

## **SYNTHESE Des Sessions d'Ateliers « Densité et Formes Urbaines »**

140 élus répartis sur les cinq bassins de vie sont venus participer aux ateliers.

Les débats qui se sont déroulés à la suite des exposés de Nicolas GOLOVTCHENKO, Sociologue –Université Toulouse II- et Mrs Aramendy et Marfaing du CAUE 31, nous ont permis de comprendre les questions d'importance autour du thème de la densité.

Question importante dans le Grenelle 2, l'article concernant « l'harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme » stipule en action : Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Cet élément est rapidement compris comme obligeant les communes à « faire de la densité ».

Les premières sessions d'ateliers, organisés à l'initiative du SCOT NT, ont pour vocation d'aider les élus à mieux se repérer dans cette nouvelle « contrainte », et demain à pouvoir prendre des décisions mieux éclairées dans leurs projets d'urbanisme ou d'aménagements.

Ces premières sessions sont terminées, et nous vous proposons une synthèse des débats. Cette synthèse a deux vocations, la première de vous restituer les enjeux majeurs autour de la densité que vous-mêmes identifiez, la seconde, nous permettre de construire une seconde session d'ateliers orientée sur les outils nécessaires à mettre en œuvre afin d'aborder vos projets d'aménagements sur vos territoires.

Cette synthèse récapitule les thèmes qui ont été abordés lors des premières sessions, tous bassins de vie confondus.

### **Augmentation de la population**

Les municipalités voient parfois le nombre d'habitants augmenter de façon importante, sans avoir vraiment pu le gérer : les nouveaux habitants « ne sont pas bien accueillis », et les infrastructures nécessaires –écoles...- ne sont pas prêtes.

Comment peut-on accueillir de nouvelles populations, et mettre en place des infrastructures adaptées en même temps ?

Les municipalités en appellent au manque de « maîtrise » sur le projet, c'est-à-dire qu'elles voudraient avoir davantage la main sur les développements des aménagements.

Il est vrai que la maîtrise des projets d'aménagement permettrait une gestion plus adaptée de l'ensemble de la commune. Entre un projet mené par un promoteur immobilier, et un projet mené par la municipalité ou un groupement de municipalités, il y a de grandes différences, souvent mesurées en terme de qualité de cadre de vie et de cohérence avec le village.

### **Nés sur le territoire et Nouveaux arrivants**

Depuis une quinzaine d'années, de nouveaux habitants arrivent sur les villages et les petites villes. Les conseils municipaux changent, il y a moins de « natifs », et bien davantage de « nouveaux » habitants.

Les arrivants s'investissent aujourd'hui dans les collectivités, et participent à la vie de la commune.

Venus s'installer au début par choix, les nouveaux arrivants subissent la pression foncière, et viennent dans des territoires où les terrains leur sont accessibles.

Mais depuis peu, les prix des terrains augmentant encore, combinés à de grandes superficies, l'accession à la propriété des petits revenus, y compris pour les « natifs », est devenue difficile.

Si les nouveaux arrivants sont plus « riches » aujourd'hui, ils sont aussi plus exigeants en structures. L'augmentation des revenus fiscaux pour la municipalité est contrebalancée par les nécessaires mise en place d'infrastructures.

### **Forme Urbaine et Comportement**

Les nouveaux arrivants créent une « rupture » dans le village. Pendant plusieurs années, le développement sous forme de lotissement a créé des sous ensembles de population, identifiés par leur appartenance au lotissement ou au cœur du village. La particularité de l'aménagement du groupement d'habitation sans lien clair avec le village, ménage la sectorisation. Les populations « natives » et « arrivantes » ne se mélangent que peu.

Pourtant, on observe que les nouveaux habitants apprennent les normes locales (les usages), s'orientent ou sont orientés vers les associations, les différents cercles d'intérêts, mais ont tendance à rester entre générations d'arrivants.

Le village s'agrandissant, on ne se connaît plus aussi bien. Le Maire, les conseillers municipaux ne connaissent pas forcément les nouvelles familles sur le village.

Ceci a une incidence sur la régulation des conflits au sein de la communauté : les maires, et les habitants, ne savent pas toujours identifier les personnes qui circulent sur le village. Si des dégradations apparaissent, le maire ou les conseillers municipaux ne sont pas toujours en mesure d'aller rencontrer les personnes qui pourraient en être les auteurs. De nouvelles formes de régulations doivent être mises en place.

Les conflits entre voisinage prennent aussi d'autres proportions. D'autant plus que les formes urbaines utilisées, notamment en lotissement, peuvent elles mêmes créer de la querelle. On observe des habitations dérangées par les bruits de piscine, des chemins de desserte en mauvais état car appartenant aux habitants qui ne l'entretiennent pas, et enfin diverses manifestations générées par la forme urbaine elle-même. Par exemple, la forme du lotissement rebouclé sur lui-même avec une voie d'entrée voiture et sa raquette, raconte aussi une intimité que l'on développerait à l'écart du village « entre nous ».

Ces formes existent aujourd'hui, et certaines municipalités réfléchissent à des solutions pour « rattacher » le lotissement à la logique du village. Retrouver une forme générale du village qui permette à chacun de développer son rythme. Le mouvement associatif aide à réinjecter de la cohérence entre les habitants, mais cela suffit il ? Cette cohérence à retrouver passe aussi par des phases de réflexion longue de la municipalité, aidées par des spécialistes.

Pour les municipalités qui envisagent un projet d'aménagement, autant mener cette phase de réflexion en amont du projet, afin d'en posséder la maîtrise, et ainsi de s'assurer un développement cohérent, un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

## Cité et Travail

La question de la cohérence de la commune, passe aussi par une réflexion sur un ensemble de paramètres autour de la commune : le bassin d'emploi, les différentes structures existantes sur la commune et sur celles avoisinantes. En effet, les habitants viennent aussi dans une logique professionnelle : ils emménagent là où il y a de l'emploi, ou bien, et nous l'observons tous de plus en plus, ils viennent acquérir un logement aux abords de Toulouse parce que travaillant à Toulouse.

Pour répondre à la crainte de certaines communes ; crainte de faire de l'habitat dense et de recevoir par là même une population précaire ; il serait intéressant de développer parallèlement aux projets de logement, des projets de développement du bassin d'emploi.

Certaines communes réfléchissent par exemple à des filières courtes sur leur territoire, en intelligence avec les territoires adjacents, afin de faire émerger des emplois de proximité.

## La ville : un modèle ?

Lorsque l'on parle de densité dans nos territoires, ce n'est pas à l'échelle de la ville : il s'agira de réfléchir à la diminution des parcelles à construire, puis à des possibilités de formes d'aménagement innovantes qui préservent le territoire, et offrent une qualité de vie intéressante.

Les élus sont tous d'accord sur la nécessité de préserver un cadre rural, qui semble être la richesse que nous proposons aux arrivants sur nos communes. Les développements des communes doivent pouvoir préserver ce cadre. Le modèle de l'habitat en lotissement donne l'idée de la famille installée « en pleine nature » de façon presque isolée. La réalité du lotissement est pourtant bien différente à vivre.

Le modèle est à construire, un modèle qui permettrait aux habitants de se considérer comme « habitants de la campagne » et qui leur permettrait aussi de bénéficier réellement de la nature. D'autant que nous avons évoqué les nécessités de « traverser » le lotissement (à pied), d'un côté pour aller vers le cœur de village (au marché, à la boulangerie, à l'école), d'un autre pour aller se promener....

Nous avons aussi évoqué le travail dans le village : en parlant des nos habitants qui dorment au village et vont travailler à Toulouse, en déplorant qu'ils soient trop fatigués, trop absents du village pour participer à la vie du village, nous évoquons aussi le fait qu'en journée, il ne se passe rien. Plus personne ne travaille en journée dans le village. En ville, beaucoup de gens travaillent *dans* la ville....les commerces, les débits de boissons...

## Exigences contradictoires

Des élus abordent des questions pragmatiques. Les exigences de l'assainissement imposent une taille de parcelles importante (lorsqu'il n'y a pas d'assainissement collectif). Cette exigence est contradictoire avec la contrainte de réduction de consommation foncière.

D'autres abordent les contraintes économiques, les « pressions » utilisées sur les élus par les propriétaires terriens.

Les pressions aussi des promoteurs, qui arrivent avec des projets clefs en main. Ils se sont entendus avec les propriétaires, et les élus ne savent pas bien comment maîtriser ces développements là.

Ces exigences contradictoires sont les points d'achoppement des projets sur lesquels il faut négocier. Les différents élus participant aux ateliers en ont aussi parlé : il existe plusieurs réponses à un problème donné, à une contradiction. Le rôle de l' élu va être de pouvoir choisir la réponse la plus adaptée à la situation de sa commune. Il est parfois nécessaire de recourir aux experts, aux professionnels, afin d'instruire la question, la contradiction.

De façon générale, ces questions nécessitent l'apport de compétences spécifiques souvent absentes ou bien très peu représentées dans les communes.

### **Economie foncière**

Les pratiques de l'économie foncière dans les communes ne sont pas comparables. On observe ainsi certaines communes qui acquiert du terrain, au fil des ans, leur permettant le moment venu de gérer les développements de la commune.

D'autres communes n'en acquiert pas, et ont de ce fait moins d'emprise sur les aménagements.

### **Conclusion**

Après des villages et des petites villes qui ont connues la désertification, nous voilà aujourd'hui à la reconquête de nos territoires. Il s'agit peut être de savoirs faire que nous avons perdu avec le temps, où bien les usages de l'urbanisation ont tellement évolués que les municipalités n'ont pas eu le temps nécessaire pour s'y adapter.

Des outils existent afin de permettre aux élus des communes de maîtriser leur territoire. Aujourd'hui nous assistons souvent à des projets rapidement menés, où la phase de réflexion n'a pas été assez poussée. Certains élus expliquent que la maîtrise du territoire passe par de la réflexion, par de la négociation ; et par l'utilisation d'outils adaptés (secteurs à plan de masse, ou bien acquisition d'une parcelle).

Des outils existent afin de mettre en chantier des formes d'aménagement innovantes, moins consommatrices de foncier, offrant à leurs habitants un cadre de vie agréable. Les conditions de vie sur un territoire ne dépendent pas de la taille de la parcelle, mais plutôt de la façon dont on utilise la parcelle. L'implantation du logement doit être réfléchi en fonction des autres parcelles, la distribution des parcelles doit être maîtrisée afin de promouvoir des formes préservant l'intimité, la sérénité des futurs habitants...

Enfin, des outils existent pour permettre aux élus d'une commune de gérer un aménagement du début à la fin. Des outils utilisés dans la gestion de projet, ou dans le mise en œuvre de schéma directeur. Ces outils permettent aux élus de gérer les différents temps du projet, de traiter les différentes questions au moment opportun où elles se posent et de les traiter. La méthodologie, débarrassée de son approche strictement comptable, assure un développement projet cohérent, permettant aux élus de maîtriser les différents points clefs abordés dans ces premiers ateliers.

La seconde session d'ateliers vous propose d'explorer ces outils au travers d'exemples issus de nos territoires. Des élus viendront nous exposer les projets qu'ils ont pu développer sur leur commune.

Des outils réglementaires, des outils adaptés aux développements territoriaux, mais aussi des outils de compréhension et de gestion de projet, en passant par les prémisses d'un projet, jusque vers les projets concertés.

Nicolas GOLOVTCHENKO viendra parler du projet, de ses étapes, et de ses éléments de complexité qui en font aussi sa capacité à s'adapter à nos différents territoires.

Jean Loup MARFAING et Jean François ARAMENDY, viendront exposer les différents outils réglementaires, et les chargés de mission du SCOT NT développeront les différents exemples nous permettant de comprendre les différentes mises en œuvre.