

# Quel avenir pour les tissus urbains peu denses ?

**Version synthétique**

Juin 2023

Un projet collectif réalisé dans le cadre du Cycle  
d'Urbanisme de Sciences Po

**SciencesPo**

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

**ActionLogement** 

# Contexte

## L'équipe

Cette étude a été réalisée 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 ?

**Auteur.e.s :** Mathilde Faure, Louise Molinier, Quentin Rihoux, Chloé Vertaldi, Rose Villiers

**Partenaires :** 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 grands temps. Nos résultats sont formalisés en deux livrets correspondants aux deux temps du projet. Celui que vous tenez entre vos mains en est une version synthétique de ces deux phases. Il ne s'agit donc pas d'un document exhaustif et complet, mais d'un aperçu général du travail mené sur l'année.

## Contexte de l'étude

L'Etat et les partenaires associés au programme ACV ont mis en œuvre depuis quatre ans 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 Coeurs 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 la résorption des friches. L'intégration de ces nouveaux enjeux thématiques au dispositif originel 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 porte 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 pilotes libres quant à 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 ont souhaité nous solliciter 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, il nous a été proposé 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 métropolisation<sup>1</sup>, 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 et appellent 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...

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.

---

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 processus 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."

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 moyennes<sup>2</sup>.
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.

---

2

Le programme ACV s'étant à l'origine intégralement focalisé sur les cœurs de ces villes.

# 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 lutttes 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 tissus urbains peu denses en ville moyenne. Afin d'aboutir à des propositions concrètes et adaptées, capables de concilier enjeu 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 scénarios mettant en application le "ZAN+", (C) l'approfondissement d'un ou plusieurs scénarios de projets par site associés à des outils opérationnels de mise en oeuvre. Les résultats de la phase 2 sont contenus dans le livret 2.

Octobre 2022 - Février 2023

---

Mise au point autour d'un bagage théorique et technique sur le ZAN et la sobriété foncière par :

- Un aperçu juridique du ZAN
- Des entretiens avec les acteurs du débats ZAN
- 2 voyages d'études à l'étranger
- L'exploration de la diversité des tissus peu denses en France



Livret de restitution  
Cartographie des controverses  
Atlas des tissus urbains peu denses

Février 2023 - Juin 2023

---

Atterrissage de nos recherches sur 2 entrées de villes moyennes :



Marmande (Lot-et-Garonne)



Libourne (Gironde)



Livret de restitution (outils, plans, cartes, benchmark...)





# Sommaire

## Sommaire

<b><i>Exploration</i></b>	<b>11</b>
Une mise à l'agenda progressive du ZAN	12
Benchmark : focus sur le cas Genevois	14
Benchmark : focus sur Casoria	19
Réflexion sur les tissus urbains peu denses	22
Concrétisation du débat via une cartographie	24
Aboutissement à notre positionnement ZAN +	28
<b><i>Approfondissement sur 2 sites</i></b>	<b>37</b>
Marmande, un bipôle en extension	38
Libourne, un pôle structurant contraint	42
Élaboration d'un projet de territoire	46
Marmande, entrée de ville pavillonnaire	50
Libourne, entrée de ville patrimoniale	58
Retrospective	66

# Phase 1

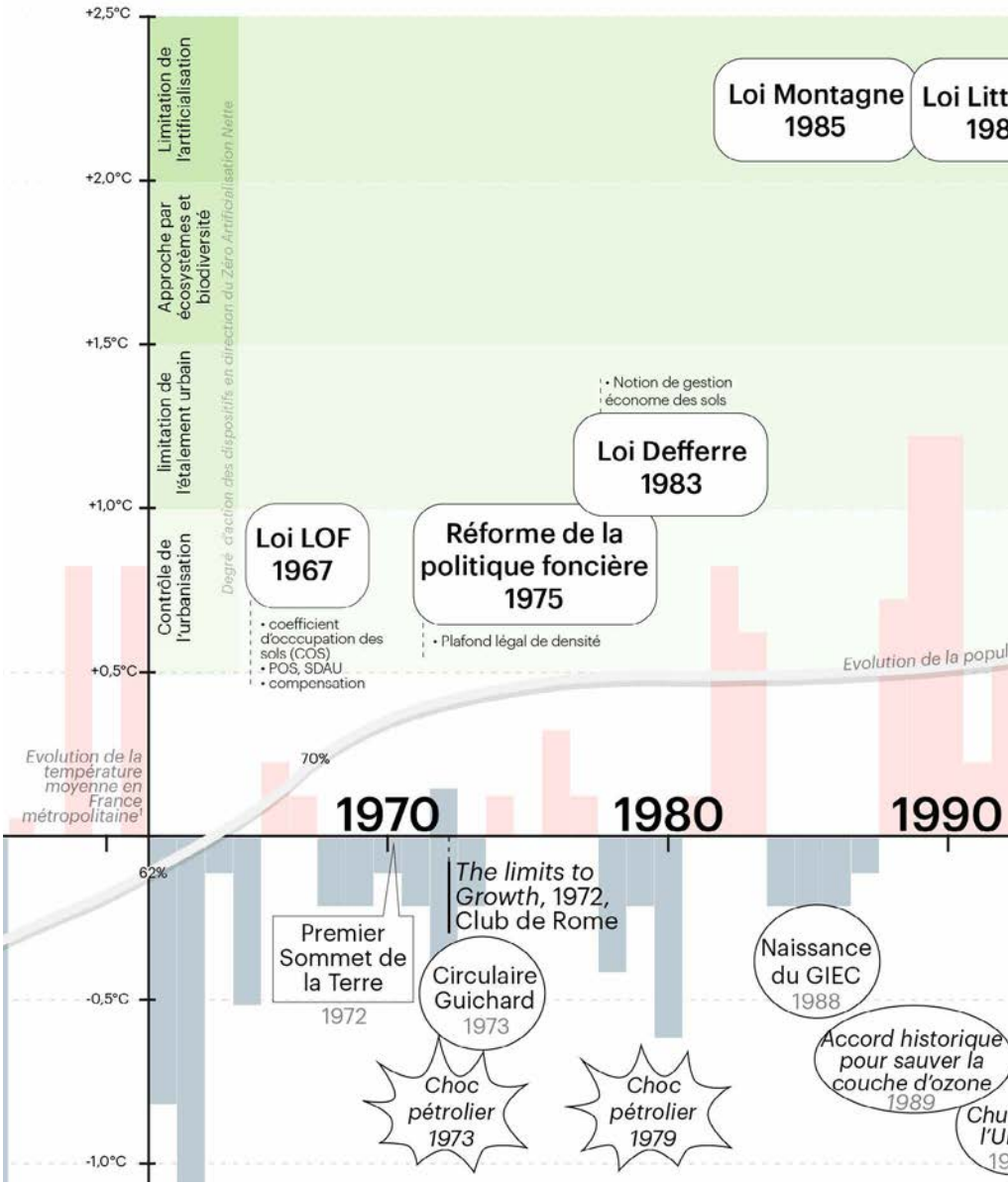
Cette première phase dite d'«exploration» vise à appréhender le ZAN dans sa définition et ses enjeux, afin d'établir notre propre approche de la sobriété foncière, détachée de la définition juridique du ZAN.

Cette première étape préalable s'est donc appuyée sur une approche juridique, un tour d'horizon des démarches de sobriété foncière en Europe (dont deux cas d'approfondissement seront ici présentés), la réalisation d'un atlas des tissus urbains peu denses, ainsi que la réalisation d'une cartographie du débat «ZAN» nourrie de nos entretiens et lectures.

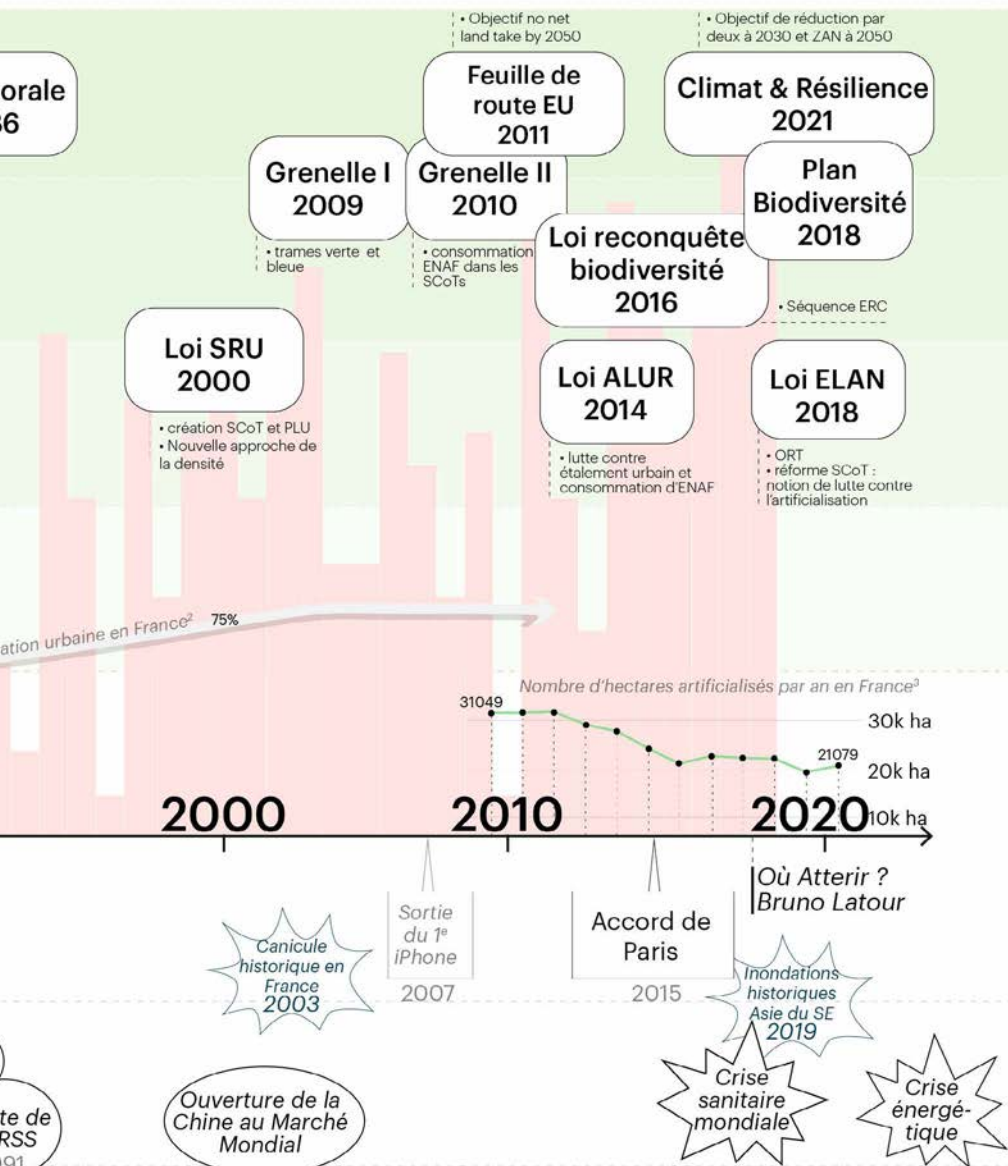
En s'appuyant sur cette dernière, nous avons alors pris position pour proposer notre définition dite «ZAN+», un plaidoyer voué à guider notre travail lors de la seconde phase.

# Exploration

# Une mise à l'agenda progressive du ZAN



- 1 Ministère de la Transition écologique, Observations du changement climatique, Chiffres clés du climat
- 2 La part de la population vivant en ville plafonne depuis dix ans - Centre d'observation de la société
- 3 CEREMA, consommation d'espaces NAF



climat.  
été.

## Benchmark : focus sur le cas Genevois



*Photo de l'entretien avec Ariane Widmer dans les bureaux de l'État de Genève*

Afin d'approfondir notre horizon des démarches de sobriété foncière à l'étranger, nous avons choisi d'aller voir de plus près les bonnes pratiques de lutte contre l'étalement urbain mises en place dans le canton de Genève, fort de son expérience et exemplarité en la matière depuis plusieurs décennies. Comme expliqué dans le chapitre 3.1 (livret n°1), la Confédération Suisse a mis en place des mesures contraignants l'extension urbaine grâce à la sanctuarisation de terres non-artificialisées, notamment agricoles. À partir de cette contrainte datant des années 1990, les cantons suisses ont eu le temps de développer des stratégies de planification et de développement ainsi que des outils, notamment de maîtrise foncière pour répondre à ces directives fédérales. La Suisse nous est alors apparue comme une sorte de laboratoire nous permettant d'avoir le recul que le ZAN français ne nous offre pas encore sur la mise en œuvre de telles politiques publiques. Au sein du territoire suisse, le canton de Genève a la particularité de rassembler plusieurs problématiques pertinentes pour notre étude même si Genève ne remplit évidemment pas les caractéristiques d'une

ville moyenne française. Au-delà du cadre législatif et stratégique ambitieux de lutte contre l'artificialisation des sols, le canton a la particularité de partager une frontière avec la France. Les communes de Haute-Savoie entretiennent depuis toujours des liens forts avec les communes genevoises, entre lesquelles la frontière n'est parfois qu'immatérielle, en termes d'échanges économiques mais également d'extension urbaine.

### Le dispositif à l'échelle de la confédération organisé autour du "développement vers l'intérieur" et des surfaces d'assolement

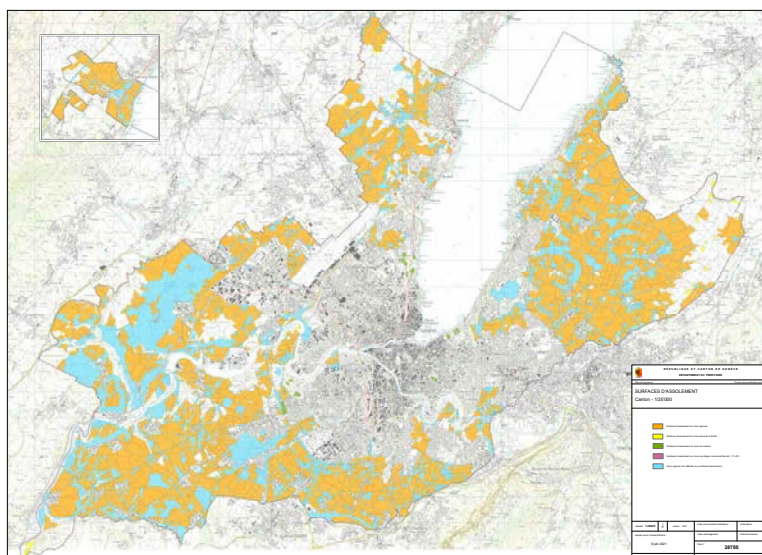
Pour mettre en place une politique de sobriété foncière nationale, la Suisse dispose de la Loi Aménagement du Territoire (LAT). Sa révision exige depuis 2013 un "développement de l'urbanisation vers l'intérieur" - autrement dit, une urbanisation orientée vers les centres et espaces déjà urbanisés, afin de limiter l'étalement urbain. Cette loi répond à un quota de terres sanctuarisées dans le plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA), dont la fermeture à l'urbanisation doit permettre d'assurer la souveraineté alimentaire du pays en cas de conflit.

Cependant, les collectivités locales n'ont pas toujours les moyens techniques, humains et financiers pour la mise en œuvre d'une telle politique de sobriété foncière. Ainsi, pour accompagner et aider les territoires dans cette application, la Confédération a lancé un programme d'"Impulsion vers l'intérieur". L'association Espace Suisse, que nous avons rencontrée, a été mandatée pour accompagner les communes suisses au travers de conseils, d'exemples de bonnes pratiques et de formations. La rencontre avec Espace Suisse nous a permis de saisir les contours de la politique fédérale de lutte contre l'artificialisation afin de comprendre le cadre dans lequel la stratégie cantonale de Genève s'inscrit.

### Déclinaison des objectifs fédéraux et transfrontaliers de sobriété foncière dans le plan directeur cantonal de Genève : une réflexion à plusieurs échelles

Comme vu précédemment, le canton de Genève se distingue des autres territoires suisses par ses contraintes foncières plus prononcées et sa forte attractivité économique accueillant de nombreux travailleurs transfrontaliers et internationaux. Ainsi, le très peu de zones encore constructibles force le canton

à miser sur des projets de densification de son centre urbain et de ses zones pavillonnaires peu denses, se heurtant parfois à une mobilisation citoyenne importante, caractéristique du système de démocratie directe suisse. L'État de Genève, autorité politique et administrative qui représente le canton, décline ainsi les objectifs et directives fédéraux dans son plan directeur cantonal. De plus, sa situation transfrontalière l'oblige à réfléchir à son urbanisation aux côtés des communes de Haute-Savoie et du Pays de Gex, au travers du projet d'agglomération du Grand Genève.



Surfaces d'assollement. Source : Département du territoire, République et canton de Genève

Une stratégie de sobriété foncière de Genève entre densification, transports collectifs et maintien du secteur industriel

La politique du développement vers l'intérieur à Genève est orientée autour de plusieurs axes qui guident l'urbanisation de la ville-canton pour les décennies à venir. La densification est le mot d'ordre fédéral, à Genève les efforts se retrouvent dans les "zones villas" (maisons individuelles). Pour le canton, cette densification ne peut être réalisée qu'à condition d'assurer une desserte suffisante en



transports collectifs. Le déploiement des transports en commun est d'ailleurs une condition forte de la Confédération pour engager le développement vers l'intérieur. À ce titre, les seules SDA déclassées aujourd'hui sont justifiées par l'accueil d'infrastructures de transports. De plus, la mixité fonctionnelle est encouragée et recommandée dans les zones urbaines densifiées. Le projet phare Prailles-Acacias-Vernet dans le sud de la ville est une opération mixte située sur une ancienne zone industrielle (ZI) dont les activités sont en partie en train d'être délocalisées ailleurs sur le canton. Le maintien du secteur industriel est d'ailleurs une politique forte du canton qui souhaite maintenir son attractivité économique.



Carte des zones industrielles de Genève. Source : FTI.

### Le rôle du canton dans la régulation du développement vers l'intérieur

Si le système d'aménagement genevois peut être considéré comme libéral dans le sens où l'aménagement se fait en grande partie par les investisseurs privés et le propriétaire terrien reste très protégé grâce à un système d'indemnités, la

main publique a gardé un véritable rôle dans la mise en œuvre du développement vers l'intérieur. Puisque la demande est forte et le foncier rare, le canton peut se permettre d'imposer des contraintes spécifiques aux investisseurs privés. L'état de Genève a ainsi adopté une posture de régulateur pour assurer une maîtrise du marché foncier et immobilier, et répondre aux besoins en logements des plus modestes (logements subventionnés, soutien aux coopératives) dans un marché particulièrement tendu.

**La maîtrise publique foncière : le droit à construire et la zone de développement**  
Dans ce contexte de marché tendu, le canton de Genève a développé des outils de régulation importants. Le droit de superficie, utilisé depuis longtemps sur le territoire, permet de dissocier le foncier du bâti afin de permettre l'accession à la propriété aux ménages les plus modestes mais aussi de garder un contrôle sur le type d'activités installés sur un périmètre spécifique (ce type de bail est très utilisé par la fondation des terrains industriels de Genève). L'outil, lorsqu'il est appliqué, agit comme une limite à la spéculation foncière et immobilière, indéniablement générés par les efforts locaux de sobriété foncière. De plus, l'instauration de zones de développement s'accompagne d'un arsenal de mesures veillant à contrôler l'évolution urbaine de ces espaces ainsi que les prix du foncier et le prix de sortie des logements pendant une période délimitée. À cet effet, nous nous sommes entretenus avec l'Office cantonal du Logement et de la Planification Foncière pour comprendre les actions menées par l'état de Genève dans ce domaine.

**Planification directrice transfrontalière dans le bassin de vie du Genevois français et suisse : véritable terrain de coopération et d'expérimentation**

Depuis une décennie, les communes du canton de Genève et de Vaud, de la Haute-Savoie et du Pays de Gex ont décidé de se réunir au sein d'une institution commune nommée «Projet d'agglomération du Grand Genève». Matthieu Baradel nous a accueilli dans les bureaux du projet à Genève pour nous présenter les grandes lignes de la coopération transfrontalière et comment les enjeux d'urbanisation et notamment d'étalement y sont traités.

## Benchmark : focus sur Casoria

Notre second terrain d'étude à l'étranger s'est tenu dans la ville de Casoria (Italie) afin de mieux comprendre le processus de régénération piloté par la municipalité. Cette dernière a transformé son réseau d'espaces abandonnés et sous-utilisés en parc, espaces verts ou culturels devenus socles d'une régénération ambitieuse de son plan d'action local (PLS).

Là où les pratiques françaises telles qu'Action Cœur de Ville s'intéressent d'abord au centre historique, cette ville fortement urbanisée a retenu notre attention par son choix de planifier d'abord une série de petites interventions pilotes dans sa proche périphérie. Puisqu'étant dans l'attente d'approbations du gouvernement régional, des architectes, experts externes et ingénieurs locaux ont décidé de travailler en communauté et avec les propriétaires de friches pour établir eux mêmes une réponse locale à la géographie fragmentée de la ville. Sous l'impulsion de ce groupe d'acteurs que nous avons eu la chance de rencontrer, diverses opérations ont été mises en place par étapes afin d'établir une stratégie urbaine plus large ensuite, tels que des chemins publics temporaires pour relier les futurs sites de régénération entre au centre.

Au terme de deux jours de visite, Casoria nous est alors apparue comme une démonstration pratique très inspirante de transformations urbaines menées avec les habitants. Bien que l'opération n'ait pas porté d'objectifs affichés de sobriété foncière et de réduction de l'étalement urbain, ce renouvellement urbain a aidé la ville à reconstruire une identité locale propre en dépit des contraintes politiques récurrentes et a in fine ramené de la nature en ville, comme en témoigne la popularité du parc Michelangelo auprès des habitants. La participation de la ville au programme URBACT a largement contribué à la pérennité de ce programme et a surtout permis aux acteurs locaux de partager leurs méthodologies lors de l'expérience sub>urban avec d'autres villes membres. A l'instar du réseau TPSF en France, ce programme de coopération territoriale européenne a permis de diffuser une vision d'un développement urbain intégré et durable, avec des méthodes participatives poussées.

### Une ville en déclin économique et démographique

Casoria est une ville de taille moyenne, elle compte 77 000 habitants répartis

de manière inégale sur 12 km<sup>2</sup>. La ville fait partie de l'aire métropolitaine de Naples. Seul l'aéroport sépare les deux villes. Située à proximité du Vésuve, elle possède des terres très fertiles et argileuses. Les paysages de la région sont majoritairement volcaniques et en plaines.

La région de la Campanie a connu un fort essor de l'industrie au XX<sup>ème</sup> siècle mais la désindustrialisation des années 1980 et 1990 a eu des effets néfastes sur son développement économique et a fortement impacté Casoria. La ville présente en effet un taux de chômage impressionnant : 30% et une augmentation de la criminalité.

### Réinventer la ceinture urbaine d'espaces industriels abandonnés

En 2013, poussée par le plan d'action intégré (équivalent de notre SCOT), Casoria lance l'élaboration d'un nouveau plan municipal<sup>1</sup> (équivalent de notre PLU), contenant un volet opérationnel. L'objectif est de transformer le paysage en béton qui caractérise Casoria en une ville innovante qui concentre ses efforts sur les zones vides et inutilisées (anciennes parcelles agricoles, bande tampon entre les autoroutes et les voies ferrées, friches industrielles...). L'idée est de faire de cette zone ceinturant le centre historique un grand espace paysager comprenant des équipements publics.

La première étape de ce processus fut le groupe de travail et de réflexion mené dans le cadre de la participation au projet "Growth by reconversion", avec Urbact.

La seconde, plus opérationnelle, fut l'aménagement du parc Michelangelo, situé à 1km du centre ville, en s'appuyant sur les outils développés par Urbact et appropriés à la fois par l'équipe d'architectes de la ville mais aussi par les citoyens. Cet aménagement, en plus de ramener des espaces paysagers publics pour les citoyens et une meilleure qualité urbaine aux quartiers, permettra d'entretenir le débat sur les friches industrielles. Dans cette perspective, la ville souhaite depuis de nombreuses années entamer la négociation avec les propriétaires sur l'utilisation publique temporaire de certaines zones privées.

La troisième étape, lancée récemment, est la participation au programme PICS,

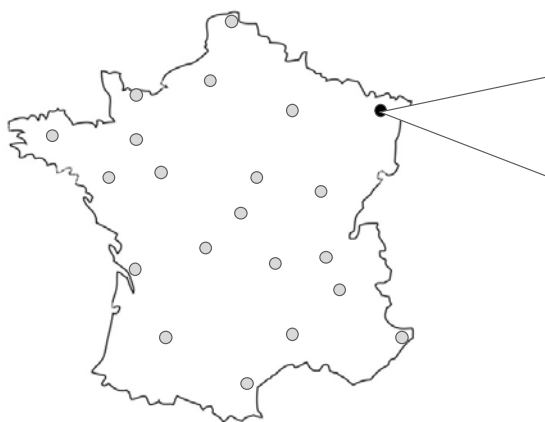
<sup>1</sup> Ce plan municipal permet d'aménager. En effet, en l'absence d'un tel document, les nouveaux projets ne peuvent pas voir le jour (il est en effet impossible de changer la destination du foncier), cela freine donc énormément le développement.



## Réflexion sur les tissus urbains peu denses

Les tissus urbains peu denses sont divers au sein des villes moyennes: de leurs caractéristiques aux enjeux que la loi ZAN va exacerber mais également aux dynamiques territoriales dans lequel ils s'inscrivent. La diversité de ces tissus appelle à des stratégies d'application de la sobriété foncière différentes et à contextualiser. L'atlas réalisé n'a pas pour ambition d'être exhaustif mais d'illustrer différents enjeux que pose le ZAN.

Pour spatialiser les différents enjeux qui se posent au regard du ZAN, différents critères peuvent se compléter pour esquisser des situations types. A savoir des critères territoriaux tels que l'attractivité touristique, l'aire d'influence d'une métropole, la croissance démographique ou encore les emplois. Ces critères permettent de comprendre les grandes dynamiques de ces villes moyennes. Ces critères territoriaux ont été croisés à des critères locaux (vacance, morphologie, destination...) qui permettent de mieux comprendre le tissu peu dense étudié. Ces critères nous ont aidés à faire émerger les différentes problématiques que pose la loi ZAN sur le territoire français.



Des critères territoriaux  
qui permettent de situer la ville  
moyenne au sein du territoire national



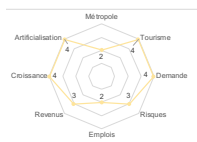
Des critères locaux  
qui permettent de caractériser le tissu  
urbain peu dense



## Zone commerciale n°2



UNE VILLE LITTORALE ATTRACTIVE...



- **Demande:** Bassin de vie très attractif (2,32)
- **Emplois:** ICE: 1,0
- **Revenus:** Environ 19 300 euros
- **Démographie:** La croissance démographique est de +15%, notamment à cause des migrations.
- **Artificialisation:** Environ 775 000m<sup>2</sup> artificialisés (habitat et

## ... UN TISSU DYNAMIQUE ÉCONOMIQUEMENT



• **Situation:** Cette zone commerciale se situe en centre ville, elle bénéficie de la présence d'une importante densité de logements autour et figure comme un objet singulier au sein de ce tissu. Les livraisons et activités logistiques peuvent créer des nuisances pour les tissus alentour. On remarque que ces tissus sont souvent situés le long d'un cours d'eau.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'une zone commerciale relativement mixte. Elle est constituée de petits commerces de quartier (boulangerie, boucherie, primeurs) et de grands magasins. Les logements se situent en périphérie de ce tissu.

• **Vacance:** La vacance commerciale y est faible.

• **Morphologie:** Les morphologies rencontrées peuvent être multiples, il peut s'agir de "boîtes à chaussures" typiques des parcs d'activités commerciales. Il peut également s'agir d'anciens parcs patrimoniaux comme des caves à vin, d'anciens hangars agricoles...

• **Densité:** La densité y est beaucoup plus faible que pour les tissus alentour.

• **Équipements et commerces à proximité:** Le tissu profite des équipements aux alentours, typique d'un centre-ville de ville moyenne attractive (Poste, banque, mairie...).

**Enjeux:** Comment repenser ces zones d'activités commerciales dans un contexte de pression foncière forte ? Les risques associés à ces territoires littoraux doivent ils être vu comme des opportunités pour renaturer ? Ces villes doivent elles pouvoir profiter d'une exception pour risque naturel ? Doit on favoriser une mixité d'usages dans ces zones commerciales ? Comment rendre cette mixité désirable et pour quel type de population ?

## Quartier pavillonnaire n°1



UNE VILLE LITTORALE ET ATTRACTIVE ...



- **Demande:** Bassin de vie très attractif (2,32)
- **Emplois:** ICE: 1,0
- **Revenus:** Environ 19 300 euros
- **Démographie:** La croissance démographique est de +15%, notamment à cause des migrations.
- **Artificialisation:** Environ 775 000m<sup>2</sup> artificialisés (habitat et activités)

## ... UN TISSU ATTRACTIF



• **Situation:** Il s'agit d'un tissu relativement excentré, en périurbanisation de la ville moyenne.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements. Les logements sont en majorité des logements individuels.

• **Vacance:** La vacance y est faible, le marché du logement est sous tension dans cette ville attractive et ce quartier pavillonnaire typique répond aux rêves de la maison pavillonnaire avec jardins de nombreux de français. Les prix des loyers y sont assez élevés.

• **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire. Il est relativement anarchique et composé de maisons, donnant sur des rues secondaires et regroupés le long de ces axes. Le tissu, très lâche, alterne entre habitation et bosquet ou de champs ou encore plaine laissée libre

d'urbanisation mais ou il est possible que ce tissu pavillonnaire s'étende pour répondre à la demande.

• **Densité:** La densité est faible à l'échelle macro mais les maisons sont très proches voir mitoyennes les unes des autres.

• **Équipements et commerces à proximité:** Peu d'équipements à proximité à part quelques commerces éparés.

**Enjeux:** Comment densifier un secteur pavillonnaire dans un contexte de marché en forte tension et de besoin logement ? Comment rendre cette densité acceptable ? Comment conserver les attraits du périurbain ? Le modèle des logements collectifs est il acceptable partout ? Doit on s'inspirer des barres de logements dans un grand parc des années 60 ?

Exemples de fiches portraits de tissus urbains peu denses

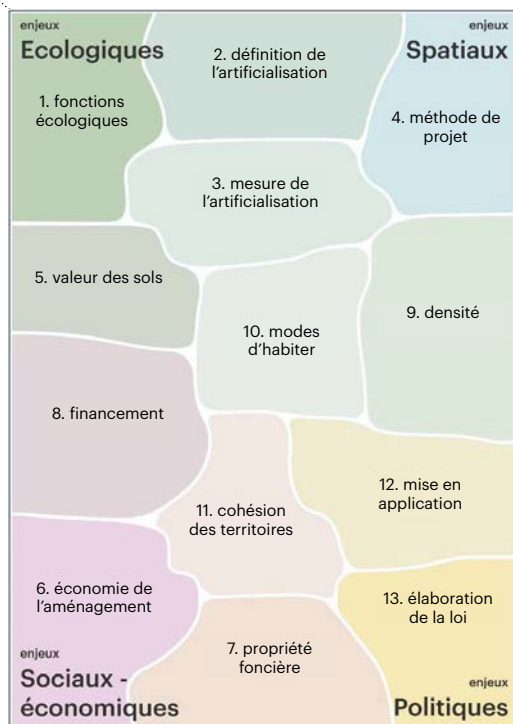




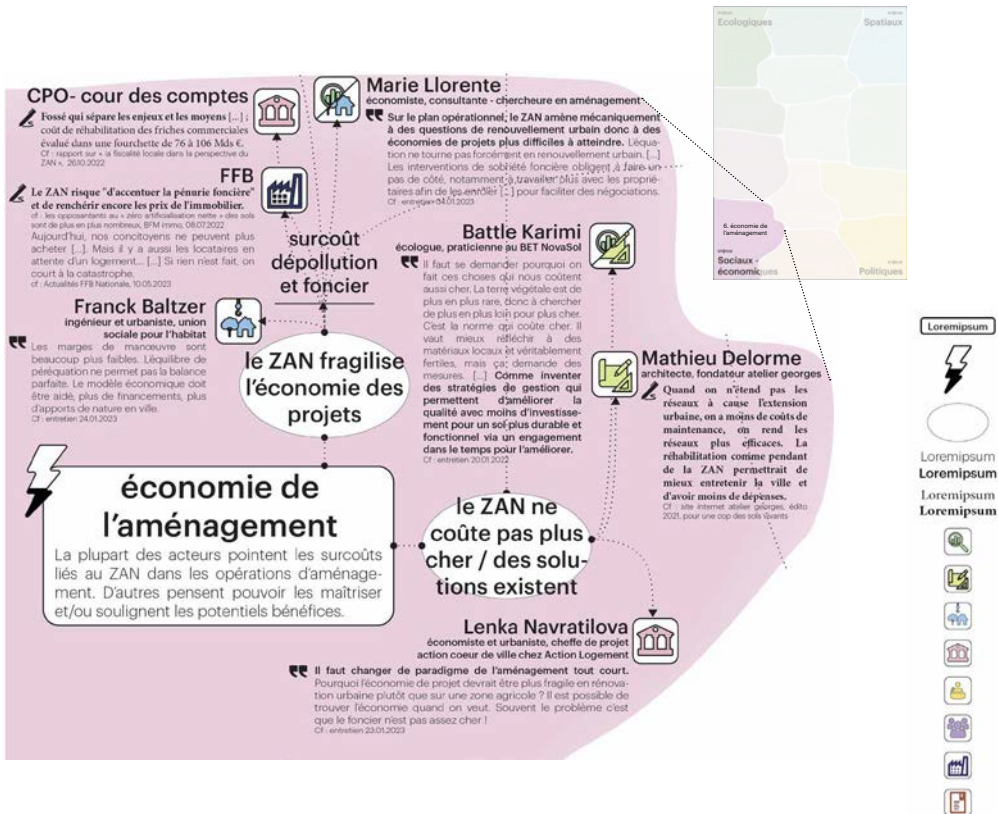
## Notice de lecture

Réalisée en format A1, la cartographie du débat ZAN présente 4 extrémités que sont les 4 grands enjeux du débat : écologique, spatial, socio-économique et politique. Ils forment une matrice au sein desquels naviguent les 13 enjeux associés du débat qui comportent chacun leur propre nuance des 4 grands enjeux.

Ce livret deux enjeux extraits parmi les 13. Aussi, une miniature de la cartographie telle que celle présente ci-dessous vous permet de situer l'enjeu sur la matrice de la cartographie d'origine.



## Zoom sur un enjeu : l'économie de l'aménagement



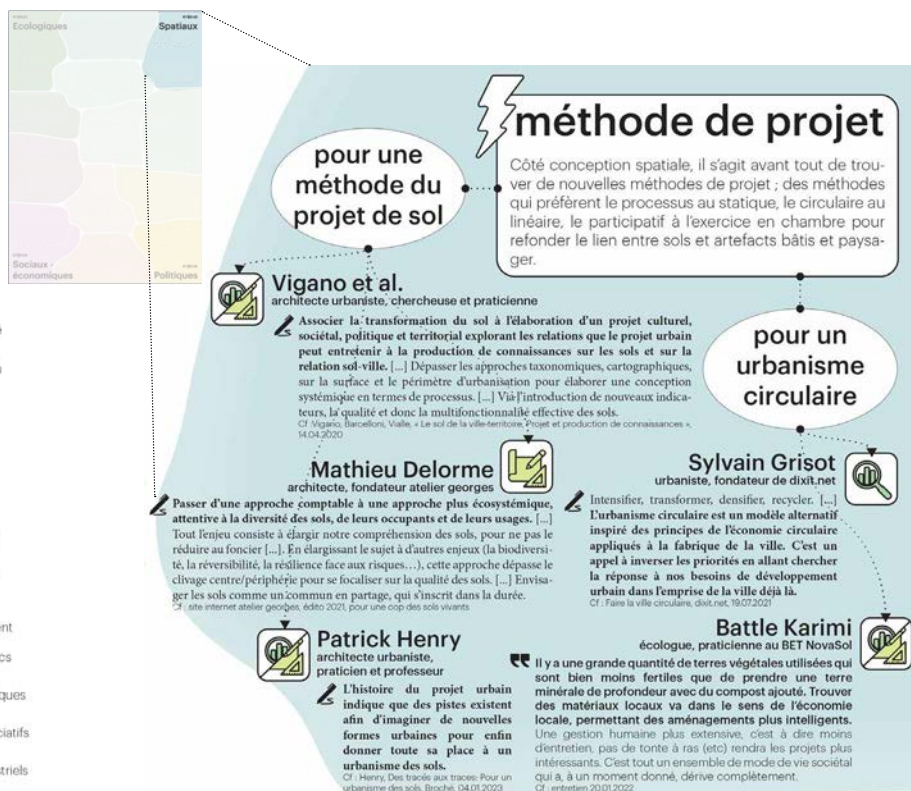
### Un consensus :

- > Le ZAN va alourdir les bilans : dépollution, foncier
- > Un changement de paradigme du modèle d'aménagement est nécessaire

### Un dissensus :

- > Des changements structurels vs des solutions techniques à l'échelle des projets

## Zoom sur un enjeu : la méthode de projet



### Concepteurs et chercheurs tracent une voie pour une méthode de projet refondée

- > Lien refondé entre projet urbain et projet territorial
- > Projet urbain comme outil de production de connaissances sur les sols
- > Dépasser les approches taxonomiques
- > Projet processus, temps long
- > Principes de circularité dans la gestion des terres

# Aboutissement à notre positionnement ZAN +

L'univers du débat public autour du ZAN est vaste et complexe. Il recoupe un ensemble d'acteurs aux positions de nature très hétérogène, qu'elles soient politiques, techniques, scientifiques ou morales. Si tous les acteurs semblent s'accorder sur la nécessité d'une sobriété foncière pour répondre au grand enjeu de la crise écologique, ils font cependant face à des enjeux propres qui fondent leurs positions vis-à-vis du ZAN.

Afin de trouver prise sur cette situation complexe, nous nous inspirons des méthodes de « cartographie des controverses » de Bruno Latour pour aboutir sur cette cartographie du débat ZAN : un document graphique basé sur une analyse empirique permettant de repérer les principaux acteurs en présence, leurs enjeux, leurs positions vis-à-vis du ZAN, leurs liens ainsi que les notions qu'ils mobilisent.

Cette exploration a dévoilé des enjeux multiples (écologiques, spatiaux, socio-économiques et politiques) ainsi que certaines contradictions concernant l'impératif et l'injonction nationale (et plus largement européenne) de lutte contre l'artificialisation des sols autour de la loi Climat & Résilience. À l'issue de cette phase, nous avons identifié ce que nous aimerions faire et ne pas faire, ce que nous aimerions expérimenter et tester en tant que jeunes urbanistes convaincu.e.s par l'urgence de la sobriété foncière.

## Enjeu 1 : les fonctions écologiques des sols

Convaincu.e.s de l'urgence à préserver les fonctions écologiques de nos sols, nous souhaitons partir de l'évidence suivante : le sol est le socle de tous les cycles du vivant. Lutter contre l'artificialisation des sols et oeuvrer pour leur renaturation, c'est lutter à la fois :

- (1) contre la perturbation des cycles de l'eau, du carbone et du phosphore,
- (2) contre l'érosion des sols,
- (3) pour la fertilité des sols et la résilience alimentaire,
- (4) contre le dérèglement climatique et l'émission de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère,
- (5) pour la protection de la biodiversité et

(6) pour une dépollution de nos environnements.

Intégrer cette nature multifonctionnelle des sols nécessite de dépasser la loi ZAN en prenant en compte tous les types de sols, y compris les sols agricoles. Dans les projets d'aménagement, les études de sols doivent être menées plus en amont et de manière plus stratégique. Nous estimons qu'il est nécessaire de disposer d'études des sols et des analyses de leurs fonctions écologiques en allant au-delà du périmètre-même d'intervention d'un projet. En effet, les déséquilibres écosystémiques ont des causes et des conséquences qui vont bien au-delà de la parcelle. Ces analyses des sols pourraient être annexées aux PLU et obligatoires lors de son élaboration.

## **Enjeu 2 : la définition de l'artificialisation des sols**

La loi Climat & Résilience propose une définition que nous jugeons approprié de l'artificialisation. Nous nous opposons néanmoins à l'approche surfacique et quantitative de la nomenclature proposée par ses décrets d'application. L'approche qualitative nous apparaît comme la seule capable de lutter efficacement contre l'érosion des fonctions écologiques des sols. Pour cela, il s'agit également de dépasser la notion d'artificialisation qui renvoie à une opposition biaisée entre nature et culture, et qui est souvent trompeuse vis-à-vis de la qualité biochimique réelle des sols. Il y a là un véritable enjeu à introduire de nouveaux indicateurs qualitatifs visant à refléter la multifonctionnalité effective des sols ainsi qu'à homogénéiser la définition. De plus, celle-ci doit porter davantage intérêt aux continuités écologiques et donc prendre du recul au-delà des usages et des matériaux qui caractérisent un sol. La localisation du sol au regard des grands ensembles paysagers est un critère fondamental à prendre en considération.

## **Enjeu 3 : la mesure de l'artificialisation**

À partir de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) du code de l'environnement, nous voulons autant que possible éviter et réduire. La compensation, induite dans le "nette" du ZAN, doit n'être qu'une intervention de

dernier recours. Pour cela, nous sommes partisan.e.s d'un Zéro Artificialisation Brute (ZAB) comme règle de départ. Aussi, tout sol comportant une qualité biochimique particulière doit être sanctuarisé. Les exceptions à la règle du brut doivent :

- (1) être justifiées au titre d'un intérêt public dépassant les intérêts particuliers,
- (2) être soumis à approbation des habitants,
- (3) être situé hors des surfaces sanctuarisées et
- (4) proposer une compensation apportant un bénéfice plus grand que celui précédemment fourni par la surface artificialisée.

Toutefois, nous sommes conscient.e.s de l'absence d'outils intégrant la multifonctionnalité des sols à l'échelle des documents d'urbanisme. Dans ce contexte, une approche par les continuités écologiques et par l'imperméabilisation nous semble être un bon proxy. L'approche par l'imperméabilisation, remet ainsi en cause des pratiques couramment rattachées à la sobriété foncière telles que les opérations de densification par division parcellaire du tissu pavillonnaire.

#### **Enjeu 4 : la méthode de projet**

Mettre le sol au cœur du projet urbain appelle à en repenser la méthode. Le programme et la forme d'un projet doit pouvoir s'adapter à la réalité des sols du site, voire même venir a posteriori. Le temps, la gestion des sols, la participation citoyenne et les principes de circularité sont autant de dimensions à intégrer pour un projet urbain renouvelé. Loin de proposer une vision figée pour le site en question, le projet de sol est un processus capable d'évoluer conjointement à un contexte social et pédologique dynamique.

En outre, faire un projet de sobriété foncière sans vision urbaine large nous paraît désormais impossible. Il ne s'agit pas seulement d'aller chercher les fonciers invisibles (friches, dents creuses, bâtis vacants, ...) pouvant accueillir nos besoins en logement, activités économiques et productives, etc. Si cette étape peut être le départ du ZAB auquel nous aspirons, nous voulons associer la transformation

du sol à l'élaboration d'un projet de territoire à grande échelle.

## **Enjeu 5 : la valeur des sols**

Si nous pensons qu'une réflexion en termes de valeur écosystémique est intéressante en cela qu'elle permet de révéler les services rendus, nous pensons aussi qu'elle ouvre la porte à un chiffrage des externalités positives des sols et ainsi fatalement à des logiques de compensation. Inversement, attribuer une valeur intrinsèque aux sols nous semble être une démarche prometteuse, permettant de sortir d'une approche anthropocentrée qui se focalise sur la propriété, le prix, le rendement, l'usage ou encore la surface. Donner de la valeur à nos sols c'est aussi sortir de l'opposition entre milieu urbain et milieu rural, et ainsi d'amener une échelle de valeur non clivante.

Reconnaître la valeur intrinsèque des sols c'est :

- (1) leur attribuer une personnalité juridique,
- (2) reconnaître que nous n'avons pas tous les droits à leurs égards et
- (3) permettre aux autorités compétentes en matière de protection des sols de disposer de plus de moyens juridiques pour mener à bien leur mission d'intérêt commun.

C'est l'issue que nous favorisons afin d'en faire des objets dignes de protection.

## **Enjeu 6, 7 & 8 : l'économie de l'aménagement, le financement de la sobriété foncière et la propriété foncière**

Suite à nos recherches et entretiens, nous comprenons mieux en quoi le ZAN vient fragiliser l'économie des projets d'aménagement. Les causes sont multiples : (1) La rénovation urbaine implique d'abord des coûts de rénovation et démolition qui excèdent les coûts du neuf. (2) Le foncier en terrain déjà urbanisé, et a fortiori sur des parcelles disposant de droit à construire, coûte plus cher qu'un foncier agricole. (3) Le ZAN a pour effet de raréfier le foncier disponible et implique ainsi une tension supplémentaire sur les prix. (4) Les dépenses en renaturation viennent, le cas échéant, s'ajouter au bilan. Si le ZAN vient ainsi grever les bilans d'aménagement, il en résulte également une réduction des

marges de manœuvre notamment pour les bailleurs sociaux ainsi que pour la l'implantation d'activités productives.

Sans prétendre avoir identifié LE mécanisme de financement alternatif, nous pensons qu'il est d'abord impératif de changer le paradigme actuel de l'aménagement. La gestion locale des terres et de la renaturation sur le temps long, le réemploi, les méthodes participatives, un travail plus fin de négociation avec les propriétaires au lieu d'un rachat systématique du foncier et la prise en compte dans les bilans des économies réalisées en renouvellement (notamment en terme d'équipements, de réseaux et de mobilité) sont autant de piste à explorer pour l'invention de nouveaux modèles d'aménagement.

Mais nous sommes également conscient.e.s que le financement du ZAN passera par des changements plus structurels ayant trait à la fiscalité, la péréquation et le régime de propriété.

Inévitable vecteur d'inégalités entre territoires, les objectifs de ZAN doivent s'accompagner d'une péréquation nationale à la fois envers les régions en déficit d'attractivité ainsi qu'envers les bailleurs sociaux et autres acteurs de l'aménagement. A l'échelle régionale, c'est une relation d'échange entre territoires urbains et ruraux à instaurer. Les EPF pourraient y jouer le rôle de banque de foncier constructible et à renaturer auprès des collectivités. Au contraire, un marché libéral de droits à construire ou à artificialiser nous paraît dangereux et contribuera d'autant plus aux inégalités, nous devons à tout prix éviter son instauration. À défaut d'avoir encore des ENAF ouverts à l'urbanisation, il faut également supprimer les niches fiscales encourageant l'artificialisation (cf. rapport du CPO) et réformer la fiscalité locale (taxe d'habitation, taxe d'aménagement, taxe foncière, taxe communale sur les plus-values de cession de terrain, taxe spéciale d'équipement) afin de donner une réelle marge de manœuvre aux collectivités, établissements publics fonciers, organismes de foncier solidaires et entreprises publiques locales d'aménagement. A rebours des logiques de pleine propriété, nous alertons sur les risques de trust et de spéculation foncière et appelons à des mesures ambitieuses tel que le plafonnement des prix du foncier et la mise en œuvre d'un plan public de maîtrise foncière pour une généralisation



des logiques de dissociation foncier-bâti.

Questionner le régime de pleine propriété, c'est aussi permettre aux collectivités et aux aménageurs d'intégrer des logiques de renaturation au-delà de leur périmètres de maîtrise foncière pour une action effective sur la reconnection des milieux et sur les grands paysages.

## **Enjeux 9 &10 : la densité et les modes d'habiter**

Notre approche ZAN+ repose sur l'acceptation du déjà là, des tissus urbains hérités des générations passées. Trop souvent, le concept de "ville compacte" et les discours autour de "l'acceptabilité sociale de la densité" portent un regard stigmatisant à l'encontre du péri-urbain et du rural. Rappelons ici qu'il n'y a pas de consensus scientifique sur la vertu écologique ou économique du mode d'habiter urbain comparativement au mode d'habiter rural et que les modes d'habiter périurbain ou ruraux instituent également des rapports au territoires et au sols qui esquissent les contours de modes de vies plus écologiques. Rappelons également que la périurbanisation résulte entre autres de phénomènes d'exclusion des plus modestes ainsi que des activités de production et de logistique du centre vers les périphéries. Les injonctions à la densité en provenance du centre comportent ainsi en eux-mêmes une dimension contradictoire et classiste.

La définition que nous formulons ne cherche donc pas à prôner un mode d'habiter plutôt qu'un autre : nous n'attaquons pas la ville dense et attractive, mais ne renions pas non plus les zones commerciales, les pavillons et les campagnes. La résolution des problèmes passera avant tout par la transformation de chacun de ces territoires par un travail à partir de l'existant.

Aussi, la densification fait partie d'un panel d'outils qui peut parfois être utile mais qui ne doit pas être utilisé de manière dogmatique. Nous soutenons une densification en dernier recours qui doit toujours être précédée d'un travail sur la vacance et la sous-occupation ; de réels leviers pour répondre aux besoins (en

logement notamment). La densification doit être pensée de manière inhérente à ce qu'elle produit à la fois spatialement et socialement. L'inadéquation des services, la suroccupation, l'accaparement de la plus value foncière, le dimensionnement des réseaux inadapté aux nouveaux besoins... la densification a ses travers qui obligent à la traiter de manière non-normative.

## **Enjeux 11, 12 & 13 : la cohésion des territoires, la mise en application et l'élaboration de la loi**

Nous partons du principe qu'un cadre juridique est nécessaire pour encadrer l'artificialisation des sols. Ce n'est donc pas tant l'existence de loi Climat et Résilience qui doit être remise en cause mais davantage son élaboration, notamment la formulation de ses décrets explicitant la mise en œuvre au niveau local. Si le ZAN est un objectif national partagé à l'ensemble du territoire, ce sont les collectivités territoriales qui sont directement concernées par la remise en cause de leur modèle d'urbanisation. Nous estimons ainsi que celles-ci mériteraient d'être davantage associées à ce processus. D'autant plus que chaque territoire n'est pas confronté au ZAN de manière égale, que ce soit en termes de surfaces artificialisables ou d'ingénierie locale.

En écho avec la solidarité régionale à laquelle nous sommes attaché.e.s (enjeu 7), nous défendons l'idée d'un gouvernement négocié des territoires, plutôt qu'un gouvernement à distance. La loi doit partir des besoins, ressources et contraintes locales pour ne plus récompenser les mauvais élèves (i.e ceux qui ont le plus artificialisé dans les 10 dernières années) jusqu'en 2030 comme le prévoit actuellement le cadre juridique. Les territoires en décroissance ou en croissance modérée doivent pouvoir bénéficier d'une péréquation leur permettant de répondre à leurs besoins locaux. Les objectifs de sobriété foncière doivent pouvoir être compatibles avec d'autres directives nationales comme les objectifs SRU. Autrement dit, l'État doit jouer son rôle jusqu'au bout pour accompagner ce rééquilibrage. Enfin, nous sommes convaincu.e.s que le sol est un bien commun qui appelle au respect collectif des fonctions écologiques dont nous bénéficions tou.te.s. Dans la continuité de la Convention citoyenne

pour le climat, l'élaboration et la mise en application du ZAN au niveau national doit être dictée par une consultation et participation plus systématique à la fois des citoyen.ne.s et expert.e.s.

# Phase 2

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

A 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.

# Approfondissement sur 2 sites

# 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 A62 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/km<sup>2</sup>



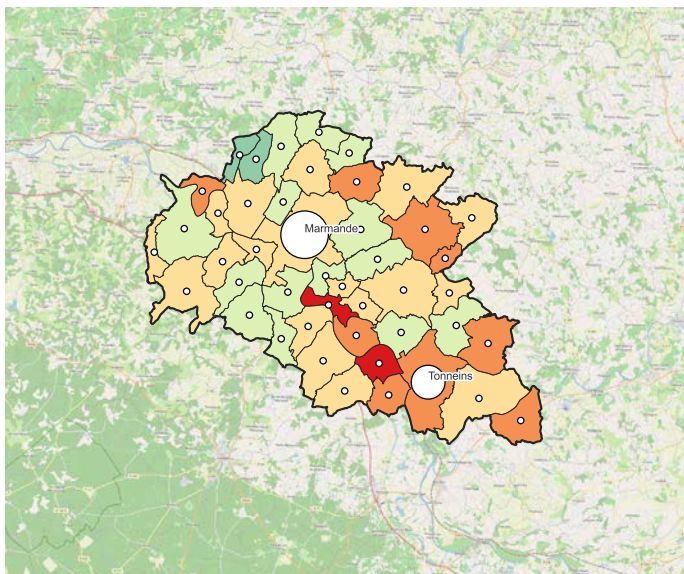
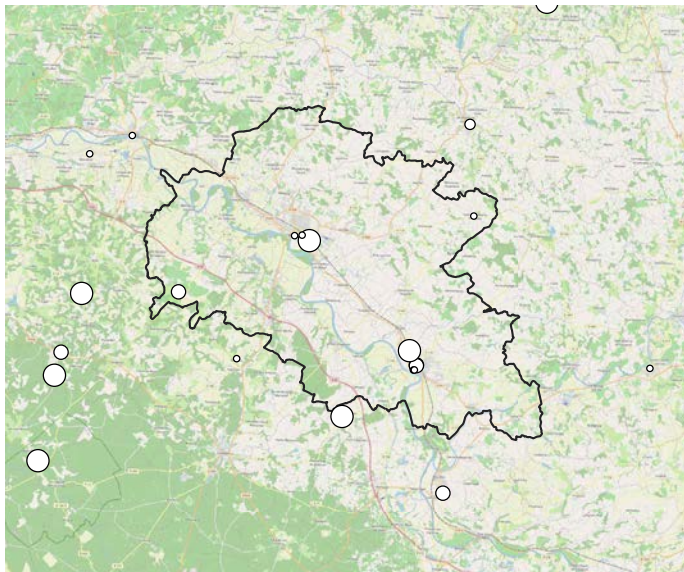
## Enjeu #1 : Coordonner le besoin logement sur l'ensemble du territoire de VGA

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**

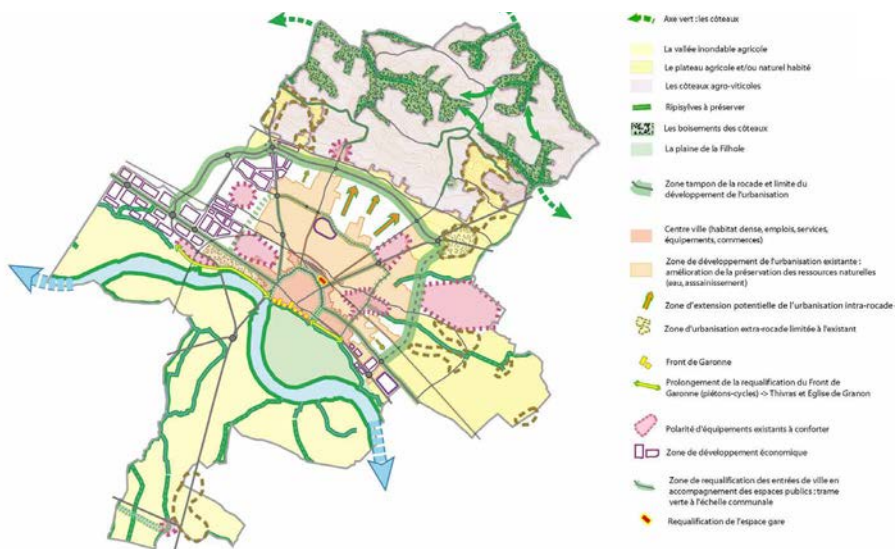
Au sein de l'EPCI, 31% de la population active est employée à Marmande, qui constitue donc un pôle d'emploi majeur. Le ralentissement de cette dynamique avec une baisse de 3,6% du taux d'emploi entre 2009 et 2014 peut cependant être lié au faible renouvellement du secteur agricole, dont les terres sont 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 (11<sup>ème</sup> ville la plus peuplée de Gironde)

**Densité de population (Bassin de vie)** : 151 hab/km<sup>2</sup>



## 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).

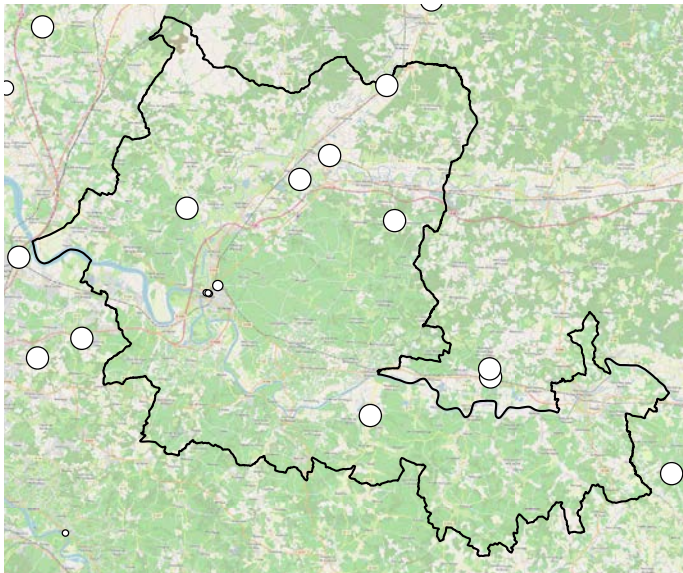


## Enjeu #2 : Résorber la vacance et réhabiliter avant de construire de nouveaux logements

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 le 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\*\*.

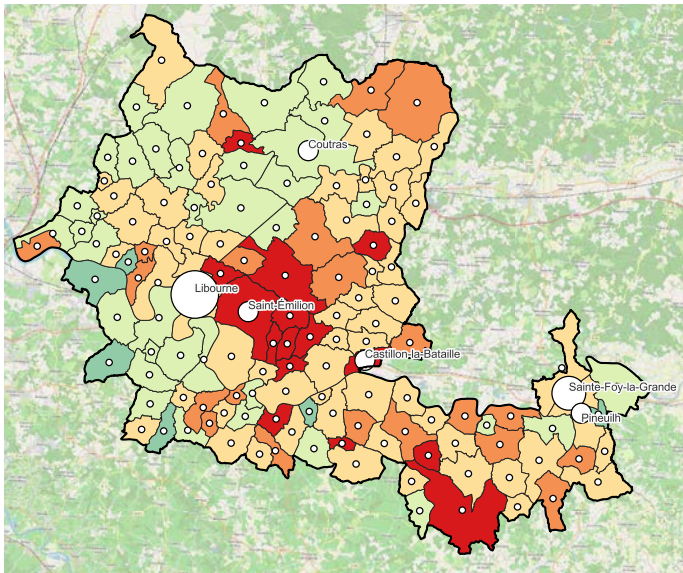
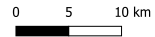
\* Cartofriche

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



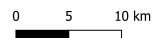
### Opportunités foncières : friches disponibles

- friches
- 0 - 5000
  - 5000 - 10000
  - 10000 - 50000
  - 20000 - 74136046
  - SCOt du Grand Libournais
  - OpenStreetMap



### Vacance résidentielle

- SCOt du Grand Libournais
- Nombres logements vacants
- 2 - 250
  - 250 - 500
  - 500 - 1000
  - 1000 - 1417
- Part des logements vacants
- 2 - 4
  - 4 - 8
  - 8 - 12
  - 12 - 16
  - 16 - 39,1



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.



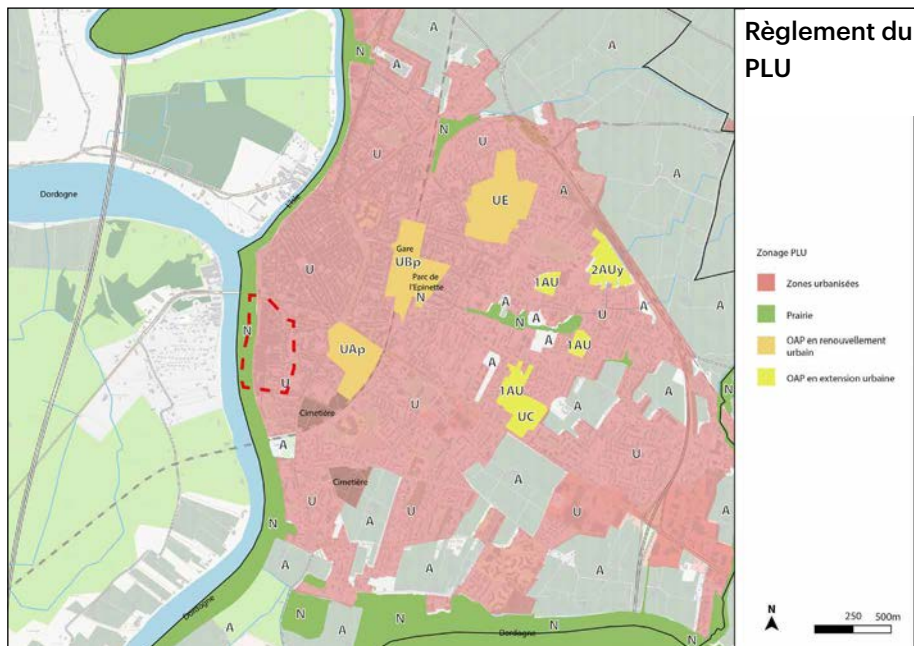
### **Enjeu #4 : Maintenir l'emploi et saisir les opportunités de densification des ZAE pour accueillir certaines activités**

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



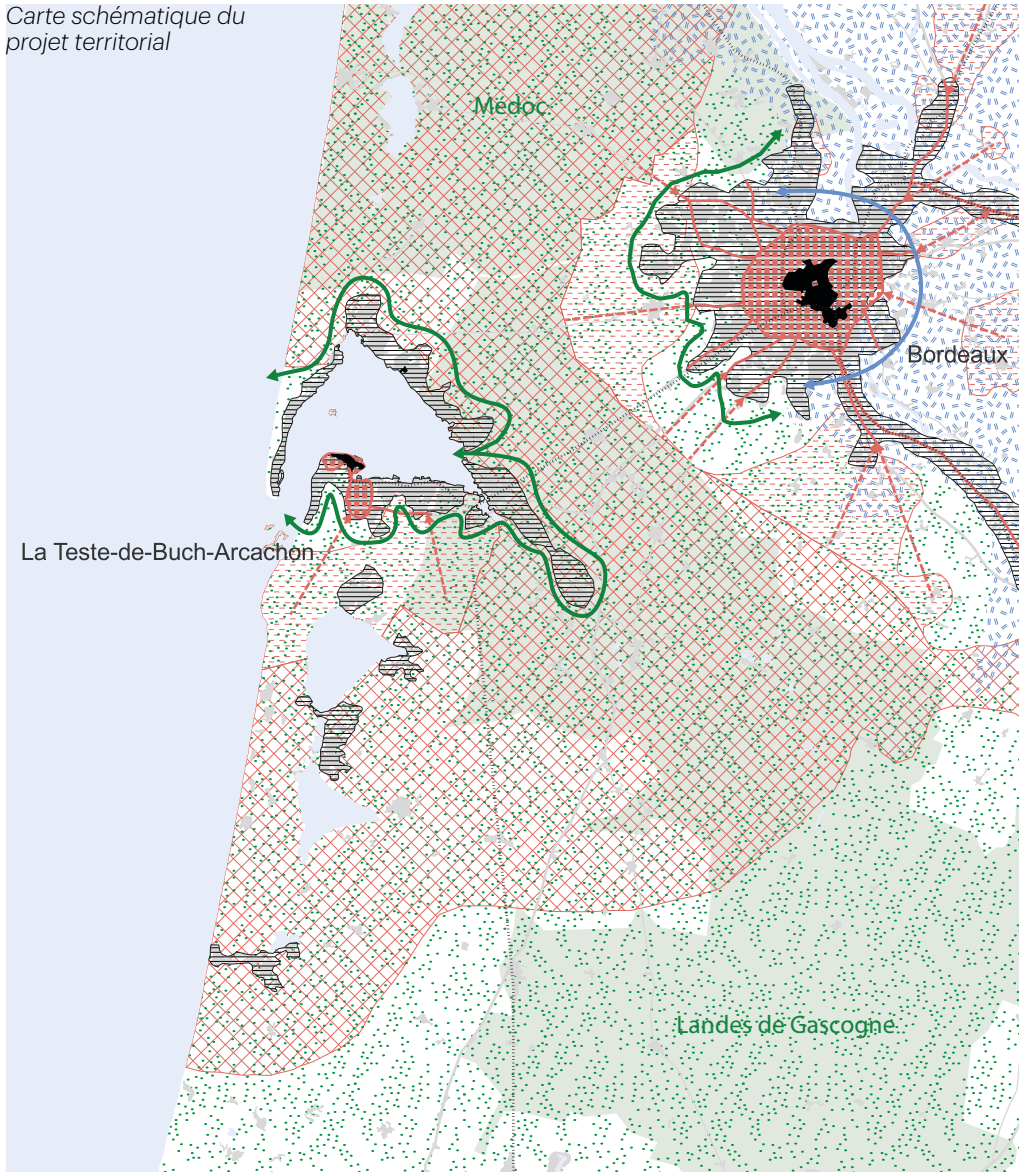
## Enjeu #6 : Répondre en priorité au besoin logement des publics les plus fragiles

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.

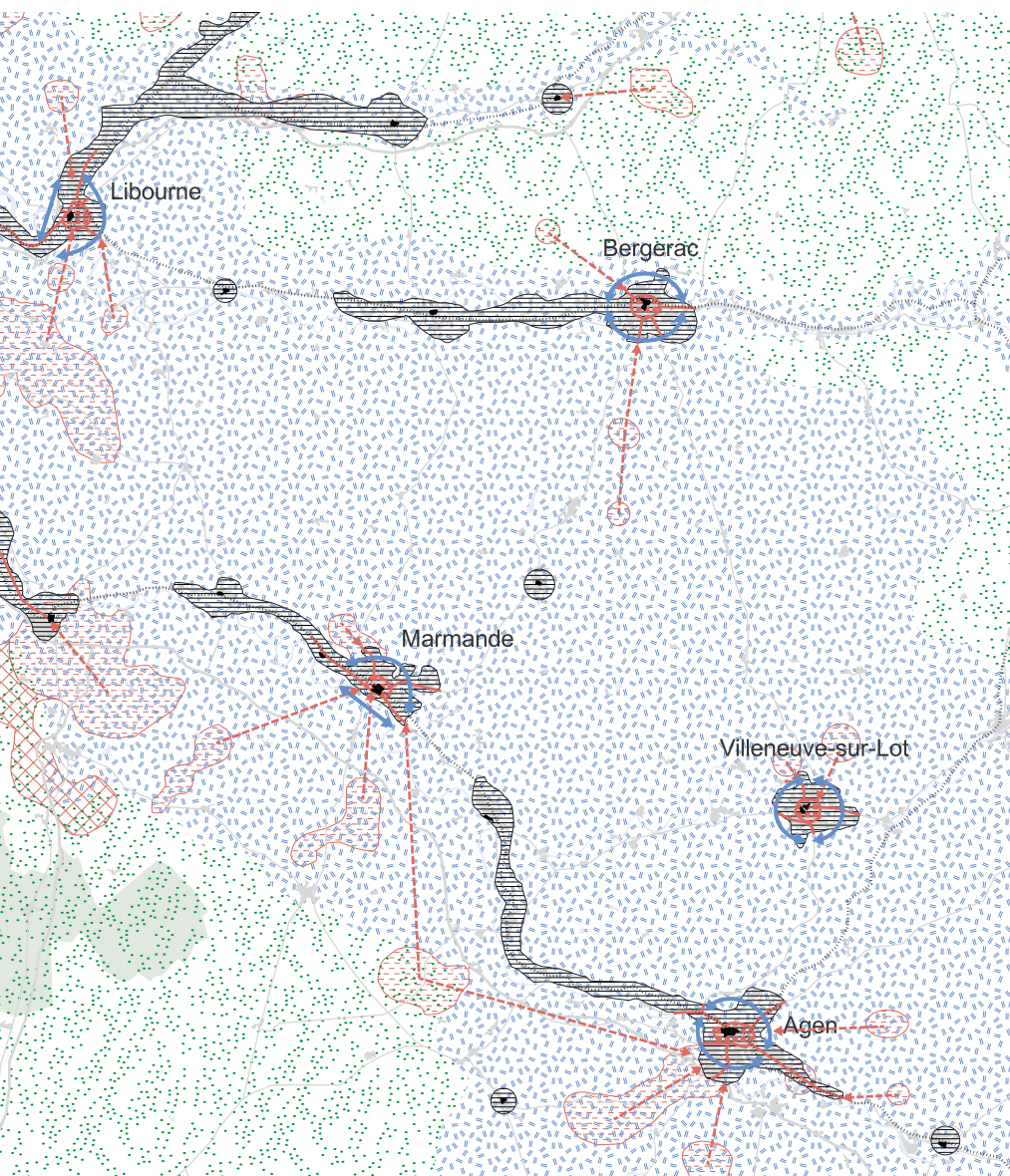




# Élaboration d'un projet de territoire


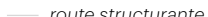

Carte schématique du projet territorial






- |                                                |                                 |                                    |                          |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| parc naturel                                   | territoire à dominante agricole | forte croissance urbaine littorale | centre urbain            |
| territoire à dominante naturelle et forestière |                                 | forte croissance périurbaine       | périurbain               |
|                                                |                                 |                                    | urbanisation discontinue |



 première couronne à densifier  
 entrée de ville à requalifier

 autoroute  
 route structurante  
 axe ferroviaire structurant

 limite naturelle à protéger  
 limite agricole à renforcer

 étalement urbain / mitage à absorber dans les pôles

## Pistes d'actions à mener pour un 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



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



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



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



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

## 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.



## **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.

## **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.

## **Changer le paradigme de la planification et préserver les espaces agricoles autour de l'urbanisation**

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 (données Teruti-Lucas), illustrant la consommation excessive de terres fertiles.

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.

# Marmande, entrée de ville pavillonnaire



Division parcellaire  
espace périurbain  
de l'avenue du Docteur Neau

Haies généralisées en  
limite parcellaire

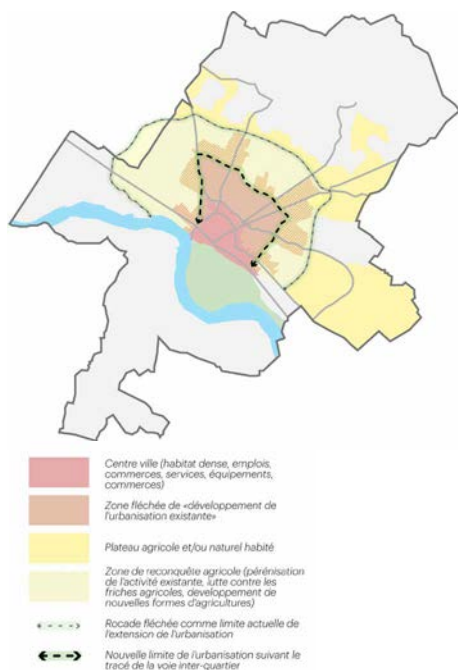
Mosaïque des sols  
renaturés

Séquence rurale plantée de  
l'avenue du Docteur Neau



Mosaïque paysanne

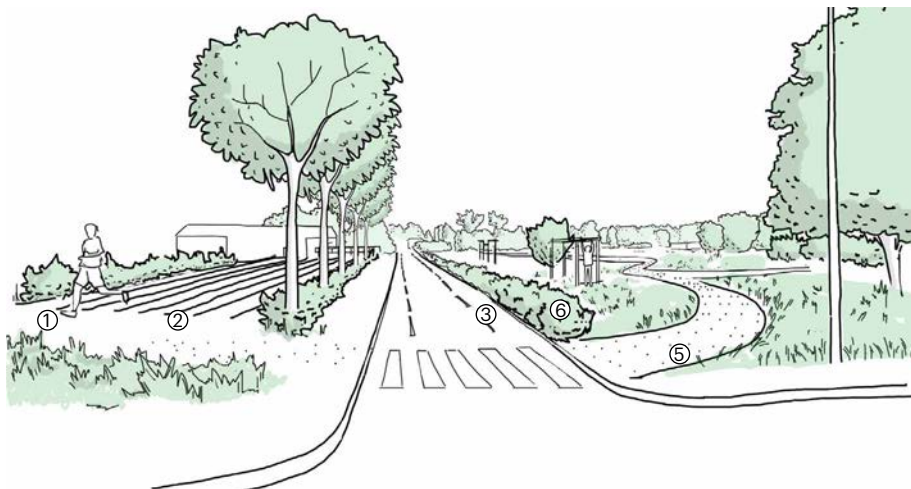
## 1. Définition d'une nouvelle limite urbaine



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.

La définition de cette nouvelle limite peut s'accompagner d'outils fiscaux, mais doit surtout trouver sa traduction dans les documents d'urbanisme.

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) 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 cour : 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.



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



## 2. La mosaïque réaturée

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.

### Les 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.

### Gestion des eaux pluviales

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 puisard qui récolteront l'eau de pluie durant l'année et qui pourra ensuite servir à l'arrosage des parcelles.

### Hiérarchisation, apaisement et renaturation des voies

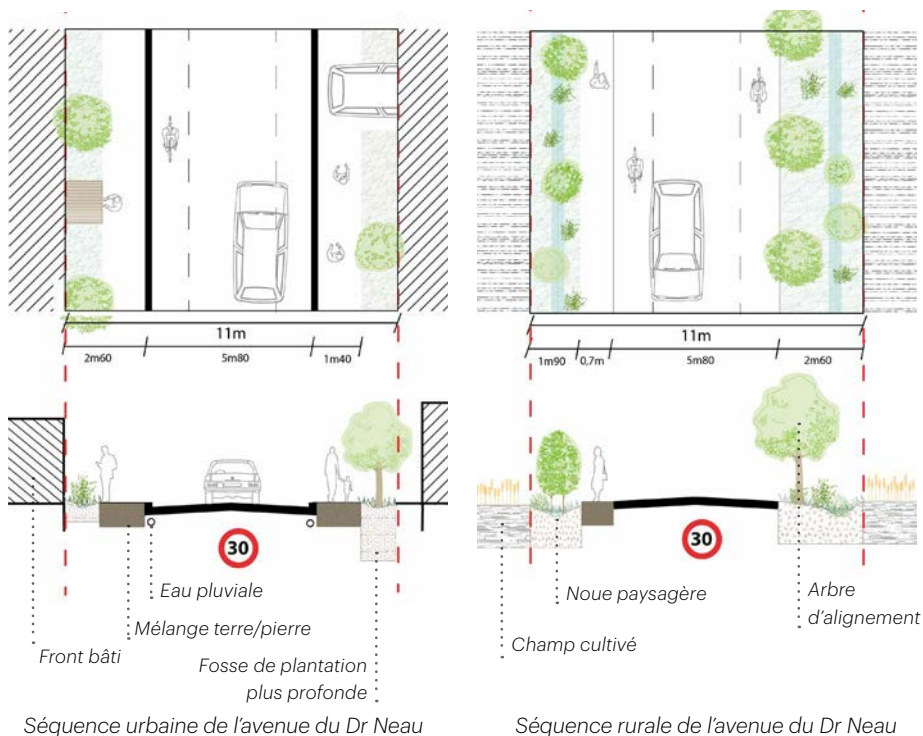
La renaturation de la mosaïque passera par un travail sur les voies et réseaux. Il s'agit à la fois de prendre en compte les trames vertes et bleues et de favoriser les continuités écologiques et piétonnes. Cette requalification des voies inclura également une hiérarchisation et l'application de statuts différents afin de favoriser le partage des axes de circulation entre les différents modes.

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.

### 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.



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

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.

#### 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.

#### Densifier autour de l'avenue du Docteur Neau

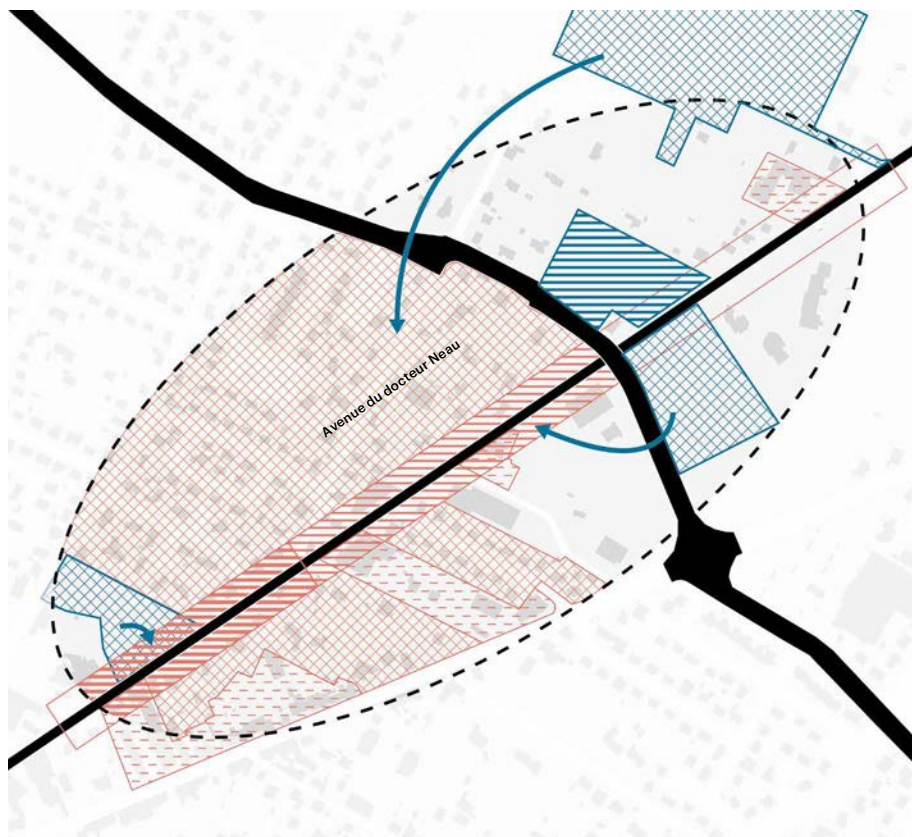
Desservie par les lignes de bus reliant le centre-ville au quartier, l'avenue a vocation à être support de densifications. Nous proposons de traiter cet axe par gradation. Sur la séquence urbaine proche du centre-ville, des densifications en front de rue sont à généraliser tant pour la relocalisation 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.








#### 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.



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

Carte des perspectives d'évolution du dedans

# Libourne, entrée de ville patrimoniale





## 1. La vitrine patrimoniale et productive

### 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.

### 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 prohibé, 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 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 ?

### 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.



## 2. Reconstitution d'un réseau vert et bleu

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.

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.

#### Travailler sur les jardins privés

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 (gestion, continuités écologiques, etc.) souvent peu exploité. Au delà des mesures réglementaires, il apparaît primordial de travailler sur l'évolution des regards. Des événements, actions de sensibilisation, d'information et de formation doivent trouver leur place dans la vie citoyenne.

### 3. Rationnalisation des flux

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 ;  
Rationaliser / Différencier / Renaturer

#### 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.



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 : place publique, halle paysagère et passage couvert.

#### 4. Imbrication de la strate mixte

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.

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.

*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*



*inchangé*

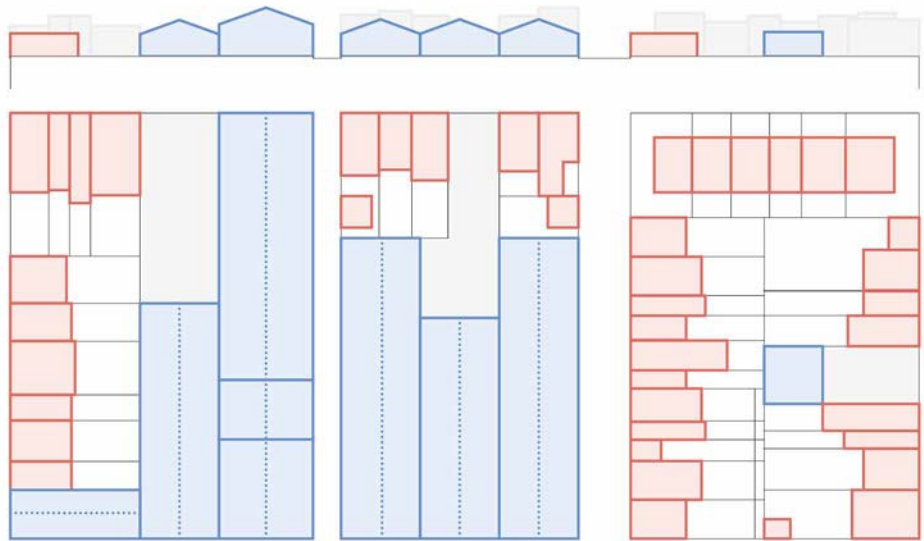


*logement*



*activité*





Avant\*



Après\* - propositions schématiques d'imbrication de la strate mixte

## Retrospective

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.

