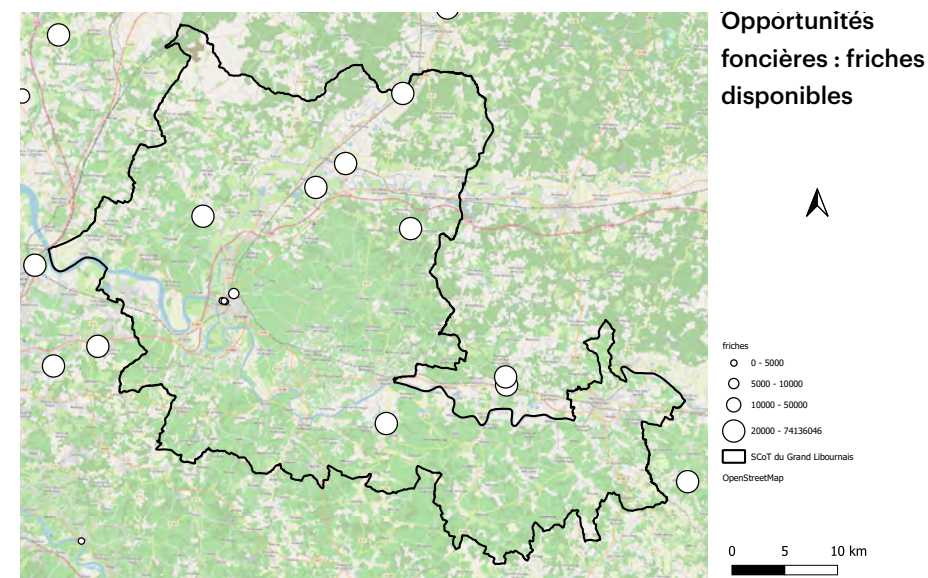


Enjeu #2 : Résorber la vacance et réhabiliter avant de construire de nouveaux logements

Bien que les friches du bassin de vie libournais soient limitées (65 hectares*), les taux de vacance résidentielle (10,1% à Libourne, jusqu'à 20% dans la bastide) constituent des opportunités de récupération de logements. Suivant un objectif de 5% de vacance structurelle, ce sont 4100 des 8500 logements non-occupés qui sont récupérables, dont 700 à Libourne. Cela justifie des interventions de réhabilitation mais aussi de densification en raison des faibles réserves foncières. Malgré les efforts ACV, la vacance touche également les espaces commerciaux en centralité. À Libourne, elle est estimée à 15-20% mais est tout de même descendue à 5% dans la bastide**.

* Cartofriche

** Stratégie d'aménagement commercial, Pôle Territorial du Grand Libournais, L&A!, 2022.



Échelle du SCoT



Enjeu #3 : Profiter des paysages patrimoniaux et du réseau hydrographique pour continuer à contraindre l'extension

Libourne est entourée de cours d'eau classés et de riches paysages naturels et productifs. Malgré une baisse des emplois agricoles (-6% sur la Cali entre 2013 et 2019), le secteur viticole aide à les maintenir, avec des appellations prestigieuses comme Pomerol. Il représente un atout économique et touristique ainsi qu'un moyen de classer et protéger des paysages (ex : proscription des constructions en raison des coteaux surplombant les vallées). Mais la pression sur les espèces aquatiques remarquables, la fréquence des inondations et l'absence de continuités écologiques en ville obligent fortement à repenser l'impact de l'aménagement sur l'environnement.



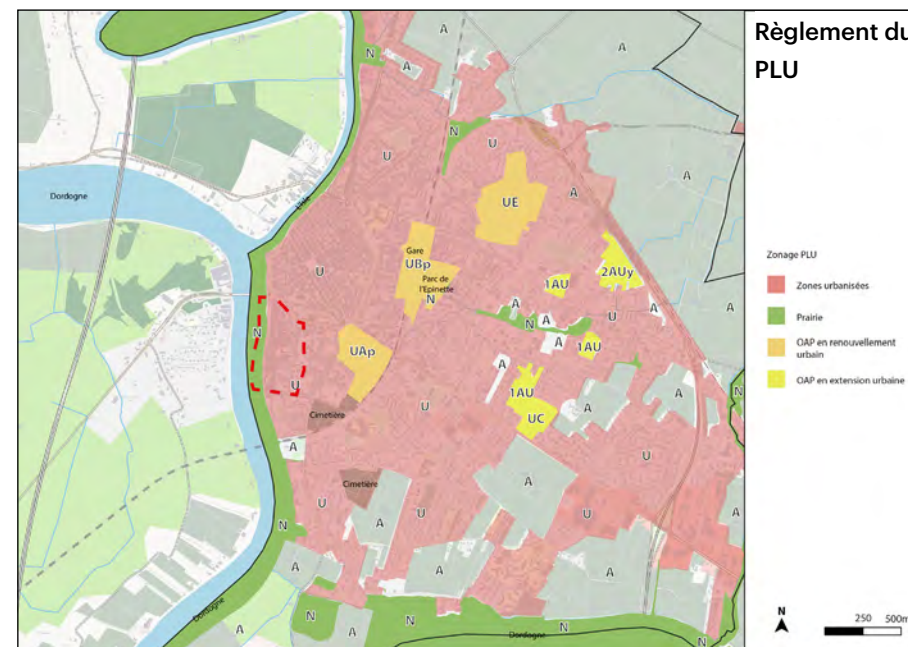
Enjeu #4 : Maintenir l'emploi et saisir les opportunités de densification des ZAE pour accueillir certaines activités

Bien que l'évolution démographique soit stagnante à Libourne (+0.21%), la ville s'impose comme le pôle économique majeur de la Cali, et plus largement de l'Est Gironde (17 438 emplois en 2019). Cette dynamique positive s'explique en partie par l'amélioration de la desserte, notamment ferroviaire, justifiant le maintien de ZAE comme le Priourat en centre-ville. Forte de plusieurs ZAE d'intérêt SCoT, Libourne peut aussi s'appuyer sur la densification de celles-ci pour accueillir les éventuelles activités amenées à être délocalisées.



Enjeu #5 : Utiliser le PLUi pour fermer à l'urbanisation les derniers espaces libres et favoriser le renouvellement

Le PLU actuel de Libourne organise à la fois le renouvellement urbain (projets de l'Hôpital, la Gare-Epinette et les Casernes) et l'extension urbaine (projet artisanal de La Lamberte, les projets résidentiels Monsabert, Doumayne et Peyronneau). Ainsi le premier PLUi de la Cali, en cours d'élaboration, doit être l'opportunité pour fermer ses zones à l'urbanisation.



Par les auteurs



Enjeu #6 : Répondre en priorité au besoin logement des publics les plus fragiles

Libourne est marquée par 20% de ménages en dessous du seuil de pauvreté, un parc locatif privé agissant comme parc social de fait (60% des ménages à très bas revenus en sont locataires) et un léger retard SRU (20,7% en 2017). De plus, l'offre étudiante est encore peu développée (1 résidence à côté de la gare et 1 autre en cours de livraison sur le quai de l'Isle). Cela amène à prioriser la construction et réhabilitation de logements à destination des ménages les plus modestes et publics spécifiques (jeunes et personnes âgées), tout en limitant le départ des familles en périphérie.

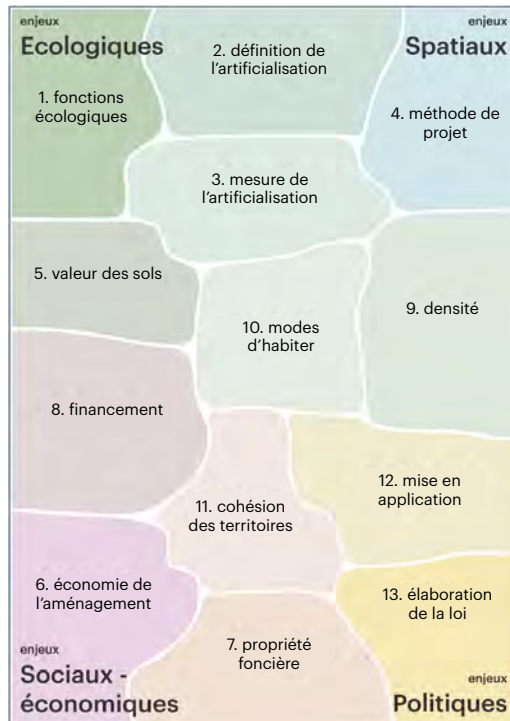
1.2

Contextualisation du ZAN+ sur le territoire néo-aquitain

À l'issue de notre phase exploratoire, nous avons identifié ce que nous aimerions faire et ne pas faire, ce que nous souhaitons expérimenter et tester en tant que jeunes urbanistes, convaincues par l'urgence de la sobriété foncière (voir Livret 1). Au sein du débat ZAN se dessinent 13 enjeux de nature différentes autour desquels nous avons pris position en définissant notre «ZAN+» :

- Fonctions écologiques
- Artificialisation des sols
- Mesure de l'artificialisation
- Méthode de projet
- Valeur des sols
- Économie de l'aménagement
- Propriété foncière
- Financement
- Densité
- Modes d'habiter
- Cohésion des territoires
- Élaboration de la loi
- Mise en application

Nos enjeux ZAN+ contextualisés à Marmande



Fonctions écologiques

Lutter contre l'artificialisation et œuvrer pour la renaturation à Marmande, c'est :

- > réintroduire de la pleine terre en végétalisant les espaces publics et les trottoirs
- > restaurer les continuités écologiques entre la ville et les coteaux et entre les parcelles privées du site.



Méthode de projet

Mettre le sol au cœur du projet urbain appelle à en repenser la méthode, soit :

- > prendre le sol comme point de départ du projet
- > inscrire le projet dans une vision régionale plus large
- > prioriser le «éviter» de ERC et le ZAB en réévaluant les besoins en logements au regard des dynamiques locales



Économie de l'aménagement & financement & propriété

Sans prétendre avoir identifié LE mécanisme de financement alternatif, nous pensons qu'à Marmande, il est impératif de :

- > explorer des financements et montages alternatifs (nouveau régime départemental et régional d'aide à la production de logements locatifs sociaux, Fonds Verts, foncières...)
- > continuer les opérations de revitalisation comme l'ancienne école de musique, avec les bailleurs historiques du territoire et le soutien d'ACV
- > s'appuyer sur l'EPFNA pour mener le renouvellement urbain
- > élargir les stratégies de renaturation au foncier privé



Densité & modes d'habiter

Notre ZAN+ repose sur l'acceptation du déjà là et sur l'idée d'élargir le spectre de la densification en :

- > s'occupant en priorité de la vacance, de la sous-occupation et de la demande de petites typologies
- > densifiant les fonctions écologiques du site plutôt que l'habitat

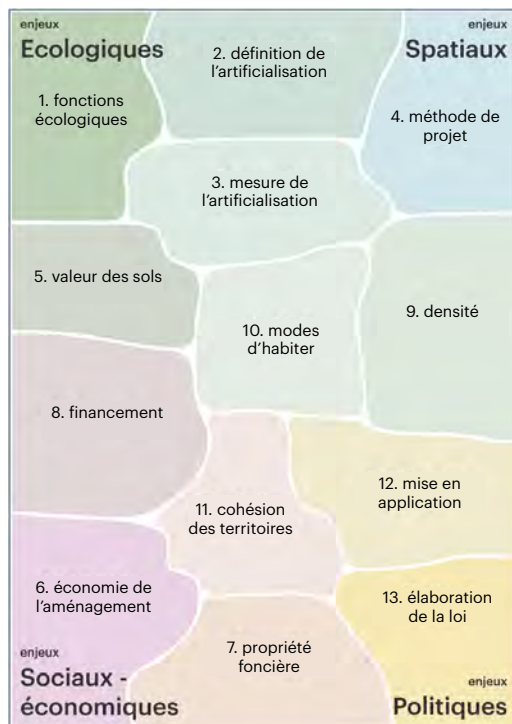


Mise en application & cohésion des territoires

La loi doit partir des besoins et contraintes locales, à Marmande cela veut dire :

- > devenir une collectivité proactive en fermant les dernières poches AU
- > s'appuyer sur la participation et l'appropriation citoyenne

Nos enjeux ZAN+ contextualisés à Libourne



Fonctions écologiques

Lutter contre l'artificialisation et œuvrer pour la renaturation à Libourne, c'est :

- > réintroduire de la pleine terre en renaturant les espaces publics et les cœurs d'îlot
- > restaurer les continuités écologiques entre la ville et le fleuve



Méthode de projet

Mettre le sol au cœur du projet urbain appelle à en repenser la méthode. À Libourne, cela veut dire :

- > prendre le sol comme point de départ du projet
- > inscrire le projet dans une vision régionale plus large
- > prioriser le «éviter» de ERC et le ZAB en ne relocalisant pas les activités installées dans les chais en extension de la ville
- > inscrire le secteur du Priourat dans le nouveau périmètre ACV



Économie de l'aménagement & financement & propriété

Sans prétendre avoir identifié LE mécanisme de financement alternatif, nous pensons qu'à Libourne, il est impératif de :

- > explorer des financements et montages alternatifs, en incluant les propriétaires privés
- > s'appuyer sur l'EPFNA pour le renouvellement urbain par opportunités
- > élargir la renaturation au foncier privé en impliquant les particuliers
- > poursuivre les opérations de revitalisation financées par ACV



Densité & modes d'habiter

Notre ZAN+ repose sur l'acceptation du déjà là et sur l'idée d'élargir le spectre de la densification en :

- > s'occupant en priorité de la vacance et la sous-occupation des espaces de stockage du Priourat
- > densifiant aussi bien l'habitat (mixité verticale) que les fonctions écologiques du site (berges, jardins privés, renaturation...)



Mise en application & cohésion des territoires

La loi doit partir des besoins et contraintes locales, à Libourne cela veut dire :

- > élargir la stratégie de sobriété foncière en fermant les dernières poches AU et se concentrer sur l'existant
- > s'appuyer sur la participation et l'appropriation des citoyens

1.3

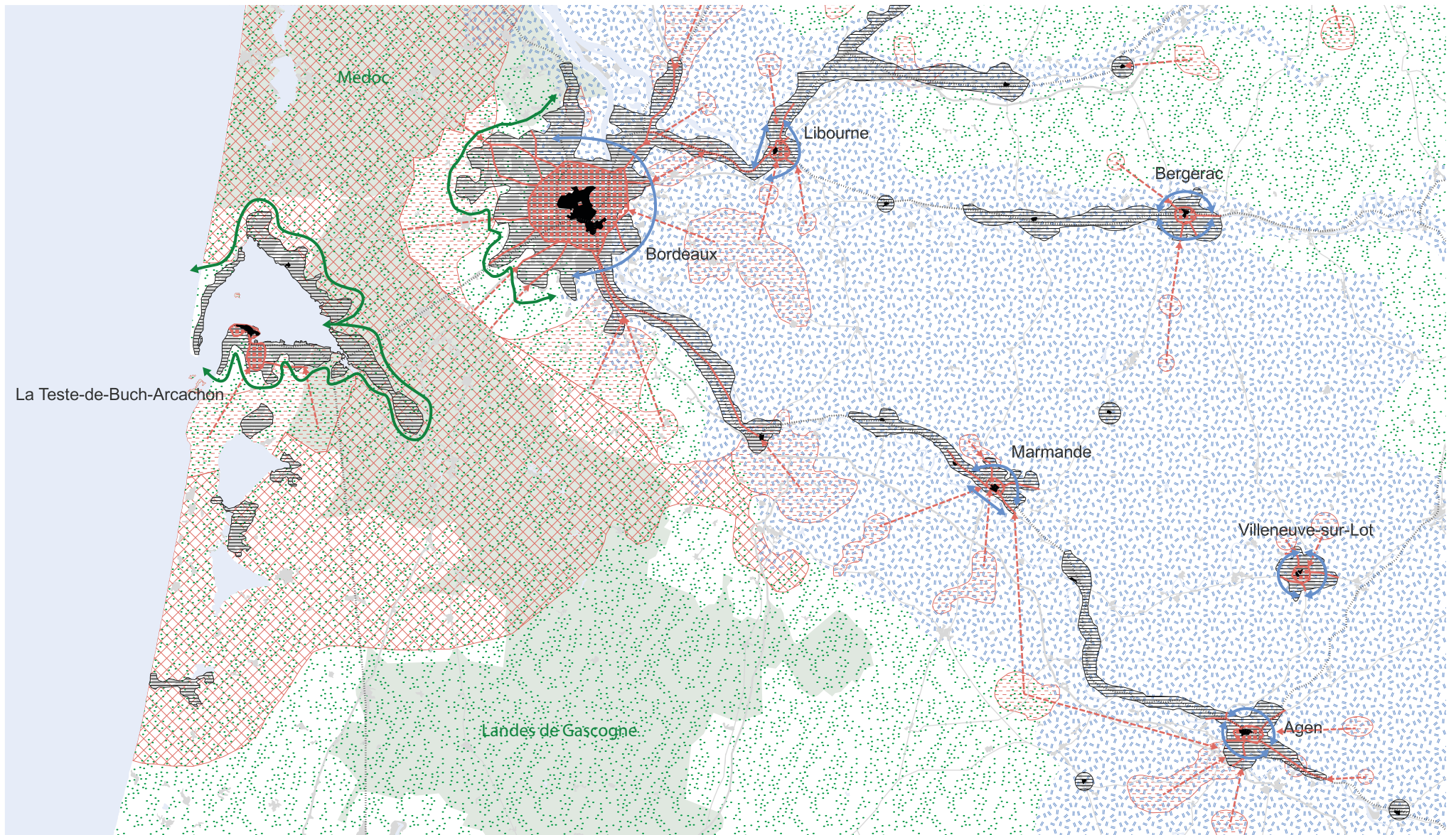
Elaboration d'un projet territorial à partir du sol

Une des principales conclusions de la phase exploratoire est la nécessité de concevoir un projet de sobriété foncière à plusieurs échelles. La commune, ou l'intercommunalité le cas échéant, ne peut être la seule à coordonner les objectifs ZAN. Il s'avère nécessaire de construire une stratégie globale de péréquation entre les territoires tant les réserves foncières disponibles et les besoins logement sont bien souvent inégalement répartis. Une péréquation des ressources à la fois financières, foncières et d'ingénierie s'impose pour la mise en œuvre du ZAN. Choisir une échelle d'action départementale ou régionale adaptée à l'échelle du SRADETT et à l'échelle d'action de l'EPF semble ici mieux à même de répondre à ces problématiques.

Les questions à se poser au préalable :

- Quelle est la nature du besoin ?
- Y-a-t-il des potentiels de renouvellement urbain ?
- Y-a-t-il un intérêt à densifier ?
- Là où il n'y a pas de potentiel de renouvellement urbain, y-a-t-il un intérêt réel pour l'extension urbaine, et pour la consommation d'ENAF ?

Carte schématique du projet territorial



Projet territorial de sobriété foncière

Notre territoire d'étude s'étend du bassin d'Arcachon à Agen et est structuré par la métropole bordelaise et ses connexions ferroviaires et autoroutières Bordeaux-Agen et Bordeaux-Bergerac. Ces deux axes délimitent un ensemble à forte dominante agricole encadrée au nord et au sud par de vastes ensembles à dominante forestière et naturelle. Contre-intuitivement, ces axes ne structurent pas la croissance urbaine du territoire. Celle-ci prend toute son ampleur le long de la côte atlantique et jusque dans les terres bordelaises.



Une action publique de lutte contre le mitage et la résidence secondaire comme préalable

Cette croissance urbaine se concrétise par une augmentation de la superficie des espaces urbains due au développement d'un habitat peu dense, notamment portée par les maisons secondaires et le mitage de vastes espaces naturels et forestiers comme les Landes de Gascogne et le Médoc. Préalable à toute action sur les villes et leurs unités urbaines, une action publique coordonnée à l'échelle du grand territoire doit être mise en œuvre afin de lutter contre la destruction directe de ces milieux à forte valeur écologique.



Définir des limites à l'étalement urbain autour des pôles structurants

Si les territoires côtiers attirent, les pôles urbains diffusent quant à eux une dynamique de périurbanisation (particulièrement visible autour de Bordeaux). À nos yeux, une première issue à ce modèle de croissance urbaine consiste à définir une limite autour des cœurs de villes et de leur première couronne périurbaine. Cette limite permet de distinguer un intérieur urbain à densifier d'un extérieur périurbain où il s'agit de résister à la tentation de combler les espaces interstitiels.



Endiguer la périurbanisation par des stratégies de protection des zones agricoles, naturelles et forestières

Tantôt naturels et forestiers, tantôt agricoles, les espaces non-urbanisés en limite de première couronne et au-delà sont principalement visés pour l'aménagement de lotissement et de zones d'activités en extension. Une stratégie d'endiguement de ces phénomènes est à développer. Elle nécessite de geler l'ouverture à l'urbanisation sur ces zones et de mettre en place des mesures de protection adaptées aux espaces concernés : lutte contre le délaissement agricole, mutation vers le modèle agroécologique pour les surfaces agricole et protection des milieux pour les espaces naturels et forestiers.



Mettre en œuvre une politique ambitieuse et coordonnée de résorption de la vacance au sein des pôles structurants

Avant de construire de nouveaux logements, il s'agira avant tout de lutter efficacement contre la vacance au sein des pôles urbains structurants. Rénover permet d'éviter une part importante de l'empreinte carbone des constructions et participe ainsi de la dynamique de transition écologique que tente d'insuffler le ZAN. La poursuite du programme ACV entre légitimement dans ce cadre.



Répartir et rediriger les besoins vers les centres urbains, premières couronnes et entrées de ville des pôles structurants

En cas de besoins d'aménagements (logement, activités, etc.) excédant la vacance et la sous-occupation résorbable, ces derniers devront être redirigés vers les centres urbains, premières couronnes urbanisées et entrées de villes des pôles structurants suivant une logique priorisant les lieux les mieux connectés en transports en commun. Ils pourront donner lieu à différents types d'opérations allant du recyclage de friches à la densification des tissus existants dans un esprit de sobriété foncière. Ces opérations devront contribuer de manière directe ou indirecte (par l'intermédiaire de la collectivité) à la renaturation des sites sur lesquels ils s'implantent.

Comment partir du sol pour élaborer un projet ?

Intégrer la multifonctionnalité des sols dans les documents d'urbanisme

Nous encourageons les collectivités à mener les études de sol appropriées et à intégrer les résultats à leurs documents d'urbanisme. L'échelle d'un PLUi est la plus pertinente pour obtenir une vision d'ensemble d'un territoire. Ainsi, la Communauté d'agglomération du libournais (Cali) doit profiter de l'élaboration en cours de son premier PLUi pour ajuster ses orientations d'urbanisation pour les prochaines années. Quant à Marmande, elle n'a pas encore établi de PLUi avec Val de Garonne Agglomération. Cette étape est fondamentale.

Si mener des études de sols peut s'avérer coûteux pour une collectivité, de nombreuses bases de données existent aujourd'hui et peuvent être croisées :

- Référentiels régionaux pédologiques du programme IGCS*
- BASOL : base de données sur les sites et sols pollués.
- BDSolu : base de données sur les sols urbains
- BSS : banque du sous-sol
- Recours à la donnée aérienne

Un cas intéressant

Projet Muse du Cerema

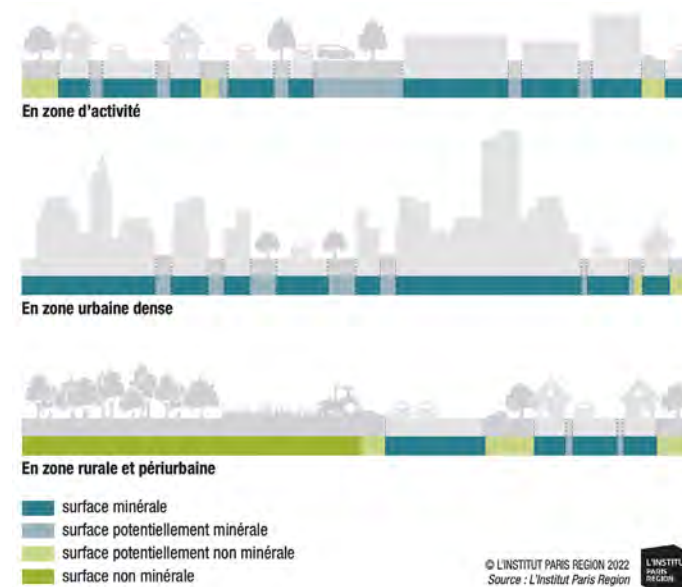
Le Cerema mène une démarche expérimentale pour cartographier la multifonctionnalité potentielle des sols à l'échelle d'un PLUi. Visant à être généralisée à l'ensemble des collectivités, l'approche aborde le ZAN à travers une vision qualitative. La méthode développée étudie les 4 fonctions des sols : biomasse, cycle de l'eau, carbone, biodiversité*. Une attention particulière est donnée à la multifonctionnalité des sols en milieu urbain afin de repérer la capacité de ces derniers à exercer tout ou partie de leurs fonctions naturelles. L'expérimentation a été menée avec les métropoles d'Aix-Marseille Provence, de Châteauroux et de Nantes.

* Laroche B., Branchu P., Keller C., Marseille F., Néel C. (2022). Propositions méthodologiques pour la réalisation d'une étude pédologique en vue d'intégrer les sols dans les documents d'urbanisme.

Un cas intéressant

L'outil MOS+ de l'Institut Paris Région

MOS+ est un outil de l'IPR adapté au contexte du ZAN pour améliorer la connaissance des sols franciliens, scellés ou non. Celui-ci propose une notion d'artificialisation alternative à celle de la loi Climat et Résilience. Contrairement à cette dernière, le MOS+ intègre les friches non bâties, les jardins des tissus pavillonnaires et les espaces paysagers des grands ensembles comme espaces non artificialisés. Un "indicateur de minéralité" est calculé à partir des données cartographiques, permettant de mesurer et localiser la présence de matériaux comme le béton, l'asphalte et le bitume qualifiés de "minéraux". Plutôt que l'artificialisation, les notions de pleine terre et de perméabilité sont préférées dans leur croisement avec l'usage des sols et l'emprise des bâtiments.



Source : Institut Paris Région, octobre 2022

Comment réaliser ce projet territorial ?

Impliquer l'EPFNA dans la stratégie territoriale de sobriété foncière

L'EPF Nouvelle Aquitaine (EPFNA) couvre Marmande et Libourne. Son action fonctionne via des conventionnements déjà signés avec ces dernières, permettant de réaliser un diagnostic global et de cibler des fonciers pour les acquérir. Intimement lié aux opérations ACV, l'EPFNA peut se porter acquéreur d'îlots (environ 3 ou 4 immeubles) uniquement si la finalité de l'opération est connue, auquel cas la collectivité doit se porter garante du rachat après 5 ans en moyenne.

Son intervention est cruciale pour mener à bien la sobriété foncière puisqu'elle permet de supporter les coûts élevés pour les collectivités, comme ceux de la réhabilitation en centre-ville. À noter que l'EPFNA n'a pas la capacité de racheter des fonds de commerce et que seuls des travaux d'urgence, dépollution, désamiantage et démolition peuvent être menés et financés par l'établissement.

De manière générale, l'EPF doit endosser le rôle de régulateur du mécanisme de valeur foncière, peu compatible avec les impératifs de transition écologique. Si le marché de Marmande est peu exposé à la rétention et spéculation foncière, Libourne l'est davantage du fait de sa proximité avec la CUB. Du fait de son statut d'EPF d'État, l'EPFNA n'est impliqué dans aucune intervention de dissociation de foncier et bâti. Ainsi, si Marmande et Libourne sont intéressées par ces outils, comme le BRS, elles devront développer elles-mêmes une foncière adaptée ou recourir à une SEM locale.

Récupérer en priorité les friches et logements « déjà-là » du territoire

Pousser les collectivités à se tourner vers la réhabilitation et le réemploi de fonciers artificialisés est prioritaire. Remettre des logements vacants sur le marché immobilier constitue déjà une politique publique locale via le dispositif ACV, mais les efforts doivent être intensifiés. La dégradation d'un bien est un des principaux freins à l'occupation de logements. En raison des coûts élevés de la réhabilitation, plusieurs outils et aides existent à destination des propriétaires et de la collectivité*. Des montages opérationnels peuvent être développés par des structures publiques afin d'amortir les frais.

Outils de résorption de la vacance

Outils fiscaux

La **Taxe sur les logements vacants (TLV)** est appliquée à Libourne mais pas à Marmande. Instituée par décret, calculée à partir de la valeur locative de l'habitation et variant selon la durée de vacance, l'outil doit permettre à Marmande d'agir contre la vacance notamment en centre-ville.

Elle peut s'accompagner de la **Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**, d'initiative (inter)communale, contrairement à la TLV.

Outils juridiques

L'expropriation en dernier recours peut aider à remettre des biens sur le marché. Le dispositif "**bien sans maître**" et "**en état d'abandon manifeste**" autorise une collectivité à acquérir des biens bâtis (ne relevant pas d'une succession en déshérence) non-occupés ou en voie de déshérence. À noter que la **loi 3DS** facilite les conditions et permet aux communes de créer des réserves foncières pour réaliser des opérations d'aménagement.

➔ Le délai étant ramené à 10 ans si le bien se situe au sein d'une ORT, Marmande et Libourne ont intérêt à élargir ce périmètre à nos secteurs de projet.

Marmande et Libourne devront davantage recourir au **droit préemption urbain** pour réserver du foncier à des projets de renouvellement urbain d'intérêt pour la collectivité ou pour empêcher des démarches de spéculation foncière par les acteurs privés à la recherche de gisements fonciers.

*Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (2018).
Co-production de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat.

Outils de réhabilitation



Outils et dispositifs de résorption de la vacance issus du Guide méthodologique du département du Pays-de-Dôme (2023)

Un cas intéressant

OFS de l'EPFL du Pays Basque

L'EPFL est intervenu sur la requalification d'un îlot dégradé du centre ancien de Bayonne en tant qu'OFS car les opérateurs positionnés ne parvenaient pas à équilibrer le bilan d'opération avec les aides de l'État et le bail à réhabilitation.

Photo à droite : Réhabilitation et mise en place du BRS à Bayonne dans le cadre d'un Projet National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Image : EPFL Pays-Basque.



Plusieurs outils sont à la disposition des propriétaires et des collectivités pour couvrir les coûts élevés de réhabilitation :

1. Nous encourageons les collectivités à promouvoir le **Bail à réhabilitation** auprès des propriétaires, dispositif par lequel le logement est confié à un organisme agréé MOI qui réhabilite le bien pour le louer à des personnes en difficultés.
2. Le recours au **Bail réel solidaire (BRS)** aide à minorer les coûts de sortie d'un logement. Nécessitant la présence d'un OFS, le BRS est un modèle alternatif à la propriété du sol, dissociant le foncier du bâti et faisant baisser les prix d'accès à la propriété. Le BRS sanctuarise ainsi une partie de l'argent public investi dans la réhabilitation, puisque la maîtrise d'ouvrage reste propriétaire du terrain.
3. À destination des organismes Hlm, **l'acquisition-amélioration** consiste à acquérir un bâti ancien ou dégradé, sur un foncier déjà artificialisé, et à mener des travaux de transformation. Le dispositif permet de mobiliser des actifs obsolètes ou inadaptés, n'accueillant pas obligatoirement du logement initialement. Développée par la loi SRU, l'acquisition-amélioration génère cependant de nombreux freins limitant son recours (cf. le cas de l'EPF Hauts-de-France).

Un cas intéressant

L'EPF Hauts de France et l'acquisition-amélioration

Dans le cadre de la préparation du PPI* 2020-2024 de l'EPF, les organismes de logements sociaux des Hauts de France ont formulé des propositions pour lever les freins liés à l'acquisition-amélioration (complexité et coût des opérations).

➔ Lancement d'un méga bonus du FNAP** de la région en soutien à ces opérations. La bonification de la subvention par logement passe de 12 000 euros à 16 000 euros sur toute la région***.

* Programme Pluriannuel d'Intervention

** Fonds National d'Aide à la Pierre

*** L'intervention financière de l'État sur les territoires démonstrateurs est conditionnée au financement de la collectivité

Comment repenser les politiques d'aménagement pour ménager les ENAF ?

Changer le paradigme de la planification

Si notre stratégie de sobriété foncière globale implique une péréquation des réserves foncières pour l'aménagement, elle sacralise également les paysages agricoles victimes de l'étalement urbain et des changements de destinations dans les documents de planification. Entre 2006 et 2014, 2/3 des terres artificialisées à l'échelle nationale étaient des terres agricoles (Béchet et al, 2017, données Teruti-Lucas), illustrant la consommation excessive de terres fertiles. Cette dernière étant synonyme de nombreuses conséquences néfastes, notre souhait est de préserver au maximum les fonctionnalités écosystémiques des sols (diversité microbienne, propriétés physiques, organiques, chimiques, pH). Il est alors nécessaire de considérer ces derniers comme des matrices d'aménagement et non comme un simple support aux activités humaines, au potentiel «exploitable».

Préserver les espaces agricoles autour de l'urbanisation : une stratégie au delà du ZAN et de la planification technique

Les lisières des fronts urbains de nos sites constituent un microcosme clé pour catalyser des actions répliquables à l'échelon régional par la suite. À Marmande, cela passe par la préservation des parcelles AU et des friches de nouveaux permis de construire. La transition écologique se joue dans ces espaces ainsi que dans les terrains agricoles en lisière. Nous souhaitons donc valoriser une politique agricole commune relocalisée. Au-delà des jeux d'acteurs et marchés européens, des actions peuvent être menées à des échelles d'interventions interterritoriales afin de lutter contre le délaissement agricole et favoriser l'implantation d'usages complémentaires tels que la production d'EnR.



Photo : Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine.

Un cas intéressant

La ZAP intercommunale de la Plaine de Montesson (78) pour protéger les terres agricoles

En tant que pôle régional maraîcher historique, cet espace agricole et naturel de plus de 500 hectares a fait l'objet d'une zone agricole protégée. Elle vise à le soustraire au risque d'urbanisation et à la pression foncière du quartier de la Défense situé à proximité. La ZAP permet de perpétuer un espace agricole cohérent et dynamique grâce à une logique de circuit court et de nouveaux débouchés de proximité dans les restaurations collectives (établissements scolaires, médico-sociaux, etc.).

Une complémentarité territoriale fondée sur l'optimisation de la qualité des sols

L'objectif ZAN permet de repenser la hiérarchie urbaine et d'entamer une réflexion qui priorise certaines thématiques comme l'agriculture et l'habitat densifié en centre-ville. A partir d'analyses 3D des sols et d'une évaluation des besoins, l'action publique infrarégionale statuera sur ce qui est préservé ou non. Ainsi, les collectivités doivent profiter de l'intérêt porté aux sols via le ZAN pour articuler leurs politiques territoriales. La création de projets alimentaires territoriaux (PAT) et de contrats de transitions écologiques sont des procédures précieuses pour améliorer la qualité de vie des habitants et garantir des continuités paysagères.

Dès lors, pousser les collectivités à travailler avec les acteurs agricoles locaux et régionaux constitue l'une des premières étapes de coopération foncière porteuse. Un pilotage technique et politique fort est essentiel. Il pourrait notamment prendre la forme d'un suivi par une agence d'urbanisme pour le territoire nord-est de la Nouvelle-Aquitaine, à dominante agricole. Des actions pourraient être menées en partenariats avec :

- la pépinière locale de Marmande,
- les services de l'EPF
- la SAFER Nouvelle Aquitaine (et son outil Vigifoncier+ qui permet d'être informé de tous les projets de vente de terres agricoles sur un territoire)
- la Chambre d'agriculture
- l'Office français de la biodiversité
- l'Office national des forêts
- les syndicats et l'agence de l'eau
- la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- l'Agence de la transition écologique (ADEME).

Ces acteurs permettront de coordonner l'action locale et les objectifs nationaux pour une optimisation du foncier agricole à l'échelle régionale.

Un cas intéressant

Le Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN) issu du Code de l'urbanisme (art L. 113-15 à L. 113-28)

Créé à l'initiative du Département avec l'accord de la collectivité en charge du PLU(i), c'est un outil de maîtrise et de protection du foncier agricole, naturel et forestier en contexte périurbain qui empêche le changement de destination des sols. Il s'impose aux documents d'urbanisme et est couplé à un programme d'actions ainsi qu'un droit de préemption spécifique pour favoriser la mise en œuvre d'un projet de territoire.



Photo : Lumière de la Ville

Chapitre 2

Elaboration d'un projet d'entrée de ville

- 2.1.** MARMANDE, UNE ENTRÉE DE VILLE PAVILLONNAIRE
- 2.2.** LIBOURNE, UNE ENTRÉE DE VILLE PATRIMONIALE

2.1

Marmande, une entrée de ville pavillonnaire

A l'issue de notre phase d'analyse sur la ville de Marmande et la communauté d'agglomération Val-de-Garonne, sous tendue par les grands enjeux régionaux, la problématique que nous avons retenue est :

Comment revaloriser l'entrée de ville que constitue l'avenue du docteur Neau en sortant du modèle de l'étalement urbain pavillonnaire ?

Cette entrée de ville est marquée par un développement urbain soutenu et diffus le long d'une artère structurante. Dès lors, nous avons décidé d'ordonner nos thématiques autour de cet axe de mobilité, en prenant en compte la nouvelle rue interquartier actuellement en projet à Marmande. Nous partirons donc des voies et des axes routiers comme supports à notre projet de sol.

Le site : une entrée de ville pavillonnaire



Le site : une entrée de ville pavillonnaire



Le secteur de l'avenue du Docteur Neau est une entrée de ville située au-dessus de l'avenue Pierre Buffin, une des principales voies d'accès de Marmande. Le quartier est caractéristique des entrées de villes. À dominante pavillonnaire, le site est néanmoins constitué d'une mosaïque de tissus hétérogènes datant d'époques antérieures au développement pavillonnaire (corps de ferme, faubourien) et d'époque moderne ou postérieure (zones d'activité et grands ensembles).

Superficie du site : 23 ha

Dimensions : 895 par 350m



Récit de transformation

a. Invariants : Transformer, renforcer et s'appropriier l'habitabilité d'un nouveau modèle pavillonnaire plus vertueux

Les pistes d'évolution que nous proposons reposent avant tout sur un parti pris ambitieux de **maîtrise de l'étalement urbain** autour de cette entrée de ville en imposant une nouvelle limite à l'urbanisation. Ce projet de sobriété foncière est fondé sur **l'amélioration de la qualité urbaine du tissu résidentiel, la protection des ENAF à proximité et l'apaisement de la voie du Docteur Neau.**



Transformer le modèle de développement basé sur l'étalement ;
L'habitat étant en grande majorité responsable de l'artificialisation, Marmande doit renoncer à davantage s'étaler sur les terres agricoles et naturelles qui l'entourent. Cela passe par des actions sur et au-delà du site (résorption de la vacance et rénovation du parc ancien). De plus, la ville rencontre déjà des soucis techniques au niveau des réseaux d'eau potable et de défense incendie dans les zones d'extension (AU).



Renforcer l'habitabilité de l'entrée de ville en limitant l'artificialisation ;
L'artificialisation des sols peut être évitée là où il n'y a pas de véritables besoins. Retrouver de la pleine terre sur les multiples places de stationnement ainsi que sur les différentes voiries est un axe essentiel. S'appuyant sur une évolution future des pratiques, la place de la voiture sera réduite afin de permettre la déambulation piétonne.



S'approprier les enjeux de sobriété foncière ;
Inciter les habitants et usagers du secteur à rendre le modèle pavillonnaire plus vertueux doit s'opérer à travers des actions de participation, notamment sur les jardins privés et l'espace (semi)public pour retrouver des continuités écologiques.



Veiller à la cohabitation entre agriculture et logement ;
Au regard des terres à dominante agricole qui entourent le secteur, la stratégie doit proposer une transition entre ces espaces et tissus urbains (résidentiels et économiques). Afin de protéger les terres agricoles restantes et en attendant l'arrivée d'un repreneur, les coups partis seront relocalisés à l'intérieur de la nouvelle limite urbaine.

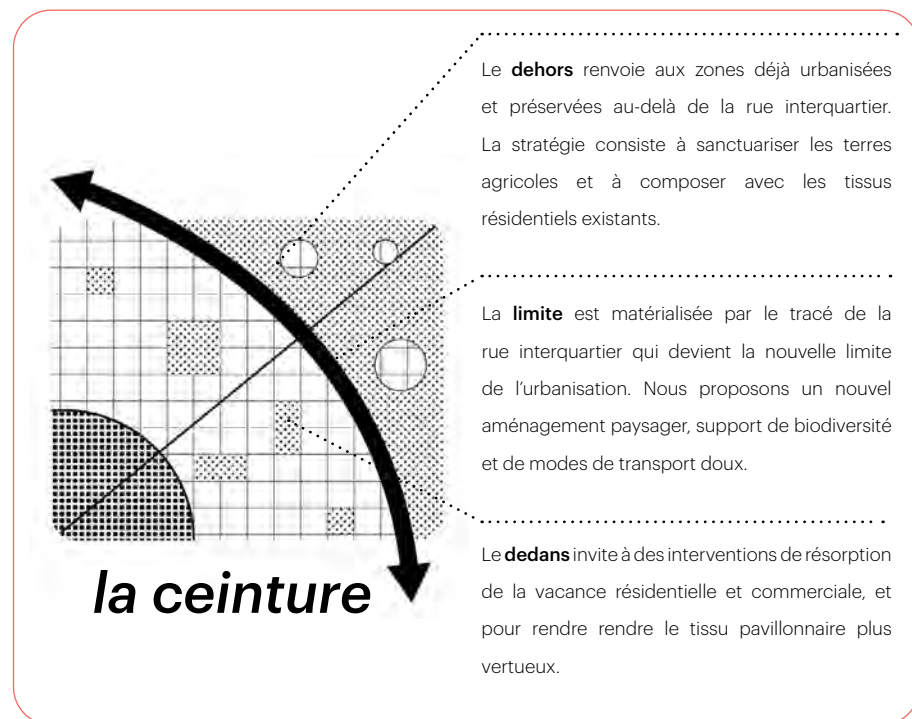
Nota bene

Aucune maîtrise foncière publique n'étant assurée à ce jour, la stratégie proposée ne s'apparente pas à un projet urbain d'ensemble mais davantage à une vision prospective sur le long terme. En cela, la stratégie ne vise pas une densité précise. Le rôle de la collectivité repose principalement sur des actions d'anticipation (nouvelles réglementations et périmètres de veille). Néanmoins, des interventions publiques d'accompagnement et de financement de renaturation et de requalification des espaces publics et voiries sont à considérer à plus court terme.

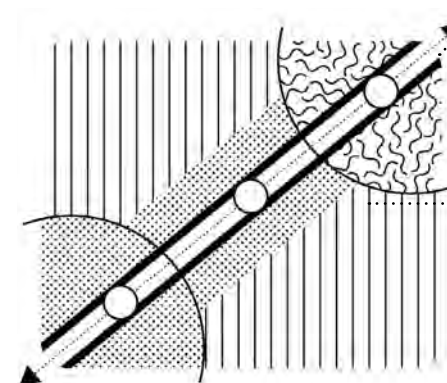
b. Des approches de projets par la ceinture verte, la mosaïque et l'avenue

À visée caricaturale, trois approches conceptuelles ont permis d'extraire les éléments les plus adaptés à une transformation du secteur. Suite à une série de rencontres avec la collectivité et les acteurs locaux, un consensus a émergé autour de la pertinence de l'approche «ceinture», complétée par des éléments des approches avenue et mosaïque.

Approche par la ceinture : un message politique fort d'arrêt de l'étalement urbain incontrôlé.



Approche par l'avenue : intensification des transformations autour de l'entrée de ville.



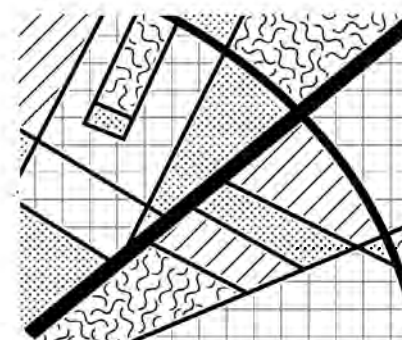
l'avenue

La **façade sur rue** retravaillée tend vers une plus grande cohérence de façade à façade. Le rapport entre l'espace public bâti et l'espace public planté est mieux articulé.

Les 3 **séquences** s'organisent le long de l'avenue, en transition entre l'urbain et le rural :

- > séquence urbaine, support de densification
- > séquence périurbaine, lieu de transition
- > séquence rurale, paysagère et productive.

Approche par la mosaïque : revalorisation de la diversité du tissu pavillonnaire.



la mosaïque

Les **liants** permettent de recréer des continuités entre les pièces de la mosaïque : voiries piétonnes et partagées ; continuités écologiques entre les parcelles privées et par l'espace public.

Les **fragments** sont les pièces de la mosaïque urbaine (maisons en bande, faubourg, zones d'activités, hangars, corps de ferme...). Le projet les met en valeur, diversifie et intensifie les usages de chacune.

1. Une nouvelle limite urbaine



Schéma de projection de la nouvelle limite urbaine

Un geste politique fort

Nous proposons de redéfinir la limite urbaine de Marmande. Aujourd'hui située au niveau de la rocade, celle-ci sera avancée jusqu'à la voie interquartier (une rue actuellement en cours de réalisation traversant le secteur). La définition de cette nouvelle lisière doit s'accompagner de la fermeture des zones ouvertes à l'urbanisation au delà de la limite. Ce message politique fort signe avant tout l'arrêt de l'extension urbaine, qu'il s'agisse de logement en diffus ou d'activités économiques installées en périphérie. Il doit se réaliser au profit de la préservation des terres agricoles et des paysages situés en « dehors » de la nouvelle limite. Cette lisière est l'opportunité de recréer un lien et un imaginaire commun entre ville et campagne. Finalement, cet espace intermédiaire constitue un lieu de projet sans pour autant devoir être bâti.

Outils de fiscalité



Adapter la fiscalité locale

Revoir la stratégie de développement fondée sur l'étalement urbain revient aussi à changer les règles de fiscalité locale :

- > Taxe sur les logements vacants
- > Taxe d'aménagement différenciée selon les zonages afin de favoriser les opérations dans les tissus urbains déjà constitués
- > Les zones de revitalisation des centres villes exonèrent les entreprises commerciales ou artisanales de la CFE, TFPB et CVAE
- > La taxe sur les friches commerciales concerne les propriétaires de locaux professionnels non industriels restés inoccupés depuis au moins deux ans.

Outils réglementaires



Adaptation des documents d'urbanisme

La limite urbaine est un outil d'aménagement qui doit trouver sa traduction dans les documents de planification.

Le PLU peut maîtriser le développement par un nouveau périmètre d'urbanisation via le plan de zonage, règlement et OAP.

- > Fermetures des zones AU se situant au-delà de la nouvelle limite.
- > Créer les conditions d'une densification raisonnée des zones U du 'dedans' pour anticiper les futures constructions privées
- > La lisière ne correspond pas tout à fait à une zone N. Sa fonction ne doit pas uniquement servir à sanctuariser des ressources naturelles mais plutôt à pourvoir de multiples usages : nourriciers, loisirs, mobilités. Une OAP pourrait permettre d'appliquer des règles de composition sur les secteurs jouxtant la limite.

Le SCoT peut être mobilisé pour identifier des zones préférentielles de renaturation via des OAP dans les PLU (cf. décret de la loi Climat et Résilience du 28 décembre 2022).

La lisière, un espace porteur de nombreux potentiels

Un lieu de refuge pour la biodiversité

La lisière peut relier une variété de milieux et devenir le refuge d'une faune et d'une flore riches. Les lisières agriurbaines peuvent notamment héberger de nombreuses plantes messicoles, une flore locale indigène ou échappée des jardins de la ville. Ceci varie selon son épaisseur et ses usages.

La première silhouette, l'entrée de ville comme paysage

La lisière constitue l'espace de transition de la campagne à la ville et donc d'évolution du paysage. Elle joue donc un rôle majeur de première et dernière image de Marmande.

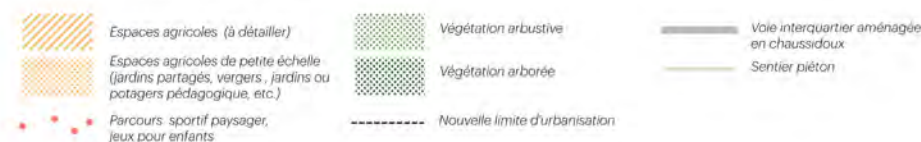
Un axe de déplacements et de connexions

La voie interquartier s'apparente à une simple rue (carrossable) mais ne re-questionne pas une conception pensée par et pour la voiture. Dans ce projet de lisière, les modes doux seront remis au cœur de l'espace public. Un sentier de promenade ainsi qu'une voie cyclable seront aménagés. Aujourd'hui les principaux chemins de randonnées ainsi que les voies cyclables vertes sont situés au sud de la ville, il s'agira donc des les relier à cette nouvelle lisière.

Un lieu riche d'usages

Cette lisière peut accueillir des fonctions à la fois vivrières et récréatives, en fonction de son épaisseur et du contexte. Tout d'abord, la création d'un espace public tourné vers la production vivrière collective à petite échelle (jardins partagés, vergers collectifs) permettra d'offrir un nouveau lieu de rencontres et d'échanges aux habitants. La fonction pédagogique de cet espace pourra être explorée via un partenariat avec les écoles qui n'ont pas la possibilité d'accueillir de tels espaces dans leur cours : jardins, vergers, potagers.

Enfin, l'installation d'espaces de loisirs (terrains de sports, parcours sportifs) permettra de rendre cette lisière visible et attractive pour tous.





Vue A



Vue B



- 1. Haies mixtes délimitant les espaces agricoles
- 2. Développer l'activité agricole
- 3. Noues intégrant la gestion des eaux pluviales
- 4. Un paysage ouvert valorisant les coteaux
- 5. Cheminements en stabilisé mis à distance
- 6. Parcours sportif



- 1. Traitement de la limite public-privé par des haies épaisses
- 2. Cheminement en stabilisé le long de l'axe
- 3. Plantation le long de la voie pour limiter les nuisances
- 4. Chaussidou donnant la priorité aux cyclistes



Google Earth

Vue C



1. Agriculture de petite échelle à vocation vivrière et pédagogique
2. Repenser les limites privées-publiques de manière plus poreuse
3. Diversifier les essences arbustives au niveau des haies
4. Adapter le dessin de la limite pour préserver des vides et interstices
5. Des espaces laissés ouverts pour entrevoir

2. La mosaïque renaturée

Reconstruction d'une trame écologique et renaturation des sols

Notre stratégie s'appuie sur deux axes complémentaires :

- > **La renaturation des sols** qui constituent les pièces de la mosaïque urbaine du site.
- > **Les continuités paysagères** par les haies qui constituent des lieux de vie et espaces charnières afin de recréer des continuités écologiques au sein de l'avenue du Dr Neau. Nous proposons ici diverses actions susceptibles de renaturer durablement notre site et d'en densifier la faune et la flore.

Les haies ne constituent pas seulement des limites séparatives entre les propriétés privées mais ont aussi un rôle dans l'embellissement de l'espace public, contrairement aux murs et barrières qui sont aujourd'hui majoritaires le long des voiries. Dès lors, le rôle des riverains "peut être décisif pour favoriser la qualité et l'ambiance d'une rue."^{*}. Leurs contributions au développement du frontage pourraient renforcer les qualités urbaines des rues résidentielles et à fort trafic, tout en posant les premières pierres d'une image d'entrée de ville apaisée.

Si nos propositions d'actions concernent principalement des aménagements paysagers ponctuels à la portée de tous, elles visent surtout à engager une stratégie de renaturation globale pour la ville sur le long terme.

Cette série d'initiatives apporte de multiples bénéfices au site, de la préservation de la biodiversité locale à l'amélioration des aménités de l'habitat pavillonnaire. A partir de ces interventions pilotes, nous souhaitons maximiser les implications des habitants pour recréer un sentiment d'appartenance à un paysage local valorisé sur le long terme. Avec une prise de risque minimisée, l'action publique locale s'engage pour un futur quartier aux aménagements porteurs de valeur et plus pérennes que des clôtures et murs cimentés.

^{*}Cerema, Une voirie pour tous : De la voie circulée à la rue habitée, Septembre 2015



Vue aérienne du bocage dans l'ouest de la France



Leviers juridiques à exploiter

La mairie doit cibler ses actions sur les prescriptions et futures opportunités foncières. Les règles relatives à la protection des paysages du PLU peuvent permettre d'identifier des éléments paysagers (bois, haies, arbres) dont la préservation soulève un intérêt particulier et de fixer le cas échéant, des prescriptions tendant à leur protection (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme). Si des habitants souhaitent entamer des travaux ou aménagements modifiant l'un de ces éléments, le dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 42 1-23 h) sera nécessaire pour éviter une infraction aux règles d'urbanisme. Le PLU peut également obliger toute nouvelle construction à ne pas avoir de mur séparatif et encourager la plantation de haies de clôture que nous présenterons par la suite. Dans un lotissement, le règlement peut imposer une "haie vive régulièrement entretenue dont la forme, la hauteur, la composition peuvent être précisées" (CAUE Seine-et-Marne).

Un cas intéressant

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les particuliers peuvent s'approvisionner en essences locales grâce à un partenariat avec les pépinières à proximité. Subventionner ces acteurs pour acheter de façon groupée différents plants constitue un atout précieux pour la collectivité.

→ Des tarifs attractifs pour tous les habitants seront ainsi proposés, engageant une renaturation accessible et participative en collaboration avec le CAUE 47 et les services de VGA.

a. Les interventions habitantes comme facteur de réussite

Les incitations que nous proposons s'adressent à la fois aux requalifications entre limites privées/privées mais aussi privées/publiques. Afin de favoriser l'acceptation habitante de ces aménagements, un accompagnement sur le terrain par une technicienne haies/ bocage doit être envisagé. Le recours à une Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) appuiera ce suivi pour rédiger un cahier des charges et guider la collectivité sur les essences à privilégier et l'aménagement paysager d'ensemble possible sur l'avenue du Dr. Neau.



Jardin collaboratif dans une cité jardin à Homborchi (Belgique), Coloco

Marmande doit s'appuyer sur les comités de quartiers et la pépinière locale pour organiser des ateliers de jardinage/entretien. Ces rencontres peuvent s'accompagner de campagnes de sensibilisation sur les essences et d'entretiens avec des professionnels. En faisant également participer les écoles, associations marmandaises et élus, la pérennité et l'acceptation de ce projet paysager est rendue plus forte sur le long terme, comme nous l'avons vu lors de notre voyage de terrain à Casoria (cf. livret 1)



Atelier Coloco, Casoria

b. Moyens répliquables et simples à mettre en place pour une généralisation des haies

Ordonnancement des haies

Notre ambition est de créer des structures végétales, calquées sur le modèle des haies bocagères. Cet ordonnancement permettra de constituer une trame verte dense mais flexible, conciliant les activités humaines et la préservation de la biodiversité.

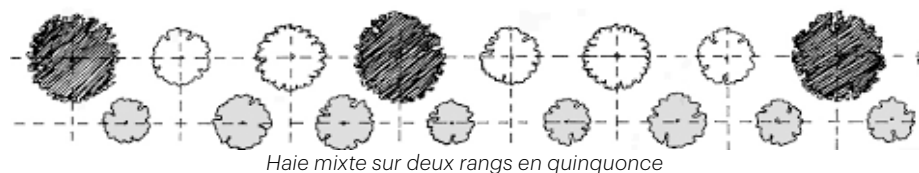
Les haies mixtes régulent les flux hydriques, contrôlent l'érosion des sols, portent des fonctions de brise-vent, d'ombrage, d'abri pour les animaux de compagnie et fournissent des services écosystémiques aux systèmes agricoles.

> Il faudra s'appuyer sur une notice paysagère conçue par une maîtrise d'œuvre pour planter des espèces arbustives persistantes telles que du houx, du charme et du troène.

> En alternant des rangs d'arbustes caducs à floraison décalée, les haies changeront continuellement d'aspect et réclameront moins d'interventions qu'une haie homogène, avec en moyenne une taille par an.

> Nous préconisons de favoriser la plantation de plusieurs jeunes arbustes, plutôt qu'un seul élément végétal. Un mélange d'espèces plantées garantit une meilleure pousse globale, avec un système racinaire encore peu développé s'adaptant mieux aux contraintes liées au sol artificialisé et avec un faible apport en eau.

> Des plantes grimpantes sur les clôtures constituent une autre solution pour valoriser des espaces de nature dans les rues étroites.



Exemple de haie arbustive mixte



Trottoirs végétalisés sur site à généraliser

c. Gérer les eaux pluviales à la parcelle

Avant d'envisager le rejet d'eau pluviale, il faut tout mettre en oeuvre pour en limiter le volume. Cela passe par la favorisation d'une gestion plus raisonnée sur chaque parcelle. Plusieurs solutions existent, s'adaptant aux différents tissus bordant l'Avenue du Docteur Neau. Là où le bâti est faubourien on privilégiera les toitures végétales qui permettront d'absorber les pluies. Pour les parcelles plus vastes, on peut envisager d'installer des puisards qui récolteront l'eau de pluie durant l'année et qui pourra ensuite servir à l'arrosage des parcelles. Cette solution a un double bénéfice puisqu'elle limite le rejet tout en économisant l'eau.

Bonnes pratiques

Gestion de l'eau participative

Afin de mettre en oeuvre cette gestion à la parcelle privée, la clef est de créer une mobilisation des publics concernés via des ateliers. Ces moments de rencontre et d'échanges pourraient être des ateliers de bricolage collectif pour tester des méthodes frugales, faciles à mettre en oeuvre et à entretenir sur une ou plusieurs parcelles pilotes.

- > apprendre à fabriquer une pompe (nécessaire pour les puisards)
- > prendre connaissance des espèces à planter pour favoriser l'absorption de l'eau et accélérer la renaturation
- > ateliers participatifs pour retirer l'enrobé des jardins ou de l'espace public.

d. Une hiérarchisation des voiries au service de la renaturation des espaces publics

La renaturation de la mosaïque passera par un travail sur les voies et réseaux, notamment les réseaux d'eau qui devront être inclus et pensés par et pour le projet de renaturation. Il s'agit à la fois de prendre en compte les trames vertes et bleues et de favoriser les continuités écologiques et piétonnes. Cette requalification des voies inclura également une hiérarchisation et l'application de statuts différents afin de favoriser le partage des axes de circulation entre les différents modes. La stratégie adoptée visera à perméabiliser tout ce qui peut l'être et à ne garder que ce qui est nécessaire à l'usage. Cela passe par un dimensionnement et une rationalisation adoptant une approche à la fois surfacique et volumique. Elle prendra en compte le séquençage des fronts bâtis et veillera à créer de nouveaux usages et centralités.



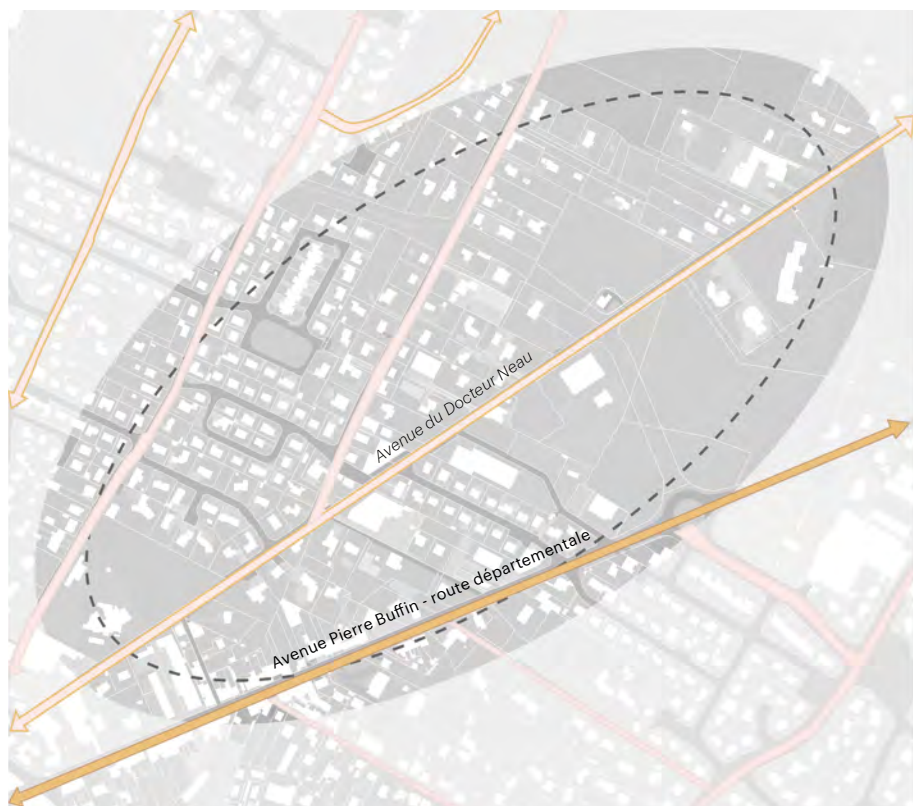
Existant - Rue de Lagassat à Marmande



Voie mixte avec écluse à Pont-Saint-Martin

S'appuyer sur les cartes historiques pour comprendre et hiérarchiser les flux

Nous proposons de partir des anciens tracés pour redessiner les axes du secteur en fonction des usages, afin de sortir de la vision manichéenne de hiérarchisation des voies par leurs dimensions.



Carte témoin de l'apparition des axes

Axe apparu: ▲ Avant le XVIIIème ▲ Avant 1820 ▲ Avant 1950

En négatif, à l'image du palimpseste qui laisse encore apparaître les anciens tracés de ses écrits, une nouvelle hiérarchisation des flux apparait, non-centrée sur l'importance ou sur la largeur des voies mais sur leurs différents usages.

L'avenue du Docteur Neau apparait comme un axe structurant mais en doublon avec l'avenue Pierre Buffin. L'avenue pourrait donc faire l'objet d'aménagements spécifiques visant à favoriser des modes de déplacement plus doux (piétons, vélos).



Carte de hiérarchisation des flux

- ▲ Axe structurant - dédié au trafic routier
- ▲ Axe structurant - à requalifier
- ▲ Axe mixte - à apaiser
- Rue interquartier
- ⋯ Axe de dessert des lotissements

Elle jouera aussi un rôle support dans la gestion d'eau pluviale.

Les espaces de parking devront également faire l'objet d'une étude sur leurs pertinences, en prenant en considération les besoins moyens et d'heures de pointe. Ces derniers pourront être mutualisés et désimpermeabilisés par endroit si l'usage le permet.

e. Les voiries apaisées et renaturées : l'espace public comme liant

Les voies de dessertes ou de transit ne doivent pas seulement être vues comme des espaces de circulation mais comme des espaces de déambulation qui doivent fournir des aménités et où l'on peut prendre le temps de s'arrêter, de contempler. En reprenant le plan de hiérarchisation des flux nous avons esquissé ce que pourrait être l'idéal-type de chaque catégorie de voirie.

Réduire les espaces de voirie

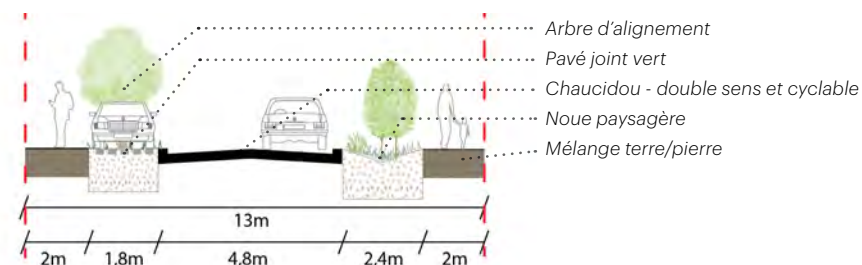
Dans l'ensemble, nous constatons une générale sous-utilisation des espaces de voiries. Nous proposons de réduire les bandes roulables au profit d'espaces piétons, cyclables et végétalisés. La réduction de l'emprise des voiries comporte un second avantage outre les nouveaux usages suscités : un effet réducteur sur la vitesse de circulation et un sentiment de sécurité pour les usagers piétons et cycle.

Gérer les EP par infiltration

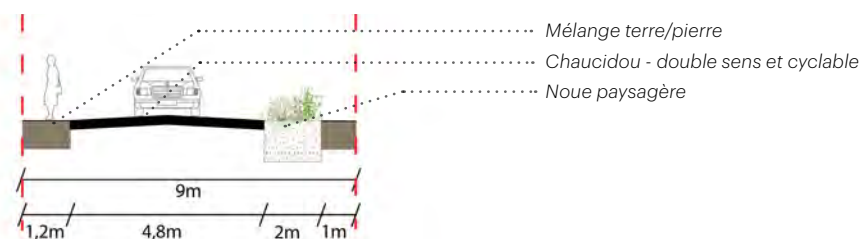
Chaque type d'axe intégrera la gestion des eaux pluviales en s'adaptant à l'espace disponible. La noue n'est pas la seule manière de stocker l'eau, les structures drainantes telles que celles exposées ci-contre permettent d'éviter les fossés tout en permettant à des plantes plus rustiques de sépanouir.

Désimpermeabiliser

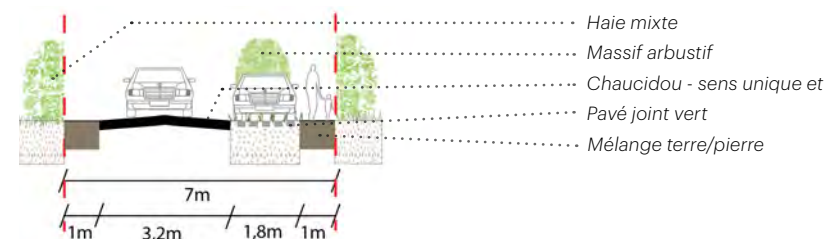
L'utilisation de matériaux plus perméables comme le mélange terre/pierre ou les pavés joints verts permettra de favoriser l'absorption par les plantes (comme par exemple le saule). Nous privilégierons l'infiltration dans la nappe phréatique plutôt que le rejet dans le réseau collectif. Le mot d'ordre est de réduire les espaces strictement imperméables au minimum.



Coupe sur un axe structurant: l'avenue Pierre Buffin



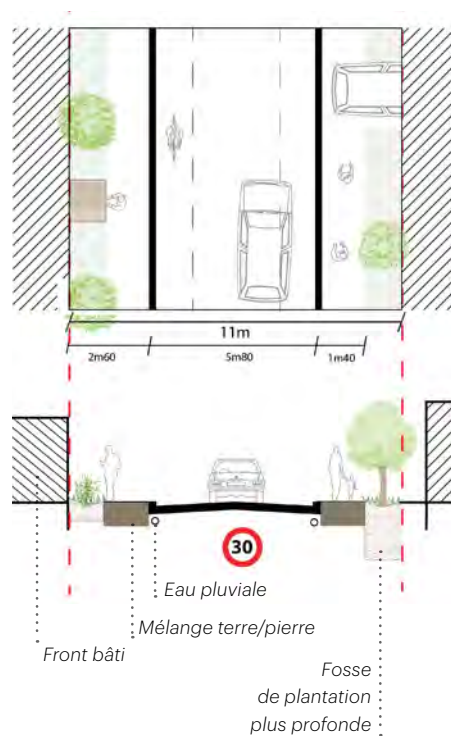
Coupe sur un axe mixte: la rue de Lagassat



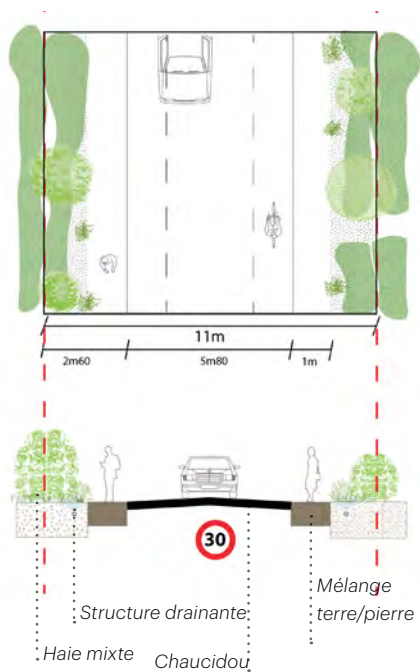
Coupe sur un axe de desserte privé: la rue de Souilhagon

f. Zoom sur l'Avenue du Docteur Neau : De l'urbain au rural en trois séquences

L'avenue du Docteur Neau constitue un axe fort de connexion entre l'urbain et le rural, mais est aujourd'hui largement délaissée, dépourvue d'urbanité et principalement utilisée comme voie de contournement de la route départementale Pierre Buffin. Pour repenser cet axe, nous avons imaginé trois profils constitutifs des trois séquences de l'avenue : la séquence urbaine, périurbaine et rurale. Ces profils s'accompagnent d'une réflexion sur les façades de l'avenue en partie « 3. Évolution du bâti à partir de l'Avenue du Docteur Neau ».



Séquence urbaine de l'avenue du docteur Neau



Séquence péri-urbaine de l'avenue du docteur Neau



Roseaux
Phragmites australis

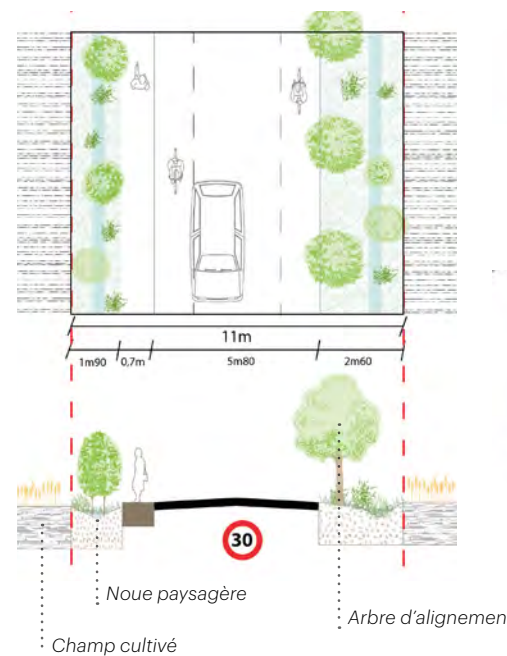


Massette à larges feuilles
Typha Latifolia (Attention : espèce envahissante : son développement est à maîtriser)



Iris faux-acore
Iris pseudoacorus

Espèces végétales adaptées à l'implantation en noue ou en structure drainante










Séquence rurale de l'avenue du docteur Neau



Noue paysagère

3. Evolution du bâti à partir de l'avenue du Dr Neau



	tissus pavillonnaire à adapter		coups partis
	secteurs à rénover en priorité		projets à relocaliser
	séquence périurbaine à densifier		relocalisation
	séquence urbaine à densifier		

Carte des perspectives d'évolution du dedans

Stratégie : Rénover, densifier, adapter

L'analyse territoriale révèle un faible besoin logement. Ce dernier peut être quasi entièrement absorbé avec une politique ambitieuse de résorption de la vacance et de rénovation des friches à l'échelle de l'agglomération. Le faible besoin restant devra quant à lui être résolu par densification des tissus existants.

L'analyse du site révèle quant à elle une mosaïque typo-morphologique composée principalement de pavillonnaire, d'un tissu faubourien, d'un tissu d'activités, de grands ensembles et de corps de ferme. L'état du bâti est très hétérogène. Les pièces urbaines pavillonnaires et d'activités sont globalement en bon état. Les tissus de grands ensembles, faubourien et de corps de ferme sont quant à eux dans un état de dégradation plus avancé, contribuant d'autant à la dégradation de l'image du site et à la vacance élevée de l'agglomération.

Les implications pour le secteur de l'Avenue du Docteur Neau sont les suivantes (cf. carte ci-contre) :

a. Rénover

Contribuer à la résorption de la vacance par une vaste campagne de rénovation sur les secteurs ciblés.

b. Densifier

Permettre une densification bâtie et d'usages autour de l'Avenue du Docteur Neau sur sa séquence urbaine et périurbaine. L'objectif est de reconstituer des façades pour définir cette entrée de ville apaisée ; d'une façade urbaine construite côté centre à une façade plantée et paysagère côté périphérie.

c. Adapter

Il s'agit enfin de proposer des adaptations ponctuelles non-artificialisantes du tissu pavillonnaire pour répondre aux nouveaux besoins (vieillesse et étudiants) et aux évolutions des modes de vie (collocation, réduction de la taille des ménages, béguinage, etc).

a. Rénover le bâti pour résorber la vacance

Avant de lotir ou de construire de nouveaux logements, une campagne ambitieuse de rénovation est à mener sur le secteur. L'effort est à concentrer en priorité sur les tissus de grand ensemble, faubourien et de corps de ferme. Sur ces tissus, nous recommandons la réalisation préalable d'un diagnostic permettant de cibler les bâtiments prioritaires. Les rénovations à entreprendre concernent autant les bailleurs sociaux, les propriétaires investisseurs que les propriétaires habitants. Des dispositifs adaptés aux contraintes spécifiques de ces acteurs sont à mobiliser.



Réhabilitation grand ensemble, WoLoCo, MVRDV

L'état du collectif de logements sociaux à l'entrée du secteur appelle à une rénovation. Le travail sur la façade doit permettre à la fois d'embellir l'ensemble, de pourvoir des espaces extérieurs et une isolation thermique réduisant les frais d'entretien pour le bailleur.



Surélévation - rénovation, Bam architectes

La réhabilitation du tissu faubourien peut être l'occasion de permettre des surélévations. Ces dernières créent de nouveaux usages (studio ou bureau) tout en couvrant les frais de la rénovation énergétique du bâtiment en cas de revente.



Surélévation, Bam architectes

Certains pavillons vacants au caractère singulier pourront faire l'objet de rénovations architecturales remarquables. Cette distinction par fresque ou matérialité aura vocation à signifier l'accueil de nouvelles aménités sur le secteur (maison de jeunesse, bâtiment associatif, etc.)

Outils de mise en œuvre opérationnelle

Pour un partenariat avec l'EPFNA

La rénovation concerne en priorité les logements du centre-ville dans la continuité d'ACV. À cet effet, l'EPFNA souhaite engager un travail collaboratif avec Marmande et VGA. Bien qu'un conventionnement ait été signé entre les deux parties, le diagnostic du centre-ville n'a pas été réalisé et empêche toute possibilité d'intervention de l'EPFNA. Nous proposons les pistes suivantes :

- améliorer la communication et la gouvernance des actions du programme ACV 1 en centre-ville, en intégrant l'EPFNA.
- mobiliser l'EPFNA sur des opérations de portage d'îlots en réhabilitation.

Pour les acteurs du logement social

Pour porter les coûts de réhabilitation, les acteurs marmandais du logement social (Habitatys, Domofrance, etc.) peuvent :

- recourir à l'acquisition-amélioration
- bénéficier de partenariats avec l'EPFNA pour optimiser leur mobilisation foncière
- créer une foncière de type OFS

Pour les propriétaires habitants

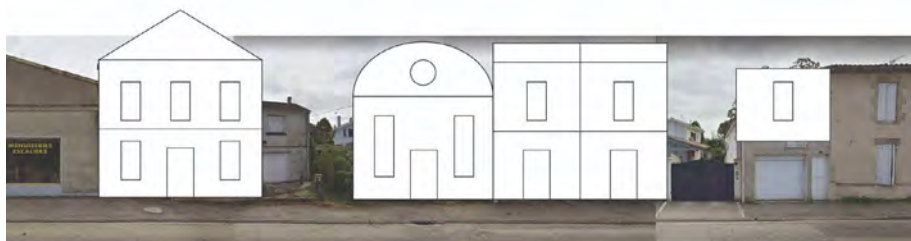
L'ANAH propose un accompagnement aux particuliers et des aides financières concernant la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés, les travaux de salubrité (35% du montant des travaux) et l'amélioration de la performance énergétique (25% du montant des travaux). > La ville doit participer à promouvoir et démocratiser le recours à ces aides.

Pour les propriétaires investisseurs

Ils bénéficient des mêmes aides ANAH avec des plafonds maximum pour les logements en location, ainsi que d'une réduction fiscale (Loc' Avantage), à condition de proposer le logement à un loyer inférieur au marché local.

b. Densifier autour de l'avenue du Docteur Neau

Desservie par les lignes de bus reliant le centre-ville au quartier, l'avenue a vocation à être support de densifications. Nous proposons de traiter cet axe par gradation. Sur la séquence urbaine proche du centre-ville, des densifications en front de rue sont à généraliser tant pour la relocalisation des coups-partis que pour les nouveaux besoins (logement et activités). La séquence péri-urbaine caractérisée par des pavillons et halles d'activités fera l'objet de divisions parcellaires pour la construction de nouveaux pavillons.



Séquence urbaine : Reconstitution d'un front bâti sur l'avenue du Docteur Neau



Séquence péri-urbaine : Reconstitution d'un front bâti et planté sur l'avenue du Docteur Neau



Maison individuelle en dent creuse ; House in Nada, Fujiwaramuro



Maisons en bande en accession sociale en dent creuse ; Formidable architectes



Petit collectif en dent creuse ; Lia Kiladis architecture

Outils de mise en oeuvre opérationnelle

Préserver et construire du logement social :

Marmande doit prioriser la construction de logements abordables (accession et locatif social) dans les futures densifications autour de l'avenue du Dr Neau.
 ➔ Nous proposons d'établir une **servitude de mixité sociale** pour imposer aux opérateurs de réserver une partie de leur production de logement.

Mobiliser propriétaires et opérateurs dans l'évolution du tissu :

1. Prioriser la **surélévation** plutôt que la densification de type BIMBY (qui artificialise les jardins privés) en recourant au **zonage et règlement du PLU** :
 - Alléger les normes de stationnement
 - Proposer des bonifications de constructibilité
2. Engager des négociations entre la collectivité et les opérateurs privés pour **relocaliser les coups partis dans les zones U**.
3. **Ajuster la fiscalité locale** (taxe d'aménagement) pour encourager la construction autour de l'axe.

Un cas intéressant

Opération en dent creuse dans un tissu pavillonnaire à Dainville (62) par Pas-de-Calais Habitat*

La communauté urbaine d'Arras a préempté en 2019 un terrain de 892m² pour y construire 3 logements (70m²). L'opération visait à préserver l'habitat individuel en optant pour la maison mitoyenne, limitant les délaissés et espaces de servitudes, et présentant des avantages énergétiques.

Coût de l'opération : 629k € (50k € d'acquisition du terrain - 22k € de démolition - 322k € de construction - 171k € d'aménagement)

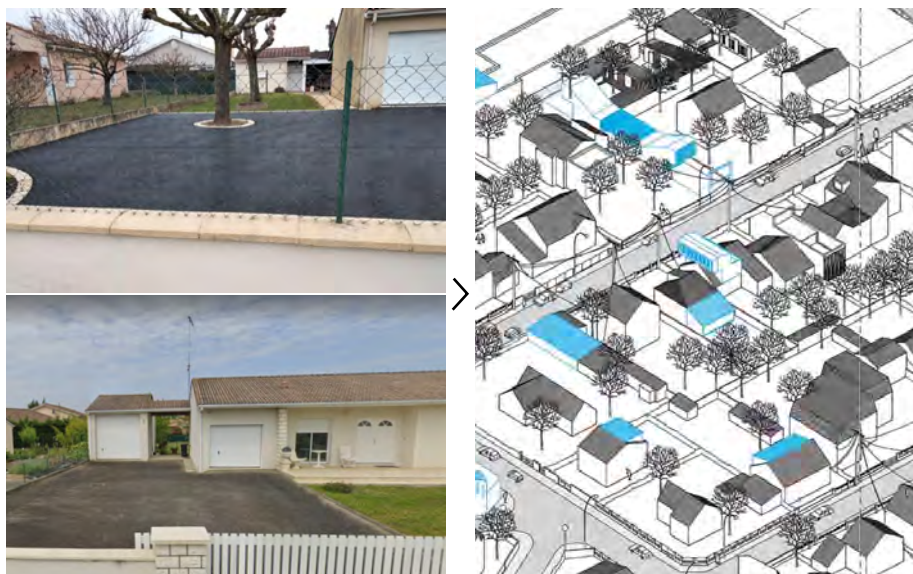
Financement : 88% emprunts (prêts CDC), 10% fonds propres, 2% subventions.

*Source : Union de l'habitat des Hauts-de-France (2022) 15 opérations remarquables de bailleurs sociaux en Hauts-de-France

Outils de maîtrise de l'évolution du pavillonnaire

c. Adaptation du pavillonnaire aux nouveaux besoins

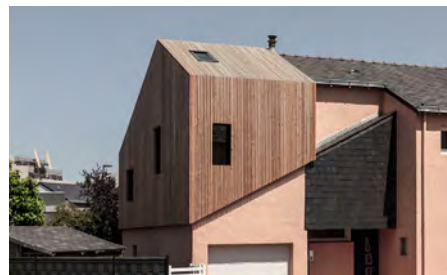
Si l'habitat pavillonnaire sur le secteur entre aujourd'hui largement en contradiction avec les transitions écologiques, nous pensons cependant qu'une transformation progressive de l'habitat pavillonnaire peut favoriser des modes de vie plus durables tout en répondant aux nouveaux besoins (étudiants, seniors, collocations, etc.). Des opportunités de transformation non-artificialisantes sont à trouver d'abord en extension verticale (par surélévation) et ensuite en extension horizontale sur les vastes surfaces bitumées des jardins.



Sols scellés du tissu pavillonnaire



Extension horizontale : Mad et Nem architectes



Extension verticale : Vous Architecture

Coordonner les actions de BIMBY

Si la construction en BIMBY (« Build in my backyard ») n'est pas la priorité à Marmande au regard des faibles besoins, la collectivité doit prendre en compte les enjeux suivants lorsqu'elle autorise la division parcellaire aux particuliers :

- les extensions se réalisent par opportunité et échappent donc à des travaux d'équipements nécessaires à l'arrivée de nouveaux ménages ;
- elles sont généralement soumises à la taxe d'aménagement du secteur, rendant mal identifiables les bénéfices à long terme pour la collectivité ;
- elles participent à une forme d'artificialisation des sols, bien qu'un jardin soit considéré comme artificiel dans la loi Climat et Résilience
- le BIMBY participe à l'augmentation de la valeur foncière.

Pour maîtriser l'impact du BIMBY, nous proposons à la collectivité de :

- ➔ **recupérer une partie de la plus-value** obtenue par la division parcellaire pour **financer des travaux d'aménagement**
- ➔ **appliquer une TA différenciée pour financer de nouveaux équipements publics** et répondre à l'accroissement des ménages sur un secteur ;
- ➔ **imposer un pourcentage de pleine terre** pour limiter l'artificialisation.

N.B : Si cette stratégie de BIMBY s'impose plus largement à Marmande, il est recommandé de l'intégrer dans le PADD* pour développer une OAP** à transcrire dans le règlement du PLU.

Réfléchir à des alternatives au BIMBY

Peu utilisée, l'**association foncière urbaine libre** (AFUL) permet le remembrement et le groupement de parcelles pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif (voirie, stationnement, chauffage collectif...). Ce montage favorise l'implication des habitants et limite les pratiques spéculatives.

* Programme d'Aménagement et de Développement Durable

** Orientation d'Aménagement et de Programmation

Synthèse



2.2

Libourne, un tissu patrimonial d'activités

A l'issue de notre phase d'analyse sur la ville de Libourne et la communauté d'agglomération du libournais, sous tendue par les grands enjeux régionaux, la problématique que nous avons retenue est :

Comment protéger et renforcer la vocation économique du site tout en répondant à un besoin logement et d'adaptation au changement climatique ?

En effet, la spécificité de cette entrée de ville réside dans sa dimension patrimoniale qui s'étend le long de la Dordogne. Nous avons donc décidé de structurer nos thématiques à partir du fleuve comme point d'ancrage et de remonter le long des différentes strates vers le centre-ville. Ce sont les différents tissus et leurs fonctions variées (économiques, mixtes et résidentielles) qui constituent un support à notre projet de sol. A chaque strate correspond alors une stratégie d'aménagement particulière.

Le site : une zone d'activité historique

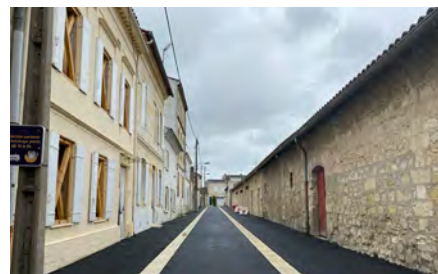


Le site : une zone d'activité historique



Le secteur historique du quai du Priourat à Libourne est situé à l'arrivée du pont de Pierre, communément appelé pont de Bordeaux. Contrairement à la plupart des entrées de villes moyennes, le quai du Priourat jouxte le tissu urbain ancien de la bastide qui constitue le centre-ville libournais. Conçu comme un front urbain le long des berges de la Dordogne, le quartier est composé en grande partie de chais liés à l'économie viticole libournaise depuis le XIXe siècle.

Superficie du site : 10,25 ha
Dimensions : 585 m x 220 m



Récit de transformation

a. Invariants : Péréniser, concilier, adapter et renforcer la domesticité

Les pistes d'évolution que nous proposons visent à **protéger et renforcer la vocation économique du site tout en répondant à un besoin logement et d'adaptation au changement climatique**. Intégrées à une stratégie territoriale plus large de sobriété foncière, les transformations à venir de ce quartier s'accompagnent d'externalités positives pour les usagers, les habitants ainsi que pour la biodiversité installée.

Nota bene

Aucune maîtrise foncière publique n'étant assurée sur le secteur, le scénario proposé s'étale sur le temps long. Au regard des moyens financiers limités de la collectivité, des actions d'anticipation sont à mettre en place (à travers de nouvelles réglementations et des périmètres de veille). Des interventions de la collectivité peuvent être toutefois déployées dans un temps plus court en ce qui concerne la requalification des espaces publics par la renaturation.

Le scénario ne vise pas de densité spécifique au regard de la faible croissance démographique libournaise. Néanmoins, un accroissement possible de la population est à anticiper au vue d'une nécessaire redirection des besoins du bassin de vie vers la centralité existante tel que prévu par le SCoT (afin de limiter les mouvements de périurbanisation en périphérie de la communauté urbaine de Bordeaux).



Pérenniser et valoriser les activités productives viticoles du Priourat ; Partir des activités économiques "déjà-là" doit permettre de renforcer le rôle stratégique de cette ZAE proche de la Dordogne, du centre-ville et des axes routiers structurants. Bien que l'économie viticole domine les activités en place, une diversification est souhaitable sur le temps long, notamment dans une perspective touristique. Le secteur présente des atouts pour attirer et accueillir les touristes sur le quai.



Concilier préservation et nécessaire évolution dans une stratégie patrimoniale adaptée ;

Un projet de sobriété foncière sur un tissu historique invite à réfléchir à la notion de patrimoine et à ce qui participe à l'identité des chais. Sortir de l'approche libournaise de préservation est un moyen de formuler des réponses mieux adaptées aux enjeux contemporains.



Renforcer la domesticité du secteur pour accueillir une mixité fonctionnelle ;

Convaincus de la faisabilité d'un quartier mixte en termes de fonctions, nous proposons de renforcer la domesticité du secteur. La construction de logements se fera par la conservation des volumétries qui participent aujourd'hui à la qualité urbaine tout en prévoyant des surélévations ponctuelles. Connecter davantage le tissu résidentiel aux berges est un autre moyen de rendre le secteur habitable.



Adapter le site au changement climatique ;

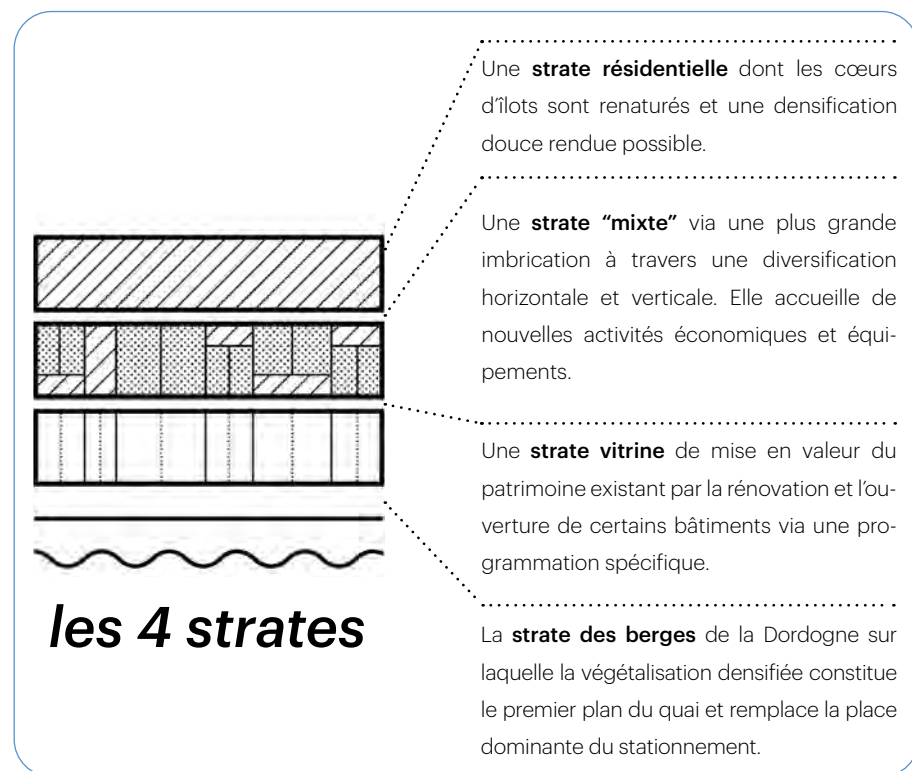
Au sein d'une ville «de pierre», un projet de sobriété foncière invite fortement à retrouver des espaces de pleine terre, participant à la réduction des îlots de chaleur et à la création de nouvelles continuités écologiques. La mise en valeur des quais et des berges se fera par la renaturation dans une stratégie de requalification des espaces publics.

b. Approche par les strates et les réseaux

Ces invariants sont spatialisés par deux approches conceptuelles qui permettent d'envisager l'avenir du Priourat. À visée caricaturale, celles-ci permettent d'extraire les éléments les plus adaptés à une transformation cohérente du quartier.

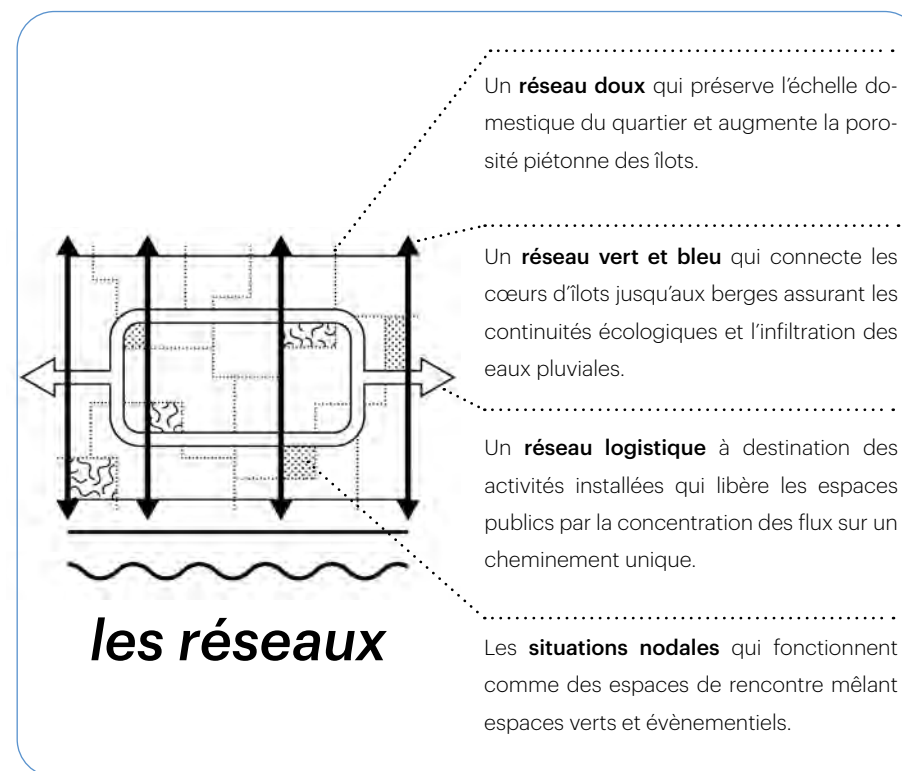
Approche par les strates

Une approche par les strates qui renforce les fonctions dominantes caractérisant le tissu existant en les hiérarchisant.



Approche par les réseaux

Une approche par les réseaux et les espaces publics invite à créer de nouveaux espaces de circulation et de rencontre et à questionner le stationnement.



1. La vitrine patrimoniale et productive



Partir d'une réflexion sur la conciliation entre préservation du patrimoine et sobriété foncière

Le quai du Priourat est considéré par les libournais à la fois comme le témoin historique de l'activité viticole mais aussi comme le signal de l'entrée dans Libourne lorsqu'on arrive par le Pont de Pierre. Alors que les objectifs de sobriété foncière invitent à "faire la ville sur la ville", la cohabitation avec les principes de préservation du patrimoine peut apparaître contradictoire. Pour concilier, les éléments qui participent à une vision d'un patrimoine local méritent d'être revisités ou du moins questionnés.

Les points de vue sur la notion, parfois galvaudée, de patrimoine sont pluriels. Dans une analyse historique et anthropologique, Françoise Choay démontre une récente tendance à figer nos regards sur les objets patrimoniaux ainsi qu'une incapacité à construire des alternatives à la "muséification", "disneylandisation", et aux "pastiches" :

"Dans un cas, une réaction passéiste et nostalgique érige en modèles des formes et des modes d'organisation qui, porteurs d'une valeur mémoriale, n'en sont pas moins devenus anachroniques, alors qu'ils appelleraient une continuation en accord avec le cours de l'histoire. (...) Dans le cas inverse, une réaction progressiste relègue le patrimoine préservé parmi les objets de musée, dispensateurs d'un savoir historique et/ou d'un plaisir esthétique." (Choay 2009)

Plus largement, l'Institut Rousseau définit le patrimoine comme "l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers qui présentent une valeur historique ou artistique pouvant faire l'objet d'une reconnaissance institutionnelle, et bénéficier ultérieurement d'un cadre juridique de protection de son état existant" (2022).

La transition écologique appelle à renouveler les tissus urbains pour accueillir de nouvelles fonctions, densifier et renaturer. Figurer des objets dits "patrimoniaux" peut limiter les possibilités d'évolution. Néanmoins, le paysage urbain dans son ensemble cohérent mérite d'être préservé afin de garantir la qualité urbaine d'un espace. « *un chef d'œuvre isolé risque d'être un chef d'œuvre mort* » déclara André Malraux à l'Assemblée Nationale en 1962.

Des cas intéressants

PLU de Vichy

La commune de Vichy a modifié son PLU pour supprimer la règle de hauteur sur le périmètre du site patrimoine remarquable "afin de permettre une analyse plus circonstanciée du contexte urbain, une conception au cas par cas prenant appui sur un dialogue rapproché entre la ville, l'ABF et l'opérateur."

PLU de Clermont Ferrand

Clermont Ferrand propose dans son PLU un bonus de hauteur de construction si formation d'une «canopée habitée»

Outil à mobiliser

Adapter PLUi et SPR à une vision du patrimoine renouvelée

La ville de Libourne pourra prévoir des concertations multiples autour de la notion de patrimoine locale et en lien avec les objectifs de renouvellement urbain et de sobriété foncière. Cette étape engagera l'inscription au PLUi du renouvellement de cette vision afin de guider un règlement adapté et de nouvelles prescriptions dans la révision de l'AVAP (désormais SPR).

b. La vitrine: une entrée de ville à valoriser mais à ne pas figer

Dans cette strate, l'ambition est de pérenniser les activités en lien avec l'économie viticole, en diversifiant les fonctions d'entrepôts de vin que sont les chais vers une programmation plus ouverte au public (dégustation, bar à vin, lieu d'exposition, etc.). Le quai du Priourat tendra à devenir un nouveau lieu de destination touristique. Renforcer le rôle de vitrine et de signal passe donc par la valorisation du front bâti. Certains chais, rénovés, pourraient être ouverts sur le ciel ou en continuité de l'espace public au rez-de-chaussée. La démolition de certains bâtis moins remarquables ne devrait pas être prohibée, elle permettrait de retrouver des respirations et de mieux valoriser la vitrine dans son ensemble. Ainsi, ces bâtiments de qualité architecturale moindre pourrait être remplacés par de nouvelles constructions ou pas plus adaptées aux besoins. En cela, la stratégie s'accompagne d'un nécessaire questionnement de la notion de patrimoine propre à Libourne. Est-ce plutôt l'usage, le bâtiment dans sa volumétrie ou dans sa façade ou encore la mémoire qui guide la préservation du patrimoine ici ?



Outil à mobiliser

Subventions des Monuments Historiques

Une des possibilités de financement serait le classement ou l'inscription de certains chais au titre des monuments historiques. Cela permettrait non seulement de déployer de nouveaux outils de préservation mais aussi d'obtenir des subventions pour financer les travaux d'entretien, de réparation ou de restauration. Cela représenterait en moyenne 35% du montant des travaux.

c. Mise en œuvre opérationnelle à plusieurs échelles

Gouvernance: retrouver une cohérence entre préservation et transition écologique

Depuis la loi Malraux (1962), les ABF* sont missionnés par l'État pour mettre en valeur l'aspect historique et esthétique des périmètres de SPR (anciennement secteurs sauvegardés). Leur avis conforme permet d'interdire des projets considérés comme irrespectueux de l'environnement bâti et paysager, autrement dit d'arrêter un projet de transformation urbaine, comme cela a été le cas dans les récentes années à Libourne. Sous la tutelle du Ministère de la culture, les ABF incarnent à la fois la politique de l'État central pour les élus locaux mais également une vision partielle et partial de l'architecture et de l'urbanisme. Dans un rapport, l'Institut Rousseau (2022) alerte sur la nécessité de décloisonner les préoccupations patrimoniales du ministère de la culture et les préoccupations écologiques de celui de la transition et de l'ADEME. Bien que la formation des ABF ne relève pas directement de la mission des collectivités, les enjeux écologiques et patrimoniaux devront être davantage croisés dans la gouvernance locale pour mettre en œuvre une stratégie de sobriété foncière et énergétique compatible avec l'histoire de Libourne.

Un portage public par opportunité

Un périmètre de droit de préemption urbain englobe déjà le quai du Priourat, offrant à la collectivité la possibilité de suivre les acquisitions et de se positionner en tant qu'acquéreur. Cependant, les coûts fonciers élevés sur le secteur limitent fortement ces possibilités. Pour cela, la mobilisation de l'EPFNA permettrait à la collectivité de monter des opérations de portage public par opportunités sur des chais mis en vente. La ville de Libourne aurait ainsi la possibilité d'engager des travaux de réhabilitation là où des propriétaires privés n'auraient pas pu les soutenir, de limiter les risques de spéculation et encore de maîtriser la programmation de l'espace acquis.

*Architectes des Bâtiments de France

d. Projection architecturale et programmatique

Le processus conduisant à une nouvelle vitrine de Libourne ne sera pas une opération urbaine de grande ampleur mais plutôt des petites opérations ponctuelles, privées ou publiques. Elles permettront à cette entrée de ville historique de répondre aux enjeux de demain: sobriété foncière, énergétique, renaturation des espaces. Cela passera par des démolitions ponctuelles, des restaurations mais aussi par des surélévations et des extensions du bâti en second rideau de la vitrine. Le maintien des activités viticoles est le point d'orgue de cette reconquête et tous les aménagements devront prendre en compte cet invariant. Une nouvelle programmation viendra consolider cette activité comme des bars à dégustation, des restaurants, des tours touristiques mais aussi des ateliers artisanaux comme des souffleurs de verre ou des fabricants d'objets en liège.

Outils

Curetage d'îlots

Restauration globale du bâti non pas à l'échelle de la parcelle lotie (qui tient à l'initiative du privé) mais de l'îlot urbain dans son ensemble. Démolition, surélévation intervient pour recréer une harmonie d'ensemble tout en préservant ce qui doit l'être. Les îlots historiques, fermés sur eux même peuvent alors être ré-ouverts pour récupérer de la lumière et une meilleure circulation de l'air. L'intégrité architecturale est sauvegardée mais les réseaux de voiries et les équipements réadaptés.



Reconversion d'une halle en musée, Barcelone, Baas



Chais de Luze à Bordeaux par MOG architectes



Chai d'œuvre

2. Reconstitution d'un réseau vert et bleu

Une TVB des coeurs d'îlots aux berges

Porteurs d'une vocation essentiellement économique, les bâtiments des chais ont été conçus pour être parfaitement adaptés aux processus de vinification et de vieillissement des vins. Depuis le XIXème siècle, cette exigence a structuré le site par les flux, entièrement dirigés vers le transport et l'acheminement de la production vinicole, d'où des zones de chargement omniprésentes. Les travaux de l'agence TER ont cependant insufflé un changement de paradigme : les berges sont aujourd'hui un lieu de promenade et de nouveaux usages. Nous souhaitons alors prolonger cette nouvelle dynamique d'aménagement avec des rives comme écrans de biodiversité ayant vocation à s'étendre systématiquement jusqu'aux rues, coeurs d'îlots et jardins privés. L'abord des chais est un espace clé pour densifier la trame verte via des espaces publics renaturés.

Vitrine paysagère

Figure clé du patrimoine libournais, les chais constituent la première image de la ville pour les voyageurs en train depuis Bordeaux, les touristes fluviaux mais encore les automobilistes arrivant dans le centre. Requalifier les aménités paysagères de ce site sera un vecteur d'attractivité pour tous ces acteurs, avec une appropriation des espaces naturels pour renouer avec le paysage sauvage du site. La végétalisation constitue le "premier plan" du quai, dont les potentialités sont entravées par la dominante de stationnement.



Emprise actuelle des parkings sur les chais

Méthode

Une analyse des besoins s'avère nécessaire pour identifier les opportunités de renaturation en ayant défini et quantifié les flux logistiques au préalable. Les actions de la mairie se feront selon les opportunités de reprise des emplacements publics identifiés. Dès lors, la lutte contre les îlots de chaleur et l'utilisation raisonnée de matériaux innovants selon l'usage permettront d'agir pour la requalification durable des quais du Priourat.

b. Des espaces publics fédérateurs

Il est important de rappeler que les interventions ponctuelles à bas coût participent tout autant à l'effort de végétalisation général. Des solutions existent et sont faciles à mettre en oeuvre en prenant en compte l'existant. Bien que l'idéal soit de renaturer et de planter à grande échelle, nous encourageons la plantation stratégique. Notre approche invite à renoncer à un aménagement monochrome pour les voiries et l'espace public, afin de privilégier le bon matériau au bon endroit. Il faut alors privilégier les matériaux perméables et poreux, garantissant une meilleure gestion des eaux pluviales. L'infiltration de l'eau ainsi garanti permettra de réduire le rejet dans les réseaux publics, dans un contexte plus large de lutte contre les inondations.



Bande plantée multifonctionnelle en Belgique - Grontmij - Saint Nicolas



Espace planté évolutif à Montréal - Cours du Médoc - Bordeaux - Terres neuves

Il faut identifier quels matériaux siéent davantage à quel espace en fonction des activités et des usages. Là où le trafic logistique est intense, on favorisa un revêtement résistant à l'intensité d'usage, de préférence drainant. Les espaces où se garent les employés et visiteurs doivent être clairement identifiés et pensés en fonction. La surface de stationnement sera réduite et constituée de structures perméables comme le pavé joint vert (pierre / béton) ou, en mélange terre/pierre ou des installations type grillage renforcé.

Bonne pratique

Un espace planté et perméable

L'hétérogénéité de l'aménagement paysager doit être maîtrisée par le projet, via une approche paysagère globale de l'ensemble des espaces.

La plantation de petits arbustes ayant des besoins moindres en profondeur de fosse de plantation (40 à 70cm suffisent) est une solution pertinente. Cela concerne principalement les espaces où les réseaux souterrains denses contraignent les fosses.

> Lorsque des fosses de plantation profondes ne sont pas envisageables, nous proposons de les connecter pour fournir des conditions propices à un développement racinaire horizontal.

> Lorsque des grandes fosses de plantation peuvent être mises en place, elles fournissent un espace idéal à des arbres de grande hauteur au système racinaire dépassant un mètre.



Parking paysager à Combleux



Stratégie participative de renaturation à Montréal. Photo : Paul Derome



Filtration des eaux de voirie avant rejet dans les réseaux

Bonne pratique

Un projet paysager mouvant et adaptable

La plantation de sujets plus jeunes assure une meilleure résilience de pousse, combinée à des effets de densité horizontale. Plantés en plus grand nombre et en rangs serrés, ils constituent une masse végétale plus efficace pour gagner en fraîcheur et assurer des fonctions de brise-vent (via le captage de l'humidité). Ensuite, la redirection des eaux de pluie vers des espaces de pleine terre constitue la pierre angulaire de notre approche, leur récupération et redirection vers des espaces de pleine terre plutôt que vers la fleuve forme un cercle vertueux de génie végétal. L'objectif est de recréer des ripisylves pour lutter contre l'érosion, végétaliser la zone et filtrer la pollution avant infiltration dans les nappes phréatiques.

Nous recommandons donc de prêter un grand intérêt à l'intensité d'usage des espaces, à un choix réfléchi de variétés locales et d'aborder le projet paysager comme mouvant et changeant en fonction des saisons. Une attention particulière doit être portée à l'acceptation habitante et au changement de regard sur les aménagements paysagers : un entretien moins régulier est gage d'un potentiel écologique plus fort a contrario d'un projet urbain figé toute l'année incluant des variétés locales pollinisatrices indispensables au fonctionnement des écosystèmes et résistantes à la chaleur. Nous proposons d'organiser des ateliers paysagers pour mobiliser les citoyens, à l'instar des Pays-Bas où l'espace public est rendu paysager par le travail non coordonné des habitants. Les acteurs publics peuvent alors fournir des outils des supports pour cette renaturation via des jardinières intégrées, de petit treillis pour faire pousser des pins sur les murs aveugles des chais... etc.

Renforcer les jardins privés dans leurs fonctions écologiques

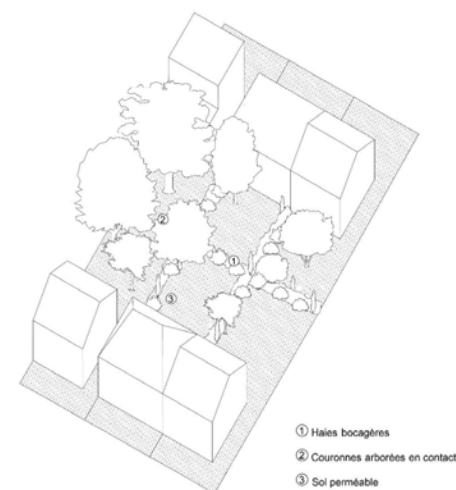
Le jardin privé constitue un élément particulier du paysage urbain. L'habitant en est le seul gestionnaire, il l'entretient et l'aménage comme il le souhaite. Malgré tout, celui-ci possède un potentiel important dans la stratégie pour un urbanisme plus écologique.

a. Mise en œuvre d'une gestion écologique des jardins

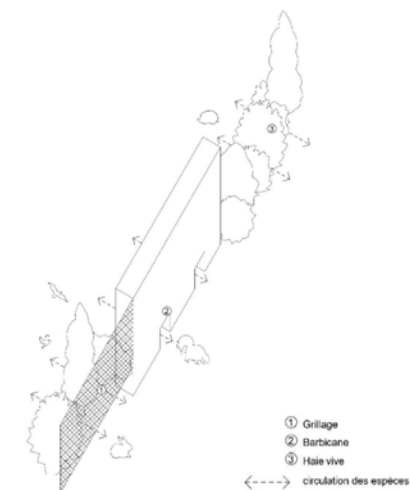
Le premier objectif consiste en l'intégration d'une **gestion écologique** des jardins privés, en s'appuyant sur la diversification de la végétation ainsi que l'adaptation de l'entretien en faveur de la préservation des espèces. Il s'agit de faire évoluer la gestion actuelle de nos jardins vers une méthode moins dominée par la main de l'homme. La gestion doit aussi être plus «sauvage» en encourageant les fauches tardives. La limitation (voire interdiction) de produits phytosanitaires facilement substituables (compost, purin d'orties pour enrichir le sol, etc) est une piste pour permettre à la fois de renforcer l'équilibre des jardins et préserver la santé humaine. A cela s'ajoute la promotion du compost dans ces espaces, via par exemple la distribution de bac dédiés à cet usage.

Il faut développer des **continuités écologiques** entre les jardins privés en s'appuyant principalement sur les mesures réglementaires concernant les clôtures. Celles-ci doivent privilégier voire inciter l'usage de séparations constituées d'un grillage léger qui sont perméables à la petite faune, ainsi que les haies travaillées en épaisseur (en introduisant une variété d'espèces buissonnantes). Les haies mono-spécifiques doivent par ailleurs être proscrites afin de constituer un milieu favorable à la biodiversité. Un travail sur les continuités des couronnes arborées est également à intégrer, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les jardins privés doivent intégrer les questions liées à **l'eau et au confort climatique**. Il faut mettre l'accent sur la perméabilité des sols à usage de parkings et de cheminements. Quant aux sentiers et allées piétonnes, ils ne nécessitent qu'une faible imperméabilisation. Pour les voies de dessertes et espaces de garage, le revêtement doit être adapté à la régularité et l'intensité d'usage.



Mise en relation des jardins (source: Plaine Commune)



Clôtures poreuses pour permettre le passage de la faune (source: Plaine Commune)

1 La couronne arborée ou le houppier concerne la partie constituée des branches et du feuillage de l'arbre. Les couronnes arborées en continuité signifient que les arbres sont en contact.



b. Vers une réappropriation collective des jardins privés comme espaces de projet

Au delà des mesures réglementaires évoquées précédemment, il apparaît primordial de travailler sur l'évolution des regards. En effet, la gestion et l'aménagement des jardins (coupe, produits employés, clôtures...) reviennent presque entièrement aux habitants de ces tissus. Des événements, actions de sensibilisation, d'information et de formation doivent trouver leur place dans la vie citoyenne.



Pistes d'évènements mobilisateurs

- > Evènement (type festival, journée des jardins...) autour des questions écologiques et paysagères incluant des sessions de formation et des visites
- > Concours annuel du plus beau jardin, amenant à rompre avec la limite franche public/privé et sur la base de critères écologiques.

Rationalisation des flux



Rationaliser, différencier, renaturer ; une stratégie en trois temps

Deux réseaux de voiries structurent actuellement de site :

1. Un réseau de rues délimite les îlots d'habitat et d'activités. Ces voiries sont aujourd'hui largement goudronnées, peu végétalisées et suroccupées par les voitures et par les flux logistiques.

2. Un réseau de ruelles traverse les îlots de chais. Si ces dernières sont pour l'heure principalement fermées et réservées à l'usage des chais, certaines sont ouvertes et confèrent au quartier une atmosphère quasi-domestique malgré les usages logistiques.

Nous proposons une stratégie en trois temps qui vise à rendre le quartier plus habitable en partant des qualités et potentiels du réseau viaire existant ;

Temps 1 : Rationaliser

Rationaliser le réseau viaire consiste d'abord à en réguler les conflits d'usages. Nous proposons de tracer une boucle logistique autour de la strate des chais (strate vitrine) afin d'y confiner les flux logistiques et de libérer les rues adjacentes.

Temps 2 : Différencier

Différencier signifie typologiser les voiries afin de travailler sur leurs atmosphères respectives. Les voiries primaires suffisent à structurer les principaux flux automobiles et seront apaisées (voie 30 à sens unique). Les voies vertes proposées sont actuellement redondantes avec les voies primaires et pourront être fermées à la circulation (hors riverains) et largement renaturées. Les passages s'appuient sur la trame de ruelles existante. Certaines sont ouvertes au passage, de nouvelles sont tracées afin de rendre le quartier plus poreux à la marche et d'en révéler son échelle humaine.

Temps 3 : Renaturer

Afin de réduire l'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration dans un esprit d'adaptation au changement climatique, nous proposons des logiques de renaturation adaptées à chaque typologie de voirie.

a. Evolution des voiries

La boucle logistique : Cerclant la strate des chais, la boucle logistique à sens unique permet en un tracé simple de desservir tous les chais. L'espace gagné par le passage en sens unique permet de dégager des bandes de service de part et d'autre de la chaussée. Afin d'assurer une fluidité fonctionnelle, des places de livraison et emprises de giration généreuses seront placées stratégiquement devant l'entrée des chais. L'espace restant pourra être désimperméabilisé et planté.

Les voiries primaires : Selon le même principe, les voies primaires seront bordées de bandes végétalisées. Les places de parking seront traitées en pavés enherbés.

Les rues jardin : Coupées de la circulation, les rues jardins font place à un espace partagé propice aux jeux d'enfants. Les abords seront végétalisés et pourront faire l'objet d'appropriations habitantes diverses (jardin d'agrément, de détente, potager...).

Les ruelles : Traversant les tissus de chais et de logements, les ruelles pourront être végétalisées en pied de façade et animées (bar à vin, lieu festif, etc...).

Outil à mobiliser



Emplacements réservés

Ponctuellement, des portions de ruelles et de la boucle logistique nécessitent une acquisition foncière. L'emplacement réservé (PLU, PLUi) permet d'anticiper ces acquisitions et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée.

Pour préfigurer ces tracés, des ouvertures temporaires pourront être réalisées en partenariat.



Rue jardin - Nieuw Leiden, MVRDV



Ruelle réappropriée - Robin Hood's Bay



Boucle logistique - implantation de fosses de plantation et de places de livraison



Voirie primaire - voie 30 à sens unique, désimperméabilisation des bandes de service



Rue jardin - voie piéton cycle (hors riverains), renaturation des trottoirs



Ruelles réappropriées - plantation des pieds de façade et ouverture des chais



c. Espaces publics fédérateurs

Les situations nodales sont autant d'opportunités pour créer des points d'intensité, de surprises et de rencontres à l'intersection des différents réseaux. À échelles variées, ces lieux pourront faire l'objet d'interventions architecturales et paysagères afin d'en souligner la singularité. Nous proposons trois types d'interventions :

1. **Place publique** ; Au cœur du quartier, une aire de retournement crée un vide urbain dont l'échelle laisse préfigurer sa mutation en place publique. Un travail sur les façades, les revêtements de sols, les plantations et les terrasses permettra de faire de ce lieu une place emblématique au coeur du site.
2. **Halle paysagère** ; Vide d'activités et en mauvais état, une halle pourra être acquise par la municipalité afin d'être dénudée, plantée et transformée en jardin suspendu. Elle crée la surprise et devient un lieu de détente et de fraîcheur pour les habitants.
3. **Passage couvert** ; Entre deux chais, une toiture porte ombrage. Sous elle, des espaces de détente où l'on aime déguster un verre de vin proposé par les négociants souhaitant mettre en valeur leurs crus et leur savoir-faire.



Halle paysagère - MFO, Zurich



Passage couvert - Chais de Luze, Mog architectes



Réduction du stationnement et désimperméabilisation

La voiture occupe aujourd'hui une place prépondérante sur le site. Trottoirs et berges sont bitumés à cet effet. Afin de mettre en œuvre une ambitieuse désimperméabilisation des sols du Priourat, questionner cette omniprésence est incontournable.

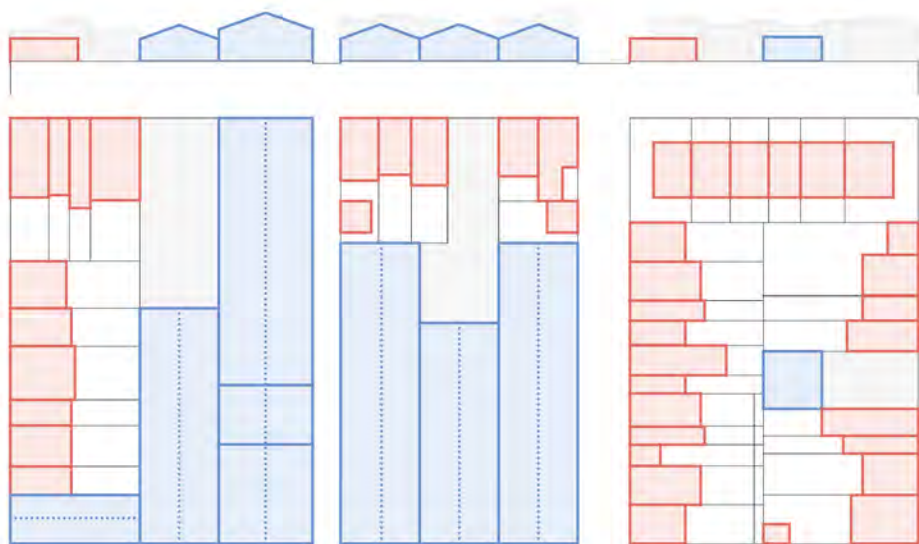
Nous proposons de mener une étude de stationnement avec une AMO spécialisée afin d'évaluer le nombre de places susceptibles d'être retirées. Ces dernières pourront faire l'objet d'une complète végétalisation.

Pour les places restantes, des solutions existent pour concilier stationnement et infiltration naturelle : les pavés enherbés. Ces dispositifs existent en format haute résistance (poinçonnement et portance) permettant ainsi de les généraliser également sous les stationnements poids lourds et les aires de mise en station pompiers.

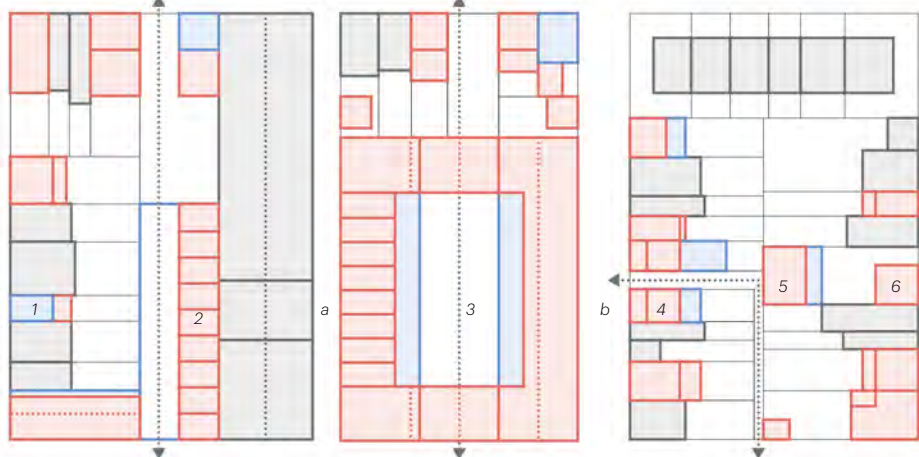
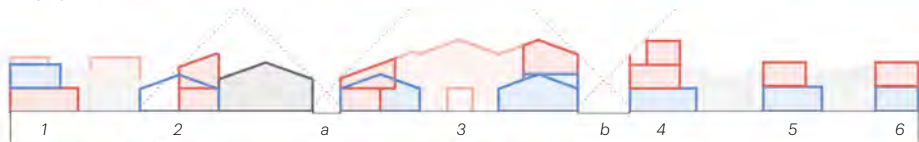


Place publique - Assignan centre ancien, Atelier Sites

Imbrication de la strate mixte



Avant*



Après* - propositions schématiques d'implantation de la strate mixte

* situation générique strate mixte

Une imbrication réciproque entre activités et logements

L'analyse territoriale révèle un fort besoin logement. Contrainte par des terrains agricoles classés et par des paysages naturels remarquables, Libourne ne peut continuer à s'étendre et doit pourtant absorber un double besoin logement ; un besoin endogène lié aux facteurs démographiques et sociaux de sa population ainsi qu'un besoin exogène généré par la périurbanisation de Bordeaux, qu'il est impératif de situer dans les centralités existantes afin de limiter l'artificialisation. Par conséquent, des solutions de densification sont à trouver au sein du périmètre urbanisé existant et le site du Priourat peut contribuer à cet effort.

Entre vitrine des chais et strate résidentielle, la strate dite « mixte » fait l'objet d'une juxtaposition de tissus d'activités et de logements. Nous proposons d'amplifier cette rencontre par différentes stratégies d'imbrication entre logements et activités.

Cette rencontre se décline en de multiples stratégies d'imbrication via deux mouvements ; du logement vers l'activité et de l'activité vers le logement. Pour ne pas détériorer l'atmosphère des espaces publics existants, nous nous appuyons sur une règle simple pour définir les gabarits maximum sur rue : hauteur sur rue = largeur de voie +1m. Au sein de cette enveloppe constructible, la strate mixte sera le lieu d'expérimentation de différentes imbrications typologiques et programmatiques sachant proposer de nouveaux modes d'habiter aux libournais.

Afin de mener à bien ces opérations de transformations, la collectivité devra savoir saisir les opportunités foncières, y mobiliser les stratégies d'imbrication adéquates et défendre des prescriptions architecturales et paysagères ambitieuses.

a : ruelle existante

b : rue existante

1 : surélévation d'une échoppe par un bureau

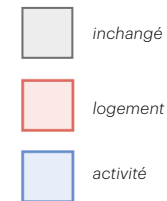
2 : transformation d'un chai en maisons en bande et passage pergola

3 : imbrication d'un îlot de chais en îlot mixte

4 : surélévation d'un logement en petit collectif

5 : surélévation d'un bâtiment d'activité en coeur d'îlot

6 : comblement d'une dent creuse sur un sol scélé



a. Logements vers activités

Le mouvement «résidentiel vers activités» consiste en l'implémentation de logements dans les tissus d'activités existants. En surélévation, l'activité pourra être conservée en rez-de-chaussée. Hors surélévation, certains chais pourront être reconvertis en logements à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante. De multiples hybridations sont également possibles, notamment en dédiant les rez-de-chaussée sur rue aux logements et en conservant des espaces d'activités dans l'épaisseur de l'îlot.



HGA architectes, Rotterdam



Amelia Tavella architectes, Corse



Agence Thierry Girault, Bordeaux



Bast architectes, Toulouse

Mise en oeuvre opérationnelle



Opportunité foncière vs opération d'ensemble

Afin d'éviter un morcellement progressif du foncier sur les îlots des chais, l'imbrication devra s'y faire en opération d'ensemble. Cela permettra également d'optimiser la densité et les formes urbaines proposées tout en évitant qu'une opération immobilière soit bloquante pour l'opération mitoyenne.

Pour les îlots de chais de la strate mixte, nous recommandons de monter une foncière et de lui confier un droit de préemption. Cette foncière pourra progressivement assurer la maîtrise de ces quelques îlots concernés afin de les revendre à des opérateurs immobiliers en «un bloc», en leur fournissant les prescriptions adéquates.

Dans l'intervalle, les chais acquis pourront être loués à des artisans, entreprises, associations ou autres porteurs de projets locaux.

b. Activités vers logements

Inversement, le mouvement «activités vers logement» consiste en l'implémentation d'activités diverses dans le tissu résidentiel et ce en adéquation avec l'évolution des modes d'habiter. Les dents creuses déjà imperméabilisées pourront laisser place à des typologies innovantes mêlant logement et ateliers. Les petits immeubles de pierres et les échoppes accueilleront des bureaux en surélévation. Les rez-de-chaussée sont quant à eux stratégiques pour redonner vie à certains espaces publics et pourront accueillir de nouveaux usages de restauration ou de petit artisanat.



Espace de bureaux en surélévation



Typologie maison-atelier pour les dents creuses



Transformation d'une échoppe en restaurant avec terrasse côté jardin



Transformation des rdc sur cour en activités type petit artisanat

Mise en oeuvre opérationnelle



Bonnes pratiques de sobriété foncière

Le quartier témoigne d'une densification progressive des tissus d'habitat depuis l'urbanisation du site par l'installation de chais et d'échoppes au XIXe siècle. Au sein des îlots résidentiels, la densification s'est traditionnellement faite par l'intérieur, par extensions successives vers les cœurs d'îlots.

Dans une démarche de sobriété foncière, la préservation des derniers sols en situation de pleine terre entre en contradiction avec la poursuite de ce modèle de densification et appelle à proposer des alternatives.

Deux pistes sont à explorer :

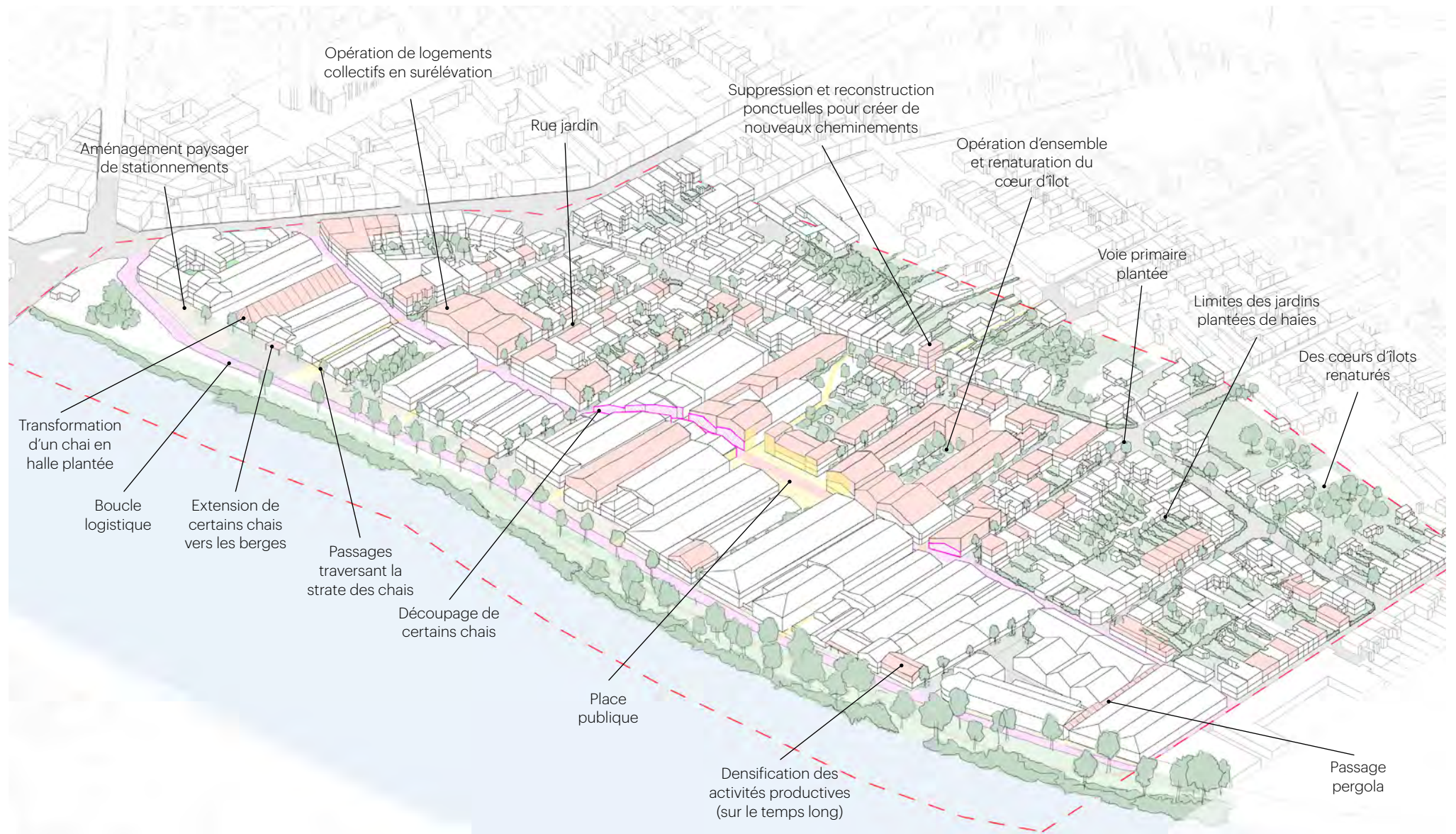
> **Densification en dent creuse** ; le site présente de nombreux sols imperméabilisés donnant sur rue. Comptent notamment parmi ces sols des surfaces de parkings, de garages privés ou des aires de stockage de matériaux. Ils sont autant d'opportunités pour de nouvelles opérations de comblement.

> **Densification en surélévation** ; de nombreux bâtiments sur rue, notamment les échoppes, ne comportent qu'un étage. La largeur conséquente des rues et la profondeur des cœurs d'îlots permettent cependant d'envisager des surélévations tout en conservant le caractère « à échelle humaine » de ces tissus (R+1, R+2 au cas par cas). De nombreuses références démontrent la pertinence de telles interventions.



Deux exemples de surélévation d'une échoppe à Bordeaux et au Bouscat

Synthèse



Rétrospective

Rétrospective

Au cours de cette étude, nous avons pu réinterroger l'aménagement territorial et urbain au regard des objectifs nationaux du ZAN formulés en réponse aux préoccupations écologiques. Si le ZAN, dans sa définition quantitative et législative, cristallise les débats autour de la faisabilité de sa mise en œuvre, c'est la notion de sobriété foncière que nous avons favorisée pour aborder nos deux projets à Marmande et Libourne. Nous avons profité de notre posture d'étudiant·e·s pour prendre de la distance avec les décrets et la mesure officielle de l'artificialisation en France, d'autant plus qu'ils sont amenés à évoluer dans les prochains mois et années à venir. La réalisation d'un benchmark international de démarches de sobriété foncière et deux voyages d'étude en Suisse et en Italie ont aussi nourri notre volonté de s'écarter des pratiques existantes.

Cela nous a conduit à explorer une méthode de projet et des interventions différentes de celles auxquelles nous avons l'habitude. En tant qu'urbanistes, l'instinct premier vise souvent à partir du programme pour aborder le projet. Inspiré·e·s par les principes de "projet de sol" élaborés par l'urbaniste Bernardo Secchi puis développés par Paola Viganò autour de la relation sol-ville, nous avons pris conscience que le sol est le point de départ d'un projet urbain. Bien que le ZAN s'accompagne de réflexions sur l'économie et le financement des opérations, cela nous a éloigné de la vision uniquement comptable qui considère le sol comme foncier et ignore les services écosystémiques qu'il rend. C'est donc sur la connaissance des qualités d'un sol, de l'analyse des besoins et de la prise en compte de l'existant que le projet urbain se fonde. Aucun·e de nous n'étant écologue et n'ayant eu que 8 mois d'étude devant nous, notre projet s'est donc heurté à une limite. Face à l'impossibilité de réaliser des relevés de sols à Marmande et Libourne, nous avons plutôt formulé des recommandations à destination des collectivités afin qu'elles s'engagent dans la constitution d'une connaissance fine de leurs sols. Nous sommes conscient·e·s que cette entreprise ne repose pas uniquement sur les collectivités locales, mais doit également être menée à une échelle plus large (à la fois régionale et nationale).

Nous avons conclu qu'un projet de sobriété foncière se réalise et se pilote depuis un ensemble d'échelles complémentaires. Alors que les villes partenaires avaient identifié des secteurs de projet resserrés sur des entrées de ville, nous avons rapidement souhaité prendre de la hauteur. En effet, un périmètre d'étude invite instinctivement à réaliser un plan guide, ou du moins une ébauche. Or, nous sommes convaincu·e·s qu'un projet de sobriété foncière doit viser à protéger et restaurer les fonctions écosystémiques des sols, ce qui ne peut être réalisé qu'en considérant des enjeux plus larges comme ceux des bassins versants, des terres agricoles, des parcs naturels etc. De plus, le projet urbain n'est qu'une composante de la sobriété foncière, indétachable de l'élaboration de politiques publiques locales et nationales ; notamment celles de lutte contre la vacance et la sous-occupation, de recyclage de friches, de protection des ENAF, de modèle agricole ou de renaturation de continuités écologiques. A posteriori, il aurait été intéressant de consulter et d'intégrer davantage d'acteurs nationaux.

Enfin, les sites choisis par les villes partenaires ne sont pas entièrement représentatifs des enjeux prioritaires de sobriété foncière. À Marmande, le centre-ville demeure encore le chantier prioritaire au regard des possibilités de récupération de logements vacants et dégradés. À Libourne, les vignobles classés contraignent déjà les possibilités d'extension urbaine. De plus, l'appartenance de Marmande et Libourne à la même région nous a limité·e·s à une vision partielle de l'application des principes de sobriété foncière en France. Témoin d'une forte dynamique d'artificialisation des sols intimement liée à la croissance démographique et à l'attractivité littorale, la Nouvelle-Aquitaine comporte des spécificités qui lui sont propres. Il aurait été intéressant d'aborder des contextes territoriaux davantage contrastés. Plus généralement, la commande initiale portant sur l'avenir des tissus urbains peu denses dans les villes moyennes s'est révélée incomplète pour traiter la sobriété car ces enjeux sont aussi indissociables des dynamiques propres aux métropoles et aux territoires ruraux.

Sous-titre

Réalisé par : Mathilde Faure
Louise Molinier
Quentin Rihoux
Chloé Vertaldi
Rose Villiers

Commandité par : Action Logement Services
Plan Urbanisme Construction
Architecture

Tuteur : Grégoire Deberdt

