

Phase 3

# Atelier des territoires locaux

## Accompagner un territoire à l'attractivité renouvelée dans une logique de sobriété foncière

### DDT Tarn

#### Équipe

Alphaville  
Bassinet Turquin  
Paysage  
RR&A

#### Maitrise d'ouvrage

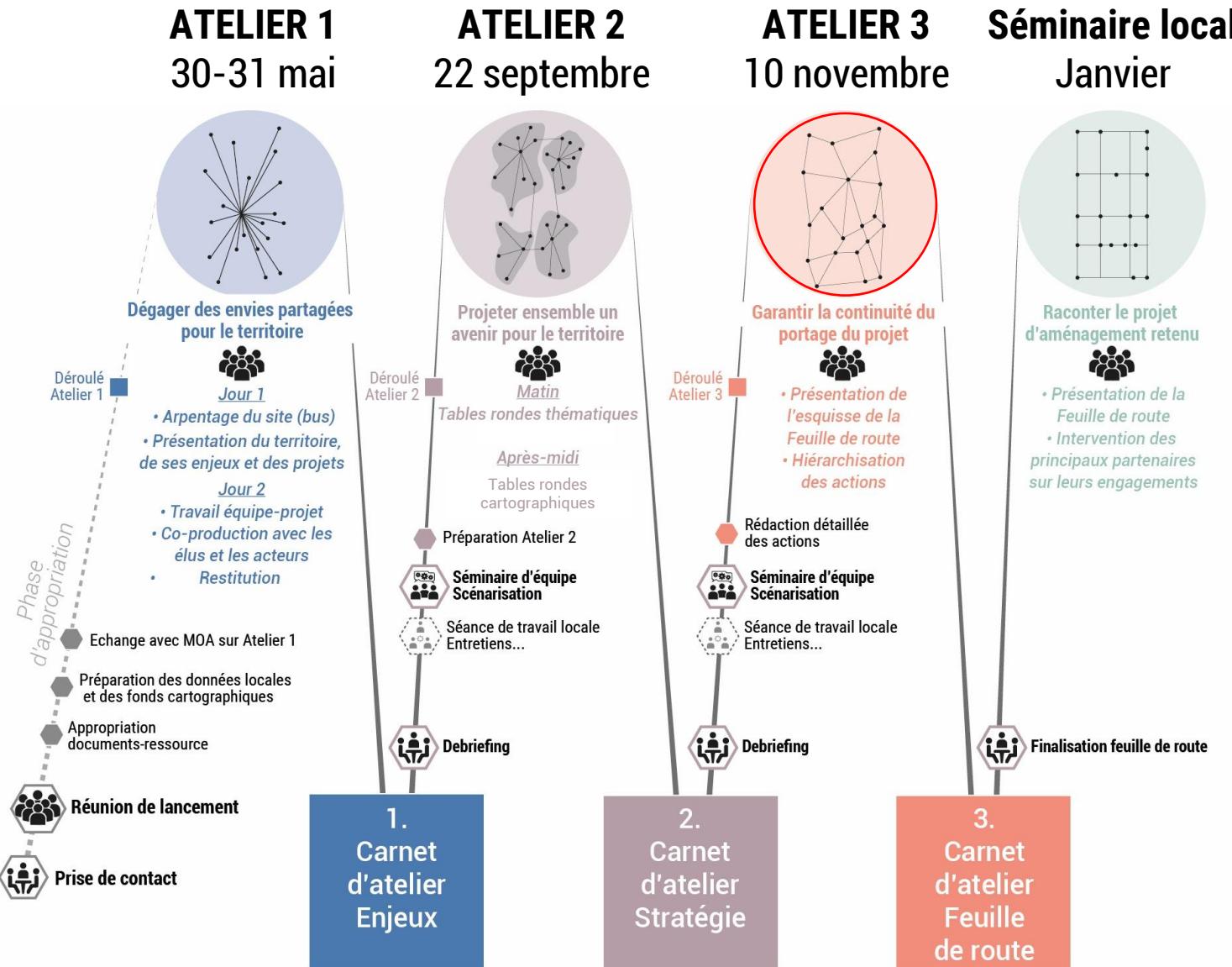
DDT 81

#### Date

10 novembre 2023

ATELIER 3

# Une démarche en 4 temps



# Déroulé de l'Atelier 3

## Matinée

### INTRODUCTION (~15 min)

11h - 11h15

### TEMPS 1 - Présentation de la feuille de route (~45min)

Introduction aux actions proposées par thématique, territoire et porteur de projet

11h15 - 12h

### TEMPS 2 - Hiérarchisation des actions (~30 min)

Déambulation des participants entre les panneaux d'actions afin de caractériser l'importance des mesures retenues et d'en envisager un pilotage

12h - 12h30

## Pause déjeuner

## Après-midi

### TEMPS 3 - Restitution (~30 min)

14h - 14h30

### TEMPS 4 - Approfondissement thématique (~30 min)

Travail thématique sur le résultat de la hiérarchisation  
Exploration des possibilités de portage, de financement, de planning, ...

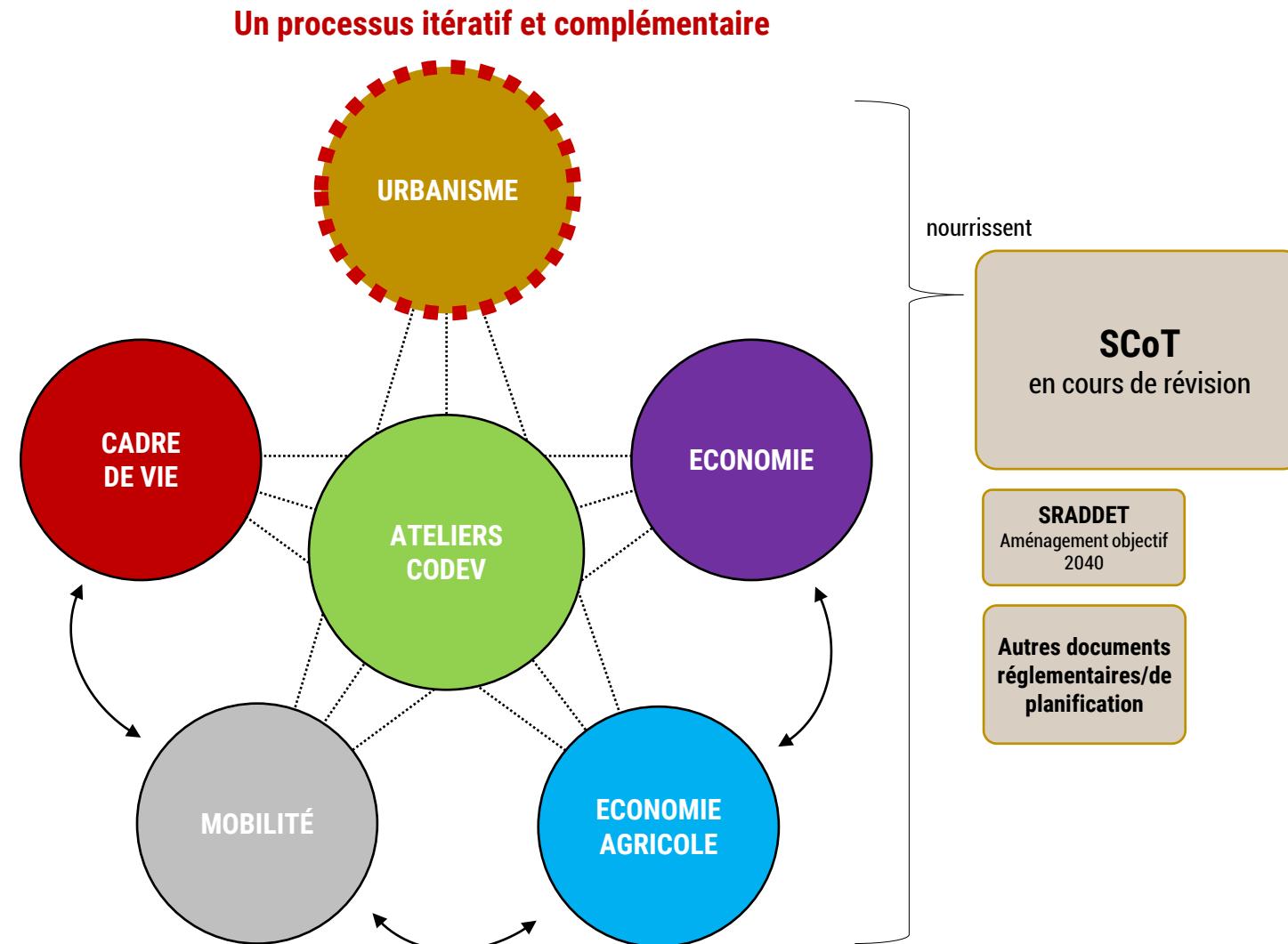
14h30 - 15h30

### Conclusion (~30 min)

15h30 - 16h

# Un atelier complémentaire

## aux autres ateliers du CODEV et au SCOT en cours

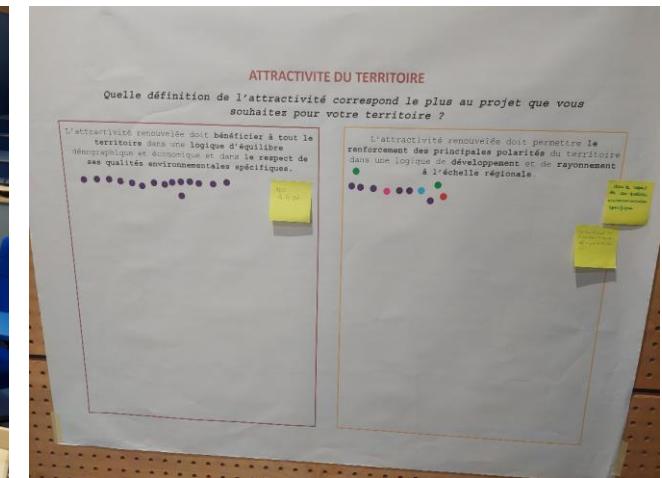


# Atelier 1 : Arpentage du territoire et partage des enjeux

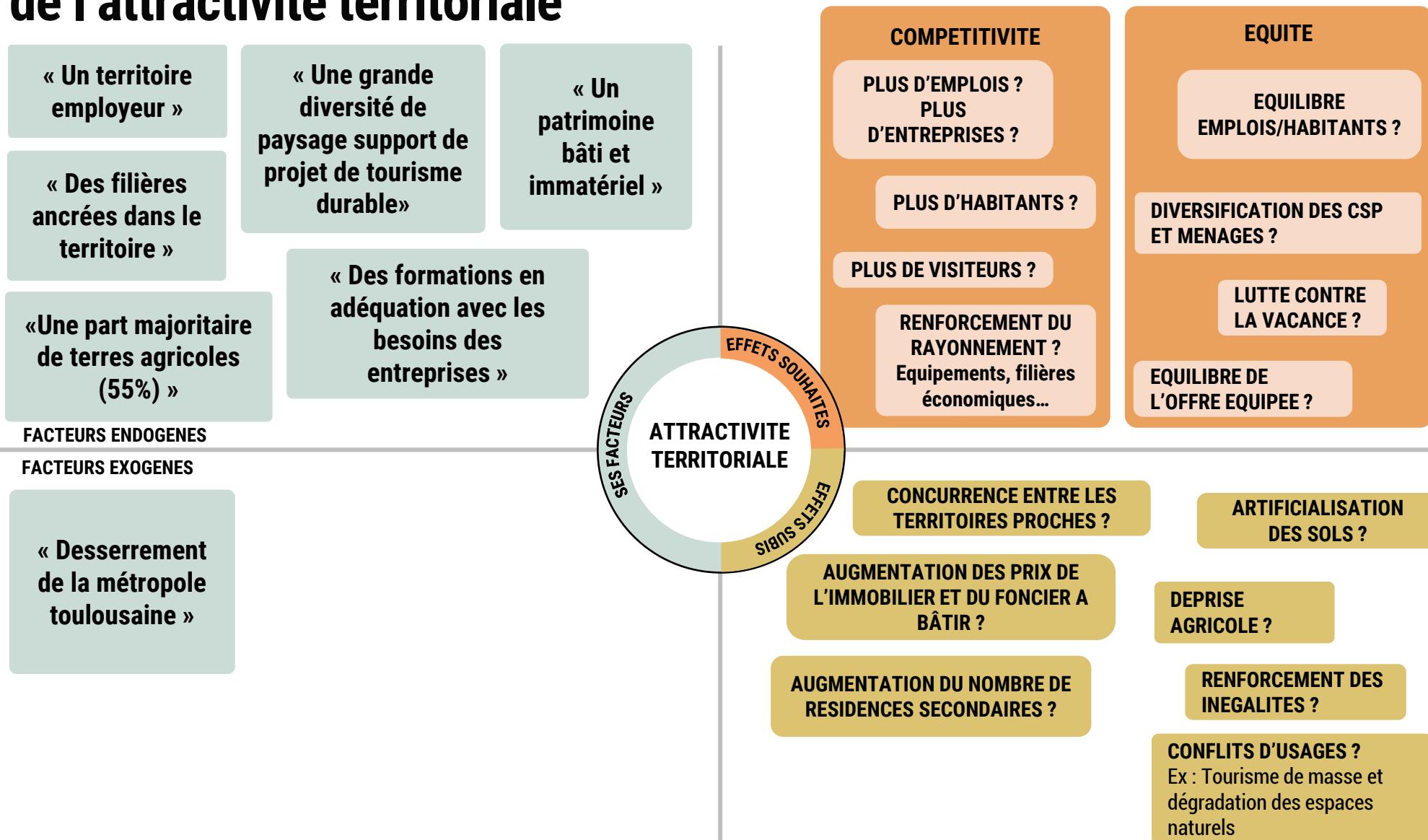
## Un temps de parcours du territoire en bus (Jour 1)



## Un temps d'échanges et de co-production (Jour 2) Définition commune des enjeux prioritaires du territoire



# Atelier 1 : Une approche par l'enjeu de l'attractivité territoriale



# Atelier 2 : Approche spatiale et approfondissement thématique

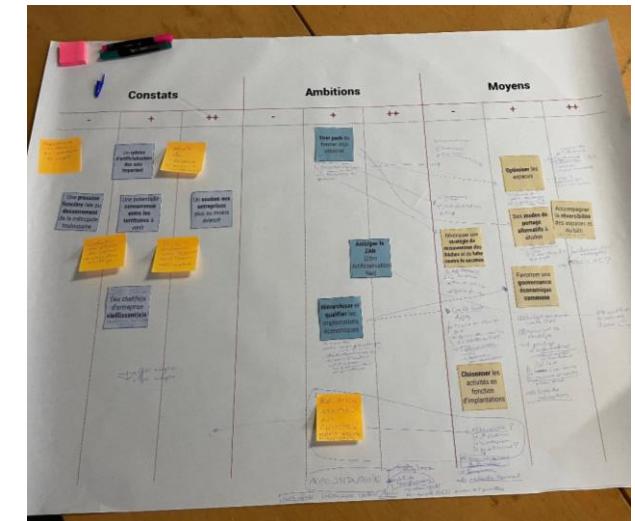
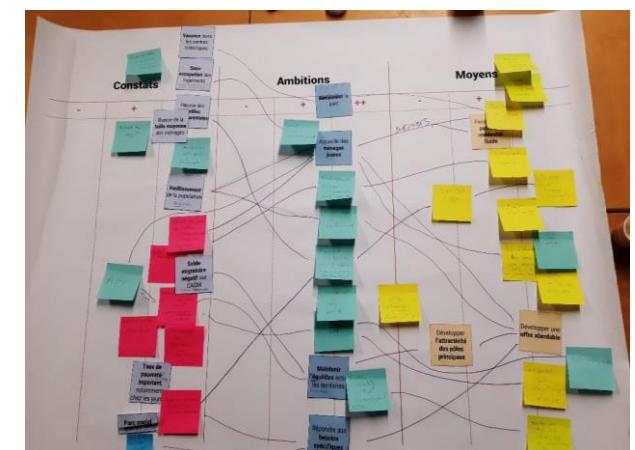
## Présentation d'une double approche : systémique et spatiale



## Échanges spatiaux sur 6 territoires représentatifs



## Tables thématiques de partage de constats, d'ambitions et d'actions



# Atelier 2 : Un cheminement du diagnostic aux actions

## Stratégie résidentielle

### Constats

Solde migratoire négatif sur CACM

Attrait pour grands fonciers

Moins d'espace

Vieillissement de la population

Accueil de séniors en début de retraite (Mazamet)

Hausse des familles monoparentales

Taux de pauvreté important, notamment chez les jeunes

Chômage élevé

Parc social inégalement réparti sur le territoire.  
Qualité inégale (en particulier thermiquement)

Hausse des demandes

Départ des jeunes

Vacance dans les centres historiques

Sous-occupation des logements

### Ambitions

Maintenir l'équilibre / la répartition entre les territoires.

Baisse de la taille moyenne des ménages

Accueillir des ménages jeunes

Développer l'attractivité des centres historiques et de l'Est du territoire

Encadrer le développement de l'Ouest

Permettre un parcours résidentiel fluide

Répondre aux besoins spécifiques (accompagner le vieillissement, la part de la population paupérisée...)

Renouveler / réhabiliter le parc

### Moyens

Développer le tourisme / la culture.  
Image autre que sportive

Développer les aménités et services / rénover les existants

Réduire la mono-fonctionnalité du parc

Développer une offre abordable propre à chaque commune

Informer et structurer la réponse – Guichet unique

Incitations financières

Participations / Taxes  
Logements vacants, grands fonciers...

Lutter contre la vacance

Permettre le renouvellement et la densification douce

L'eau comme support  
Traversées et cheminement doux  
Santé

Diversité des typologies  
Diversité des statuts  
Proximité des services

Travaux  
Déménagements

Partage des bonnes pratiques

Adapter les règlements d'urbanisme

# Atelier 2 : Un cheminement du diagnostic aux actions

## Constats

- Un rythme d'artificialisation des sols important
- Une pression foncière liée au desserrement de la métropole toulousaine
- Une vétusté de certains immobiliers d'activités
- Une potentielle concurrence entre les territoires à venir
- Un soutien aux entreprises non uniforme
- Des chef(fe)s d'entreprise vieillissant(e)s

## Ambitions

- Tirer parti du foncier déjà urbanisé
- Hiérarchiser et qualifier les implantations économiques de manière temporelle et spatialisée
- Au sein des espaces économiques : accompagner la filière agro-industrielle
- Anticiper le ZAN (Zéro Artificialisation Net)
- Former sur le territoire

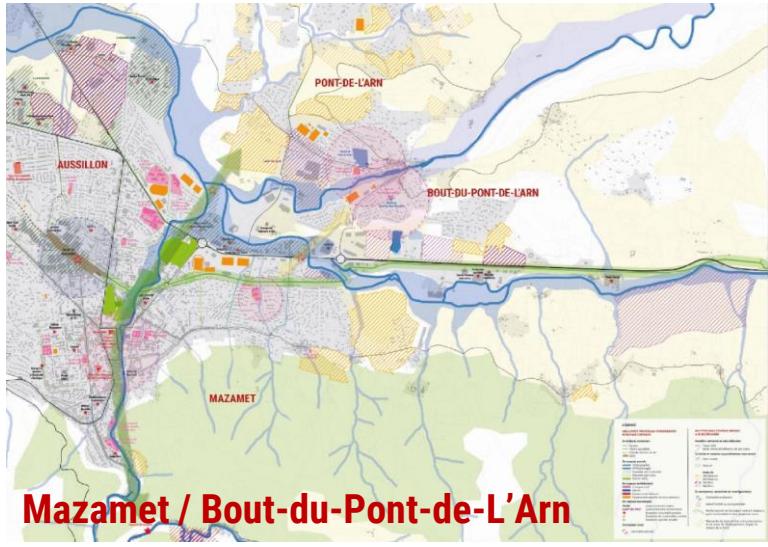
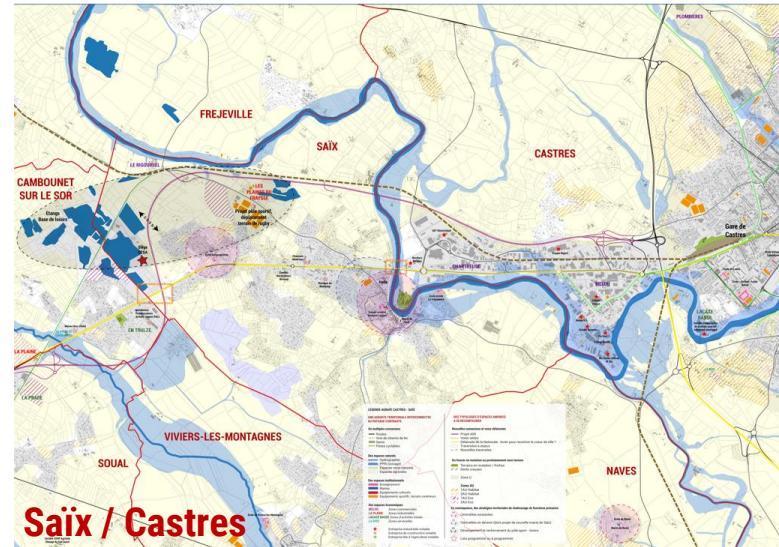
## Moyens

- Développer la connaissance du tissu urbain et économique pour anticiper sa mutation
- Mobiliser des outils d'analyse foncière
- Réfléchir à une foncière
- Maitriser le foncier**
  - Flécher l'intervention de l'EPF
- Optimiser les espaces**
  - Densifier / Mutualiser les parkings
  - Faire appliquer le principe de réméré
  - Developper les espaces publics dans les ZA
  - Mutualiser les services
- Favoriser une gouvernance économique commune
  - Partager les outils
  - Décider ensemble
- Flécher les activités % caractéristiques et besoins des territoires
- Des modes de portage alternatifs à étudier
  - Baux à construction
  - BRS d'activité
- Former la main d'œuvre au regard du besoin des entreprises
  - Pôle emploi ?
  - Région ?
  - Internalisation ?

# Atelier 2 : Une approche territoriale contextualisée

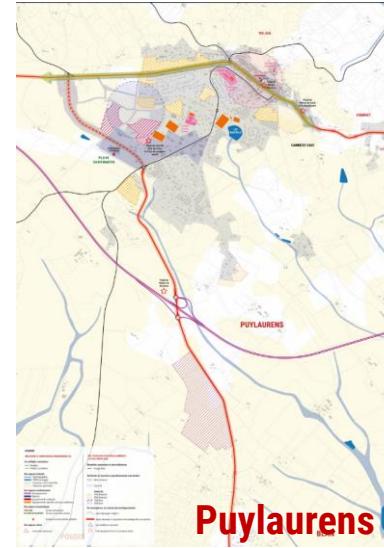
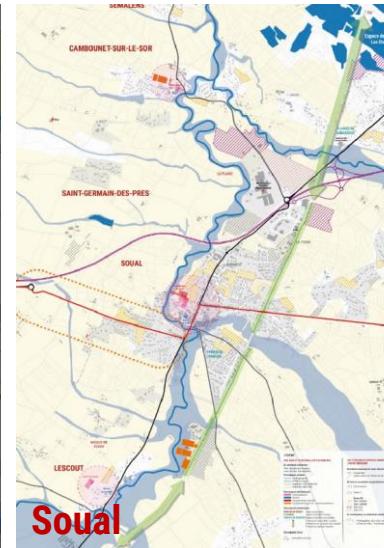
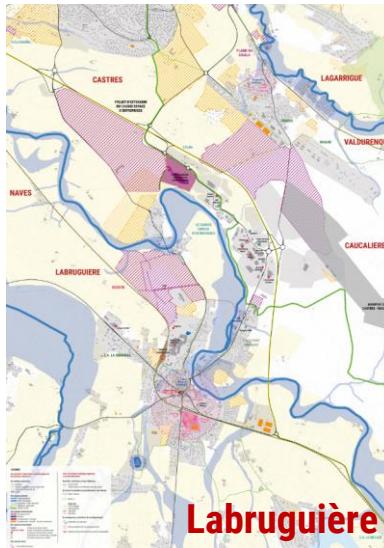
## LES CENTRES-BOURGS qui vont connaître une évolution de passages

- Maurens-Scopont
- Puylaurens
- Aguts / Péchaudier / Saint-Sernin-Les-Lavaur
- Soual
- Saint-Germain-des-Prés / Cambounet-sur-le-Sor /
- Labruguière / Viviers-les-Montagnes / Saint-Affrique-les-Montagnes
- Blan
- Cuq-Toulza
- Saïx



## LES ENTREES DE VILLE / AGRAFFES INTERCOMMUNALES

- Saïx / Castres
- Castres / Labruguière
- Mazamet / Bout-du-Pont-de-Larn



## LES QUARTIERS DE GARE

- Castres
- Mazamet
- Labruguière
- Vielmur-sur-Agout

---

# Structure de la feuille de route

---

# Deux grands axes stratégiques...

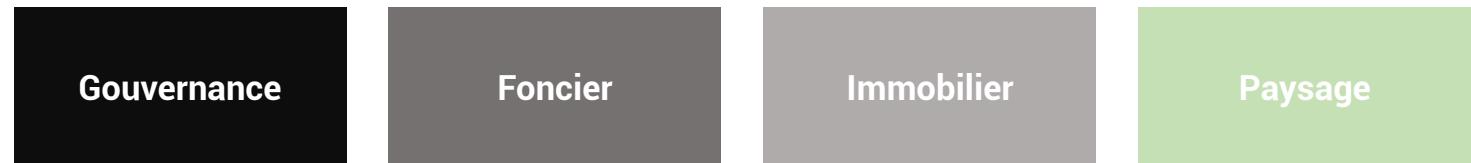
## Une base partagée préalable au projet de territoire

- Un atelier permettant de préfigurer la démarche du SCoT, mais des actions qui nécessitent un portage continu.
- Un ensemble de mesures pouvant s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Les thématiques foncières, immobilières et paysagères comme base commune de projet.

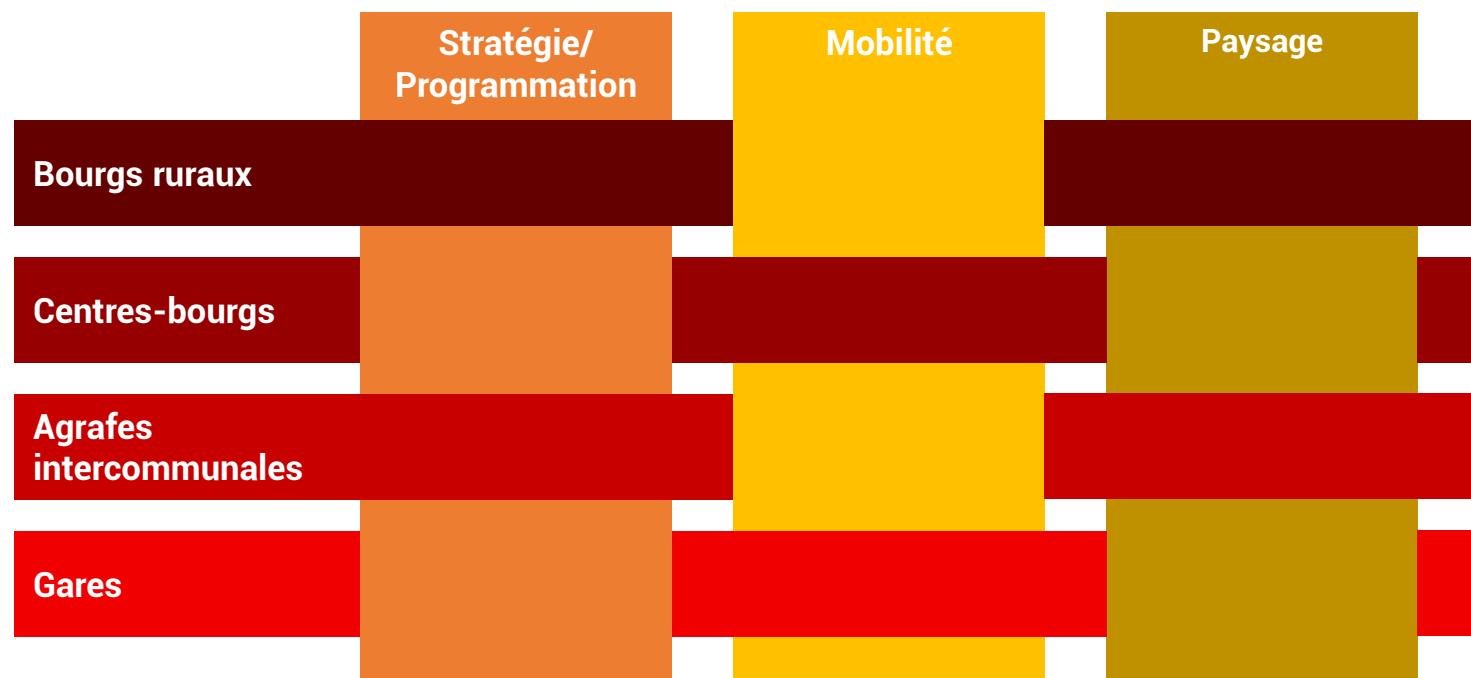
## Des thématiques communes qui s'adaptent aux réalités des territoires

- À chaque niveau et dans les différentes typologies de territoires, des thématiques ressortent : l'image des territoires et la manière dont on en parle, la manière de se déplacer entre les polarités, la nature des espaces créés et des espaces renouvelés et le lien à l'eau, l'arbre, au paysage.

## Socle d'actions communes



## Des thématiques communes, des actions territorialisées



# ...déclinés en actions

## Socle d'actions communes

Gouvernance	Foncier	Immobilier	Paysage
<p>Construire et partager un <b>outil de connaissance de la mutabilité foncière et immobilière</b></p> <p>Créer une instance d'échange et un processus de validation</p>	<p>Lutter contre la <b>rétention foncière</b></p> <p><b>Conserver</b> le foncier</p> <p>Optimiser les espaces <b>déjà urbanisés</b></p>	<p>Lutter contre la <b>vacance résidentielle et commerciale</b></p> <p>Diversifier les produits <b>logements</b> proposés</p>	<p>Affirmer la <b>complémentarité</b> des paysages et de leurs <b>usages</b></p> <p>Tramer, Rechercher des <b>continuités</b></p> <p>Développer des <b>lieux emblématiques</b></p>

## Des thématiques communes, des actions territorialisées

	Stratégie / Programmation	Mobilité	Paysage
<b>Bourgs ruraux</b>	<p>Structurer une zone <b>de vie de proximité</b></p> <p><b>Densification douce</b> des espaces sous-denses, sous-utilisés ou mobilisables</p>	<p>Développer les <b>solutions de rabattement</b></p> <p>Développer les <b>offres alternatives à la voiture</b></p>	<p>Renforcer la <b>polycentralité</b> des bourgs</p>
<b>Centres-bourgs</b>	<p>Développer le <b>rayonnement territorial des villes-relais</b></p> <p>S'appuyer sur les <b>contournements</b> comme <b>vecteur d'urbanité renouvelée</b></p>	<p>S'appuyer sur les mobilités comme <b>vecteur de rapprochement</b> des lieux de vie et des lieux de travail</p>	<p>Intégrer la <b>trame verte et bleue</b> au fonctionnement des communes</p>
<b>Agrafes intercommunales</b>	<p>Mener une réflexion sur l'organisation / des <b>fonctions logistiques</b></p> <p>(Re)modeler la ZA sur la ZA</p>	<p><b>Mailler, requalifier et apaiser</b> les axes principaux et secondaires</p>	<p>Le Thoré, une <b>vallée jardin</b></p> <p>Un <b>parc agro-sportif</b>, support des mobilités douces</p> <p>Lier Castres, Labruguière, Montagne Noire</p>
<b>Gares</b>	<p>Echanger avec la Région et SNCF sur le <b>renforcement de l'offre de trains / autocars LIO</b></p> <p><b>Revitaliser et animer</b> les secteurs de gares</p>	<p>Développer des <b>pôles d'échanges multimodaux</b></p> <p><b>Mailler les solutions de rabattement</b> vers les pôles-gares</p>	

---

# Socle d'actions communes

---

# Les préalables au projet de territoire

## Socle d'actions communes

### Gouvernance

Construire et partager un **outil de connaissance de la mutabilité foncière et immobilière**

Créer une **instance d'échange et un processus de validation**

### Foncier

Lutter contre la **rétention foncière**

Conserver le foncier

Optimiser les espaces **déjà urbanisés**

### Immobilier

Lutter contre la **vacance résidentielle et commerciale**

Diversifier les produits **logements proposés**

### Paysage

Affirmer la **complémentarité** des paysages et de leurs **usages**

Tramer, Rechercher des **continuités**

Développer des **lieux emblématiques**

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Gouvernance

Construire et partager un outil de connaissance de la mutabilité foncière et immobilière

## Des tissus urbains et économiques à cartographier pour mieux les mobiliser

### DESCRIPTION

Un diagnostic précis des **friches, logements vacants et fonciers amenés à être libérés** sur les communes, permet d'avoir une **vision plus éclairée des potentiels de développement**. D'autant que l'objectif ZAN incite à utiliser les espaces vacants pour le développement urbain à terme.

Une **démarche partenariale** permet d'élargir les sources d'informations, un partage des besoins en matière d'**objectifs** ainsi que de la formulation d'une **vision commune des résultats issus de l'observation**, et *in fine* des **politiques à mener**.

### PORTEUR DE PROJET

- Economie** : CCI
- Urbanisme** : Syndicat Mixte du SCoT

### AIDE / PARTENARIAT

- CEREMA

### D'UNE BASE DE DONNEES...

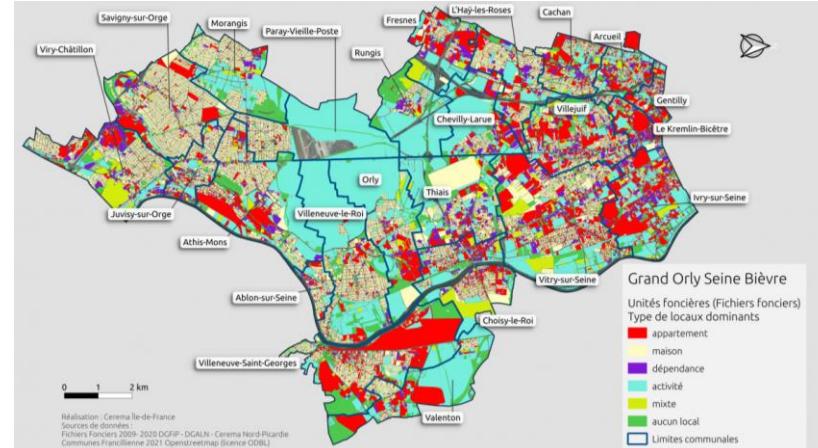
Le **Cerema** peut être d'une grande aide pour ce diagnostic, en particulier par le biais de ses outils numériques :

- Cartofriche qui a vocation à recenser toutes les friches industrielles,
- UrbanSimul, outil de croisement et d'analyse des données sur le foncier,
- UrbanVitaliz, dispositif d'aiguillage des collectivités pour débloquer des projets de recyclage de friches.

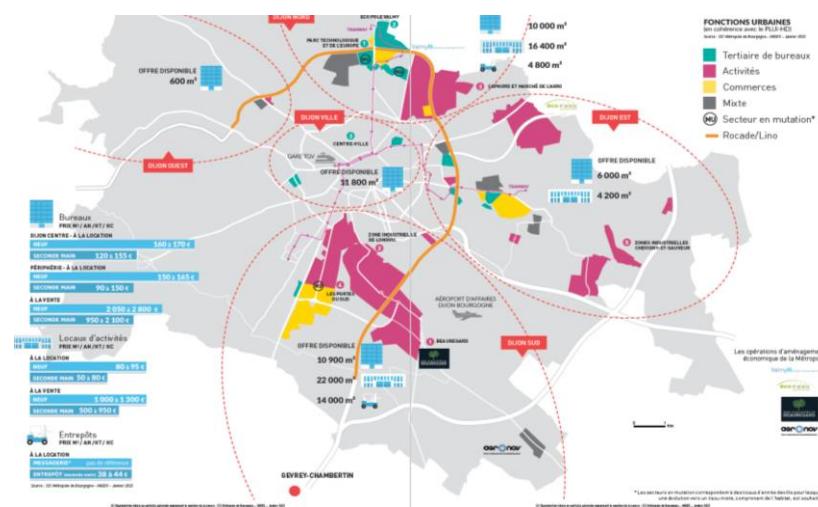
### ...A LA CAPITALISATION EN OBSERVATOIRE

A partir de plusieurs bases de données ainsi que d'un travail de terrain régulier, il est envisageable de constituer un **observatoire** permettant d'avoir une connaissance fine de la mutabilité foncière et immobilière.

En outre, il est primordial de pouvoir **exploiter et animer l'observatoire**, notamment par la **valorisation des résultats** et leur **diffusion** (type plateforme open-data). Tout comme de mettre en place un **système d'évaluation** permettant d'**amender le contenu de l'observatoire** et ses objectifs.



REFERENCE : Outil d'analyse stratégique du foncier du Grand-Orly Seine Bièvre , IDF



REFERENCE : iMDEX, Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise de Côte-d'Or

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Gouvernance

Créer une instance d'échange et un processus de validation

## Une dynamique de concertation et de dialogue à prolonger

### DESCRIPTION

Une fois le SCoT validé, il sera nécessaire de trouver un moyen de prolonger le dialogue afin de mettre en place les stratégies envisagées dans le plan. Cette instance pourra notamment :

- Répondre aux demandes d'implantation des entreprises
- Communiquer/mettre en cohérence le marketing territorial
- Programmer et positionner les programmes phares. (Exemple : Maison du Territoire, Maison des savoirs-faires)

### PORTEUR DE PROJET

- Économie** : Syndicat mixte du SCoT, EPCI, Prolongement CODEV?
- Mobilité** : Région

### AIDE / PARTENARIAT

- Mobilité : Région, Ademe

### PHASAGE

Instance à imaginer lors de la rédaction du SCoT

1) S'appuyer sur le CODEV ou sur la concertation dans le cadre du SCoT pour prolonger les dynamiques d'échanges

2) Une continuité d'échanges à imaginer sur le temps long : Étudier la pertinence d'un contrat de réciprocité entre les EPCI

Cet outil permet de conventionner les échanges entre les EPCI sur le long terme (voir ci-contre). D'autres modes de dialogue peuvent être envisagés, toutefois le contrat est issu d'une expérimentation nationale et permet d'avoir un suivi de l'ANCT.

3) Créer une instance de dialogue entre EPCI sur l'offre de mobilité

Une cohérence à trouver afin de décorrélérer les limites administratives des trajets de transport en commun. Des partenariats à trouver pour la mise en place d'offres de mobilité inter-EPCI (à étudier, covoiturage, transports à la demande, lignes de bus)

REFERENCE : Contrat de réciprocité de l'Hérault (2022)



- Éviter la concurrence entre territoire en visant une complémentarité d'offres sur 4 thématiques principales : favoriser les mobilités durables, impulser un développement économique partagé, développer un tourisme de qualité, favoriser les échanges culturels et patrimoniaux
- Aboutissement à des actions individuelles et collectives : création d'une liaison de car à haut niveau de service, développement cordonné d'outil de covoiturage et d'autopartage, mise en relation des pépinières du territoire, dialogue sur l'implantation des établissements économiques, marketing territorial commun

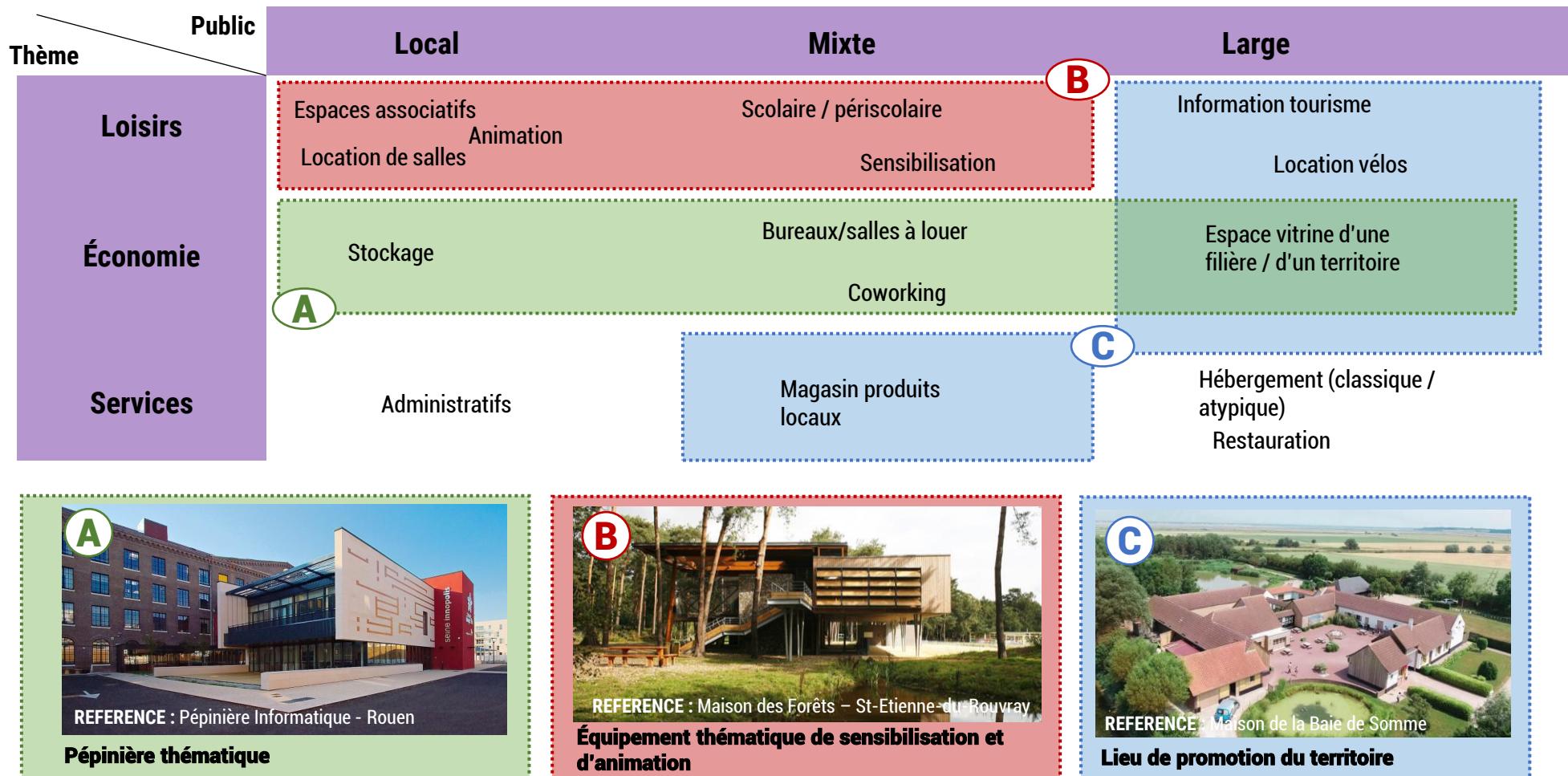
## Les contrats de réciprocité : un outil de coopération horizontal

Créé en 2015 lors du 3<sup>ème</sup> comité interministériel aux ruralités, cet outil a d'abord été une expérimentation permettant de mieux articuler les collaborations ville/campagne. Ces contrats ont une contractualisation horizontale devant favoriser les partenariats d'égal à égal entre des territoires de différentes tailles.

Les EPCI signataires définissent des thématiques de collaboration (mobilité, économie, tourisme, ...) et définissent des méthodes de mise en commun de ressources (outils, méthodes, personnels, ...). Des comités de pilotage régulier permettent de prendre des décisions sur les thématiques choisies. Ce contrat peut également associer des collaborateurs publics (Département, Région) et les acteurs compétents sur les thématiques de travail.

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Gouvernance

Créer une instance d'échange et un processus de validation



**Exemple de prise de décision possible par cette instance : une « Maison du territoire » ?**

Une maison du territoire peut répondre à différents enjeux : sensibilisation, marketing territorial, animation, information, commerce, ...

Ainsi, il est important de se demander quel est le **public cible** (habitants de la commune, touristes, mixte, ...). Puis une **thématisation** peut émerger : en lien avec un élément du territoire (l'eau, la forêt) ou un savoir-faire (textile, informatique). En fonction des réponses à ces questions, une **localisation** et des partenaires financiers pourront être envisagés.

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Gouvernance

Créer une instance d'échange et un processus de validation

**Exemple de prise de décision possible par cette instance : l'aide à la structuration d'une filière ?**

## DESCRIPTION

Le territoire possède un atout majeur : la présence de grandes quantités de bois exploitables à maturité. Le potentiel pour développer la filière bois existe mais peu de transformation du matériau se réalise sur place. La collectivité peut être à l'initiative pour combler ce manque en stimulant la demande via des constructions en bois (avec des nuances, voir ci-contre). Il lui revient également de lever les freins existants pour la filière :

- **planifier** : autoriser dès que possible
- **promouvoir** : réseaux d'ambassadeurs, événements
- **accompagner** : recensement des besoins des établissements
- **investir** : réseau de chaleur, forêt renouvelable, ...
- **former** : recenser les formations, mettre en lien avec les besoins



## Réunir les acteurs d'une filière et exposer les savoir-faire

**REFERENCE :** [LA MAISON DE LA FILIÈRE FORÊT BOIS DE L'AIN](#). Lieu regroupant une diversité d'acteurs de la filière (associations de professionnels, fédération de communes forestières, bureaux d'études). Bâtiment construit pour mettre en valeur les bois de l'Ain avec une transformation par des acteurs locaux et un espace de présentation des productions locales. La maison accueille 3000 visiteurs par an : acteurs de la filière, élus, associations, élèves, ... Un espace de formation y est intégré.

## Des initiatives publiques pour développer une filière

Si les collectivités peuvent imposer un matériau lors de la création d'un bâtiment public, elles ne peuvent pas demander une origine géographique sans se heurter aux règles de concurrence. Ainsi, sur le cas spécifique du bois : la collectivité peut utiliser son propre bois si elle en possède, sinon l'important est de ne pas exclure les essences locales à un moment de la procédure. Il est possible de viser certains labels de bois locaux, mais un candidat pourra démontrer qu'une autre essence possède les mêmes caractéristiques. D'autres stratégies permettent de structurer une filière, en mettant l'accent sur l'accompagnement, la formation ou l'investissement.

**REFERENCE :** [Stratégie de développement de la filière bois durable - Lorient](#)  
Développement de bois renouvelable pour alimenter le chauffage urbain.  
Gisements de bois locaux à disposition de chantiers (crèche ci-contre). Mise en place d'une scierie mobile pour créer du mobilier urbain.



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Lutter contre la rétention foncière

### Un phénomène courant, véritable frein au développement urbain des communes

#### DESCRIPTION

La rétention foncière consiste au souhait de garder un terrain en l'état alors qu'il pourrait être urbanisé. Les causes sont multiples : usage du terrain, souhait de faire une **plus-value**, une **valeur sentimentale** ou encore une **méconnaissance des propriétaires** des potentiels du terrain. Ce phénomène peut avoir des **conséquences importantes sur le développement local**, certains propriétaires fonciers peuvent détenir une partie importante des communes. Il s'agira alors de mener une stratégie foncière allant de la **connaissance du foncier** et des **mécanismes de rétention locaux** à la mise en place d'**outils permettant à la collectivité de reprendre la main sur les parcelles clés**.

#### PORTEUR DE PROJET

- EPCI
- COMMUNES
- EPF

#### 1) Observation

Ciblage des **terrains intéressants**, observation de l'évolution l'attractivité, détermination des opportunités, etc. Connaître le type de rétention (question de l'observation, voir A1).

#### 2) Négociation

Dialogue avec les propriétaires pour déterminer les possibilités d'achats et détermination des leviers bloquants.

#### 3) Action

Outils possibles :

- **Majoration de la taxe** sur le foncier non bâti,
- **Mise en place d'un projet d'ensemble** pour permettre une Déclaration d'Utilité Publique et un droit d'expropriation
- **Expropriation** simplifiée si parcelles en état d'abandon
- **Évolution des règlements d'urbanisme**
- **Mise en place d'outils d'urbanisme opérationnel** (DUP, ZAP, ...)

Une démarche à élaborer par la commune, avec le soutien possible de l'EPF (portage du foncier, négociation...)

#### REFERENCE : Taxe sur le foncier non bâti – Autun (pour permettre un projet urbain)



- Ouverture de 19 ha à l'urbanisation en 2001
- 60% de terrains appartenant à 10 foyers fiscaux
- Mise en place d'une majoration de 1€/m² en 2009, baissée à 0,4€ puis 0,1€ puis retirée
- La mesure aurait permis de débloquer 9 ha de terrain
- Une taxe mise en place après avoir essayé de négocier avec les propriétaires
- Une mesure pouvant être mal acceptée et ayant peu d'effet sur la rétention symbolique

#### REFERENCE : ZAP (Zone Agricole Protégée) – Gignac (pour préserver aspect agricole)



- Pérennisation sur le long terme de la vocation agricole
- ZAP classée comme servitude au PLU. Le terrain devient inclassable en U, AU. Peut englober un ensemble agricole au-delà des limites communales
- Permet de mieux protéger les espaces agricoles dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme
- A permis à la commune de mettre en place un projet agroécologique, le GardenLab, mettant en valeur les terres agricoles locales, bio, animées

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Conserver la maîtrise foncière

### Des modes de portage alternatifs adaptés à des parcours fluidifiés

#### DESCRIPTION

- Les **modèles d'opération traditionnels et majoritaires** sont relativement **constraining**, laissant une **marge de manœuvre assez faible** aux bailleurs et aux preneurs en matière d'**adaptation et d'évolution**.
- En ce sens, un besoin d'**acculturation** des différents acteurs aux **formes plus récentes et plus innovantes de portage ou de contrat immobiliers**.

#### PORTEUR DE PROJET

- EPCI
- SEM du Tarn THEMELIA

### Des modes de portage alternatifs adaptés à des parcours fluidifiés

#### **Bail réel solidaire d'activité (BRS A)**

Sur le fondement de la loi 3DS et par ordonnance du 8 février 2023, les opérations des organismes de foncier solidaire ont gagné en mixité. L'objectif du nouvel outil qu'est le BRSA est de **favoriser l'implantation de certaines activités, dans des conditions économiques qui se voudraient durablement maîtrisées**. Ce dispositif s'adresse aux **microentreprises** (moins de 10 salariés, moins de 2 millions de chiffre d'affaires), soit comme titulaires des baux, soit comme occupantes d'un preneur, dans le cadre d'un projet de reconversion de friche

#### **Bail à construction**

Un **bail à construction** est un contrat par lequel le preneur du terrain (le locataire) s'engage à construire un bâtiment selon les spécifications du propriétaire du terrain (le bailleur) et à lui louer le terrain avec le bâtiment pour une durée déterminée, généralement longue. À la fin de la période de bail, le bâtiment et le terrain deviennent la propriété du bailleur. Ce type de bail peut se décliner dans le cadre de locaux d'activités.

➤ Durée : 18 à 99 ans

La systématisation de cet outil a l'avantage pour la collectivité de **gérer sur le long terme l'occupation foncière**, notamment en **zones d'activités**. Dans le même temps, **le locataire peut concentrer ses investissements sur son outil de production** dans le cas où il s'agit d'une entreprise productive. Il est par ailleurs plus efficace d'envisager ce type de contractualisation à **large échelle**, et ce pour éviter les effets de concurrence.

### Création d'une foncière économique



**REFERENCE :** Foncière économique de l'EPFIF (Etablissement Foncier Public d'Île-de-France)

#### **STRUCTURE VISANT À MAÎTRISER DU FONCIER ÉCONOMIQUE (ENTRE AUTRES) AFIN :**

- De contrôler la montée des prix
- De réaffecter le foncier à des acteurs en concordance avec les ambitions du territoire

#### **AINSI, LA FONCIÈRE :**

- Achète des biens économiques en bon état
- Les loue ensuite à des acteurs économiques (souvent les occupants actuels) le temps d'amortir le coût de l'opération
- Peut ensuite revendre le foncier à un acteur ciblé, au prix d'achat initial

#### **POUR DÉCIDER SUR QUELS FONCIERS AGIR, LA FONCIÈRE DOIT :**

- Rencontrer les propriétaires et locataires actuels
- Proposer un prix d'acquisition faisant référence sur le secteur

La foncière peut porter des immobiliers sur une durée indéterminée, l'objectif étant avant tout de **maîtrise du foncier et la création de prix de références**. Elle peut agir hors périmètre de convention d'intervention foncière de l'EPFIF, mais jamais sans accord de la Collectivité.

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Optimiser les espaces déjà urbanisés (1/3)

### Possibilité de mutation des friches

Dresser un inventaire des friches sur un territoire est la première étape indispensable pour mener à bien une stratégie de revitalisation des espaces vacants. Plusieurs outils et aides existent afin de réaliser ce diagnostic, notamment via le Cerema (cartofriche).

Il faut ensuite qualifier ces différentes friches afin de définir un potentiel de mutabilité. Il est important de connaître les caractéristiques du site (état, surface, etc), son environnement immédiat (zonage, proximité du centre, transports, etc) et de croiser avec les besoins de la collectivité.

Enfin une stratégie de reconversion doit être mise en place avec plusieurs porteurs ou supports possibles : EPF (convention cadre ou opérationnelle), Région, etc.

**Porteur** : SCoT, EPF, Région (AMI Friche). **Support** : Cerema (UrbanSimul, UrbanVitaliz), Ademe (Bénéfriches), Ministère transition (AMI, Fonds Fiches, PIA)



### Possibilité de mutation des zones commerciales et zones d'activités

Des espaces complexes avec différents freins opérationnels:

- **Multiplicité de propriétaires**, ou mono-propriétaire de groupes nationaux souvent déconnectés localement
- **Coût de maîtrise foncière** important même si des espaces sont vacants ou loin des centres
- **Peu de vacance**, une dégradation qui aboutit plutôt à l'accueil d'établissements plus variés, moins qualitatifs
- Pas de mutation complète possible, des **opérations tiroirs à anticiper**

Des projets récents s'appuyant sur différents leviers :

- Des **fortes capacités de renouvellement** sur les parkings : renaturation, densification...
- **Interroger la mixité** : Apport de logements, bureaux, équipements, avec une nécessité de proximité des services
- Des **évolutions juridiques** : décret tertiaire et loi climat qui demandent des investissements sur le bâti
- Création de valeurs pour les acteurs économiques et possibilité de partenariats publics – privés

**Porteur** : Partenariat public / privé, aménageur



### Possibilité de densification douce au sein du tissu pavillonnaire

De nombreux espaces disponibles pour de la division parcellaire ou pour un projet d'ensemble. Un projet à construire sur le temps long de par la **complexité foncière et la potentielle réceptivité négative des habitants**.

Pareillement aux autres mesures présentées, il est nécessaire d'avoir un **diagnostic** précis des espaces pavillonnaires et de définir un **niveau d'ambition pour ces tissus** : caractéristiques sociales, urbaines, écologiques, dynamiques immobilières, ... Cette étape permet également de concerter les habitants pour connaître leurs besoins et leur réceptivité. Puis plusieurs niveaux de **stratégie** peuvent être mis en place:

- Incitatif – Densification faible : Passe par une souplesse des règlements d'urbanisme et une disponibilité foncière importante.
- Incitatif – Densification forte : possible démolition / reconstruction pour du collectif.
- Interventionniste : outils opérationnels (type ZAC) pour mettre en place un projet d'aménagement d'envergure.

**Porteur** : Ville, EPCI. **Support** : CAUE



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Optimiser les espaces déjà urbanisés (2/3)

### En zone commerciale

Centre commercial Villebon 2 (91)



2012



2013



2<sup>nd</sup> phase parking silo  
++ surface gallerie  
++ jeux, végétalisation, kiosque

2015

### En zone pavillonnaire

Guide du Bimby – Vendée Département



### Transformation de friches

Installation de logements dans d'anciens entrepôts - Gironde-sur-Dropt (33)



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Optimiser les espaces déjà urbanisés (3/3)

### Du morcellement foncier au remembrement parcellaire

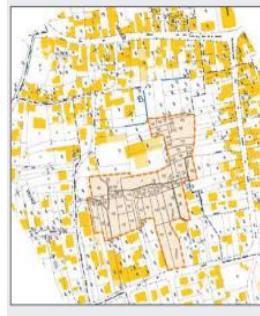
- Dans une **approche économique** de la **gestion des terres agricoles et des espaces naturels**, le **renouvellement urbains et l'optimisation / densification des espaces déjà urbanisés** est une option.
- Dans certains cas de figure, le **morcellement du foncier** ne permet pas d'engager de **réflexion d'ensemble**, générant à la fois des **problèmes de voisinage et d'insertion urbaine**.
- Pour pallier ces risques, plusieurs **modalités d'intervention** peuvent être envisagées, qu'elles soient engagées par **des acteurs publics (collectivités) ou privés (propriétaires occupants)**.

### Création d'une Association Foncière Urbaine

#### L'AFU de Keintzheim : comment densifier au sein d'un tissu urbanisé

- 1,5 hectares enclavés en cœur de bourg
- 20 propriétaires de foncier
- Création de 23 terrains constructibles
- Commune propriétaire de foncier et membre de l'AFU-A
- Travaux réalisés et financés par l'AFU

Plan de secteur avant remembrement



Plan de secteur après remembrement



Source : Vincent Roth, géomètre-expert

**REFERENCE :** Mise en place d'une *Association Foncière Urbaine* sur la commune de **Keintzheim** (Alsace).

En tant qu'association syndicale de propriétaires, l'AFU peut servir à faciliter la **valorisation du foncier morcelé et sa réorganisation, l'aménagement de terrains ou bâtiments**, ou encore l'implication des propriétaires fonciers concernés par une **opération d'aménagement globale**.

Elle peut résulter du **consentement unanime des propriétaires** (AFU Libre) ou d'une **autorisation administrative par le préfet** (AFU Autorisée).

### L'Association foncière urbaine (AFU)

Une association foncière urbaine (AFU) est une "**collectivité de propriétaires**" réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère.

#### L'AFU permet :

- La valorisation financière** de terrains par des propriétaires grâce à une **viabilisation globale**
- Une réflexion menée **en concertation avec les propriétaires**
- La possibilité pour la collectivité locale de **délimiter des périmètres de projet** afin d'avoir un **rôle d'initiateur**

#### Avantages

##### Fonctionnement général :

- Outil de **coproduction public-privé** en associant en amont des propriétaires
- Equité entre propriétaires dans la valorisation du patrimoine
- Pas d'intervention foncière directe et pas de risque financier pour la commune**

#### Inconvénients

- L'AFU est un établissement public qui nécessite des **compétences dans la comptabilité publique**
- Création d'une indivision via l'AFU, **temps long** nécessaire pour convaincre les propriétaires
- Lorsqu'une AFU autorisée par le préfet est constituée : les propriétaires non adhérents peuvent mettre en demeure l'AFUP d'acquérir leurs biens compris dans le périmètre de l'AFUP. Ce droit est équivalent à un droit de délaissement, mais celui-ci peut se faire au bénéfice de l'AFUP. La collectivité peut également se proposer comme récipiendaire du droit de délaissement.

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Lutter contre la vacance résidentielle et commerciale

### Une réponse à adapter aux particularités résidentielles et commerciales du territoire

#### DESCRIPTION

La prise en compte de la vacance est déjà bien établie sur certaines communes du SCoT – notamment dans la continuité du dispositif **Action Cœur de Ville** – néanmoins le phénomène se généralise et va devenir un sujet encore plus important avec les réductions de capacité de développement urbain. Son traitement doit ainsi être intégré dans une démarche systémique.

Du préventif au coercitif, les collectivités ont également à leur disposition un panel d'actions permettant de résorber la vacance commerciale.

#### PORTEUR DE PROJET

EPCI / COMMUNES / FONCIERES

#### PARTENAIRES A INTEGRER :

Action Logement / ADIL / ANIL / Anah / Architectes / CAUE / Associations de propriétaires et locataires / Bailleurs sociaux / Banques / Collectivité pilote / EPF

### Lutter contre la vacance résidentielle

#### 1) Etablir un état des lieux

Définir un périmètre d'études et des indicateurs : durée de la vacance, statut du bien immobilier vacant et type de propriétaire, âge et état du bâti, typologies ; exploiter les nombreux outils de diagnostic : fichiers INSEE, fichier FILOCOM et fichier 1767 bis COM (DGFIP), base MAGIC.

#### 2) Analyser et différencier les raisons de la vacance

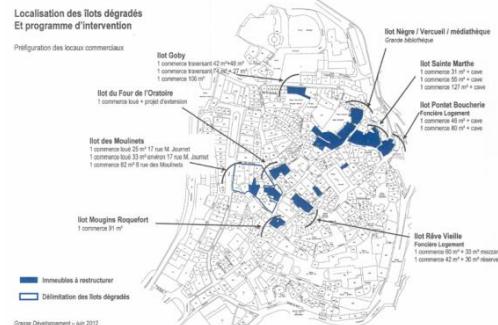
Déterminer les raisons de la vacance et les catégoriser : raisons techniques, personnelles, difficultés juridiques, inadéquation avec les besoins du marché...

#### 3) Développer des outils adaptés

Mettre en place des outils incitatifs ou coercitifs :  
 Aide et accompagnement techniques ou juridiques  
 Taxe sur les logements vacants depuis plus de 2 ans  
 Prime de sortie de vacance  
 Injonction aux travaux  
 Préemption ou expropriation

#### 4) Suivre et évaluer les dispositifs de lutte mis en place

**REFERENCE :** Opération de remembrement – « Pépinière commerciale », Grasse (06). **Phase 1 :** Traitement de la vacance en secteur diffus afin de réouvrir 21 commerces à partir de 28 cellules. **Phase 2 :** Restructurations lourdes permettant de créer 9 commerces de 100 à 300 m<sup>2</sup> à partir de 24 petites cellules commerciales



### Lutter contre la vacance commerciale

#### Des loyers trop élevés ?

- Observatoire local des loyers et sensibilisation des acteurs
- Négociation directe avec les bailleurs
- Prime à la sortie de la vacance commerciale
- Taxe sur les friches commerciales

#### Un immobilier commercial inadapté ?

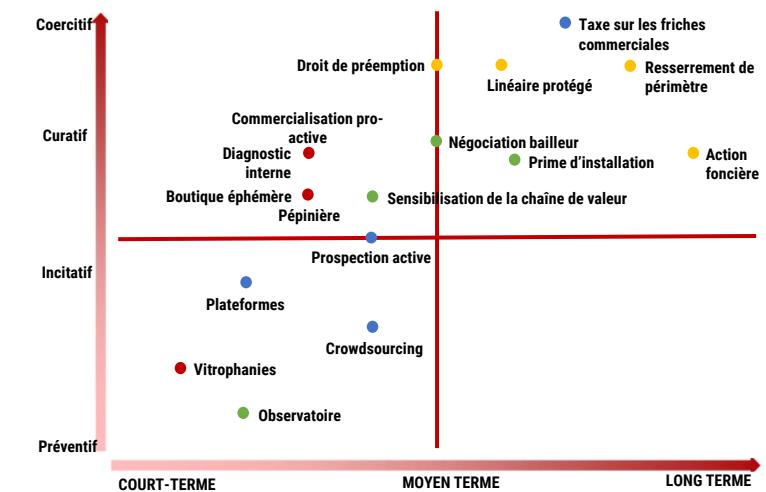
- Vitrophanies : animation des rues et mise en valeur du bien
- Boutiques éphémères : occupation saisonnières ou tournante de locaux
- Pépinières commerciales : « test » de son activité
- Remembrement

#### Le bailleur fait défaut ?

- Plateformes de mise en relation : enseignes et territoires ou propriétaires
- Démarche de commercialisation pro-active (marketing territorial)
- Sous-location (Collectivité comme intermédiaire)
- Expropriation

#### Une perte de la vocation commerciale ?

- Mutation par projet global



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Diversifier les produits logements proposés

### Un parc résidentiel devant s'adapter aux changements sociaux

#### DESCRIPTION

Les parcours résidentiels des ménages sont aujourd'hui **multiples** et souvent **accidentés**. Face à ce constat, le parc résidentiel historique connaît une inertie importante ne permettant pas de s'adapter facilement aux besoins des ménages. Sur le territoire, les **typologies de logements sont regroupées** : T2/T3 dans les centres, grands logements en périphérie ou dans les espaces ruraux. Cela ne permet pas d'avoir une **continuité de parcours dans un même espace** (familles monoparentales, séniors, ...). Il est ainsi nécessaire de **prévoir une diversité de logements** (typologies, statuts, formes) et une **meilleure répartition sur le territoire**.

D'autres moyens sont à mettre en œuvre pour **fluidifier les parcours résidentiels** : travailler sur le confort des logements dans les villes centres, procéder par incitation économique pour libérer des logements familiaux...

#### **PORTEUR DE PROJET**

COMMUNES, EPCI, BAILLEURS

### 1) Diversification des statuts et des typologies (notamment petites et grandes surfaces)

- Développer des **grandes typologies dans les centres** : travail important sur le confort des logements à effectuer (balcons, isolation, accessibilité, proximité des services, ...)
- Envisager des **petites typologies dans les espaces ruraux** : décohabitants, néoruraux, séniors, ... Possibilité de montage participatif
- **Diversifier la localisation** des logements sociaux

### 2) Développement du logement spécifique et/ou hybride (intergénérationnel)

- **Logements étudiants** (proximité des services, des gares, des lieux animés, ...). Possible programmation intergénérationnelle
- **Logements jeunes** actifs à proximité des pôles d'emplois

### 3) Séniors / accompagnement au déménagement

- Diversification offre pour séniors : proposer des solutions pour les personnes âgées encore autonomes souhaitant se rapprocher des services et commodités
- Aide au déménagement

### Modèles alternatifs d'habitat intergénérationnel



**RÉFÉRENCE** : La Fabrikatoits, projet d'habitat participatif social et intergénérationnel en cœur de ville (Bailleur Gironde Habitat)

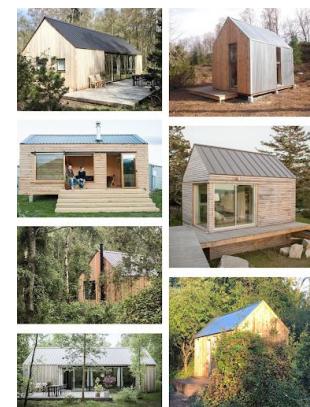
La Réole (4 400 hab. en Gironde) a développé une opération innovante de logement social intergénérationnel à la demande d'habitantes âgées souhaitant intégrer un projet participatif en centre-ville (11 log). Le projet prévoit plusieurs espaces communs pour favoriser le lien social : jardin partagé sur le toit de la terrasse, atelier partagé, local pour les associations, etc. **Cette opération s'intègre dans une stratégie plus globale de rénovation urbaine du centre ancien** avec un projet de ville et une convention cadre signée entre l'Etat, l'Anah, la région, le département et la ville. S'en est suivi un **fonds partenarial destiné à financer les projets** et un vaste programme de préemption foncière.

### Des petites typologies en milieu rural

**RÉFÉRENCE** : Les Hameaux légers

Association accompagnant la création d'écohameaux. Développement de projets vertueux et accessibles financièrement. L'association aide à la constitution de logements dans des milieux ruraux en mettant l'accent sur l'habitat réversible (léger, mobile, démontable, recyclable).

**Projets** : 12 foyers à Plessé via bail emphytéotique de la commune, 8 logements à Placis avec bail emphytéotique avec reprise du seul commerce du village



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

3 Images supports de projet : La ferme ornée

## The Leasowes ferme ornée, William Shenstone, 1740

La ferme Ornée est un type de jardin qui s'est développé au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ces jardins allient à la fois les **principes esthétiques d'un parc** – cheminement, observation du paysage, lieux de pause – et les **principes productifs de terres agricoles** – champs cultivés, pâturages, bocages, plans d'eau pour l'irrigation. Le tout forme un ensemble cohérent où la complémentarité des loisirs et de la production ne font qu'un, dans un **désir d'équilibre**.

## Dans le cadre de l'atelier

Cette vision du jardin, du projet de territoire comme un maillage, une trame, un squelette, fait d'éléments éventuellement modestes est une fantastique machine à **créer de la continuité** et à englober les incohérences.

« **Orner** » le territoire devient un enjeu majeur.



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

3 Images supports de projet : Le monde en petit

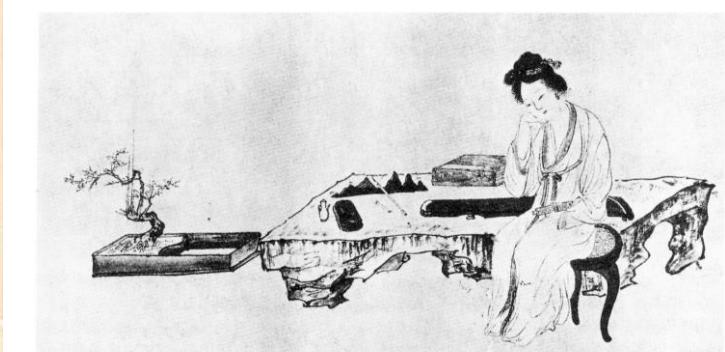
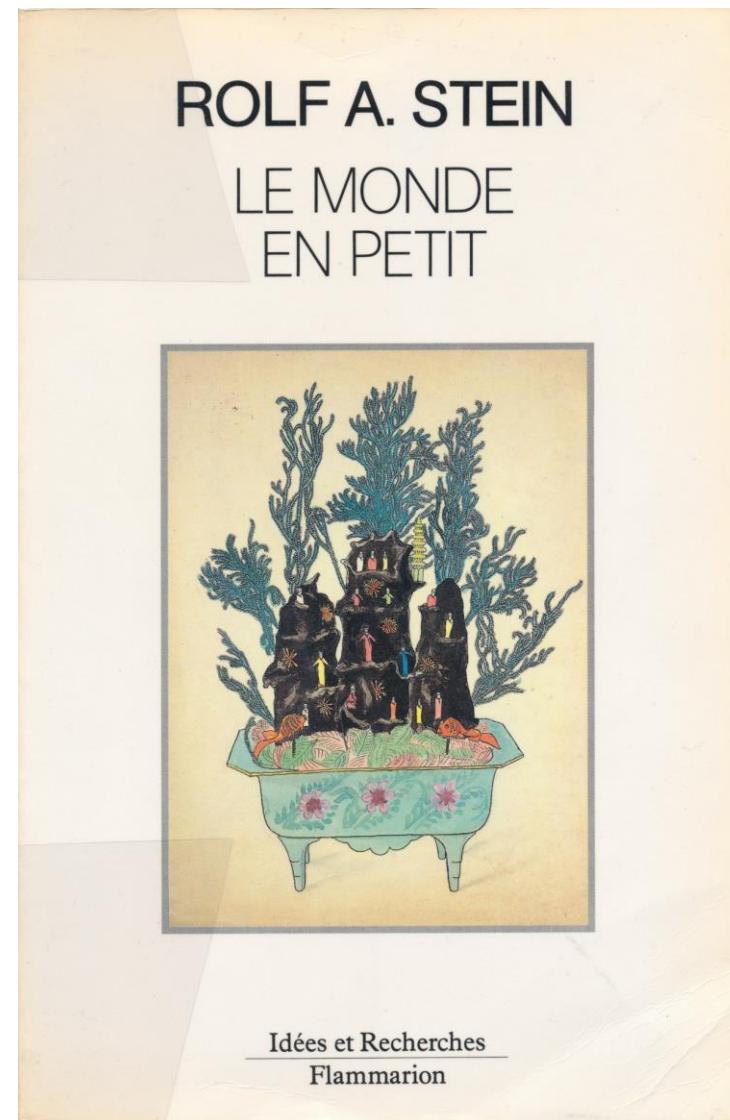
## Le monde en petit de Rolf A. Stein

Dans *Le monde en petit*, le Professeur Stein a voulu apporter un terme à une longue réflexion sur les conceptions du monde en Asie, en particulier sur ce qu'elles ont de plus humain, c'est- à-dire de plus mesuré à l'individu.

A partir d'un exemple aussi complet que minuscule, celui de **l'univers réduit aux dimensions d'un jardin en miniature**, tout le livre est conçu comme un mouvement incessant unissant le geste à l'image par le seuil de la démarche religieuse, où les concepts sont présentés en ce qu'ils servent de lien et de justification entre le monde construit ou reconstruit par l'homme, et qui englobe sa propre image, et le monde « naturel » dont il a réussi à ramener le gigantisme indéfinissable et terrifiant à un reflet miniaturisé.

## Dans le cadre de l'atelier

Une particularité rare qui se dégage du territoire est cette impression que nous sommes en présence d'un monde en petit. **Sa singularité, son autonomie, sa complétude** concourent à renforcer ce ressentit (Montagnes, rivières, lacs, canaux, forêts, bocages, causses ...). **Cet aspect, cette diversité, cet équilibre doivent être préservés et renforcés.**



Dame cultivée, table à pieds en forme de roches, livre, cithare, rouleau de peinture, encrier en forme de montagne et paysage en bassin. Peinture de Wou-Wei (1459-1508). D'après *Yi-yuan tchouo-ying*, n° 13, 1981.



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

## 3 Images supports de projet : Le collier d'émeraude

### Le collier d'émeraude, Frederick Law Olmsted

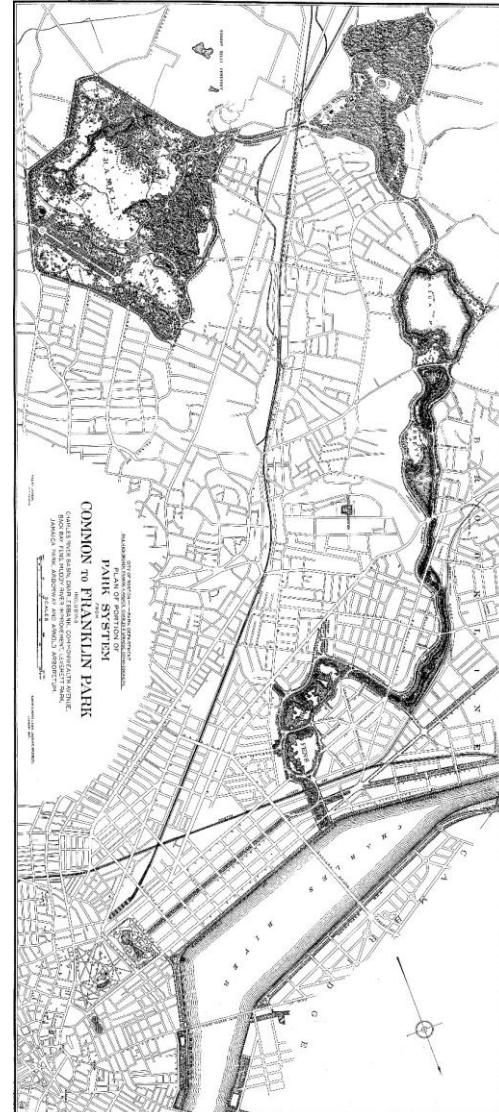
C'est une **chaîne de parcs** de 450 ha reliés par des promenades et des voies navigables à Boston et Brookline, Massachusetts. Il a été conçu par l'architecte paysagiste Frederick Law Olmsted et tire son nom de la façon dont la chaîne prévue semble prendre du "cou" de la péninsule de Boston.

**Le parc de la Deûle** est un parc périurbain, un « collier d'émeraude » de 400 hectares qui a été créé pour **protéger les champs captants** du sud de la conurbation lilloise. Le projet paysager qui sous-tend

l'aménagement du Parc, porté par trois paysagistes (Jacques Simon, Jean-Noël Capart et Yves Hubert) a été primé en 2007 en étant Lauréat du Prix du paysage 2006.

### Dans le cadre de l'atelier

À la suite du constat fait sur la ferme ornée, l'existence du collier d'émeraude tient par des **aménagements modestes** : des routes élargies, des promenades aménagées. Les « gros parcs » comptent mais ce n'est pas eux qui assurent la continuité. Par exemple, la photo du parc de la Deûle montre la capacité d'un projet modeste à **entremêler des contextes de natures très variées**. Des petites choses peuvent beaucoup et à l'inverse l'absence de ces petites choses est préjudiciable.



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

Affirmer la complémentarité des paysages et des usages, conserver les équilibres en place

## DESCRIPTION

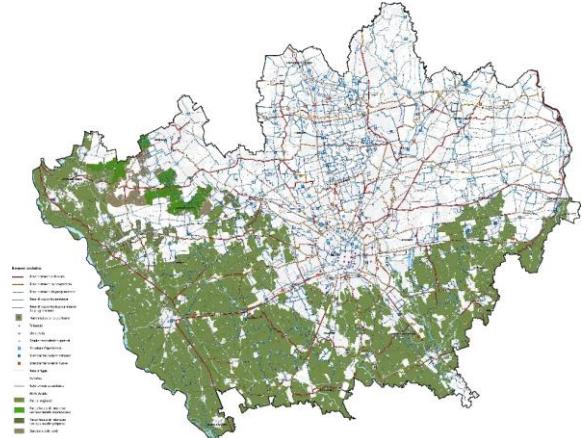
- Encourager les complémentarités. Dans un écosystème, plus les interactions sont nombreuses, plus le milieu est riche et résilient, l'aménagement territorial fonctionne de la même façon.
- Outrepasser les complexités pour révéler la complémentarité des différents mondes que sont l'agriculture, le tourisme, l'urbanisation, le développement économique, la préservation écologique. Créer des échanges et des partenariats pour constituer un monde en petit.
- Profiter des avantages d'une autonomie permise par la complémentarité des paysages. Le but est de créer des filières d'acteurs complètes, permettant le maintien de ces complexes paysagers.
- Pérenniser les équilibres en place. S'assurer que rien ne prenne le pas sur chaque autre. Dans ce sens, soigner les limites à l'urbanisation pour bien finir les villes.

## PORTEUR DE PROJET

- EPCI / COMMUNES / FONCIERES

## PARTENAIRES A INTEGRER :

- CAUE



## RÉFÉRENCE : Parco Agricolo Sud

### Milano

Le Parc s'étend sur 47 000 Ha et 60 communes et a pour but de préserver les paysages agricoles à proximité de Milan. Les angles d'actions ont permis de préserver des canaux d'irrigation, de renforcer des franges boisées, de planter le long des routes et chemins qui ont transformé un espace agricole en parc agricole. C'est la proximité de l'agglomération Milanaise qui rend cet espace remarquable à l'échelle nationale et internationale comme la référence de parc agricole.



## RÉFÉRENCE : 7000 chênes

Lors de la Dokumenta 7 de Kassel en 1982, 7000 chênes accompagnés chacun d'une colonne de basalte de 1,20m ont été plantés dans toute la ville dessinant ainsi une sculpture vivante composée de figures variées : arbres isolés, alignements, bosquets, petits parcs.

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

Tramer, Rechercher des continuités, préserver la strate arborée existante et la renforcer

## DESCRIPTION

- Il est à noter que beaucoup de projets s'appuyant sur les **trames piétonnes et écologiques** sont en cours sur le territoire : **recensement des chemins agricoles autour de Mazamet, plantation de bocage et de haies par l'association Arbres et Paysages Tarnais.**
- Chaque petit projet, aussi modeste soit-il, est l'opportunité **d'assurer la continuité** entre les plus grands morceaux. Ces petits projets sont **les perles du collier** essentielles au projet de territoire à plus grande échelle.
- La préservation et le **renforcement du maillage d'arbres**, de routes plantées et de bocages assure le **maintien des corridors écologiques** et d'une **structure paysagère forte puisque continue et solidaire.**

## PORTEUR DE PROJET

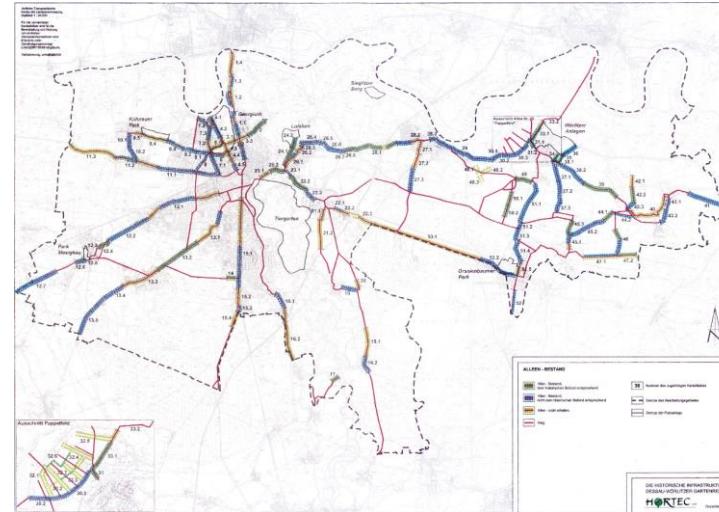
- EPCI / COMMUNES / FONCIERES

## PARTENAIRES A INTEGRER :

- CAUE / PNR du Haut Languedoc

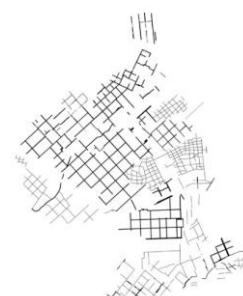
## RÉFÉRENCE : Le Royaume de Jardins de Dessau-Wörlitz

Le royaume des jardins de Dessau-Wörlitz dans la région inondable de l'Elbe moyenne, est un exemple de conception et de planification paysagères du siècle des Lumières durant le XVIIIe siècle. Cet ensemble classé au patrimoine mondial de l'UNESCO comprend divers éléments : édifices remarquables, parcs paysagers et jardins historiques à l'anglaise, pans de terres agricoles subtilement modifiés, un réseau riche de route plantées etc. mais aussi de petits ouvrages ou objets qui participent à l'ensemble comme des ponts, des bornes et des stèles.



## RÉFÉRENCE : Trame de haies brise vents

Autour d'Obihiro une trame de boisements brise vents à grande échelle se superpose aux autres tracés tels les rivières. Cette trame fonctionne comme un infrastructure à l'échelle du territoire et montre que plusieurs écritures forestières peuvent coexister et répondre à des intérêts différents qui se complètent et composent un territoire cohérent..



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

Développer des lieux emblématiques participant à la cohésion du territoire, belvédères, rivières...

## DESCRIPTION

**Identifier les lieux majeurs et singuliers** au sein de la grande échelle du territoire. Magnifier les lieux de confluences, les forêts, les belvédères, les itinéraires, les paysages remarquables qui font la singularité et la cohérence du territoire.

Cet échantillon de lieux, sites et itinéraires emblématiques est le porte-drapeau du cadre de vie de la région. Par exemple, la perception des rivières comme infrastructures industrielles polluées doit évoluer pour devenir des sites naturels pratiqués par tous.

Ces lieux majeurs permettront d'affirmer la richesse de la mosaïque tarnaise comme un véritable carte d'identité.

## PORTEUR DE PROJET

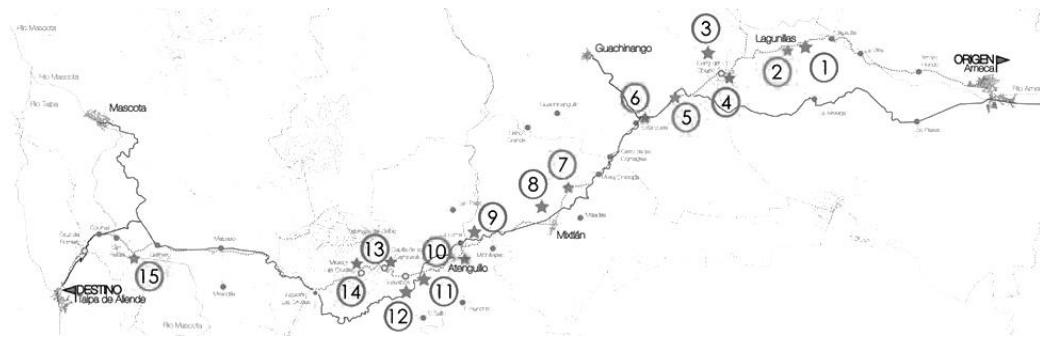
EPCI / COMMUNES / FONCIERES

## PARTENAIRES A INTEGRER :

CAUE / Agence de l'eau

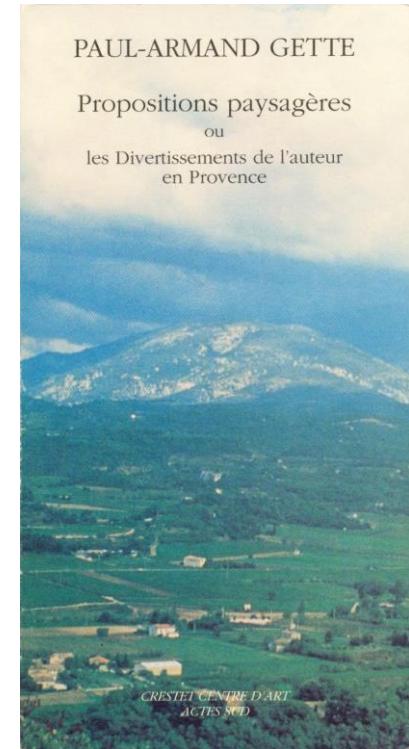
## RÉFÉRENCE : Abris sur la route du pèlerinage

Dans les Montagnes de Jalisco au Mexique, sur une route de pèlerinage de 117Km, plusieurs interventions (belvédères, sanctuaires, aires de repos) rythment le parcours. Les objets créés par les différents architectes donnent une nouvelle dimension au paysage au delà du religieux en créant une curiosité pour le territoire à travers ces objets architecturaux qui créent une nouvelle cohérence.



## RÉFÉRENCE : Proposition paysagères ou les divertissements de l'auteur en Provence

Ce journal de bord est la préparation de l'auteur pour l'exposition de 1994 au Crestet Centre D'art qui montre un territoire par une collection d'objets géographiques qui le caractérisent. Sur un territoire qu'il explore il choisit pour chaque thème un lieu ou une entité qui les représentent tous : la montagne mont Ventoux, la rivière l'Ouvèze, le château de La Coste, la forêt méditerranéenne, la source à Fontaine de Vaucluse, le lac de lave de Beaulieu.



# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Paysage

## Mise en réseau de l'ensemble des cadrages

### 1 : Renforcer la polycentralité des bourgs

Optimiser la fonction de corridor écologique des voies de mobilités douces renforçant les liens entre les communes.

### 2 : Un parc agro-sportif, support des mobilités douces

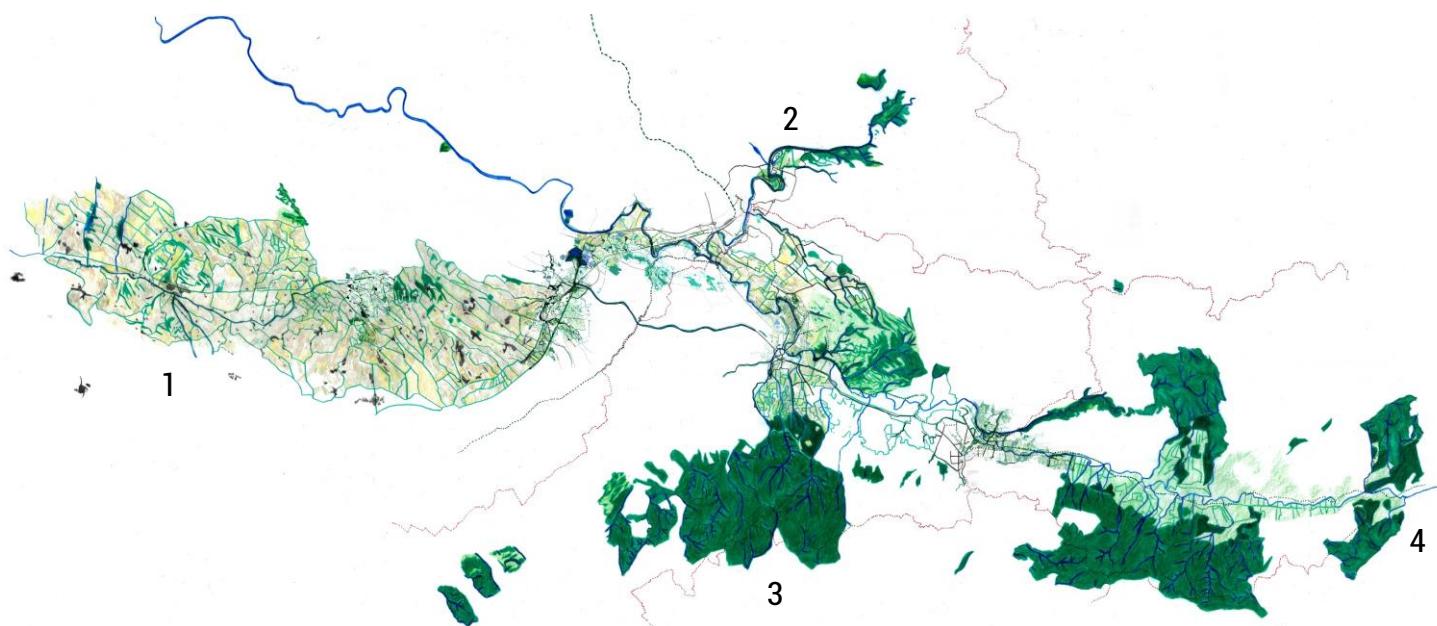
Affirmer la mosaïque paysagère composée de terrains agricoles, de prairies et de trames bocagères en relation avec les paysages urbains et périurbains se succédant le long des axes de circulation.

### 3 : Maintenir la lisibilité des espaces entre Castres et Labruguière

Préserver les poches paysagères du bassin versant entre Castres et Labruguière pour y développer des usages liés aux loisirs en rapport avec l'eau et le Causse.

### 4 : Le Thoré, une vallée jardin

Maintenir les respirations agricoles et naturelles entre les zones d'urbanisation en cours.



# Actions territorialisées

PARTIE 1

**Bourgs ruraux**

PARTIE 2

**Centres-  
Bourgs**

PARTIE 3

**Gares**

PARTIE 4

**Agrafes  
intercom-  
munales**

# Les 4 supports territoriaux de cette approche

## Des thématiques communes, des actions territorialisées

	Stratégie / Programmation	Mobilité	Paysage
<b>Bourgs ruraux</b>	<p>Structurer une zone de vie de proximité</p> <p><b>Densification douce</b> des espaces sous-denses, sous-utilisés ou mobilisables</p>	<p>Développer les <b>solutions de rabattement</b></p> <p>Développer les <b>offres alternatives à la voiture</b></p>	Renforcer la <b>polycentralité</b> des bourgs
<b>Centres-bourgs</b>	<p>Développer le <b>rayonnement territorial</b> des villes-relais</p> <p>S'appuyer sur les <b>contournements</b> comme <b>vecteur d'urbanité renouvelée</b></p>	<p>S'appuyer sur les mobilités comme <b>vecteur de rapprochement</b> des lieux de vie et des lieux de travail</p>	Intégrer la <b>trame verte et bleue</b> au fonctionnement des communes
<b>Agrafes intercommunales</b>	<p>Mener une réflexion sur l'organisation / des <b>fonctions logistiques</b></p> <p>(Re)modeler la ZA sur la ZA</p>	<p><b>Mailler, requalifier et apaiser</b> les axes principaux et secondaires</p>	<p>Le Thoré, une <b>vallée jardin</b></p> <p>Un <b>parc agro-sportif</b>, support des mobilités douces</p> <p>Lier Castres, Labruguière, Montagne Noire</p>
<b>Gares</b>	<p>Echanger avec la Région et SNCF sur le <b>renforcement de l'offre de train / LIO</b></p> <p><b>Revitaliser et animer</b> les secteurs de gares</p>	<p>Développer des <b>pôles d'échanges multimodaux</b></p> <p><b>Mailler</b> les <b>solutions de rabattement</b> vers les pôles-gares</p>	

# Actions territorialisées

PARTIE 1

**Bourgs ruraux**

PARTIE 2

**Centres-  
Bourgs**

PARTIE 2

**Gares**

PARTIE 3

**Agrafes  
intercom-  
munales**

# BOURGS RURAUX | Stratégie territoriale

Structurer une zone de vie de proximité et une complémentarité villageoise (1/3)

## Pour des territoires d'hyper-proximité

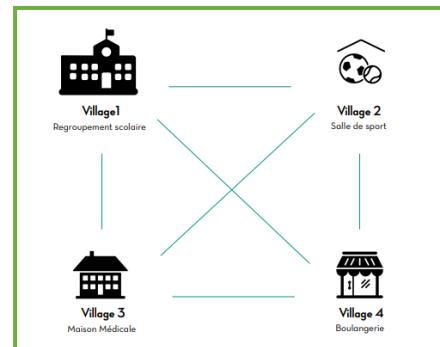
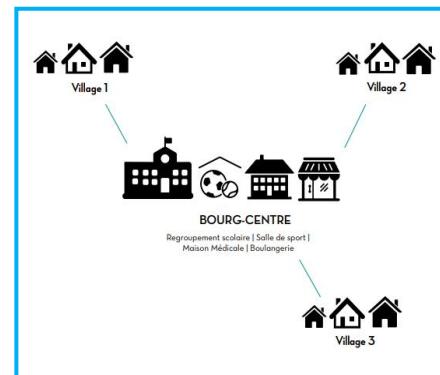
### DESCRIPTION

La thématique de la **revitalisation des bourgs ruraux** est une occasion de mobiliser l'**échelle intercommunale** dans une perspective de projet. Si cette échelle en tant que telle peut être mobilisée pour certains projets de revitalisation, c'est à l'**échelle intermédiaire** (entre l'intercommunalité et la commune), celle des « **territoires d'hyper proximité** », que les perspectives de projets les plus intéressantes peuvent émerger. La mutualisation des équipements collectifs peut alors être appréhendée dans une double logique de **maintien de l'offre existante** (difficilement envisageable sans mutualisation, à moyen voire à court terme) et même de développement d'offres **pas, plus, ou mal** présentes sur ce territoire.

Si une **hiérarchisation du système villageois** doit être envisagée, avec l'identification d'un « **bourg-relais** » pouvant accueillir prioritairement **certaines fonctions mutualisées**, d'autres perspectives peuvent s'ouvrir sur les typologies « **inférieures** », dans une perspective de **complémentarité** et de **valorisation** de leurs **spécificités**.

### PORTEUR DE PROJET

- EPCI
- Communes



## LE TOUT PARTOUT

Le scénario d'un **maintien dans chaque commune** de l'ensemble des « **services du quotidien** » est irréaliste, autant en termes **démographiques** que **financiers**.

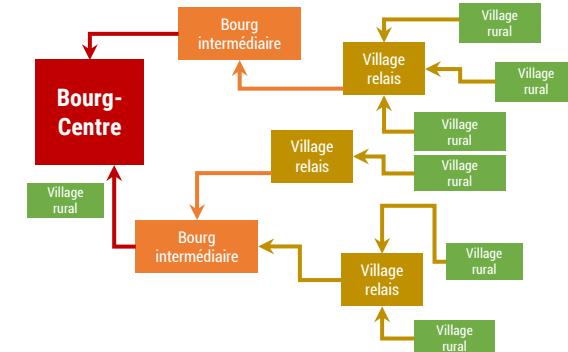
## LE BOURG-CENTRE RENFORCÉ

Ce scénario concentre au sein d'un centre des **équipements et services du quotidien**, mutualisés pour un groupe de communes. Il suppose de préciser le devenir des **communes alentours** et d'organiser les **dessertes routières** et les **liaisons douces** vers ce centre.

## LA COMPLÉMENTARITÉ VILLAGEOISE

Ce scénario organise également la **mutualisation à l'échelle d'un bassin de vie**, mais les équipements mutualisés se **répartissent entre les communes**. S'il permet un développement partagé, il intensifie néanmoins les flux et peut décourager les synergies.

## ESQUISSE DES TERRITOIRES D'HYPÉR-PROXIMITÉ



Les **villages relais** structurants de territoires d'hyper proximité eux-mêmes polarisés par des **bourgs centres** et/ou **bourgs intermédiaires**.



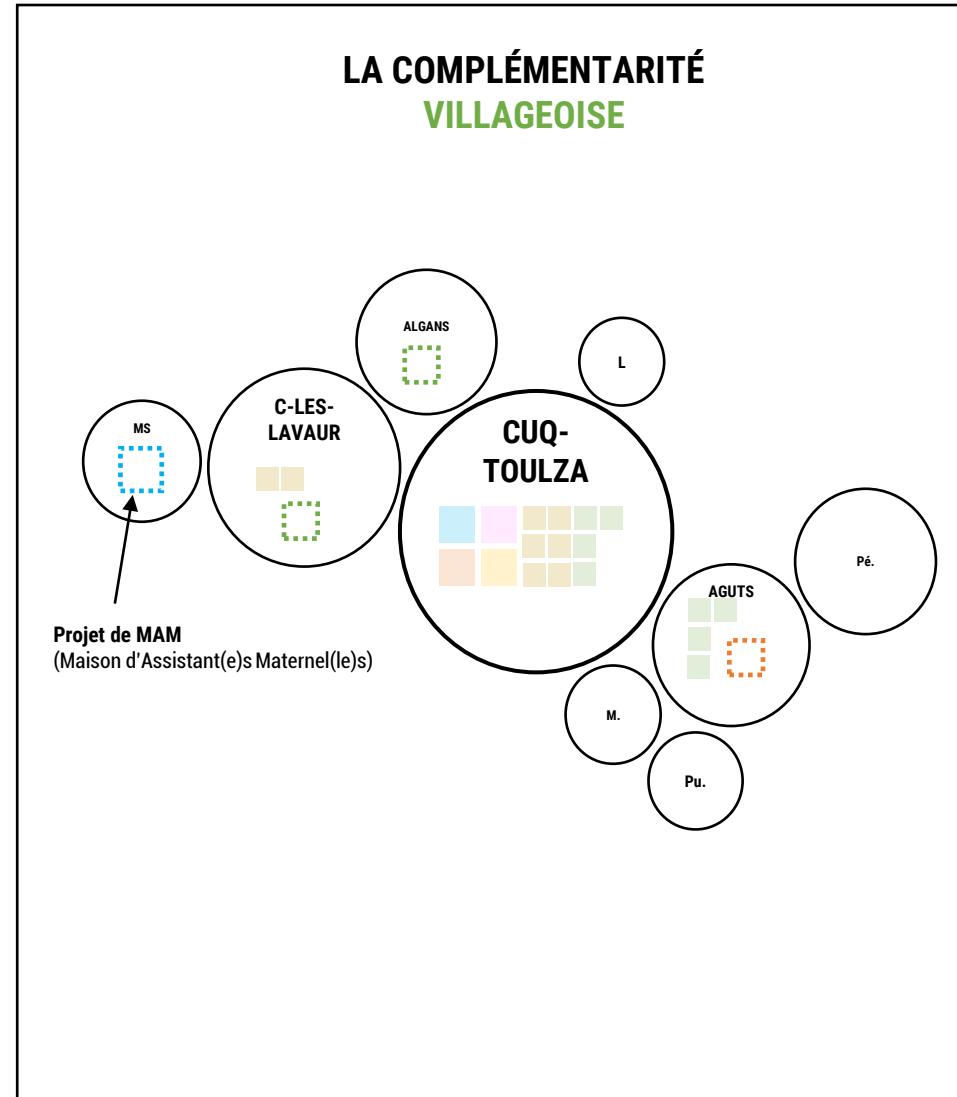
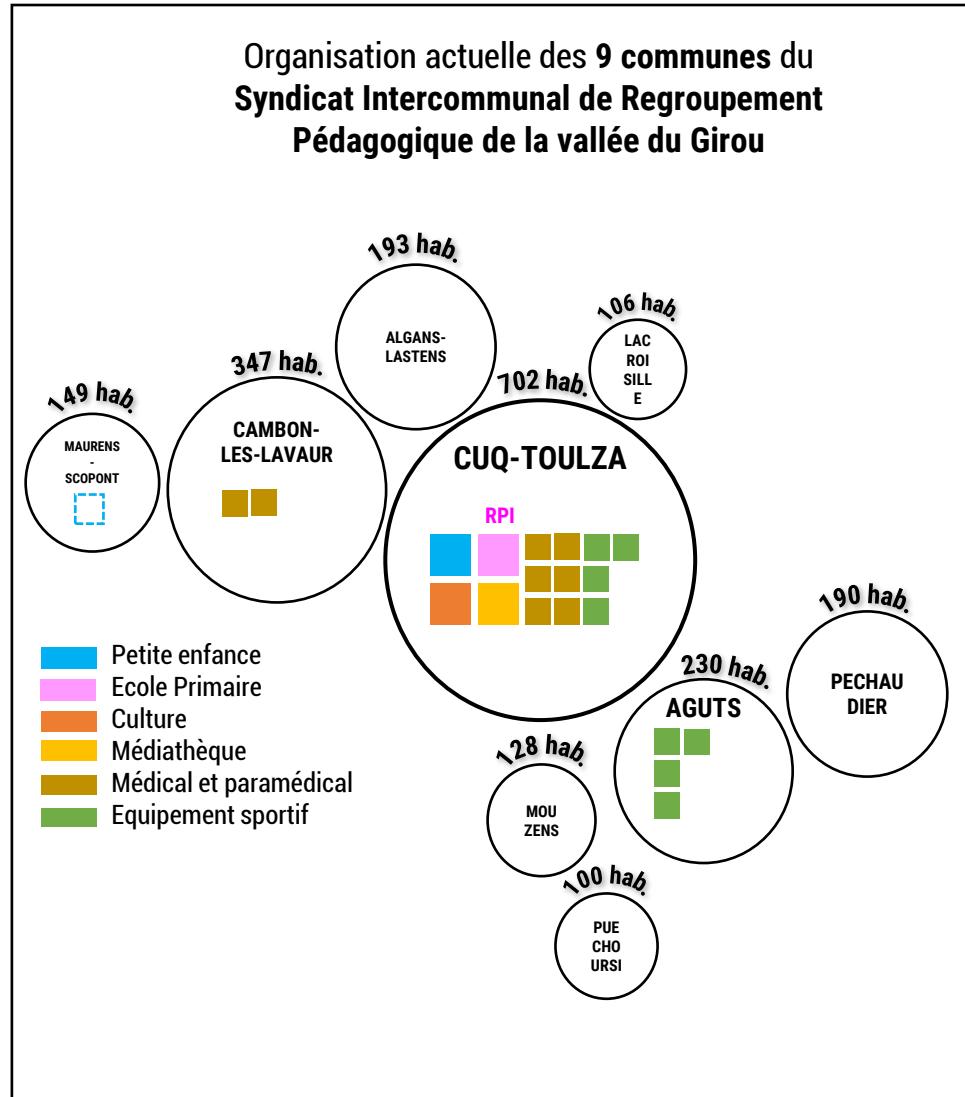
### 1 commune ou grappe de communes

Les collectivités éligibles au programme « **Villages d'Avenir** » sont les **communes rurales de moins de 3 500 habitants**. Ces communes ne doivent pas déjà être couvertes par « **Action Cœur de Ville** » ou « **Petites Villes de Demain** ».

Une fois entrées dans le programme, les communes bénéficiaires doivent arrêter une feuille de route pour la durée de leur accompagnement. Elle doit permettre d'identifier les **projets prioritaires** que la ou les collectivités souhaitent conduire pour leur développement à cinq ans. Ces projets peuvent relever de l'ensemble des champs du développement local : **habitat, mobilités, services au public, transitions écologique et énergétique, gestion de l'eau, attractivité économique, patrimoine, numérique...**

# BOURGS RURAUX | Stratégie territoriale

Structurer une zone de vie de proximité et une complémentarité villageoise (2/3)



# BOURGS RURAUX | Stratégie territoriale

Structurer une zone de vie de proximité et une complémentarité villageoise (3/3)

## Une possibilité de réponse au plus près des besoins ?

### DESCRIPTION

Les équipements accueillant un **large public**, ceux qui rayonnent au-delà de la limite communale ont un intérêt à **se positionner dans les bourgs-centres** (facilité d'accès, mutualisation, etc).

D'autres équipements et services peuvent toutefois avoir un rôle à jouer grâce à la **proximité du public** qu'ils ciblent. Pour eux, l'intérêt de **diffusion de petites structures** est plus grand que le potentiel de centralisation : les **déplacements sont réduits**, ils permettent de développer l'**attractivité** des plus petites communes et parfois de **réhabiliter** certains espaces vacants.

Les communes rurales n'ont toutefois pas la capacité de financer un équipement et d'en payer les coûts de fonctionnement. Pour y répondre, il existe une **diversité de services ne nécessitant pas d'investissement ou de personnel communal** : les **MAM** pour les enfants notamment. D'autres équipements peuvent tirer profit des qualités paysagères.

### Les Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM) en milieu rural

- Attractivité pour les petites communes (emplois, réhabilitation de bâtiments, ...)
- Réponse à la difficulté de créer des crèches : les AM ne sont pas à la charge des communes



**REFERENCE :** Transformation de l'ancienne gendarmerie en MAM - La Feuillée (638 habitants)



**REFERENCE :** Transformation de l'ancienne école en MAM - Knœringue (381 habitants)

### Valoriser le patrimoine naturel pour développer l'offre sportive

- S'adresser à un public large (séniors, jeunes, familles) avec des pratiques autres que les sports traditionnels (football, tennis, ...)
- Coût de mise en place plus faible, moindre entretien



**REFERENCE :** Parcours santé pleine nature - Saint-Georges-d'Hurtières (326 habitants)



**REFERENCE :** Parcours Disc-Golf paysagé - Allan (1 685 habitants)

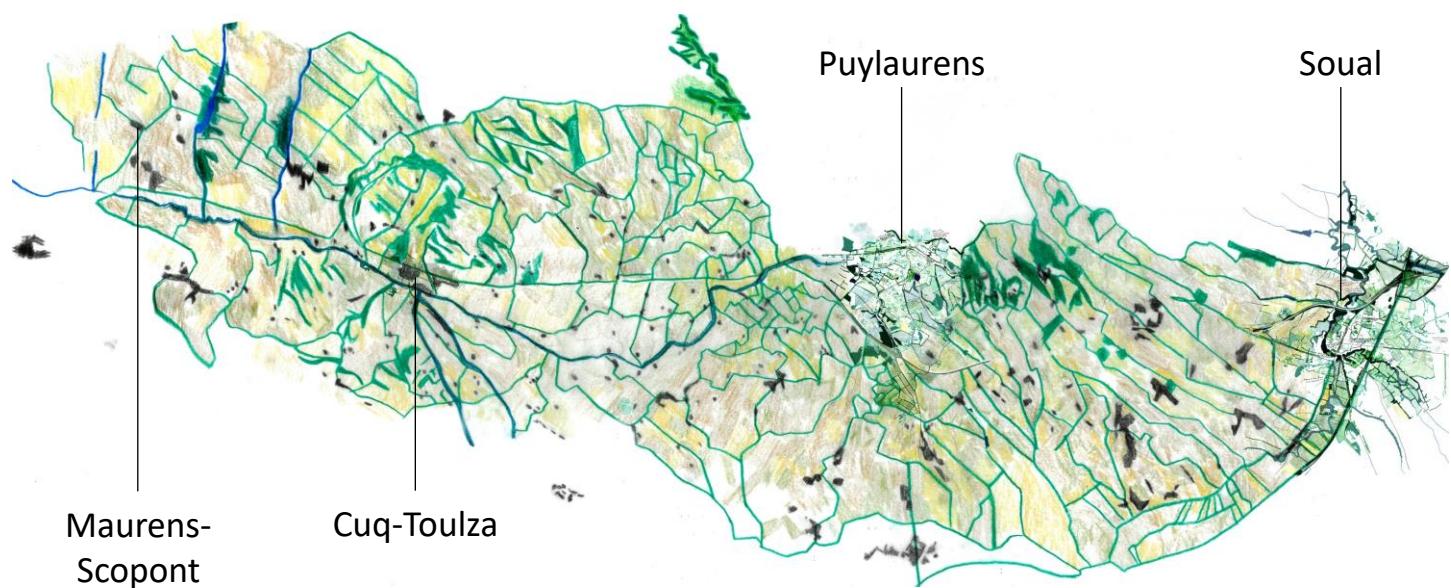
# BOURGS RURAUX | Paysage

Renforcer la polycentralité des bourgs

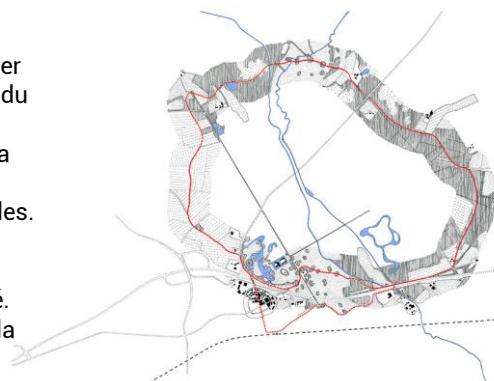
**Optimiser la fonction de corridor écologique des voies de mobilités douces renforçant les liens et les complémentarités entre les communes**

## DESCRIPTION

- Renforcer la continuité entre les villages en s'appuyant **sur le bocage et les rivières** pour créer des chemins piétons et cyclables en lien avec la trame verte et bleue. Renforcer les corridors écologiques et la structure paysagère identitaire du Lauragais
- Assurer l'évolution pérenne de Maurens-Scopont en maintenant une **coexistence entre les activités agricoles, touristiques, tertiaires**. Notamment, encourager la baignade sur le lac de Geignes.
- Mettre en valeur les **vues et les belvédères** sur le grand paysage au sein des bourgs et sur les chemins reliant les communes.



**RÉFÉRENCE : Umfassungsweg, château de Twickel, Pays-Bas**  
La restauration d'un circuit paysager datant de 1890 qui entoure le parc du château de Twickel passe par des interventions ponctuelles comme la création, pontons, de passage sur pilotis au-dessus des zones humides. Le reste du projet consiste en la restauration des cheminements manquants en utilisant du stabilisé. L'ensemble du projet donne à voir la variété des paysages du domaine : boisements, rus, zones humides.



# BOURGS RURAUX | Paysage

## Cuq-Toulza, accompagner le changement de statut de la N126

**Etendre de centre jusqu'à  
l'avenue de Toulouse.  
S'appuyer sur la trame  
verte et bleu**

## DESCRIPTION

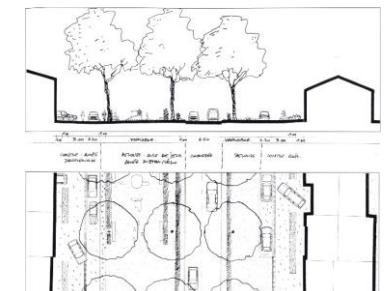
- Profiter du changement de gabarit de la N126 pour la rendre davantage plantée, marchable et cyclable.
  - Accompagner le projet de réhabilitation de la scierie d'un **renforcement des cheminements dans le cœur du bourg et l'aménagement du parking de la place des fêtes.**
  - Soigner l'Avenue de la Montagne Noire entre le centre-ville et l'école pour que **les mobilités douces** priment sur la voiture.
  - S'appuyer sur la **trame verte et bleue** (le Girou, le Rigoulet) pour multiplier les circulations douces en périphérie du village.



**RÉFÉRENCE :** Vignacourt, route de Daours, Benoist Garnero et Claire Laubie, Picardie

La conception de la rue principale allie pragmatisme, en matière d'économie et de solutions techniques pour la réduction de la vitesse des automobiles et poésie, en réinventant des usages et des pratiques à l'espace public vacant. Ces aménagements sont à l'échelle et dans l'esprit de la petite commune à caractère rural.

Plusieurs thèmes sont directeurs : mettre en scène la gestion de l'eau, travailler sur les plantations pour définir les articulations entre les espaces privés et publics, ainsi que les espaces piétons et voitures.



# BOURGS RURAUX | Mobilité

Développer les solutions de rabattement vers le transport collectif ou vers les vélos routes

## Améliorer l'accès aux offres alternatives à la voiture

De nombreux bourgs ruraux du territoire sont desservis par une **offre de transport en commun régulière** (Cars régionaux ou réseau Libellus) Afin de développer cet atout pour ces territoires, il convient de :

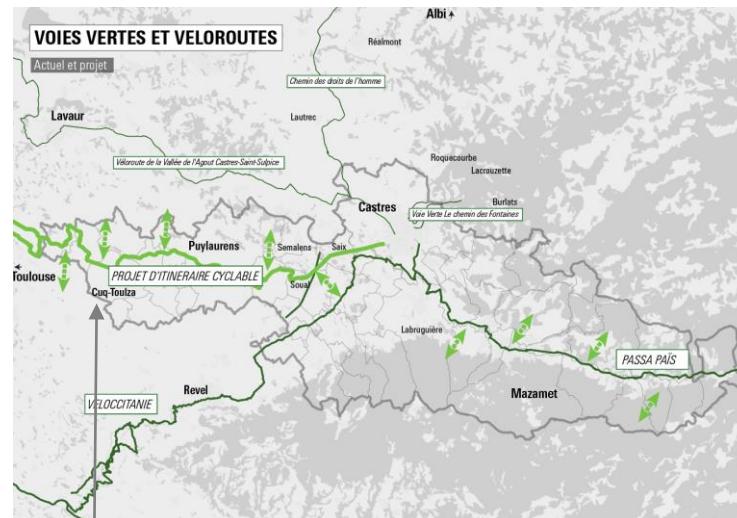
- **mieux intégrer et développer** ces bourgs ruraux à proximité de ces infrastructures de transport en commun en améliorant les cheminements entre les lieux de vie/résidence et ces arrêts qui sont des portes sur le reste du territoire et une alternative à la voiture ;

Puis, pour tous les bourgs, l'enjeu des liaisons entre les communes et en interne doit être intégrer aux réflexions sur les itinéraires cyclables :

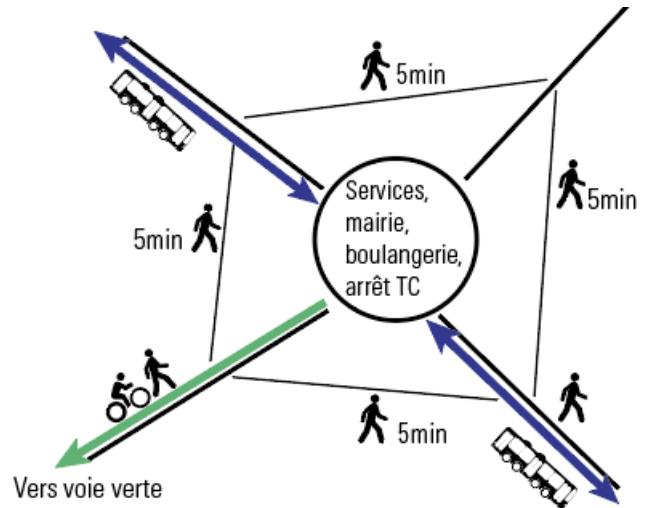
- **intégrer** les bourgs directement sur les futurs itinéraires vélo ou au moins les y relier de manière sécurisée permettra de développer la pratique du vélo et en faire une alternative nouvelle à la voiture

PORTFOLIO DE PROJET

- Département / EPCI
  - Partenaires
  - Associations locales (AF3V), chambre d'agriculture, Communes, EPCI, État



## Exemple de l'itinéraire cyclable CCSA pour desservir Cuq Toulza



## Principe de desserte des bourgs

# BOURGS RURAUX | Mobilité

## Développer les offres de mobilités alternatives à la voiture

### Offrir à tous les habitants des solutions de transport adaptées à leurs problématiques

#### DESCRIPTION

Certains bourgs ruraux, de par leur taille et surtout leur situation géographique, ne sont **pas desservis directement par des offres de transport en commun réguliers**. La voiture y est la seule solution de mobilité à disposition des habitants qui en sont **dépendants**.

Ce constat n'est pas propre aux territoires du sud Tarn mais à de nombreux espaces ruraux en France. La réflexion sur des offres adaptées aux contextes et aux besoins des populations (âges, dépendance ...) permet l'élaboration de solutions alternatives à la voiture. On peut lister dans ces solutions des dispositifs de **mobilité solidaire, de covoiturage organisé**, ... Il est important de concevoir ces offres en **complémentarité avec les offres existantes** (réseau régional ou intercommunal).

#### PORTEUR DE PROJET

- Région en tant qu'AOM
- EPCI
- Partenaires
- Associations locales, Communes, Etat

#### LE TRANSPORT D'UTILITE SOCIALE

Le TUS repose sur un réseau organisé de bénévoles proposant leurs services pour accompagner et déplacer les personnes éloignées de toute solution de mobilité, dans leurs déplacements du quotidien. Ils utilisent pour cela leurs véhicules personnels et peuvent être indemnisés des frais associés au déplacement. Ce dispositif est également un fort vecteur de lien social.

#### LE TRANSPORT A LA DEMANDE

Le transport à la demande est un service offert à la place, déterminé en partie en fonction de la demande des usagers, dont les règles générales de tarification sont établies à l'avance.

Le service est exécuté avec des véhicules dédiés. Il peut se décliner sur la base d'une ligne avec des arrêts et un itinéraire prédefini, ou sur un mode de TAD zonale parfois appelé TAD « porte à porte »

#### COVOITURAGE ORGANISE

La mise en relation entre passagers et conducteurs de covoiturage peut être encouragée par l'action publique à travers la mise en place d'outils tels que des applications, ou d'installations (mobilier d'affichage notamment) permettant le covoiturage spontané.

La supervision du covoiturage par la collectivité permet également d'encadrer des incitations financières permettant de stimuler l'usage de ces services.

**REFERENCE :** Mobilité solidaire, Pays de Colombey SUD Toulois (54)



L'association Familles rurales du Pays de Colombey a mis en place depuis 2013 un service de transport d'utilité sociale sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Colombey Sud Toulois (Meurthe-et-Moselle) dont elle bénéficie de l'appui, pour pallier le manque d'offre de transport en commun. L'association propose ce service à ses adhérents et demande une participation financière ajustée en fonction de critères de ressources du bénéficiaire. Fort de son ancrage dans le territoire, le dispositif a par la suite été étendu à la communauté de communes du Pays de Saintois voisine.

**REFERENCE :** Ligne de covoiturage Covoit'ici, Kaysersberg (68)



Dans un contexte de vallée de moyenne montagne, semblable à la vallée du Thoré, la communauté de commune de Kaysersberg a mis en place un service de covoiturage spontané fonctionnant avec un principe proche des transports en communs. Les conducteurs récupèrent les passagers aux arrêts matérialisés de deux lignes, sans réservation ni commission. Le service est gratuit pour le passager et le conducteur est indemnisé en fonction du nombre de passager. Au sens retour et en heure de pointe, si aucun conducteur ne se présente, une assistance envoie un véhicule pour la prise en charge du passager. Le trajet A/R est ainsi assuré.

# Actions territorialisées

PARTIE 1  
**Bourgs ruraux**



PARTIE 2  
**Centres-  
Bourgs**



PARTIE 3  
**Gares**



PARTIE 4  
**Agrafes  
intercom-  
munales**

# CENTRES-BOURGS | Stratégie territoriale

## Développer le rayonnement territorial des villes-relais

### Le paysage au service du développement territorial

#### DESCRIPTION

Les « villes-relais » peuvent avoir un rôle complémentaire dans la structuration d'un récit mêlant **développement de l'image du territoire et rapport à son paysage**. Ces communes possèdent des **atouts naturels** sur lesquels il est possible de faire **projet** pour développer l'offre de **services** et de **loisirs**. Ceux-ci peuvent s'adresser autant à des personnes de **passage qu'aux résidents** du territoire, renforçant le rôle de **carrefour** que jouent déjà ces villes.

En prenant l'exemple de la passerelle de Mazamet, des équipements et services plus petits et complémentaires peuvent être envisagés à **Labruguière, Soual, Puylaurens ou Saïx**. Pour mettre en avant les qualités paysagères de ces espaces plusieurs choses peuvent être envisagées : **hébergement** au plus près de la nature, **événements thématiques, parcours historiques ou sportifs**.

#### PORTEUR DE PROJET

Villes, EPCI, Office de Tourisme

#### AIDE / PARTENARIAT

Département, Région, UE (Leader), État

#### Paysage / Arts

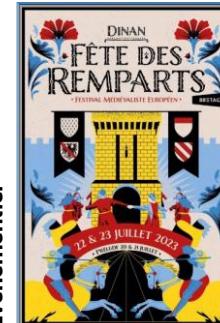


#### Paysage / Hébergement



### Renforcement et développement des services et événements rayonnants

#### Événementiel



#### REFERENCE : FÊTE DES REMPARTS, Dinan (35)

Depuis 40 ans, la ville bretonne et fortifiée de Dinan accueille la **Fête des Remparts**, festival médiévaliste accueillant près de 100 000 visiteurs par an, à l'occasion de **tournois, d'animations et de spectacles**.

#### Sports – Loisirs



#### REFERENCE : LA SARTHE, TERRE DE TRAIL (72)

Une convention a été signée entre le **Département** et la **commune de Challes**, pour le développement du **trail en Sarthe**, dans le cadre du **programme d'itinérance touristique** (dizaine de parcours de 20 à 40km). C'est la première station départementale en France

# CENTRES-BOURGS | Mobilité

S'appuyer sur les mobilités comme vecteur de rapprochement des lieux de vie et de travail

**Réduire la dépendance à l'automobile dans les centres-villes en rapprochant les lieux de vie avec des modes actifs plus attractifs**

**DESCRIPTION**

- **Densifier** les cheminements et **améliorer** les espaces publics pour encourager les modes actifs sur ces territoires possédants de nombreux services.
- **Valoriser** les arrêts de transport en commun (Lio) et les cheminements pour les rejoindre.
- **Créer** des liaisons entre les centres-villes et les itinéraires cyclables intercommunaux.

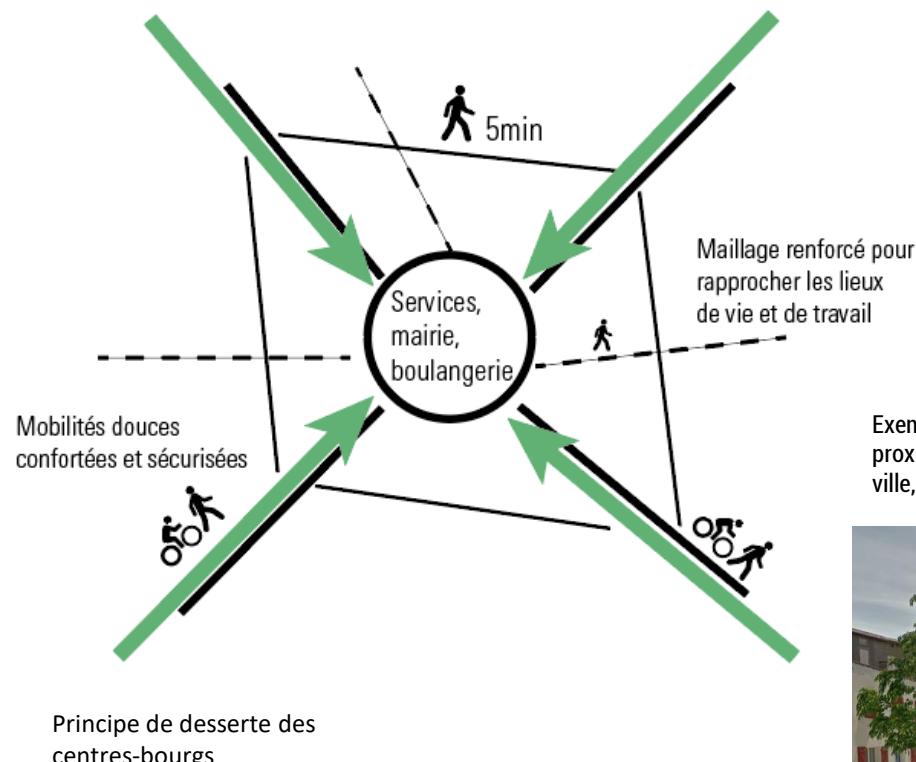
**PORTEUR DE PROJET**

- Communes
- Département
- EPCI

**AIDE / PARTENARIAT**

- Région, État

Schéma de principes des liaisons à développer dans les centres-villes

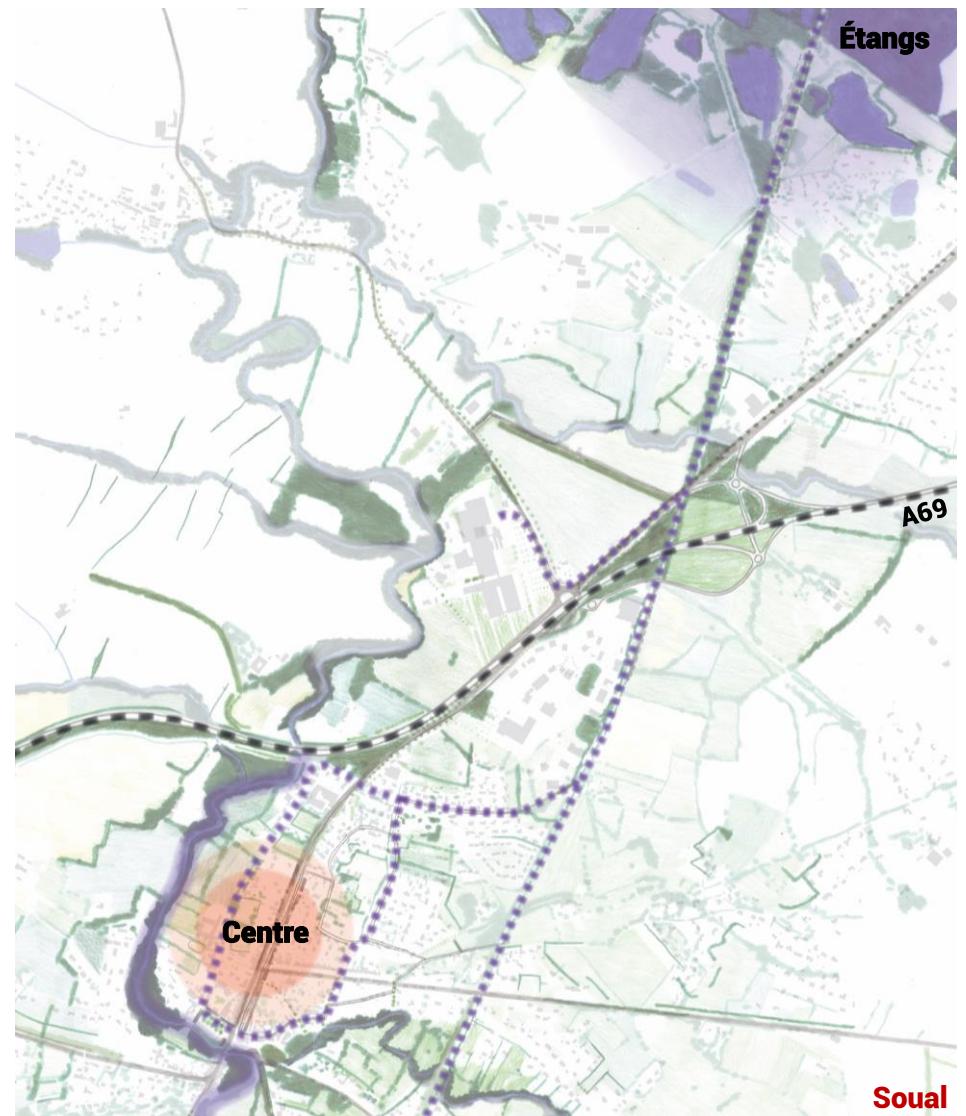


Exemple de Puylaurens, où l'arrêt de bus se trouve à proximité immédiate des principaux commerces du centre-ville, du parking et des espaces publics



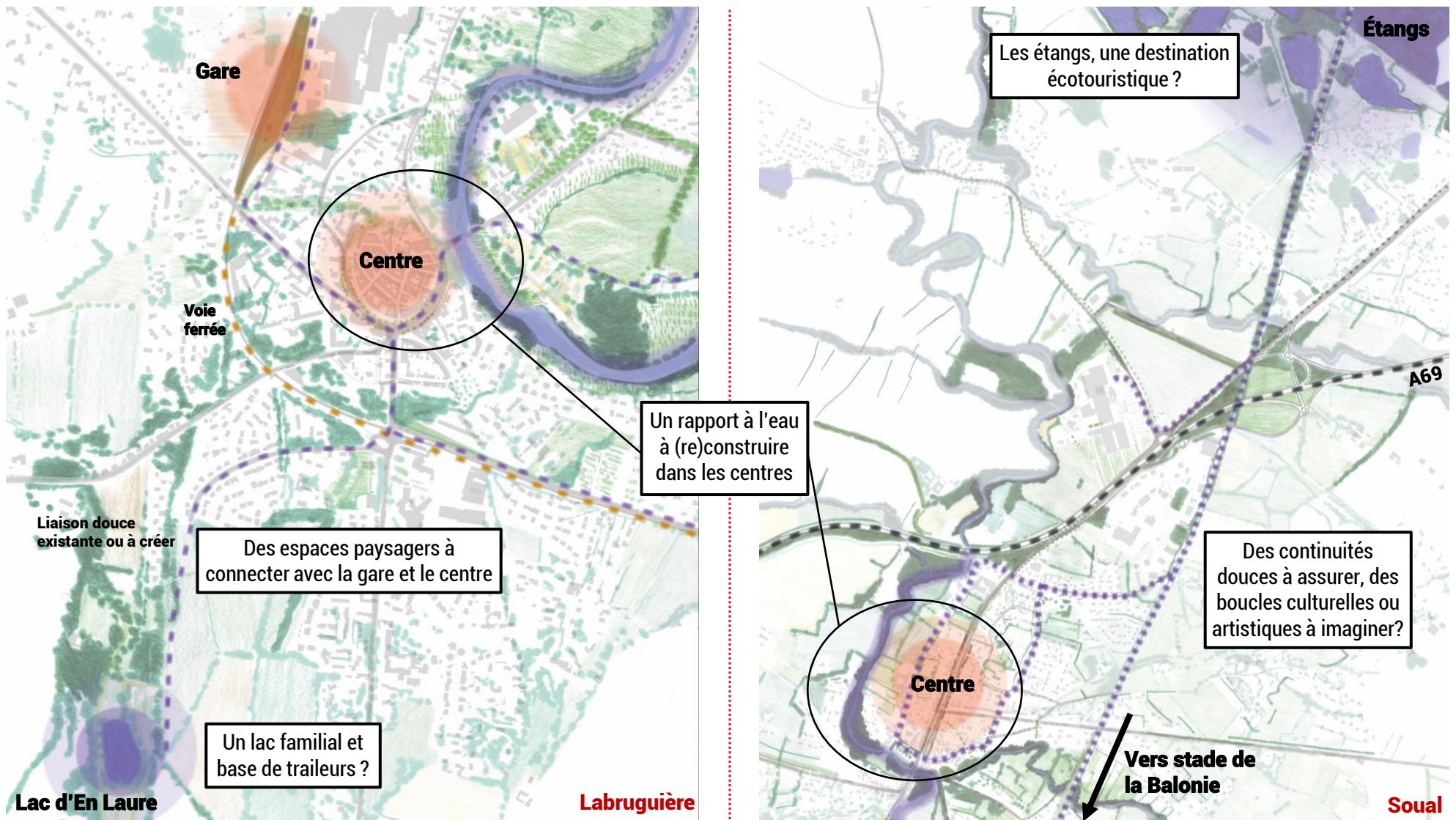
# CENTRES-BOURGS | Stratégie territoriale

Labruguière, Soual, des atouts paysagers sur lesquels s'appuyer



# CENTRES-BOURGS | Stratégie territoriale

Labruguière, Soual, des atouts paysagers sur lesquels s'appuyer



# CENTRES-BOURGS | Paysage

Planifier une stratégie d'aménagement à l'échelle de la commune

**Préserver les poches paysagères du sillon Castres-Labruguière pour y développer des usages liés aux loisirs en rapport avec l'eau et l'ENS du Causse**

#### **DESCRIPTION**

- Préserver une emprise minimale et clairement délimiter de l'**espace du Thoré** à l'intérieur de laquelle la **priorité est donné aux espaces naturels, agricoles et sportifs**.
- Aménager ponctuellement cette épaisseur pour offrir des **espaces de détente et de promenade pour les employés de la Z.A. et les habitants**. S'appuyer sur la voie verte et l'espace pique-nique existants.
- Aménager la plage en centre-ville pour des évènements.



**RÉFÉRENCE : Les berges du Rhin, Duisburg Beeckerwerth, Allemagne**

Les berges du Rhin sont aménagées par une épaisseur, allant jusqu'à 800m de large, entre le fleuve et l'urbanisation. Ce sont des espaces publics et privés constitués d'une diversité de paysages : plages de sable, épaisseurs boisées, alignements d'arbres, prairies, parcs. Elles sont le théâtre de nombreux usages à la fois en lien avec le sol géographique du fleuve et la ville : zone naturelle d'expansion des crues, espaces sportifs, pâturages, lieux de promenades, espaces annexés pour la faune et la flore.

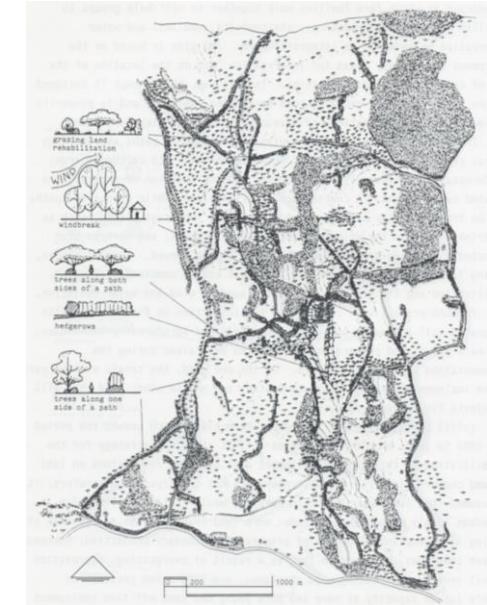
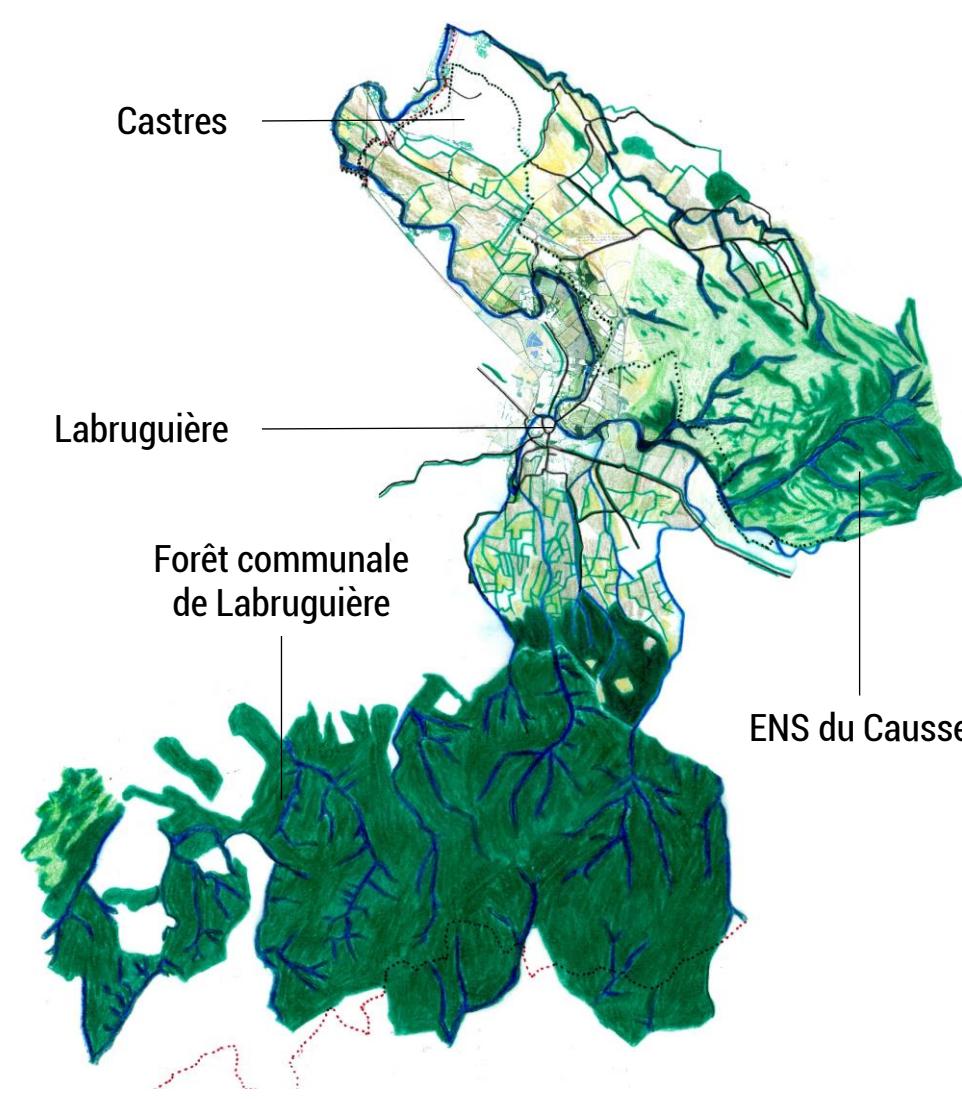
# CENTRES-BOURGS | Paysage

Créer une liaison Nord-Sud : Montagne Noire, Labruguière, Castres

**Rendre visible le monde en petit en reliant la montagne à la rivière en passant par Labruguière, l'ENS du Causse et le Parc-d'en-Laure**

**DESCRIPTION**

- Multiplier les connexions nord-sud entre Castres et les forêts Domaniale de la Montagne-Noire et communale de Labruguière, en passant par l'ENS du Causse et le Parc-d'en-Laure.
- Développer au sein des forêts publiques une sylviculture et des îlots de sénescence comme lieux d'apprentissage. Les habitants pourraient se réapproprier les forêts et comprendre les cycles naturels qui rythment leur territoire.
- Aménager ponctuellement l'épaisseur longeant le Thoré pour offrir des espaces de détente et de promenade.



**RÉFÉRENCE :** Développement paysager pour la mise en place d'agroforesterie en climat semi-aride, Est du Kenya, projet étudiant.

Dans cette étude de cas réalisée par des étudiants on applique à un territoire des situations de projet tel que la plantation d'arbres le long des chemins, la création de bosquets proches des habitations pour briser le vent, la plantation de haies. Cette grammaire appliquée au territoire permet de structurer le projet d'agroforesterie.

# CENTRES-BOURGS | Paysage

Intégrer la trame verte et bleue au fonctionnement de la commune de Soual

**Profiter des richesses que constitue le réseau de chemins ainsi que les cours d'eaux pour tisser des liens au-delà de la commune et pour désengorger le centre**

## DESCRIPTION

- Aménager des pistes cyclables reliant la véloroute au centre-ville. Une passant par le chemin des abeilles, le chemin de la mouline, la rue du Barry et la rue du Vieux Puits pour rejoindre la place d'Occitanie. Une deuxième passant par le chemin de la Prade, le chemin du Santou, la rue du Lauragais pour rejoindre la rue commerçante.
- Retourner la place d'Occitanie pour offrir un aménagement piéton sous les arbres et **donner accès au bord du Sor**.
- **Maintenir et augmenter la trame bocagère** entre les quartiers les plus récents et les terres agricoles ainsi qu'autour de la Z.A et de l'usine Pierre Fabre.
- **Prévoir un traitement paysagé du futur échangeur autoroutier** et maintenir une continuité de la véloroute pour accéder aux étangs. Intégrer une trame paysagère arborée pour créer une protection visuelle et sonore.

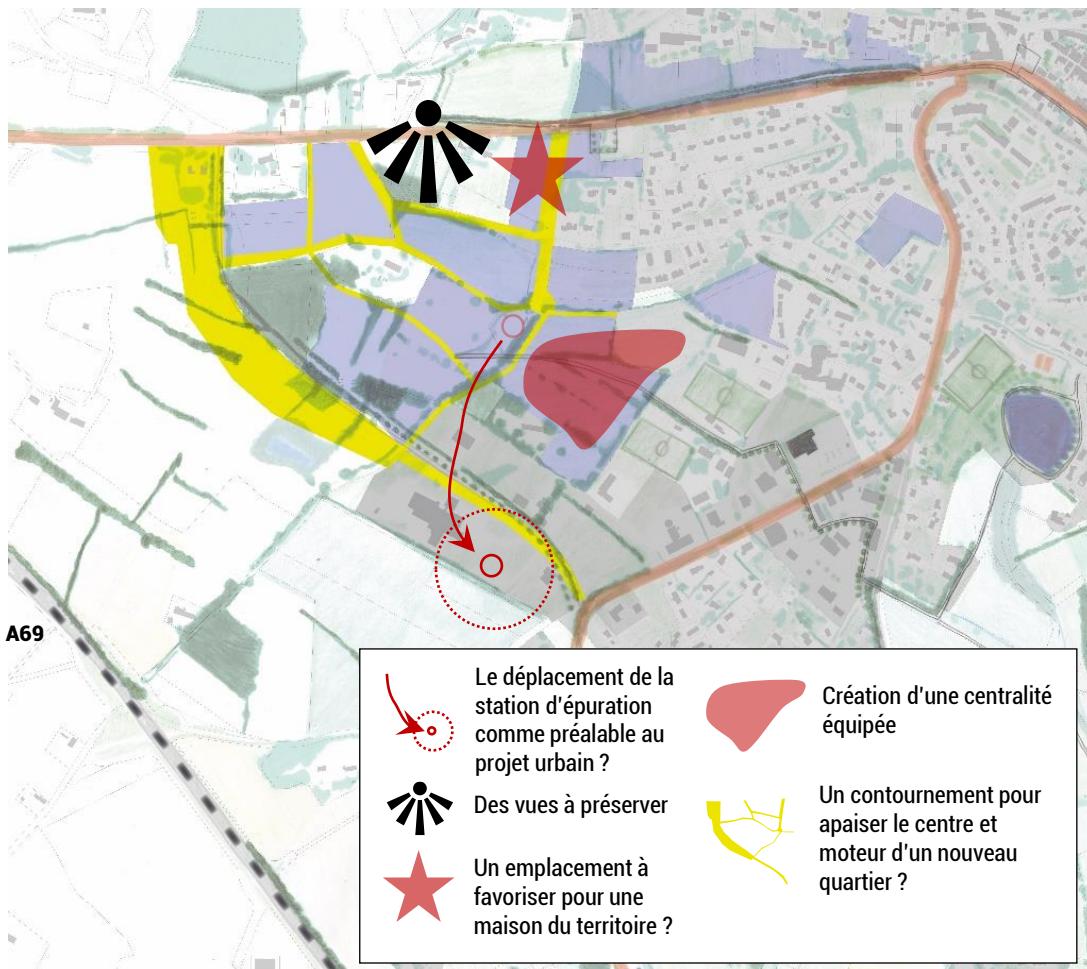


**RÉFÉRENCE :** Limites parcellaires autour d'Isoudoun, Michel Desvigne, France

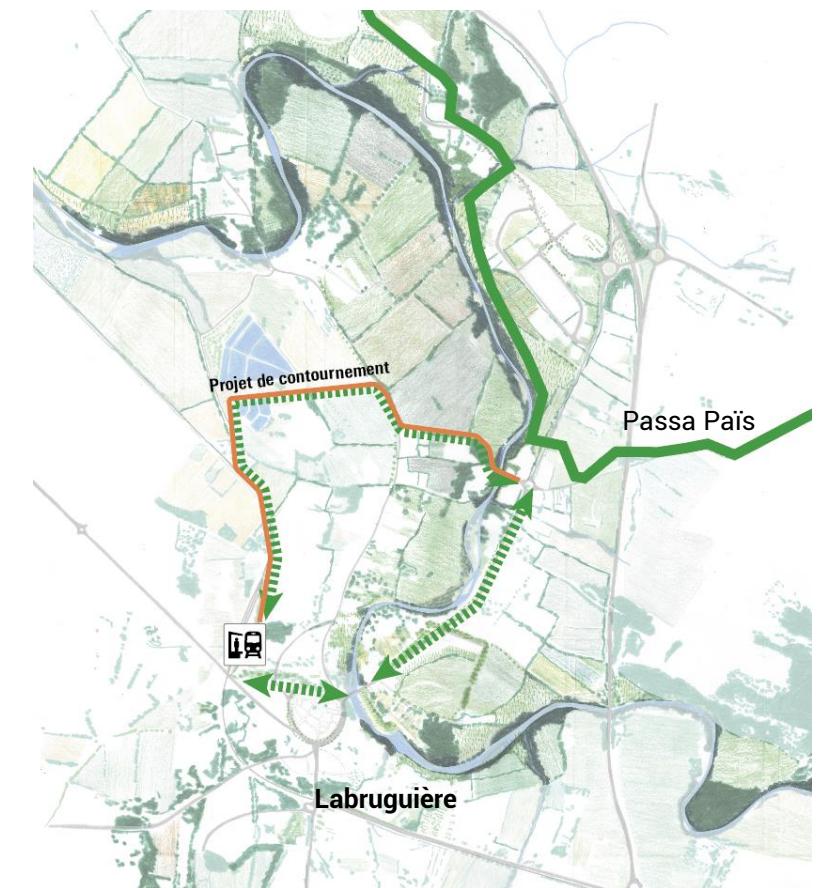
En amont d'un projet territorial, cette étude saisit l'importance des limites parcellaires qui appuient la structure radio-centrique de la ville et qui peuvent donc servir de base à projet. La création de lisières bocagères et arborées en limite d'urbanisation par exemple.

# CENTRES-BOURGS | Stratégie territoriale

S'appuyer sur les contournements comme vecteur d'urbanité renouvelée



**Puylaurens** : Le projet de contournement de Puylaurens offre la possibilité à la commune de renforcer son **offre équipée** en créant une vraie centralité regroupant les offres pour les habitants. Une réflexion sur le **déplacement de la station d'épuration** est nécessaire avant de créer les conditions de développement du projet.



## Labruguière

Le projet de contournement de Labruguière peut être **support d'un aménagement cyclable de qualité** pour offrir un **nouveau maillage vélo** entre la gare, des quartiers d'habitation mais également la Passa Païs et le Causse, par le Nord de la ville. Cette liaison est à considérer comme un complément du maillage nécessaire dans le centre historique et les abords du Thoré.

# CENTRES-BOURGS | Paysage

## Maintenir les vues exceptionnelles issues de sa situation en balcon – Puylaurens

**Préserver les abords immédiats du village.  
Privilégier la compacité et étendre les motifs paysagés**

## **DESCRIPTION**

- Renforcer les haies bocagères parallèles à l'autoroute pour créer des protections visuelles et sonores.
  - Préserver et renforcer la trame bocagère présente sur les sites du futur quartier et de la future Z.A.
  - Créer un axe cyclable reliant le centre, l'étang, les terrains de sport et le futur quartier.



**RÉFÉRENCE** : Zone d'activité de Kervidanou, Agence Laure Planchais, Quimperlé.

La zone d'activités de Kervidanou s'est implantée le long d'une voie express en limite entre des paysages ruraux agraires et l'entrée de ville de Quimperlé. Le projet propose un traitement cohérent et homogène des signalétiques, de principes de plantations et de continuités piétonnes et cyclables. Des plantations en limites avec les parcelles privatives permettent d'homogénéiser les clôtures de factures très diverses. Des conventions ont été établies avec les propriétaires pour la mise en place de plantes grimpantes en habillage de leur grillage.

# Actions territorialisées

PARTIE 1

**Bourgs ruraux**

PARTIE 2

**Centres-  
Bourgs**

PARTIE 3

**Gares**

PARTIE 4

**Agrafes  
intercom-  
munales**

# GARES | Mobilité

Echanger avec la Région et la SNCF sur le renforcement de l'offre de train

## Réintégrer la ligne ferroviaire comme atout du territoire

### DESCRIPTION

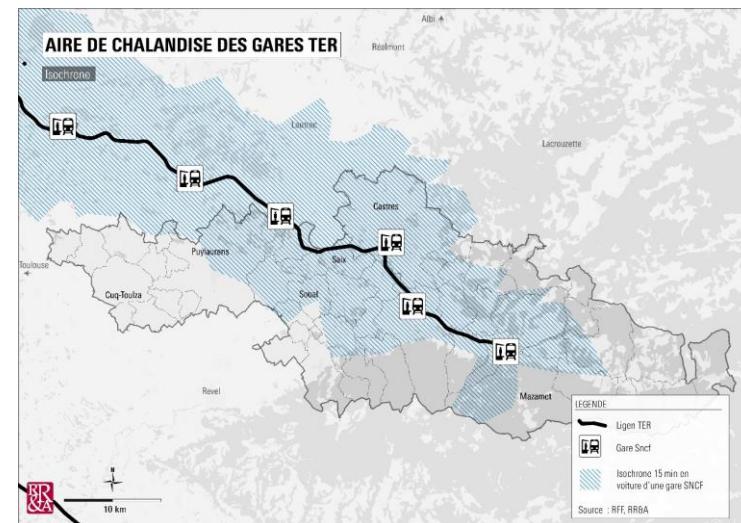
Avec 90% de la population habitant à moins de 15 minutes en voiture d'une des gares de la ligne TER Toulouse-Mazamet, cette dernière peut servir comme **épine dorsale à un système de mobilité global**. Or, le TER souffre d'une **image dégradée** à cause d'un manque de fiabilité et les épisodes de grèves des dernières années.

Le développement de l'offre est complexe au regard des mutualisations de lignes en amont du territoire, mais des échanges de types « comités de lignes » semblent pertinents pour **initier un dialogue entre la Région et les acteurs du territoire**.

Le développement de **services d'intermodalité** au niveau des gares permettrait également de croître l'attractivité du TER.

### PORTEUR DE PROJET

- Région
- EPCI



Le territoire est desservi par cinq gares :

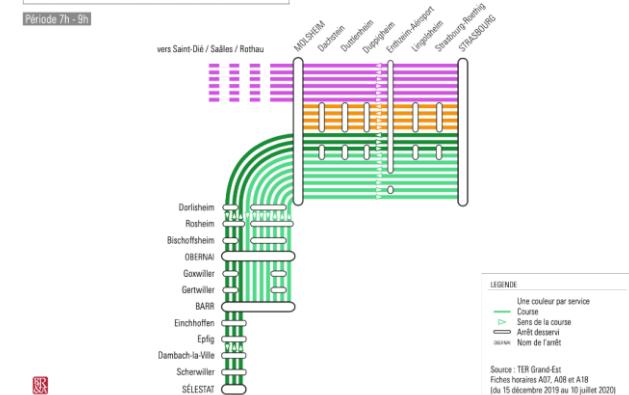
- **gares internes au SCOT** : Castres, Labruguière et Mazamet,
- **gares à proximité** : Vielmur-sur-Agout, Damiatte-St Paul

L'offre n'est pas cadencée. Aux heures de pointe, 1 TER/heure, et en heure creuse 1 TER/2 heures

### RÉFÉRENCE : Ligne Molsheim-Sélestat

La ligne ferroviaire mixte non électrifiée à voie unique (entre Rosheim et Sélestat) offrant une desserte cadencée à la demi-heure en direction de Strasbourg.

#### Offre TER en Heures de Pointe du matin



### RÉFÉRENCE : Le train léger innovant, Drais... (expérimentation en 2025 en Moselle)

Systèmes ferroviaires innovants adaptés aux petites lignes permettant d'augmenter la fréquence de desserte avec une maîtrise des coûts tout en développant des nouveaux services (touristiques, logistique,...). Avec des technologies électriques et à hydrogène, ces systèmes sont destinés à des lignes à voie unique non électrifiée (comme c'est le cas pour la ligne desservant Castres et Mazamet).

# GARES | Mobilité

Développer des pôles d'échanges multimodaux avec des services de mobilité

## Développer des services multimodaux à proximité des gares

### DESCRIPTION

- Créer un **parking sécurisé pour vélos** (sous abris, accessibles par badges ou clés), disposant de module pour la recharge de batteries, ou des casiers pour ranger le casque et son petit matériel.
- Implanter des **arceaux vélos libres** à proximité immédiate des quais TER.
- Programmer dans les projets urbains autour des gares, la possibilité de créer des **locaux pour des ateliers vélo** (réparations, bourses vélos, associations de cyclistes).
- Créer des **points d'information sur les aménagements cyclables**, les **offres de transports en commun dans la commune**, les **offres de covoiturage ou d'autopartage**.
- Etudier l'opportunité de création d'un **service de location de vélo (ou libre-service)**.
- Des propositions à insérer en complémentarité du projet d'itinéraire gare de Castres-Teulat

**PORTEUR DE PROJET** : Communes, EPCI, Région  
**Partenariat**  
 État

### Services à proximité des gares

Gare Services proposés	Damiatte - St Paul	Vielmur-sur-Agout	Castres	Labruguiere	Mazamet
Stationnements vélo sécurisés	●●●	✓	●●●	●●●	
Arceaux vélo	✓	✓	✓	✓	
Points d'Informations sur les aménagements cyclables					
Atelier de réparation vélo					
Offre de location vélo, autopartage					
Desserte par le réseau TC		✓		✓	

✓ Offre existante

●●● Offre à conforter

□ Offre à créer

### REFERENCE : Velo Modalis, Nouvelle Aquitaine

Service de location de vélo en libre en gare à l'heure, la demi-journée, la journée en combinaison avec les abonnement TER. Reprenant le principe de OV-fiets largement répandu aux Pays-Bas. L'expérimentation dans toutes les gares de la ligne Angoulême/Royan, y compris les gares les plus faiblement fréquentées



### REFERENCE : Parking vélos sécurisés à la Gare d'Epinal (88)



# GARES | Mobilité

Mailler les solutions de rabattement vers les pôles-gares (TC et vélo)

## Améliorer les cheminements piétons et les liaisons cyclables vers les gares

### DESCRIPTION

- Améliorer les cheminements dans un rayon de 500 m autour des gares. Quelques aménagements favorables pouvant être mis en œuvre :
  - Dans les rues aux abords immédiats, créer des **zones 30** ou **zones de rencontres** pour prioriser les cheminements piétons, et en parallèle, mener une réflexion sur les **plans de circulation** autour des gares pour identifier le parcours de dépôse des voyageurs, et limiter la circulation sur cet itinéraire
  - Organiser le stationnement dans des **aires de stationnement** bien identifiés et supprimer le stationnement sur voirie pour en faire des espaces dédiés aux cheminements piétons ou aménagements cyclables.

### PORTEUR DE PROJET

- Communes
- Département

### PARTENAIRES

- Région, EPCI, État

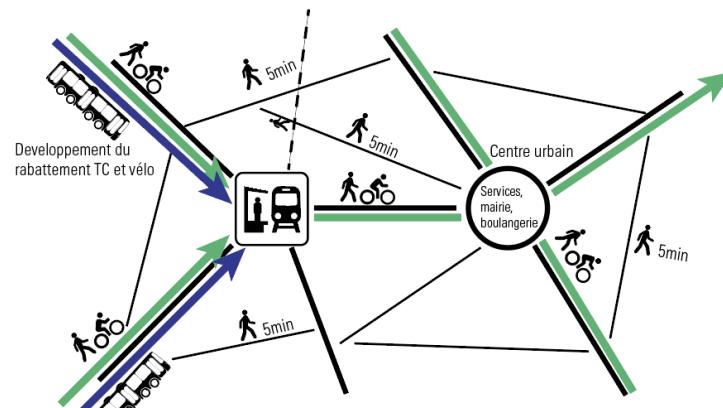


Schéma de principes des liaisons à développer autour des gares, en synergie avec celles développées dans les centres-villes



Opportunité de nouvelle desserte cyclable de la gare de Labruguière

**RÉFÉRENCE:** Obernai (67) Liaison voie verte créée sur terrain SNCF entre la gare et le quartier au Nord qui permet d'éviter des détours inutiles aux piétons. La liaison est très appréciée par les voyageurs qui peuvent également faire un saut au supermarché, qui a un accès sur la même voie verte, en rentrant chez eux depuis la gare.



**RÉFÉRENCE:** Parking silo de la gare de Sarrebourg (57) La création d'un parking de 200 places à côté de la gare a permis de réduire le stationnement sur voirie et d'en limiter la durée pour privilégier le stationnement des visiteurs du centre-ville.



# GARES | Programmation

Revitaliser et animer les secteurs de gare

**Des espaces clés pour porter des projets de renouvellement urbain et s'adresser à des publics peu mobiles**

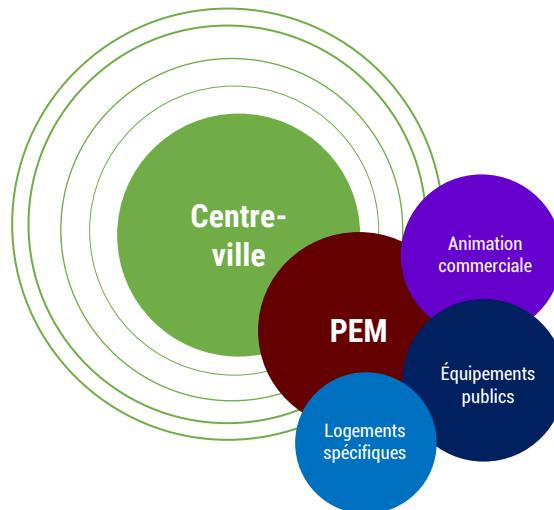
**DESCRIPTION**

Les secteurs de gare du périmètre du SCoT possèdent des caractéristiques permettant d'envisager un **renouvellement de leur attractivité et de leur animation**. Leur **proximité des centres** est un atout pour développer une **complémentarité programmatique**. L'accueil de **publics** spécifiques **peu mobiles** (non véhiculés) peut être favorisé grâce à la desserte ferroviaire (si celle-ci s'améliore) et à l'ensemble des services de transports associés (réseau de bus, convergence des voies cyclables, ...). La programmation de **logements étudiants / jeunes actifs** est à privilégier, tout en développant des **espaces pour animer le quartier** : restauration, loisirs, commerces...

**PORTEUR DE PROJET**

- Communes / EPCI (planification)
- Bailleurs, SNCF immo, promoteurs (portage immobilier), Etat

Repenser les secteurs de gare comme des polarités étirées de centre-ville



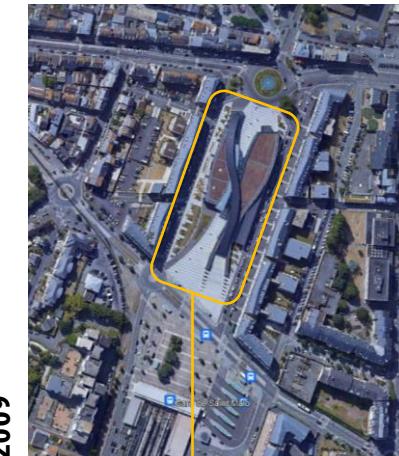
**Inscrire des PAPAG dans les PLU(i)**

Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global permettent de geler la constructibilité à l'échelle d'un secteur prédefini le temps d'élaborer un projet d'ensemble. Les travaux ferroviaires peuvent toutefois être poursuivis. Le PAPAG permet ainsi de mettre en place une **restructuration cohérente dans des tissus hétérogènes et souvent de faible qualité paysagère** en donnant les moyens aux collectivités de définir un **projet global pour le secteur** (formes urbaines, espace public, programmation...).

**REFERENCE** : Quartier de gare de Saint-Malo (35), de la requalification au renouvellement. Suite au déplacement de l'ancienne gare et de la création d'un nouveau PEM concomitant à l'arrivée du TGV, création d'une nouvelle centralité : **350 logements** neufs, une **médiathèque**, **trois salles de cinéma** (220, 150 et 100 places), un **foyer**, une **salle d'exposition high-tech** (250 m<sup>2</sup>), un **café littéraire**, **esplanade** avec un **amphithéâtre extérieur**.



2009



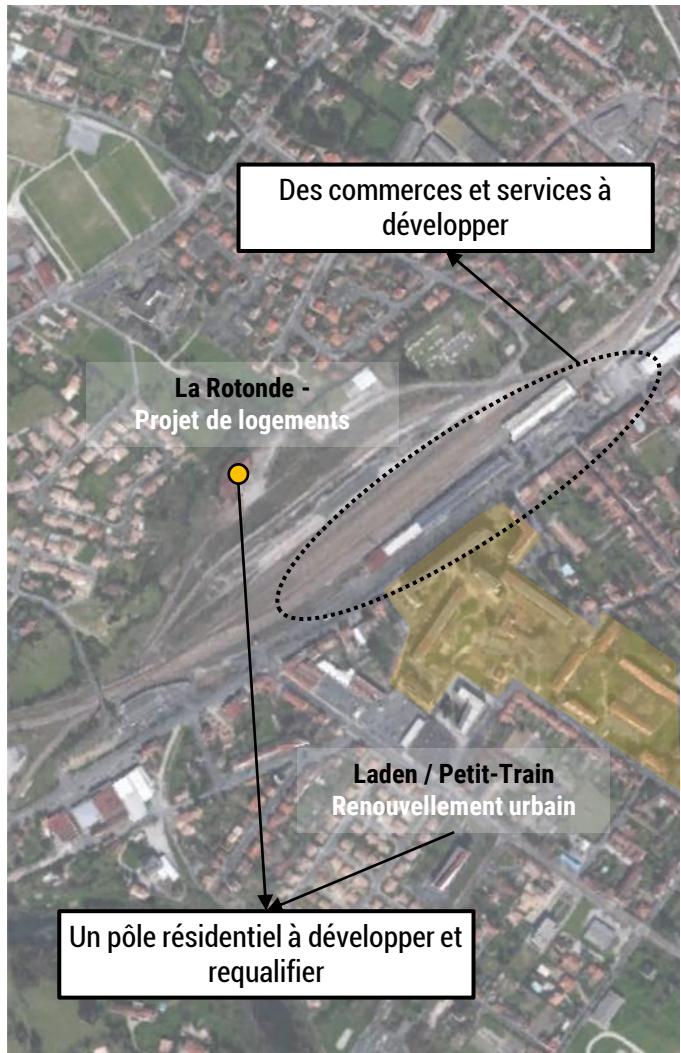
2023



Pôle Culturel La Grande Passerelle

# GARES | Programmation

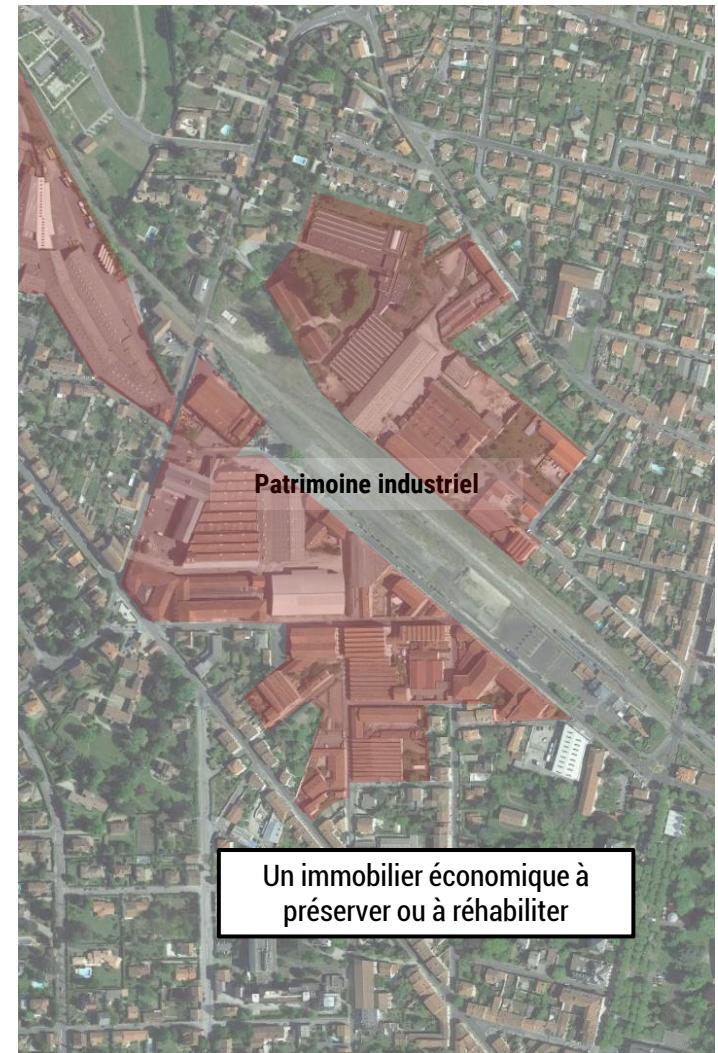
Revitaliser et animer les secteurs de gare



Gare de Castres



Gare de Labruguière

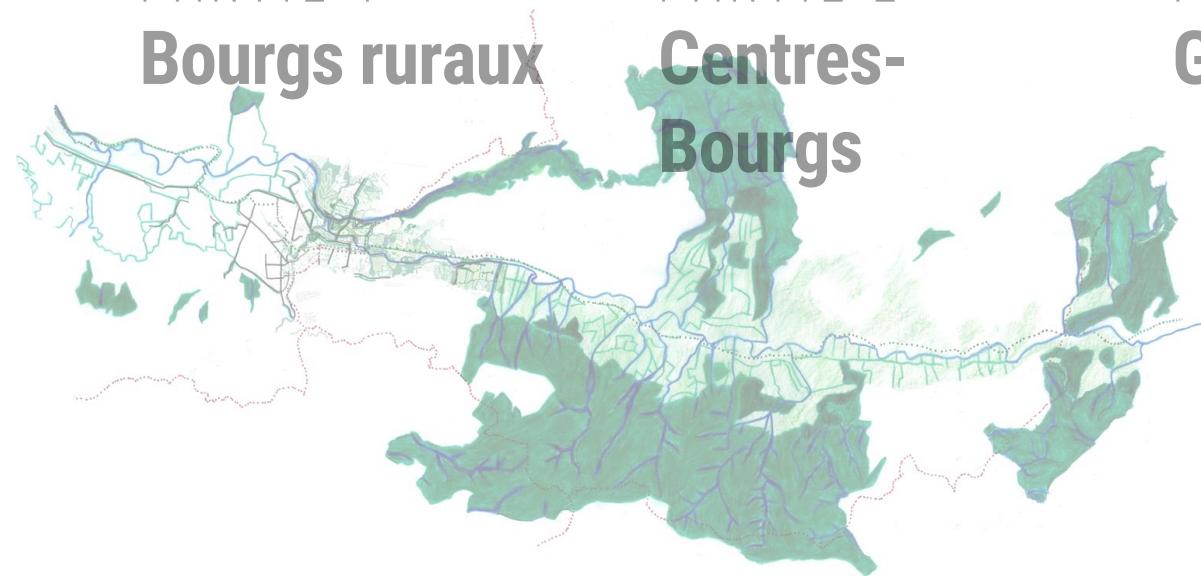


Gare de Mazamet

# Actions territorialisées

PARTIE 1

**Bourgs ruraux**



PARTIE 2

**Centres-Bourgs**

PARTIE 3

**Gares**

PARTIE 4

**Agrafes  
intercommunales**



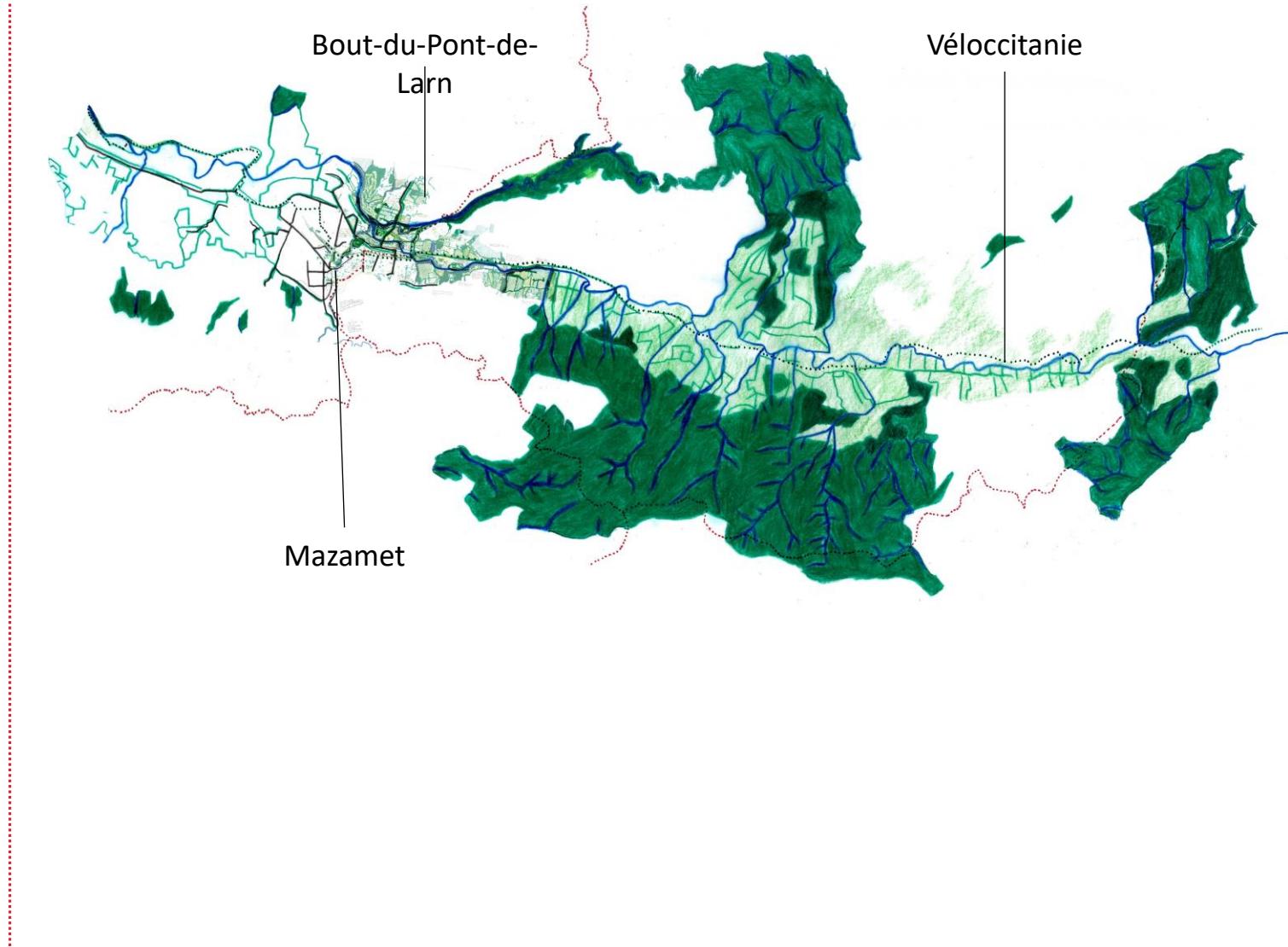
# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Paysage

Le Thoré une vallée jardin, porte de la méditerranée

## Faire appartenir la vallée du Thoré au reste du territoire

### DESCRIPTION

- La piètre qualité de la traversé de Mazamet de la D612 la transforme en bonde. **Réaménager la D612 pour inscrire la vallée du Thoré dans un périmètre plus large intégrant les coteaux.**
- Opérer un changement des perceptions, de rivière industrielle polluée à rivière ludique et naturelle.
- Préserver une trame bocagère riche et très bien conservée.
- **Limiter l'étalement urbain et privilégier la compacité.**
- Développer au sein des forêts une sylviculture diversifiée et des îlots de sénescence comme lieux d'apprentissage.



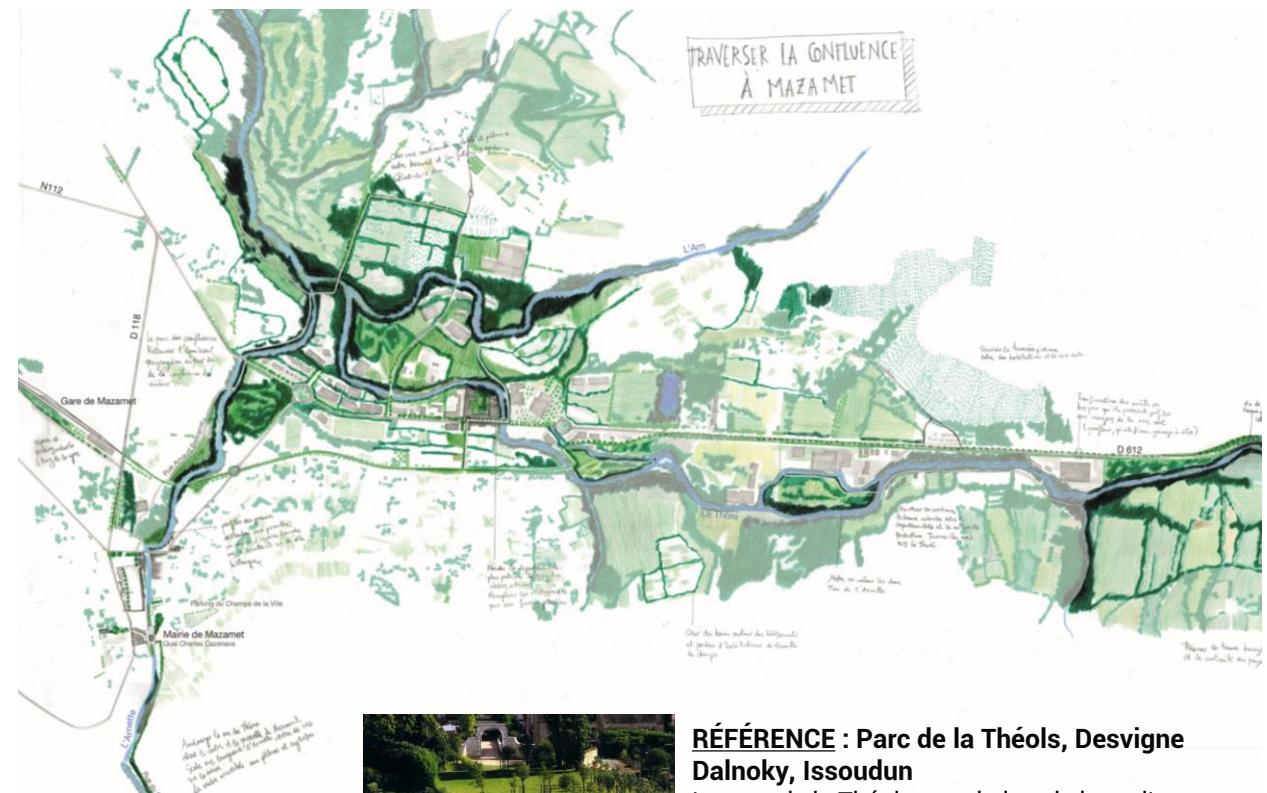
# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Paysage

Faire du territoire des confluences un lieu central de la vie intercommunale

**D'un lieu périphérique à une centralité :  
Opérer la transition d'un espace situé à  
la confluence de trois rivières et  
longtemps mal considéré car pollué**

## DESCRIPTION

- Crée un parc public sur le territoire des confluences, le long des berges.
- Crée une liaison physique enjambant l'Arn pour connecter Mazamet et de Bout-du-Pont-de-Larn.
- Mettre en valeur le **chapelet de parcs et de percées visuelles** le long de l'Arnette pour créer une continuité d'espaces publics au fil de l'eau jusqu'à la confluence. Aménager les prairies ouvertes sur les berges de la rivière.
- Soigner la traversée de Mazamet par la départementale en **mettant en valeur les qualités paysagères** des deux villes : la confluence des trois rivières, les forêts et les arbres.
- Réaménager le quartier artisanal en entrée de ville. Réaménager les trottoirs, en les surélevant, en plantant une nouvelle bande de l'alignement. Offrir une entrée de ville sécuritaire pour les piétons.
- Déplacer les parkings du quai Charles Cazenave pour aménager un espace public central et tourné vers l'Arnette.
- Aménager une piste cyclable sur la rue du Faubourg du Gua pour relier la balade de la passerelle de Mazamet au centre.



## **RÉFÉRENCE : Parc de la Théols, Desvigne-Dalnoky, Issoudun**

Le parc de la Théols prend place le long d'une rivière de taille modeste dans un village discret. Le parc transforme cet espace secondaire en un lieu majeur de la commune. La rivière acquiert une forme de centralité. La qualité des espaces bouleverse les perceptions. Un site sans importance, et pourtant, géographiquement unique peu devenir rayonnant après son réaménagement.

# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Mobilité

Mailler, requalifier et apaiser les axes principaux et secondaires

## Requalifier les voiries pour améliorer les conditions de circulation des modes alternatifs à la voiture

### DESCRIPTION

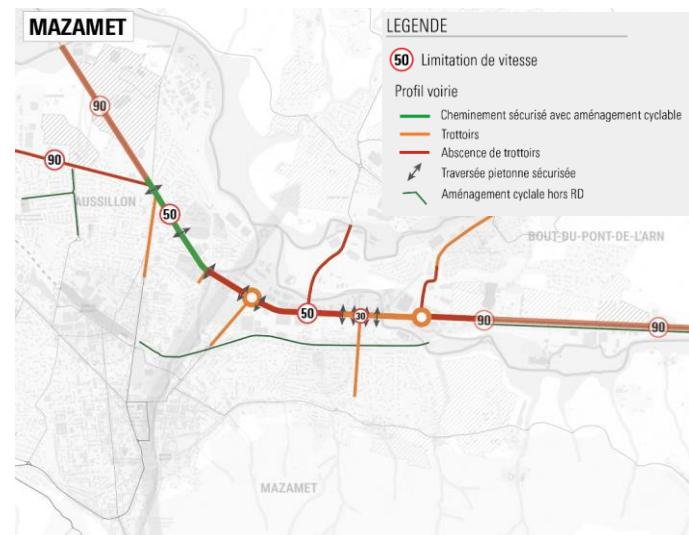
- Etudier l'opportunité sur le maillage viaire en accompagnement du développement / densification de la zone d'activités en **entrée de Mazamet/Bout du Pont de L'Arn**,
- Dans cette étude la possibilité de **créer des espaces dédiés aux piétons et cyclistes** aux abords et en franchissements de la RD612,
- Améliorer les **cheminements piétons** en priorité vers les arrêts de transports publics et les itinéraires cyclables permettant de rejoindre les autres axes cyclables.

### PORTEURS DE PROJET

- EPCI, Communes
- Département

### AIDE / PARTENARIAT

- Région, État



**REFERENCE :** Requalification entrée de ville de Miramas (13)

Articulation du projet de requalification de la zone d'activités Les Ruches et création d'une avenue urbaine structurante, équipée de voies vertes et de traversée piétonnes sécurisées



RD612 en entrée de l'aire urbaine Bout du Pont de l'Arn-Mazamet dessert des parcelles de la ZA, mais n'offre pas de sécurité pour les déplacements locaux.



# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Paysage

Créer un collier d'émeraude traversant l'ensemble de l'agglomération castraise

**Dessiner un collier d'émeraude empruntant l'ancienne ligne ferroviaire Castres-Revel transformée en coulée verte, et longeant l'Agout pour rejoindre le secteur Gourjade-Borde Basse**

**DESCRIPTION**

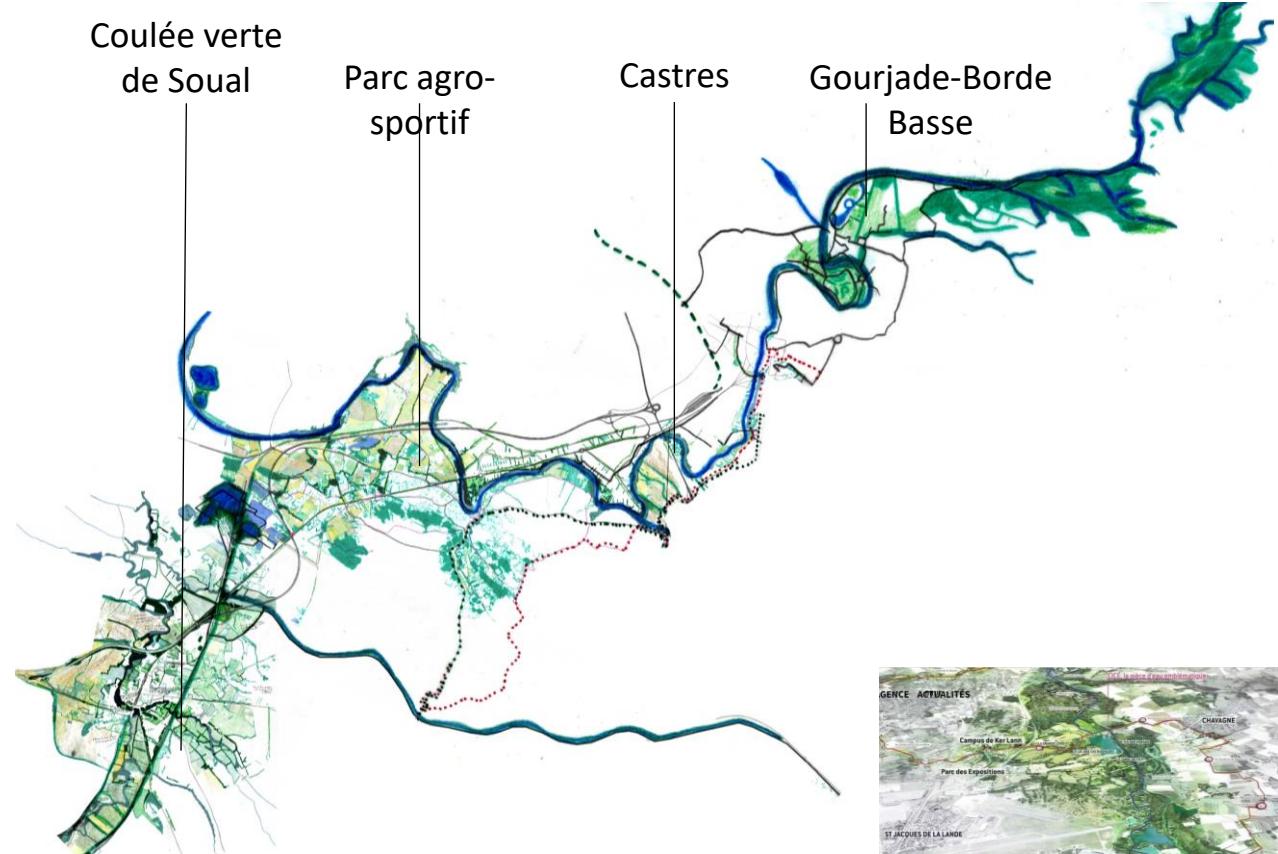
- Réalisation d'un **parc agricole et sportif intercommunal** entre la friche de Maison Neuve et les étangs.
- Développer une multitude de micro-événements le long de l'Agout reliées par un cheminement connecté à la rivière et rejoignant Castres. Aménager notamment la **friche Maison Neuve comme une des centralités au bord de l'Agout**.
- Permettre la compatibilité de cette promenade avec le tracé de l'autoroute. **Assurer les continuités piétonnes** au niveau du futur échangeur de Soual, du pont de Saix sur l'Agout et de la jonction entre les étangs et le parc agro-sportif.
- Intégrer des **percées végétales** au Saint des Zones d'Activités.

Coulée verte de Soual

Parc agro-sportif

Castres

Gourjade-Borde Basse



**RÉFÉRENCE : Le parc de La Vilaine, Agence TER, Rennes.**

Ce projet porte sur l'ensemble du territoire de la vallée, soit 25 km de berges. Partant du constat que cette vallée est porteuse d'un fort imaginaire capable de créer une identité commune sur un territoire morcelé, le parc de la Vilaine a pour vocation de travailler à la recomposition du territoire, et au rassemblement de ses composantes, par une mise en réseau plus directe des deux rives du fleuve. Le parc est structuré autour de deux voies, véritables lignes d'énergie qui articulent les lieux majeurs et secondaires de ce territoire.



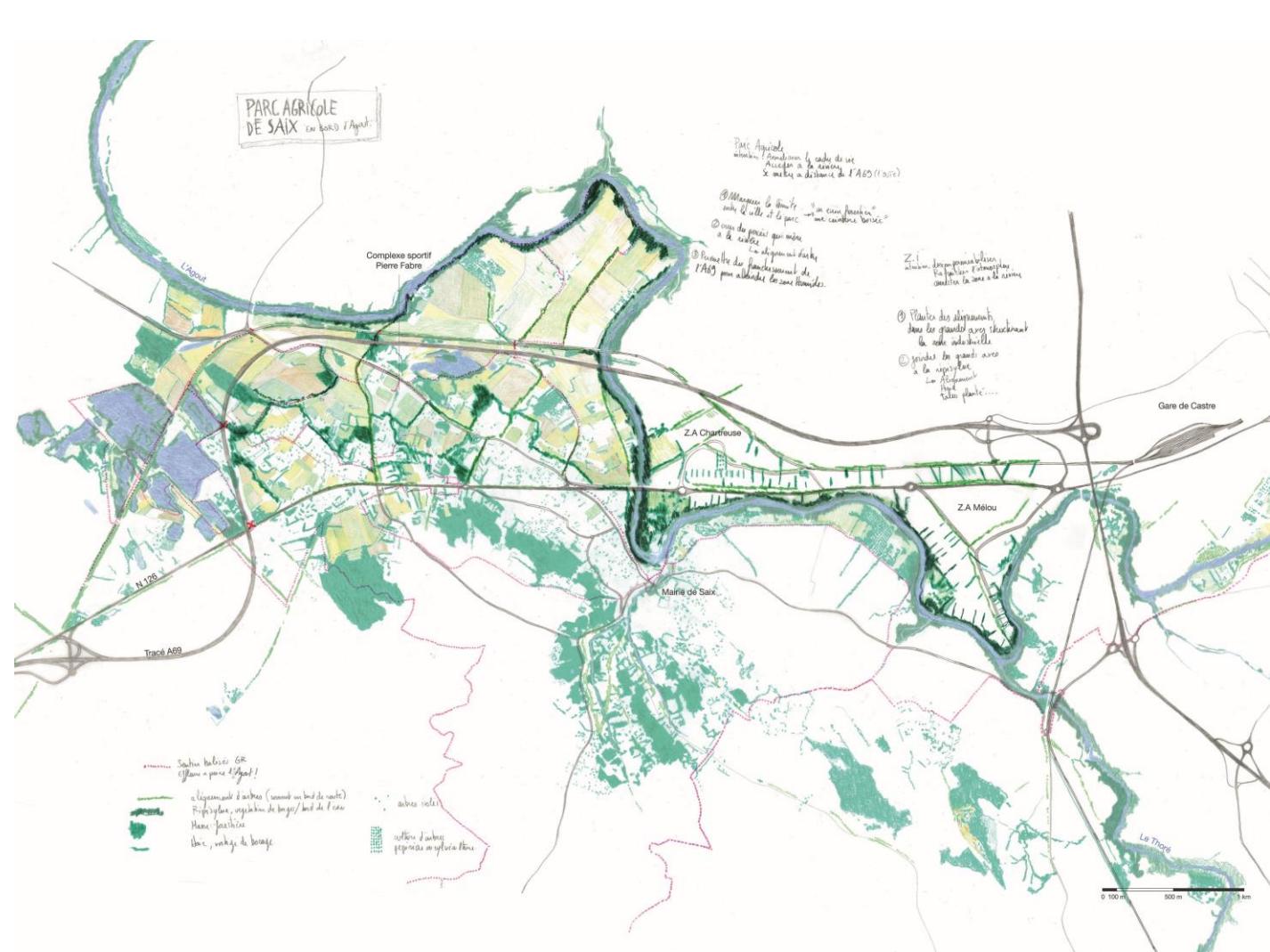
# AGRATES INTERCOMMUNALES | Paysage

Créer un parc agro-sportif, agglomérant des « objets » de nature et de rayonnement varié

**Révéler ce territoire compris entre l'Agout, les étangs et l'urbanisation. Relier la friche de Maison neuve, le centre d'entraînement du Levézou, le centre de Loisirs du Dicosa ...**

#### DESCRIPTION

- Définir un parc agro-sportif pour qualifier de manière positive et précise un territoire périurbain qui a tendance à se morceler. Profiter du rayonnement de certain de ses composante (le centre d'entraînement du Levézou, le centre de Loisirs du Dicosa)
- Etendre la ville jusqu'au étang pour offrir à l'extension urbaine un point de fuite, un fond de scène.
- Créer des franchissements piétons et cyclables de l'autoroute pour rejoindre les étangs depuis le parc.
- Développer une trame de circulation douce ponctuée de mobilier de parc.
- **Rendre qualitatif tous les aménagements qui pourraient paraître secondaires** (parking, talus, noues ...)



# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Mobilité

Mailler, requalifier et apaiser les axes principaux et secondaires

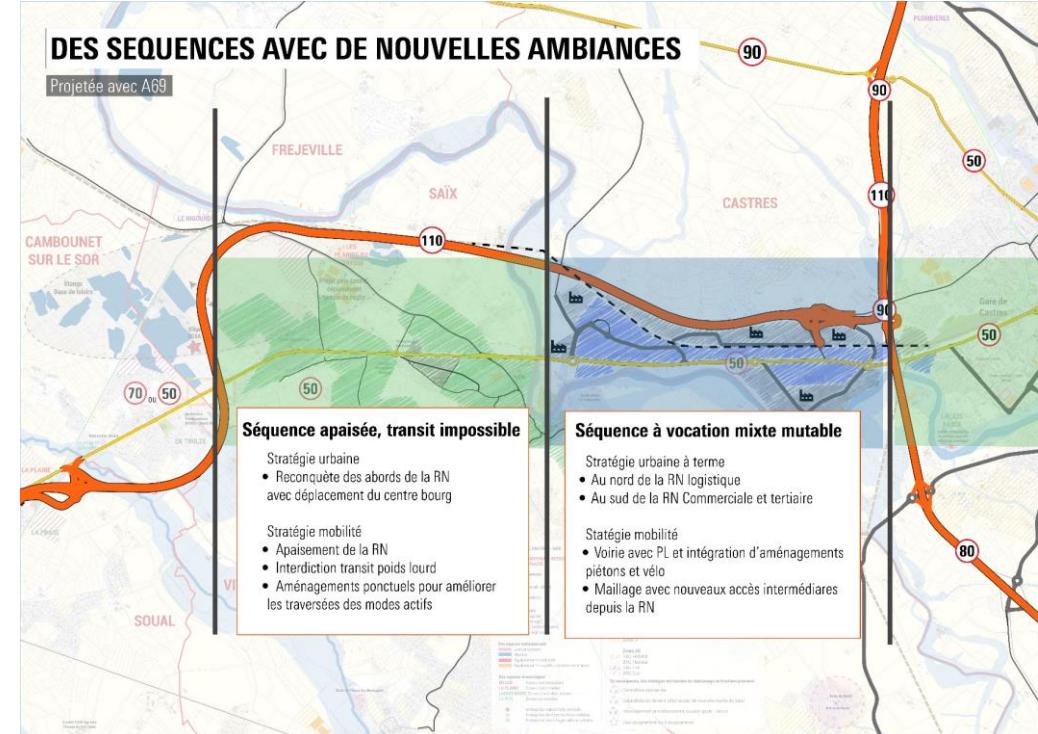
## Requalifier les voiries pour poursuivre la valorisation du bourg de Saïx

### DESCRIPTION

- Protéger le bourg de Saïx du trafic de transit (véhicules légers et poids lourds)
- Améliorer le maillage viaire (pour tous les modes) des ZA/ZC Melou et Chartreuse et ainsi améliorer leur accessibilité depuis l'échangeur de Castres

### PORTEURS DE PROJET

- EPCI, Communes
- Département



**REFERENCE :** Requalification du centre bourg de Marlenheim (67)

Requalification de la traversée de Marlenheim réalisée en parallèle de la création du contournement de la RN4. Desserte de la zone d'activités par le contournement (la nouvelle RN) et préservation du centre bourg.

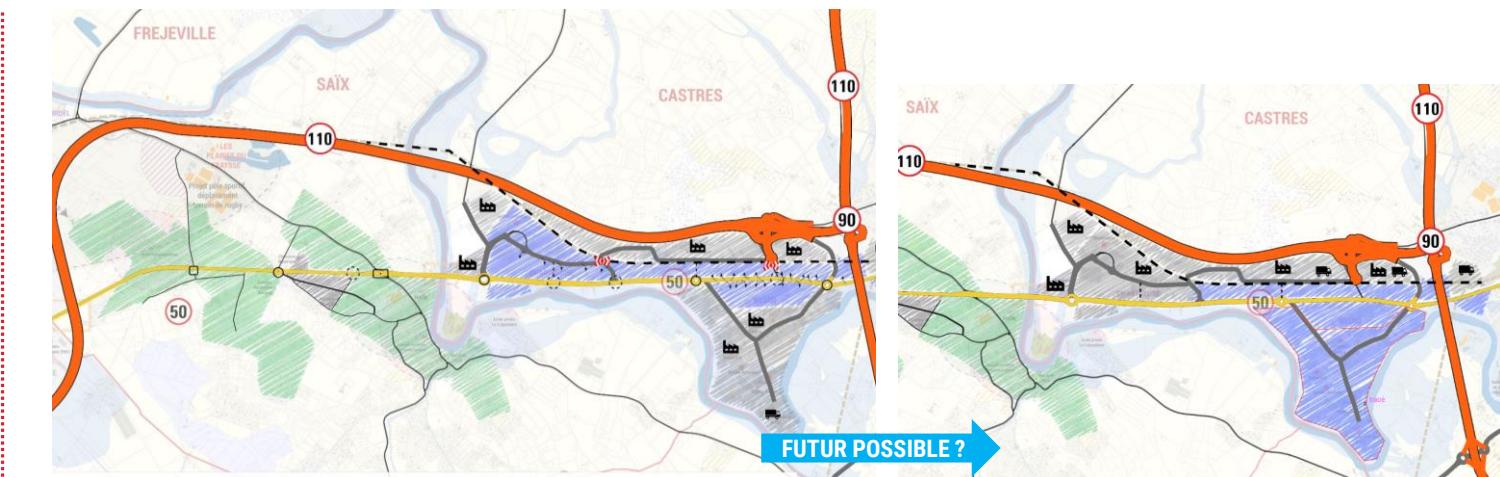
# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Logistique

Mener une réflexion sur l'organisation de fonctions logistiques en lien avec l'A69

**Mieux connecter les ZA aux échangeurs d'autoroute et accompagner leur mutation / requalification?**

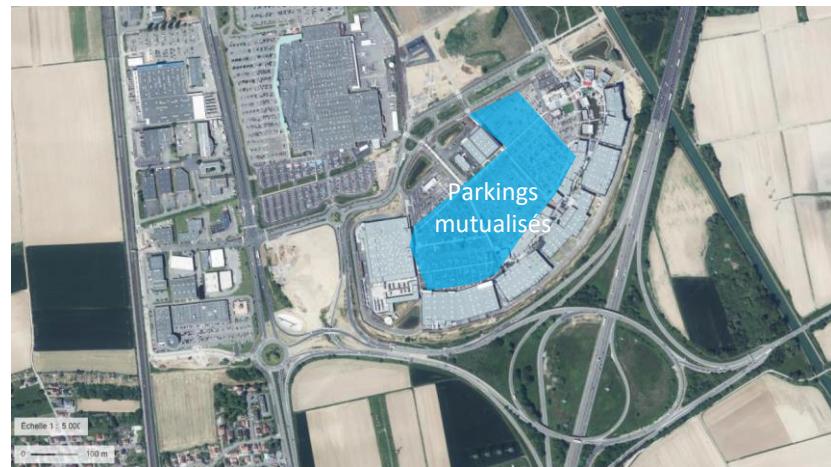
**DESCRIPTION**

- Faire une **étude de flux « Origine-destination »** sur cette portion de la RN (entre Gare de Castres et Soual) pour identifier :La part du **transit et les échanges** avec les ZA, les parties commerciales, les parties économiques, le bourg de Saïx
- Améliorer le **maillage viaire** (pour tous les modes) des ZA/ZC Mélou et Chartreuse et ainsi améliorer leur accessibilité depuis l'échangeur de Castres, pour conforter la localisation des activités aux nœuds des infrastructures,
- Etudier la pertinence / faisabilité de la **mutation des zones économiques** permettant de rapprocher les activités nécessitant une **desserte de camion au plus près de l'échangeur de Castres**.



**REFERENCE :** Requalification Zone commerciale Nord de Strasbourg (67)

Mutation profonde de la zone commerciale, avec le déplacement des principales enseignes autour d'un parking mutualisé, accompagné d'espaces publics agrémentés de services aux chalands : jeux d'enfants, kiosque, aires de repos, mobilier d'accueil pour manger ou se rencontrer, etc. Le déplacement d'enseigne permet à la collectivité d'engendrer la mutation urbaine d'anciennes entreprises qui peuvent accueillir de nouvelles vocations (dans cet exemple, l'extension de la commune et une nouvelle offre de logements).



**PORTEUR DE PROJET**

- EPCI
- Département

# AGRAFES INTERCOMMUNALES | Programmation

Re(modeler) la ZA sur la ZA

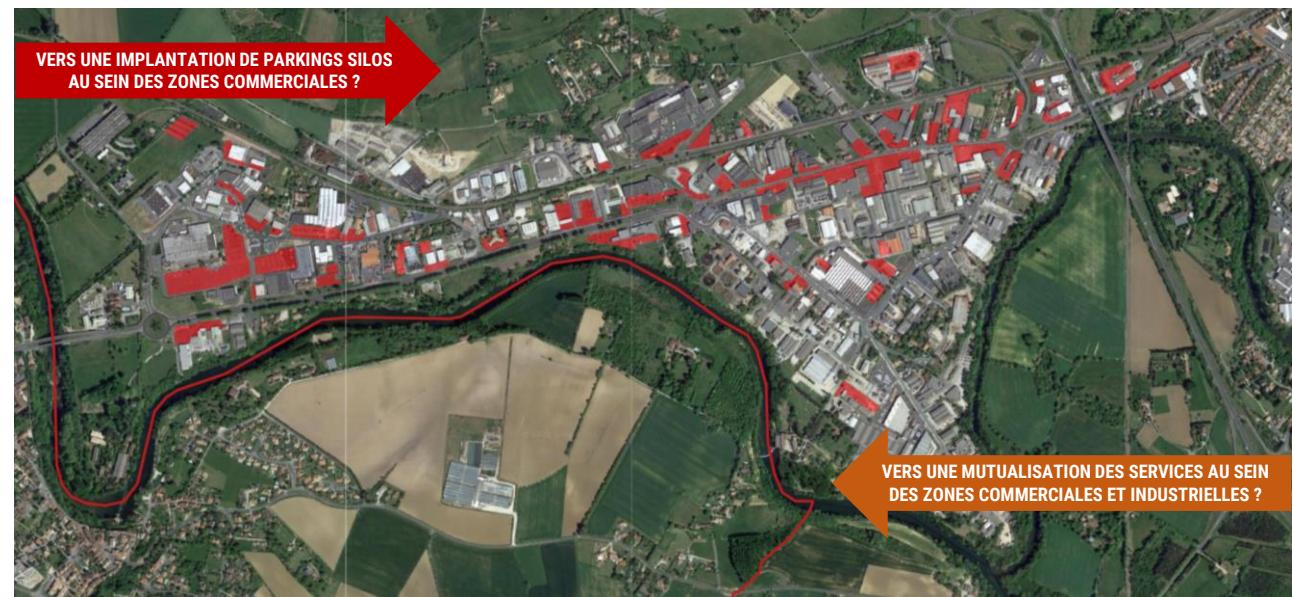
## Optimisation

- **DENSIFICATION** : Afin de lutter contre l'étalement urbain des ZAE, la solution peut être de donner la priorité au développement uniquement au sein de tissus urbains déjà existant. Cela implique notamment la mobilisation des espaces disponibles dans les ZAE et à proximité – à l'instar du Mélou/Chartreuse – que ce soit par réhabilitation des friches industrielles ou par urbanisation des parcelles non-bâties.
- **GESTION FLEXIBLE** : Il est un phénomène fréquent que les entreprises souhaitent une réserve foncière afin d'anticiper leur possible extension, conduisant de fait à la commercialisation de superficies qui excèdent les besoins à long terme. Dans ce contexte, certaines agglomérations mettent en œuvre le principe de réméré : afin de limiter le gel de terrains, les réserves foncières des entreprises qui ne sont pas urbanisées à l'issue de 3 années peuvent être reprises par la collectivité, conformément aux clauses du réméré, pour l'accueil de nouvelles entreprises.

## Mutualisation

- **SERVICES PARTAGES** : Alliée à l'optimisation, le principe de mutualisation peut permettre de faire émerger des solutions de services partagés dans plusieurs domaines à l'instar de la restauration (restaurant inter-entreprise), de la mobilité (covoiturage, navette), des conciergeries, ou encore de certains services partagés entre entreprises (salle de réunion, espaces de stockage, stationnement...). Ces principes pourraient être appliqués au Mélou/Chartreuse, voire au Causse

## Surfaces de stationnement au sein des zones commerciales et industrielles Mélou – Chartreuse



## Des programmes mutualisés au service des actifs et des usagers

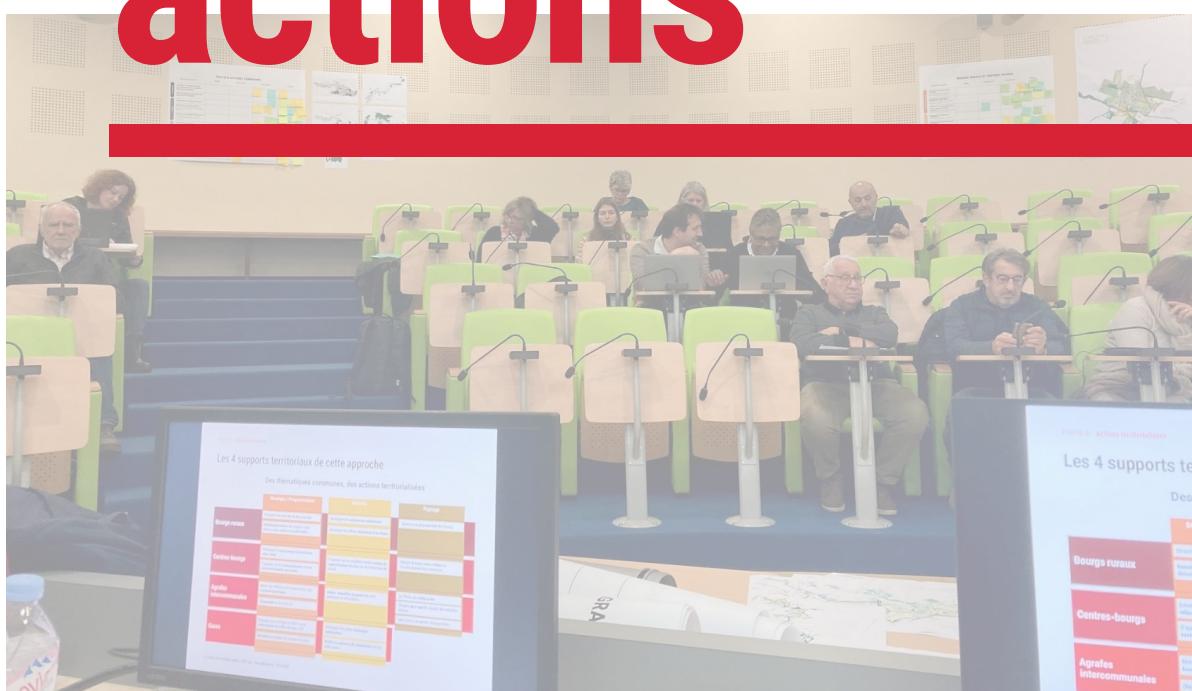


**RÉFÉRENCE :**  
Parking silo de la zone commerciale Villebon 2 – Essonne  
Afin de libérer de l'emprise au sol, une réflexion a été menée afin d'implanter cette infrastructure. Cela a permis de créer une nouvelle galerie, des kiosques et de végétaliser.



**RÉFÉRENCE :** Parc d'affaires de Val Saint-Quentin, Voisins-le-Bretonneux. Parc d'activités comprenant notamment une quinzaine d'immeubles de bureaux et un restaurant inter-entreprises. Services du RIE : 630m² permettant d'accueillir 1 575 personnes en 2,5 rotations, cafétéria, espaces extérieurs, room service

# Temps 2: Caractérisation des actions



# Comptes-rendus des échanges

## Socle d'actions communes

### Des préalables plébiscités par l'ensemble des participants

- Le « socle d'actions communes » présente les préalables nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie d'ensemble.
- Les participants de l'Atelier se sont exprimés très majoritairement pour la mise en place de ses actions.**
- Parmi les sujets discutés à l'oral avec les « votants », plusieurs semblent incontournables : la **création d'instance d'échange à l'échelle du SCoT au-delà de son élaboration, l'optimisation des fonciers imperméabilisés comme les parkings de zones commerciales, la diversification des logements proposés pour permettre un parcours résidentiel et freiner le vieillissement de la population.**

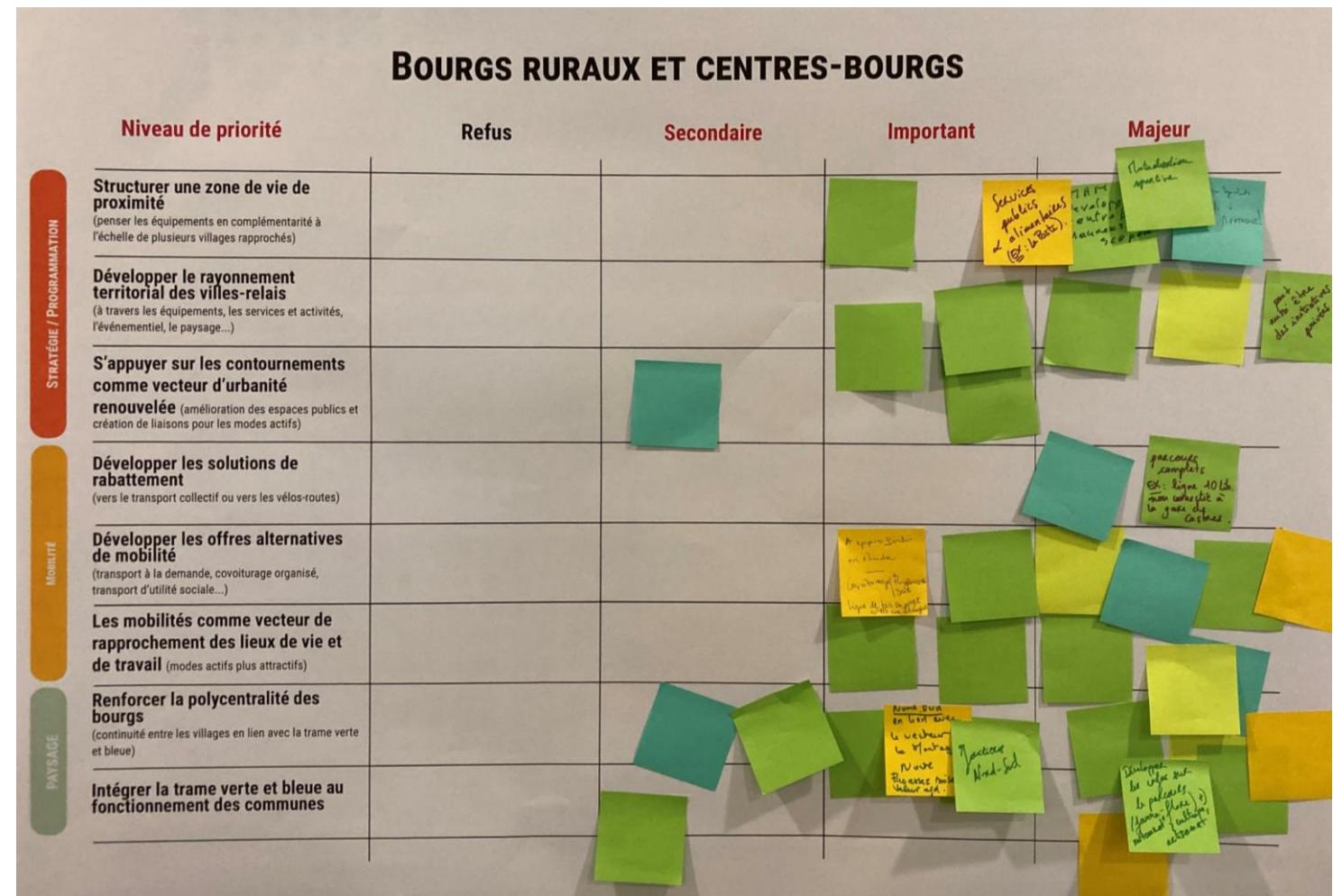


# Comptes-rendus des échanges

## Bourgs ruraux et centres-bourgs

### Une conception multi-scalaire de maillage

- Concernant la structuration d'une zone de vie proximité, le manque de certains équipements ressortent comme prioritaires à l'échelle de la CCSA : équipements **sportifs** (Saint-Affrique-les-Montagnes), **MAM** (Maurens-Scopont), **services publics** (La Poste par exemple) et **services alimentaires**.
- D'aucuns considèrent que le développement du rayonnement territorial des villes-relais ne doit pas reposer uniquement sur les initiatives publiques mais doit aussi être le **terreau d'initiatives privées**.
- Les **solutions de rabattement** – en particulier vers les gares – doit être pensé de manière **complète**. L'exemple est donné de la **ligne 10 des bus Libellus** desservant le centre de Castres depuis Mazamet, mais n'assurant pas la liaison jusqu'à la **gare de Castres**.
- Enfin, qu'il s'agisse de **mobilité** ou de **paysage** par le prisme des continuités, la part belle est faite à la nécessité de penser le territoire non pas uniquement d'Ouest en Est mais également en matière de **jonction Nord – Sud**.

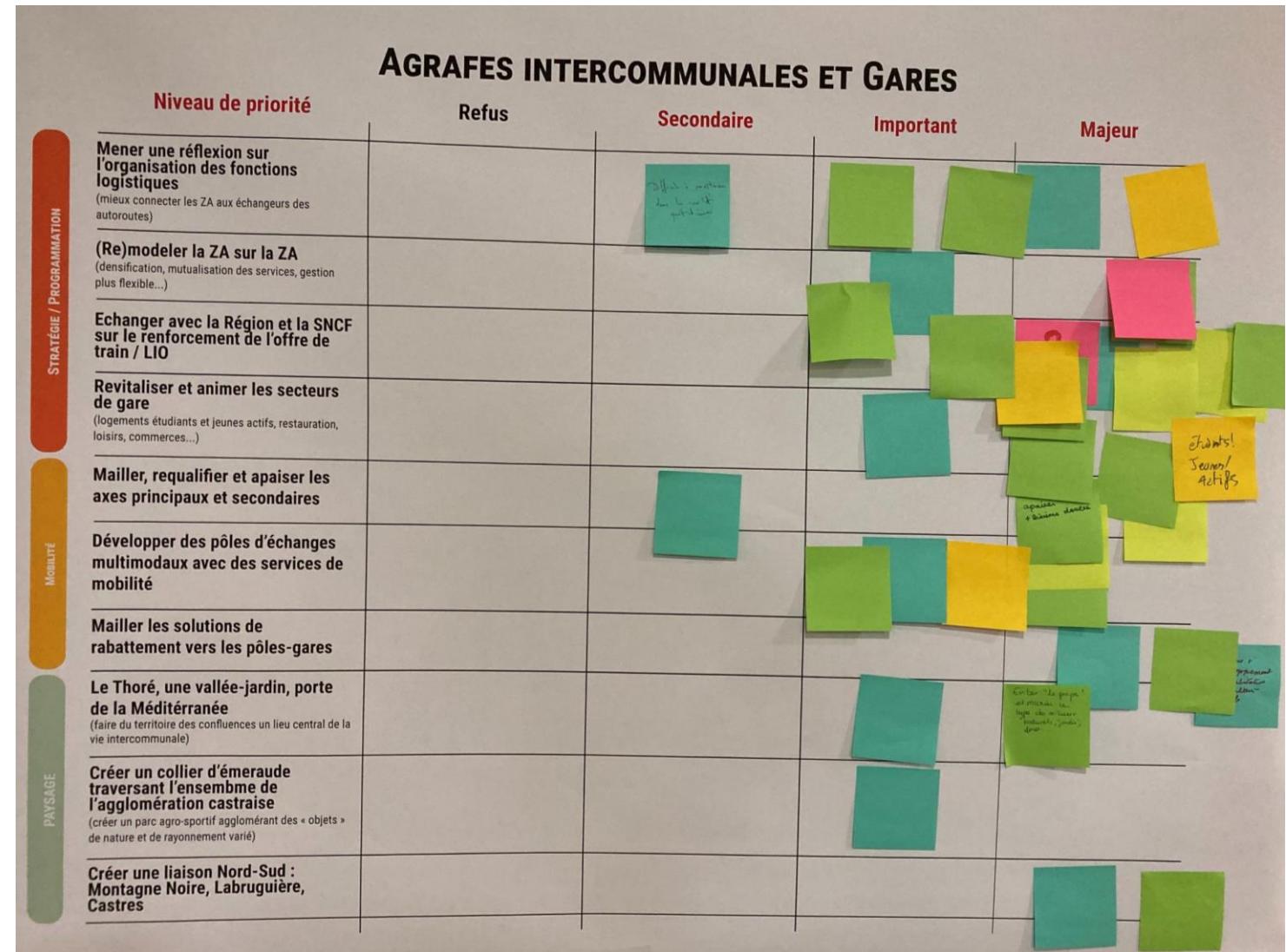


# Comptes-rendus des échanges

## Agrafes intercommunales et gares

## Un regard neuf à porter sur les gares

- Le renforcement de l'offre de trains est l'action qui semble faire le plus consensus. C'est celle qui obtient le plus d'avis avec une grande majorité de participants soulignant l'aspect primordial de cette action.
  - La revitalisation des secteurs de gare est également plébiscitée. Les participants soulignent le **potentiel d'accueil pour les étudiants et les jeunes actifs**. On peut noter une évolution du regard au fil des ateliers sur les gares et leurs abords : perçues comme en retrait et comme un point noir des territoires initialement, c'est désormais le potentiel de ces espaces qui est souligné.
  - Les participants partagent une incompréhension sur la proposition « (Re)modeler la ZA sur la ZA » : concrètement, quelles sont les actions qui en découlent ?
  - La difficulté d'avoir un impact sur la structuration de la logistique a été évoqué tant celle-ci est liée à chaque entreprise.



---

# Temps 3 : Approfondissement des actions

---

# 4 tables-rondes pour approfondir les actions proposées

## Gouvernance :

- 5 thématiques qui **dépassent les logiques (inter)communales** : offre d'accompagnement aux entreprises, mobilité, tourisme, numérique et foncier
- Un **syndicat mixte du SCoT** pouvant endosser un **rôle d'ensemblier**, garant de la **stratégie commune du territoire et de l'animation**

## Bourgs ruraux et centres-bourgs :

- Une **complémentarité programmatique** des bourgs ruraux à interroger
- **Des « mondes » à faire communiquer** : agricole support de promenade, cours d'eau accessibles, ...
- **Des projets urbains et infrastructurels à qualifier**

## Agrafes intercommunales :

- Des opportunités de requalifications des liaisons routières intercommunales
- Un souhait affirmé de **réaliser un vrai boulevard urbain**, support d'urbanités et de mobilités locales entre Soual et Castres

## Gares :

- Un préalable pour faire projet : **retrouver la confiance** en l'offre ferroviaire et **changer l'image** des quartiers de gare
- 3 gares et des quartiers avec des caractéristiques différentes : des actions à **contextualiser en fonction des territoires**

# Comptes-rendus des échanges

## Table « Gouvernance »

Plusieurs instances existent et permettent d'avoir une **vision partagée** sur certaines thématiques :

- L'aéroport
- La santé autour de l'hôpital et de « Bassin de Santé »
- Le programme « **Territoire d'industrie** »
- L'enseignement supérieur au travers du syndicat mixte
- L'eau au travers du syndicat mixte des rivières
- L'aménagement du territoire au travers du syndicat mixte du SCoT

Néanmoins, certains sujets ne sont **pas abordés à la bonne échelle**. Les participants de la table en ont présenté cinq :

### 1) L'offre d'accompagnement aux entreprises

Actuellement régie par les différentes intercommunalités, l'offre d'accompagnement aux entreprises pourrait être abordé plus collectivement avec un objectif de **proposer des immobiliers/fonciers aux entreprises** dans une **logique de cohérence d'ensemble**.

### 2) La mobilité

La mobilité sur plusieurs aspects concernant à la fois la **stratégie** et la **mise en œuvre** :

- **Vélo** : aujourd'hui trois instances sont à coordonner : le **Département** (réseau voie vélo structurant), les **EPCI** (schéma cyclable) et les **communes** (voie cyclable de proximité).

- **Bus urbain (Libellus)** avec des problématiques de **liaisons entre les EPCI** qui mériteraient de mettre autour de la table les autorités organisatrices de chaque EPCI (CACM et Région) malgré un **sujet juridique complexe**.
- **Train** : pour que le territoire parle **d'une voix** auprès de la **Région** et de la **SNCF**.

### 3) Le tourisme

Le concept de « **Cœur vert d'Occitanie** » semble faire consensus mais il s'agit de le traduire opérationnellement dans une logique de complémentarité\*.

### 4) Le numérique

Une **coordination** à mettre en place entre les **differents pilotes**.

### 5) Le foncier

Au travers d'un travail avec les **Etablissements Publics Fonciers du Tarn et de l'Occitanie**

### Un syndicat du mixte du SCoT Autan – Cocagne portant le rôle d'ensemblier ?

Le syndicat mixte du SCoT est, par essence, une instance de **coordination pendant** l'élaboration de SCoT et **après** son approbation. Il a un rôle de **contrôle** pour faire appliquer la stratégie et **d'observation** pour évaluer ses impacts. Dans ce cadre, il pourrait, autour de deux volets, l'un d'**animation**, l'autre de **prospective**, porter ce rôle d'ensemblier. Pour porter ce rôle, il est primordial de pouvoir doter le syndicat mixte d'une **ingénierie** en conséquence et donc d'**investir humainement dans des ressources plus importantes que celles d'aujourd'hui**.

En effet, comme le soulignait l'une des participantes, « il serait dommage de ne pas garder le bénéfice de la réflexion prospective » menée dans le cadre des travaux du SCoT et des Ateliers. Dans les préalables de la feuille de route il semble donc important de pouvoir inscrire « **Investir dans les ressources humaines du Syndicat Mixte du SCoT pour qu'il puisse être le garant de la stratégie commune du territoire et l'animateur des échanges** ».

#### \*Ajout du département effectué à l'issu de l'atelier sur le sujet du tourisme :

*En matière de gouvernance, il convient de s'appuyer sur les dynamiques départementales existantes dans le cadre du comité de convergence de Tarn Tourisme avec les Offices de Tourisme. Ce comité et les groupes de travail permettent le développement de projets communs et d'outils, avec une vision partagée au service de l'écosystème touristique. De plus, à partir de 2024, Tarn Tourisme devient Tarn Attractivité (Agence départementale d'attractivité) et intégrera l'ensemble des Offices de Tourisme du territoire à son conseil d'administration (contre 4 actuellement) en élargissant ses actions en faveur du tourisme aux domaines de l'agroalimentaire et des savoir-faire.*

# Comptes-rendus des échanges

## Table « Agrafes intercommunales »

Les élus ont particulièrement retenu l'expression de « **petite suisse** » faisant référence à une vision intégrale du territoire, d'un territoire comme un **monde en petit**.

La proposition de projet de « l'autoroute de la pluie » alerte sur la **perméabilité des sols** et leur bonne santé. Certains élus verraien des ponts possibles à établir entre le projet de l'autoroute tel qu'il existe aujourd'hui et les différentes propositions alternatives de projet.

### Un parc agro-sportif pour une cohésion du bassin de vie de Castres

Deux passages piétons sont aujourd'hui prévus pour rejoindre les étangs en traversant l'autoroute : une **passerelle** au bout de la rue des étangs au nord et un **passage sous remblais** au nord à la croisée de la N126. La porte principale des étangs se ferait par la route de la Serre depuis la N126. Ainsi projetée, l'**autoroute apparaît comme une barrière très forte**, contraignante pour les déplacements humains et faunistiques. Pourrait-on envisager une autoroute en viaduc depuis la N126 sur la longueur des étangs pour obtenir une **infrastructure poreuse et propice à un projet de parc agro sportif** ?

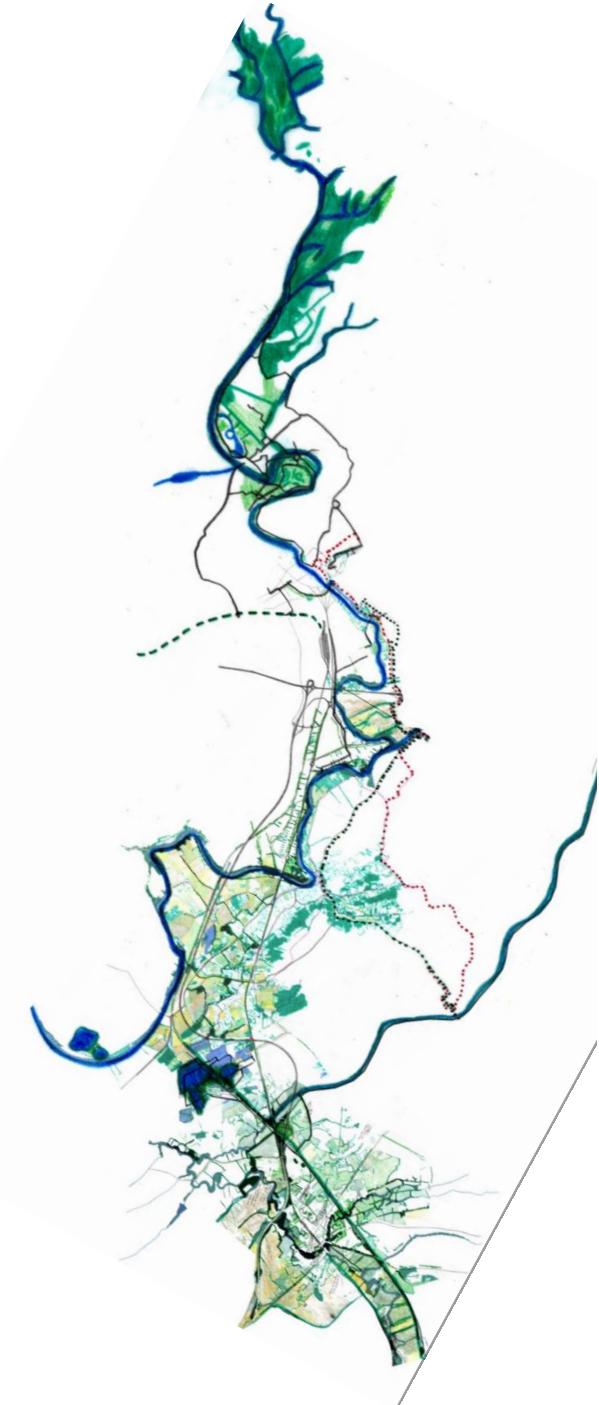
Une **voie douce** entre l'usine Pierre Fabre à Soual et la future usine Pierre Fabre en chantier sur la ZA de la Chartreuse serait en cours de réflexion. C'est cet **axe de mobilité douce** qui participerait à la **structuration des déplacements au sein du bassin de vie de Castres**.

Cette voie douce pourrait gagner en puissance si elle était compris dans un **projet plus global de parc agro-sportif**.

### Mailler le territoire du Nord au Sud pour une meilleure articulation entre les communes et leurs projets respectifs

Une réflexion sur la « **Plaine des sports** » est actuellement en cours au sud de Soual le long de la coulée verte de l'ancien chemin de fer. Cet équipement à vocation à avoir un **rayonnement intercommunal**. Envisager la prolongation de la coulée verte et de son **raccordement au réseau de chemins entre bourgs** pour **développer une connexion piétonne et cyclable** entre l'ouest et l'est aujourd'hui inexistant.

La vallée du Thoré est un **lieu majeur d'articulation** qui ouvre et qui ferme la porte sur le territoire. Elle doit être aménagée telle quelle en portant une attention particulière à **préserver l'ensemble de ses richesses**. Le **bocage** en est l'élément le plus important.



# Comptes-rendus des échanges

## Table « Agrafes intercommunales »

### **Bien définir le boulevard urbain entre Soual et Castres**

La requalification de l'actuelle RN doit s'intégrer à une réflexion globale sur les mobilités locales, et ne peut être seulement l'aménagement d'une voie vélo : il faut l'apaisement des voiries, plus de traversées sécurisées, la possibilité de requalifier les rives (y apporter plus d'urbanités).

**C'est une vraie étude sur les mobilités qu'il faut mener avec un volet aménagement intégral.**

Le périmètre du boulevard doit intégrer la jonction avec la RD926 à Soual, depuis la sortie actuelle de Soual, et prendre en compte l'augmentation de trafic prévue liée à l'échangeur de l'A69.

### **Apaiser les voiries**

Le groupe de travail confirme l'objectif d'apaiser l'actuelle RN pour y intégrer les autres modes, et des traversées sécurisées.

### **D'autres agrafes à prendre en compte**

Les agrafes sont les articulations entre EPCI, pour lesquelles il est difficile d'élaborer des projets de liaisons (cyclables, liaisons TC, projet de requalification de voiries).

**Le groupe de travail souhaite que des réflexions spécifiques soient menées sur d'autres agrafes / territoires intercommunaux :**

#### **Agrafe entre Sor Agout et Tarn Agout**

Comment s'insère l'échangeur Villeneuve de Lavaur au schéma viaire local ? Est-ce qu'il est prévu une étude d'accompagnement ou de sécurisation des voiries impactées ?

Comment bien relayer les futurs services prévus de covoitage ?

Comment bien connecter les propositions d'itinéraires cyclables des deux EPCI ?

Aujourd'hui les **terres** situées aux abords de la patte d'oeie de Maurens sont **très fertiles**. Il faudra s'assurer qu'un développement d'un pôle économique ne se fasse pas directement sur l'échangeur mais plus loin.

### **Agrafe du Revelois intégrant une réflexion sur Blan**

Sur ce territoire, le groupe de travail identifie la nécessité d'un accompagnement pour sécuriser les voiries par rapport aux prévisions d'augmentation de trafic en lien avec l'échangeur de Pylaurens-Blan.

### **Agrafe Val Thoré - Béziers**

Pour le groupe de travail, l'A69 n'est pas en impasse, et une réflexion est nécessaire aussi sur la partie Est du territoire, avec un accompagnement sur les liaisons intercommunales.

# Comptes-rendus des échanges

## Table « Bourgs ruraux et centres-bourgs »

### Bourgs ruraux

La **complémentarité programmatique des bourgs** est un projet désiré et à accompagner. Cette complémentarité s'appuie sur **une trame de circulations douces qui est en phase de recensement et qu'il s'agirait de renforcer**.

De ce point de vue la nouvelle infrastructure de l'autoroute représente une inconnue et fait craindre que cet élan de reconnexion et de complémentarité soit brisé.

**Un enjeu vis-à-vis de la relation entre l'infrastructure et les bourgs ruraux** consisterait à rassurer les acteurs locaux sur la porosité de l'ouvrage.

Un autre enjeu lié aux aménagements des bourgs ruraux est de faire que les « mondes » en présence puissent se croiser : que les étangs agricoles soient le support de promenades, que les cours d'eau soient accessibles, que les trames de circulations douces s'adossent à la trame de bocage existante.

### Puylaurens

A Puylaurens l'extension proposée à l'ouest est compromise du fait de la présence de la station d'épuration qui semble trop couteuse pour être déplacée.

Cette extension est plutôt prévue à l'Est de la commune. Du fait de l'implantation de la ville sur un coteau et de sa **singularité de « ville balcon »**, les enjeux de cette nouvelle extension restent les mêmes : **une « politique de l'arbre »** à Puylaurens aurait particulièrement de sens pour une ville où **les points de vue sur le paysage sont un atout**. Le bocage existant est à préserver et à renforcer à l'intérieur et autour du futur quartier.

**L'emplacement de la maison du territoire en hauteur semble être une idée constructive.** Un bon projet lié à la nouvelle infrastructure inviterait les automobilistes à **rentrer dans le territoire et non à rester autour des échangeurs**.

### Labruguière

L'orientation proposée visant à **accorder une plus grande place au Thoré** paraît entrer en résonnance avec plusieurs projets en cours. Cette attitude serait donc à généraliser.

### Mazamet

Le Secteur des confluences semble aux yeux de tous un secteur sous-estimé. Sa situation stratégique de porte de la vallée mérite un traitement qualitatif et notamment au niveau du parc des confluences dont le périmètre reste à définir.

### Parc agro-sportif

Le secteur du parc agro-sportif, situé sur la commune de Saïx, paraît être un bon moyen de **qualifier un espace périurbain dont la destination actuelle n'est pas suffisamment claire**. Les étangs doivent être le fond de scène de ce parc. A cet endroit, la nouvelle infrastructure doit être particulièrement poreuse.

# Comptes-rendus des échanges

## Table « Quartiers de gare »

### Approche générale

- Malgré la présence de **5 gares sur le territoire élargi du SCoT Autan-Cocagne**, il subsiste une **perte de confiance générale** des usagers quant à la ponctualité et l'offre de train : un préalable à améliorer pour changer l'image des gares.
- Une amélioration de l'offre de mobilité est notée par les participants, notamment par la mise en place d'un **pôle d'échanges multimodaux à Castres**, de **lignes de bus très empruntées** sur le territoire et du développement des aires de **covoitage**. Néanmoins, la **multi modularité** doit être améliorée, à toutes les échelles, maillant autant les **bourg ruraux** que les **centres-villes**.
- D'autre part, les gares sont perçues comme étant des **entrées de ville** ayant une **identité singulière**. En ce sens, il est primordial de travailler sur la manière dont ces quartiers sont **reliés** au centre-ville, à la fois en matière de **cheminements**, de **continuité architecturale et paysagère**, mais également dans leur **offre d'animation, de services et d'accessibilité** (PMR).
- A ce sujet, l'équipe-projet indique que des **outils réglementaires à l'instar des OAP ou des PAPAG** existent, pour penser les quartiers de gare de manière **globale** et permettre d'y déployer des **projets cohérents mixtes et d'envergure**.

### Gare de Castres : vers un renforcement d'un quartier mixte ?

- La gare de Castres présente **une offre complète de mobilités** (PEM, gare, gare routière).
- La question de **l'animation** de ce quartier et des **services associés** est posée : quid du **déménagement de la pharmacie** de l'axe principal? Quid des locaux durablement vacants ?
- La possibilité de mieux relier la gare au centre est envisagée par un **travail sur l'espace public**, la **végétalisation** et l'**offre commerciale** des rues qui connectent ces pôles
- Le **logement étudiant** et celui des **jeunes actifs** pourrait être développé sur le secteur, profitant de son **positionnement stratégique** et de son offre complète de mobilités.
- Une interrogation générale est posée quant à la **densité des constructions prochaines** (développement de maison individuelle sur le quartier de renouvellement urbain Laden – Petit Train) et quant à leur **plus ou moins grande intégration à un projet d'ensemble**.

### Une gare de Labruguière à repenser dans ses liaisons ?

- Un **positionnement central de la gare de Labruguière** à prendre en compte : liaison avec le centre et intégration du projet de **contournement** via les **modes actifs**.
- Un quartier de gare pouvant s'inscrire dans le **développement du logement à destination des jeunes actifs**.

### Vers une mutation mixte et globale du quartier de gare de Mazamet ?

- Le quartier de gare de Mazamet concentre un **tissu immobilier industriel remarquable**. Le CAUE, missionné il y a quelques années pour réfléchir au projet urbain du secteur gare de Mazamet, estime à ce titre qu'il représente une **opportunité unique** de mutation. C'est également un **quartier extrêmement central** par rapport aux équipements des villes de **Mazamet** et **d'Aussillon**, laissant entrevoir un potentiel programmatique complémentaire, notamment en portant un regard nouveau sur le patrimoine historique existant et en interrogeant les capacités d'accueil résidentielles.

# Annexes

# UN SOCLE D'ACTIONS COMMUNES | Foncier

## Optimiser les espaces déjà urbanisés (4/4)

### L'Association foncière urbaine (AFU)

**Une association foncière urbaine (AFU) est une "collectivité de propriétaires" réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère.**

Il en existe plusieurs sortes : l'**association foncière urbaine autorisée (AFUA)** permet de passer outre l'unanimité des propriétaires via la création d'un Etablissement public par arrêté préfectoral. L'AFU de projet, déclinaison de l'AFUA, a notamment pour objet des travaux relatifs au regroupement de parcelles en vue de la mise à disposition à la vente à un tiers, ou la construction et l'entretien d'équipements d'usages collectifs (voie, espaces verts...).

**Ce que permet l'AFUP :**

- La **valorisation financière** de terrains par des propriétaires grâce à une **viabilisation globale**
- Une réflexion menée **en concertation avec les propriétaires**
- La possibilité pour la collectivité locale de **délimiter des périmètres de projet** afin d'avoir un **rôle d'initiateur**

#### **Avantages**

**Fonctionnement général :**

- Outil de coproduction public-privé en associant en amont des propriétaires dans le projet sans passer par l'expropriation
- Equité entre propriétaires dans la valorisation du patrimoine : la perte foncière pour réaliser les voiries et les équipements publics (+ ouvrages hydrauliques) est répartie au prorata des tailles des parcelles
- Pas d'intervention foncière directe et pas de risque financier pour la commune qui contrôle l'opération via les permis et le PLU

**Rôle de la collectivité dans l'AFUP :**

- La présence de la collectivité peut rassurer les propriétaires et apporter une expertise et une pédagogie en aménagement opérationnel (bilan, modalités de participation aux équipements publics, durée de l'opération...)
- Création d'un cadre de discussion et de négociation auprès des propriétaires concernés pour le promoteur de l'opération d'aménagement
- Possibilité pour la commune de financer ou d'avancer les études
- Possibilité pour la commune d'apporter sa garantie aux emprunts de l'AFUP et sa caution pour le bon achèvement des travaux

#### **Inconvénients**

- L'AFU est un établissement public qui nécessite des **compétences dans la comptabilité publique**
- Création d'une indivision via l'AFU, **temps long** nécessaire pour convaincre les propriétaires
- Lorsqu'une AFU autorisée par le préfet est constituée (à défaut de consentement unanime des propriétaires concernés) : les propriétaires non adhérents peuvent mettre en demeure l'AFUP d'acquérir leurs biens compris dans le périmètre de l'AFUP. Ce droit est équivalent à un droit de délaissement, mais celui-ci peut se faire au bénéfice de l'AFUP. La collectivité peut également se proposer comme récipiendaire du droit de délaissement.



ALPHAVILLE

62 rue Planchat 75020

[contact@alphaville.fr](mailto:contact@alphaville.fr)  
[www.alphaville.fr](http://www.alphaville.fr)

