

Les habitants et les acteurs locaux au coeur du projet

Du 8 au 13 avril 2019, la communauté de communes Arize-Lèze et la commune de Sabarat ont accueilli une trentaine d'étudiants pour un ATELIER «HORS-LES-MURS».

Un atelier «Hors-les-Murs» ?

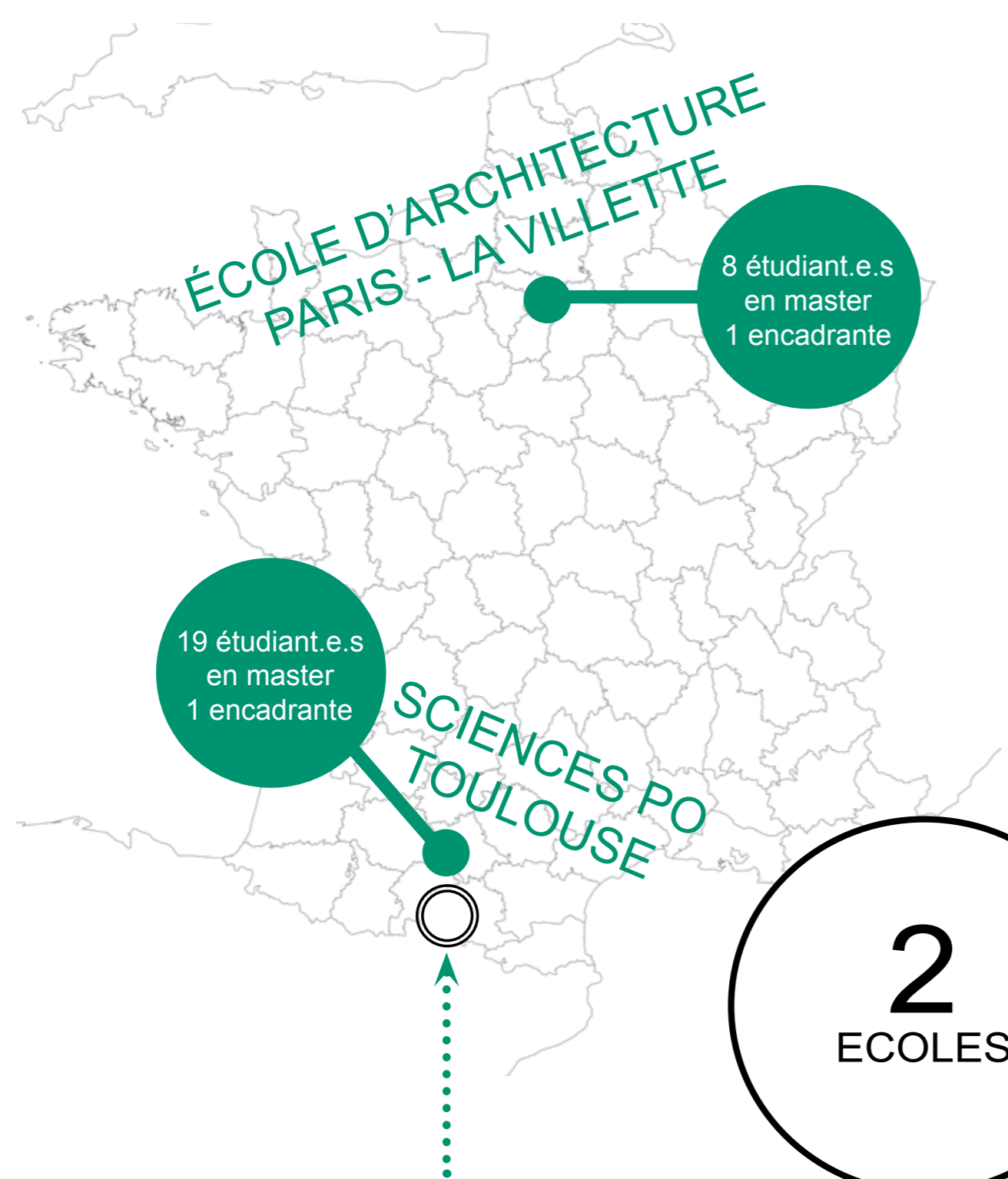
Cela consiste à mobiliser des équipes d'étudiants de disciplines différentes, de niveau Master, pour élaborer avec les acteurs locaux un projet sur le thème de la revitalisation d'un centre bourg en lien avec son territoire.

Expérimentées depuis plus de 10 ans au sein des Parcs Naturels Régionaux, ces démarches ont démontré leur intérêt tant pour les collectivités que pour les écoles : adhésion des élus et des habitants, acquisition de nouvelles sensibilités et de nouvelles connaissances, expérimentation de méthodes novatrices, inclusives et transversales, développement de qualités d'écoute et de dialogue, confrontation au réel dans sa complexité et aux acteurs locaux...



Comment redynamiser le centre du bourg?

C'est mener un projet de territoire qui dessine un destin commun aux acteurs de celui-ci et qui inscrit la contribution du centre-bourg au rayonnement et à la vitalité d'un territoire plus vaste. En effet, de nombreux leviers d'action sont à envisager dans un périmètre dépassant celui du centre-bourg lui-même. Autrement dit, le programme de revitalisation ne se réduit pas à la surface de son périmètre d'application. En outre, si la reconquête des centres-bourgs a besoin de s'incarner dans des actions concrètes, elle ne saurait se limiter pour autant à l'addition d'actions sectorielles, au risque que celles-ci soient conduites de manière cloisonnée. Le secret de la réussite tient donc dans la capacité à inscrire les actions, les grandes comme les petites, dans une vision qui stimule les différentes dimensions de la centralité, les différents acteurs et surtout, les différentes échelles d'action. Ainsi, les résultats de la démarche présentée ici ont pour vocation à être intégrés par la suite à un projet de territoire communautaire définissant ces périmètres d'action.



avec le soutien du  
PARC NATUREL RÉGIONAL  
DES PYRÉNÉES  
ARIÉGEAISES



Une démarche participative

Les étudiants sont allés à la rencontre des habitants et des différents acteurs du territoire, afin de recueillir les avis et les points-de-vues pour formuler des propositions d'actions concrètes, ancrées dans la réalité des contraintes, dynamiques et aspirations locales.

Pour favoriser les échanges et discussions, un certain nombre de conditions ont été mises en place durant la semaine de résidence :

- un **espace de travail ouvert** où les étudiants ont convié les acteurs locaux autour de maquettes du territoire et présenté leurs propositions au fil de la progression de leurs réflexions.
- une **dynamique mobilisatrice** instaurée par la programmation de moments de convivialité et de débats autour du thème de l'atelier (ciné-débat, veillées-ateliers, conférence ...).
- deux **restitutions**, l'une à l'attention des acteurs institutionnels et des élus, l'autre à destination des habitants et des visiteurs au foyer rural de Sabarat.



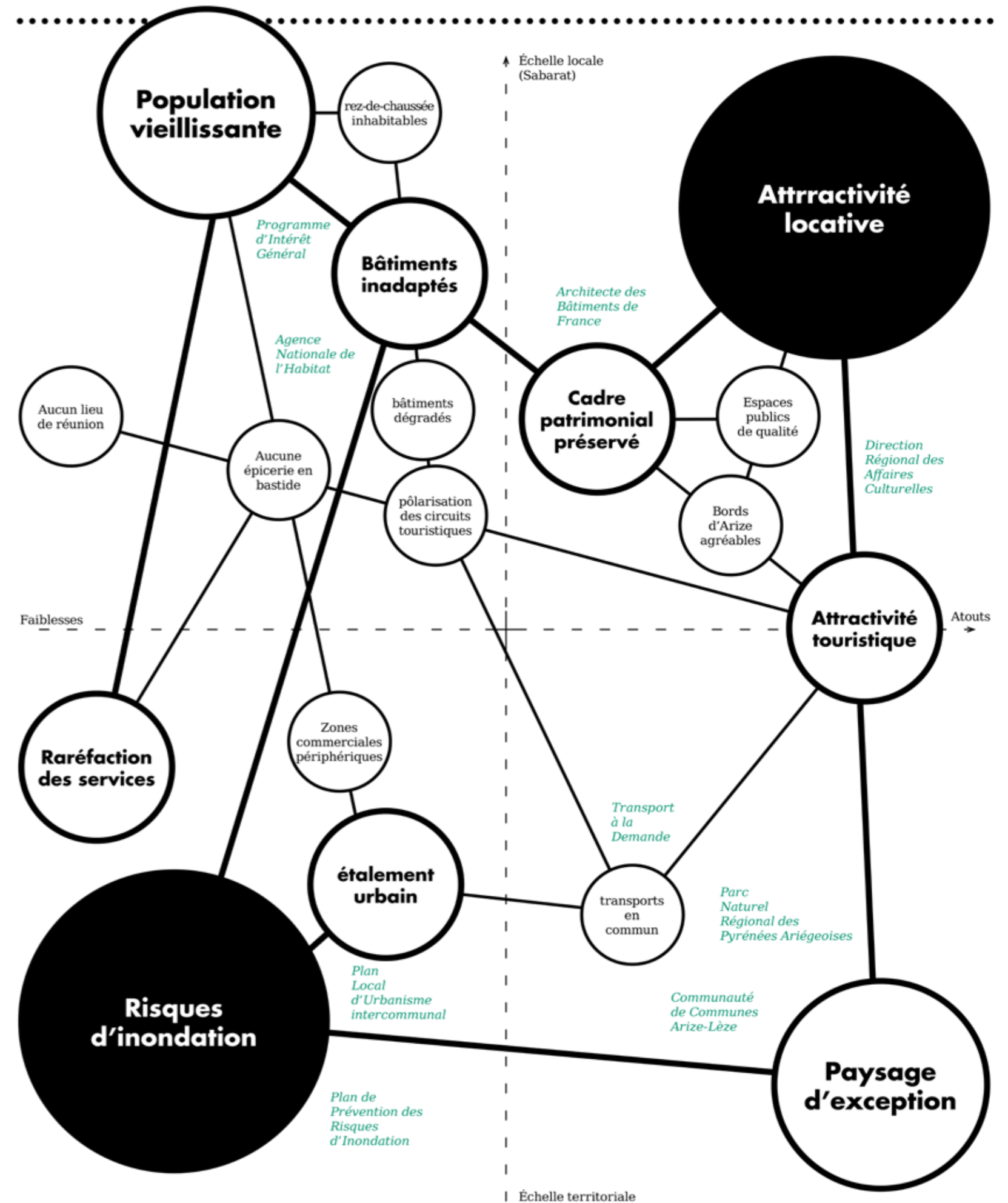
En résidence pendant une semaine sur le territoire, les 28 étudiants ont mené un travail de réflexion avec les acteurs locaux pour identifier les actions possibles, à la fois concrètes et cohérentes entre elles, pour redonner vie au bourg de Sabarat.

# COMPRENDRE

## Etat des lieux partagé : blocages & potentiels



### Synthèse de l'état des lieux



### Une approche transversale

La dévitalisation d'un centre ancien peut se traduire par des signaux variés : perte d'attractivité résidentielle, multiplication des bâtiments en ruine ou à l'abandon, déprise commerciale, dégradation des espaces publics et de leurs usages... Or tous ces effets interagissent. Comprendre et analyser le phénomène nécessite donc d'aborder les multiples aspects qui participent au dynamisme local (habitat, espaces publics, commerces, services, mobilité...) et de mettre en évidence **les liens entre les différentes thématiques pour dégager les principaux enjeux.**

Le but de l'exercice n'est pas de faire un diagnostic exhaustif, mais plutôt de constituer un état des lieux partagé avec les différents acteurs (élus, techniciens, habitants, partenaires...) afin de partir d'une **vision commune.** Cela est essentiel pour parvenir ensuite à cibler les opportunités d'action, en tenant compte des contraintes et réalités locales.

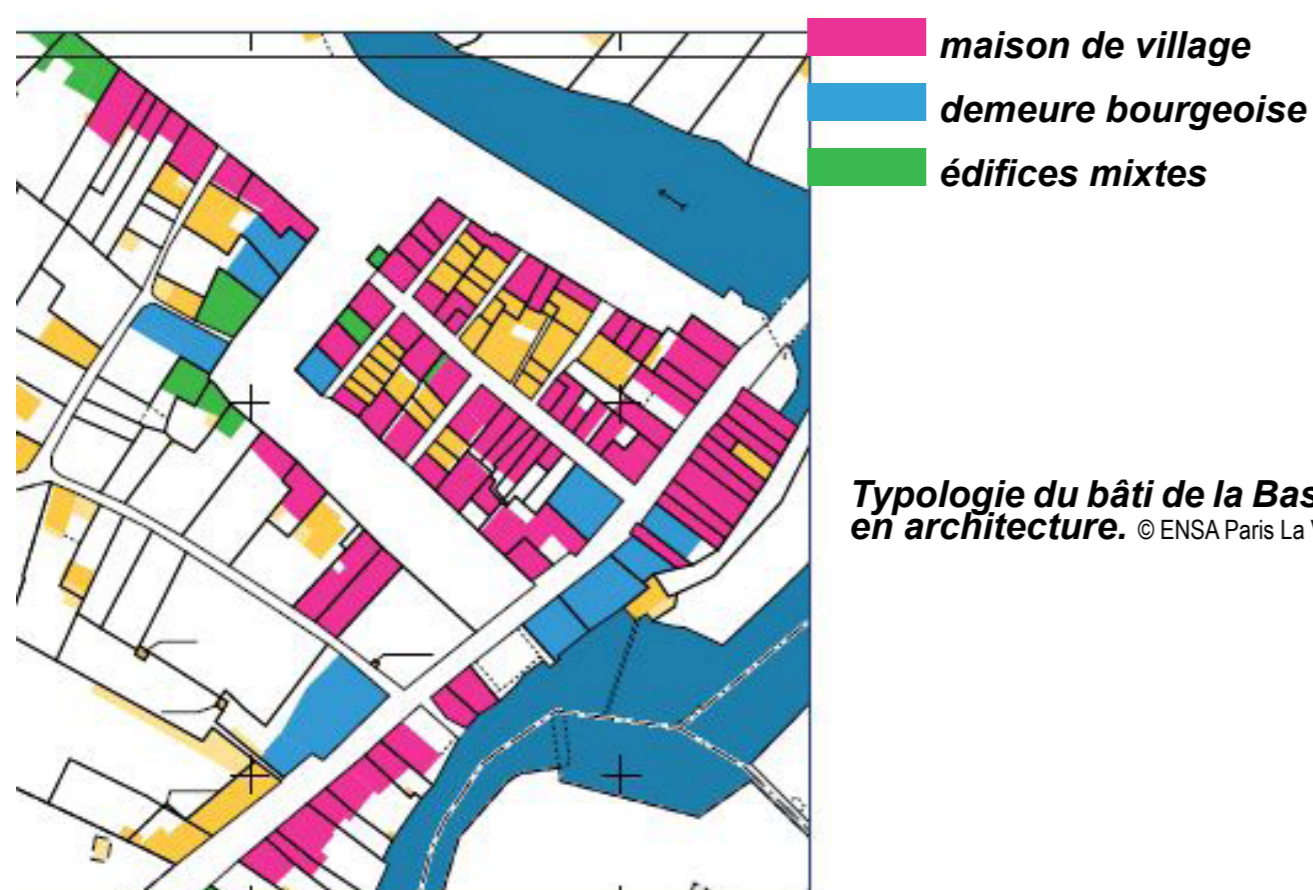
### HABITAT

### PATRIMOINE bâti, naturel et paysager

### RISQUES crues et inondations

#### TYPOLOGIE DES MAISONS À SABARAT, EN ARIÈGE

Comment faire évoluer  
l'habitat de Sabarat tout en  
conservant son caractère patrimonial ?



Typologie du bâti de la Bastide - extrait de l'état des lieux réalisé par les étudiants en architecture. © ENSA Paris La Villette



### Bassin de vie & attractivité

La perte d'attractivité des centres anciens touche la plupart des communes rurales en dépit des qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de ces noyaux historiques. Pour identifier les causes et apporter des réponses adaptées, il est indispensable d'appréhender les dynamiques à l'oeuvre à **une échelle plus large que le centre du bourg lui-même.** En effet, le bourg est toujours ancré dans un territoire avec lequel il entretient des relations qui influencent son développement et son attractivité.

L'analyse des dynamiques, des blocages et la mise en évidence de leviers potentiels doit ainsi prendre en compte l'échelle du territoire vécu, que l'on appelle aussi le bassin de vie.

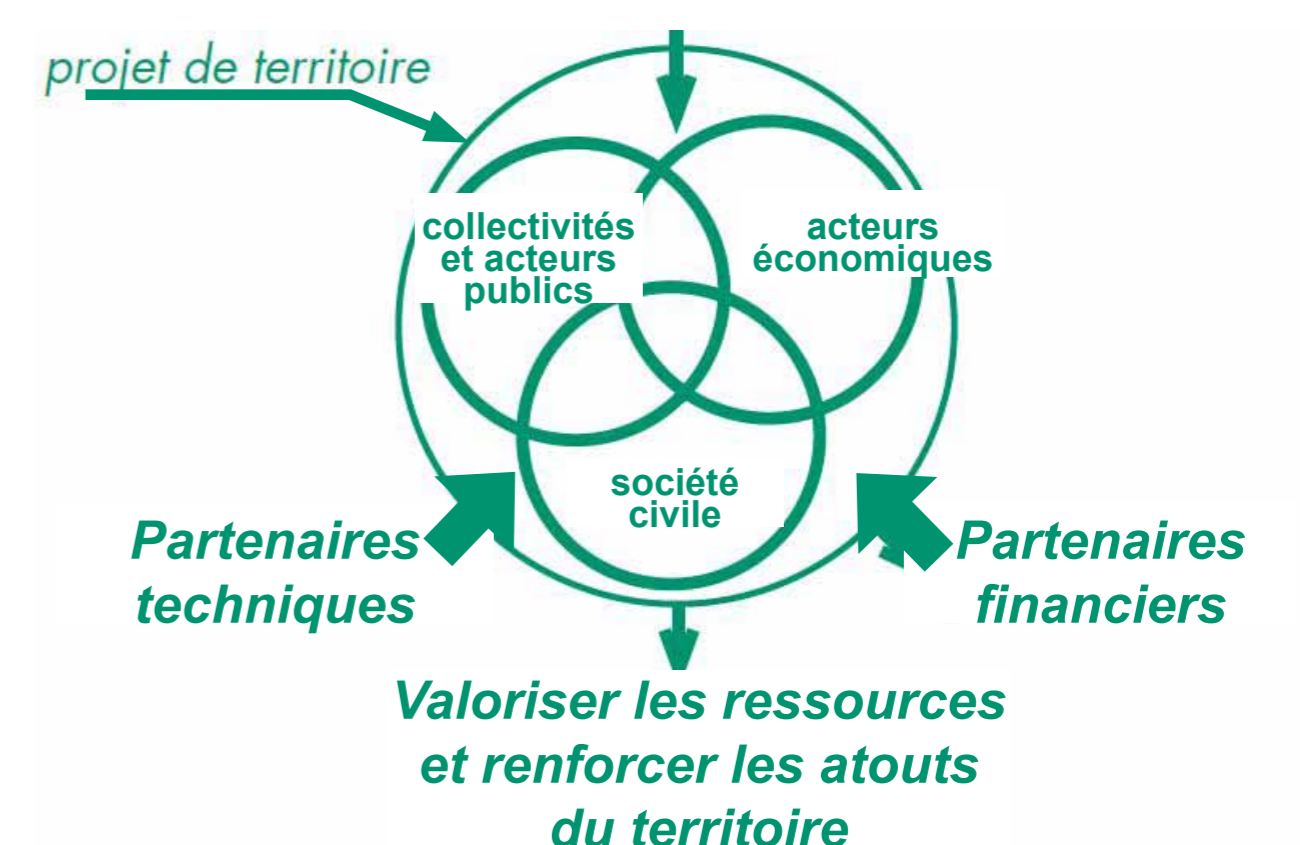


Travail produit lors des premiers ateliers avec les acteurs locaux © Sciences Po Toulouse - ENSA Paris La Villette

#### PROJET DE TERRITOIRE

Pour réussir à enclencher une dynamique de revitalisation, l'atelier a montré que les actions à mener sont de plusieurs ordres, avec des temporalités, des investissements très divers... C'est pourquoi mobiliser l'ensemble des acteurs locaux est essentiel pour que des synergies s'établissent au fil de l'eau et prolongent les impulsions initiales.

### TROIS TYPES D'ACTEURS



Pour illustrer de manière plus concrète la démarche, les panneaux suivants vous présentent quelques unes des actions proposées par types d'acteurs concernés. Toutefois, aucune de ces actions ne peut, à elle seule, réussir à revitaliser le centre d'un bourg. Les actions envisagées ne peuvent être déconnectées d'une vision globale, qui les articule entre elles de manière cohérente et leur permet d'être complémentaires les unes des autres. Cette vision globale et cohérente, c'est le projet de territoire !

Pour envisager des actions correspondant aux attentes et aux besoins locaux, il est essentiel d'associer les habitants, les collectifs et les associations déjà constituées. Ils sont des ressources incontournables, porteuses d'initiatives variées, capables d'impulser une dynamique à l'échelle locale, mais aussi un véritable renouvellement des usages des centres anciens aujourd'hui désertés.

De la collecte des besoins et des initiatives à la formulation des enjeux et des hypothèses, les étudiants ont associé les habitants dès le départ et tout long de l'atelier en proposant :

- un questionnaire distribué dans les boîtes-aux-lettres avec le flyer qui annonçait l'atelier,
- des entretiens par porte-à-porte pour recueillir le maximum de réponses à leurs questions concernant la vie du village, le ressenti et les usages,
- des temps de discussions programmés au cours de la semaine : ciné-débat, soirée d'échanges et « portes-ouvertes »...

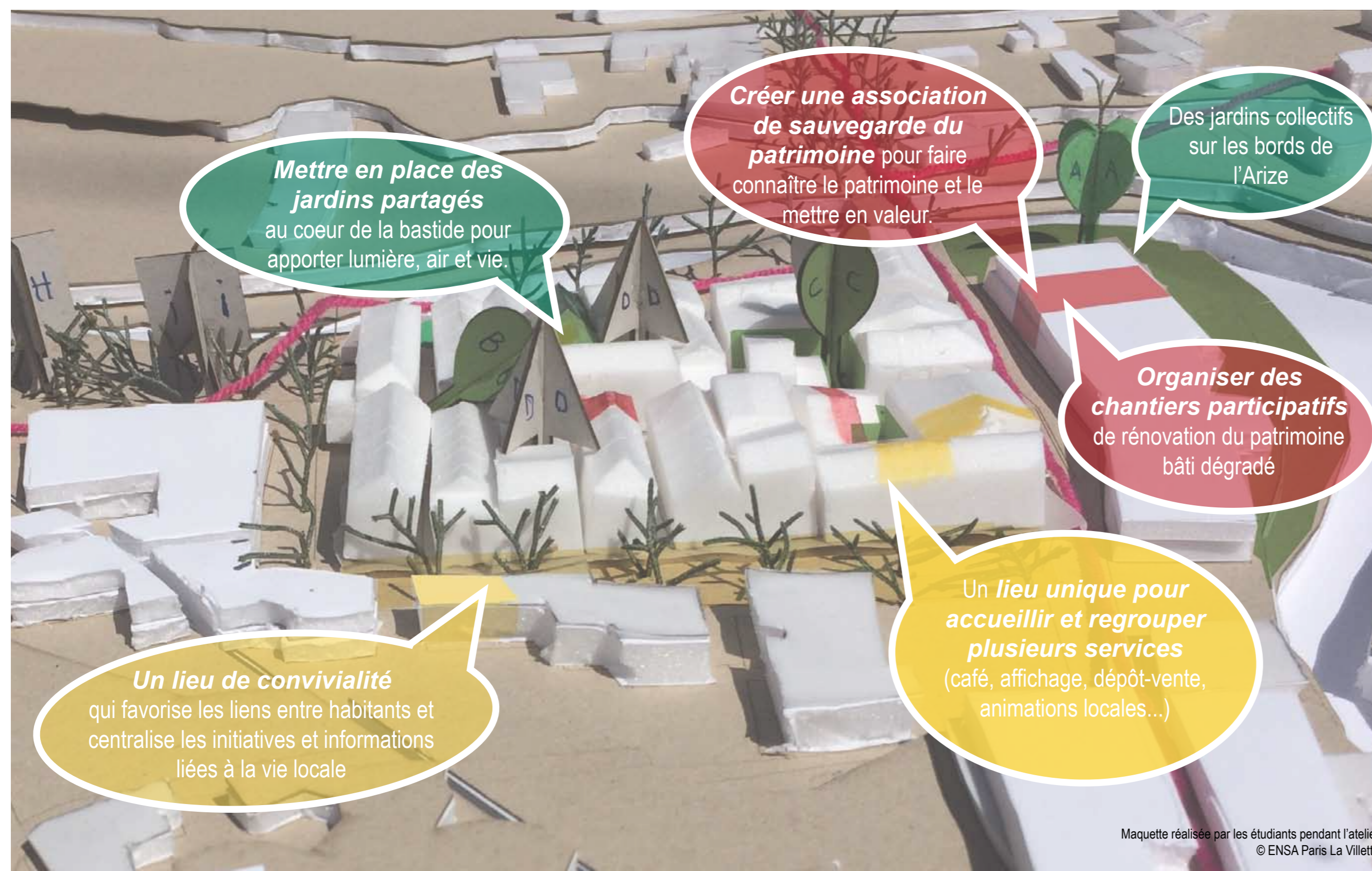
Ces moments conviviaux qu'ils animaient ont permis de proposer, en outre, un panel d'outils de dialogue varié : boîte-à-idées, débat mouvant...



Avec les habitants qui ont participé aux ateliers, les étudiants ont pu localiser assez précisément sur le plan cadastral du village où il pourrait être intéressant d'envisager les différentes actions.

Photographie prise pendant les ateliers avec les habitants © Sciences Po Toulouse - ENSA Paris La Villette

### Pistes d'actions identifiées avec les acteurs de la société civile



Maquette réalisée par les étudiants pendant l'atelier © ENSA Paris La Villette

### ETAPES CLES POUR METTRE EN PLACE DES JARDINS PARTAGÉS

#### 1- Se regrouper!

Qu'il s'agisse de jardins familiaux (parcelles affectées par une collectivité ou une association à des particuliers) ou de jardins collectifs (jardins conçus, gérés et animés par un groupe de particuliers), la création d'un jardin partagé se réalise de manière collective, en concertation avec tous ses usagers. Constituer un groupe de jardiniers volontaires est donc la première étape, par exemple, en organisant une réunion publique où chacun pourra exprimer ses envies, ses besoins et ses craintes.

#### 2- Choisir le lieu

En fonction du nombre de personnes intéressées et des attentes exprimées, il convient ensuite de repérer une ou plusieurs parcelles qui seraient propices à la mise en place des jardins (pas trop loin, superficie adaptée, présence d'un point d'eau...) afin d'identifier les propriétaires à contacter pour avoir leur accord (signature d'une convention d'occupation).

#### 3- Préciser le projet

Le projet des jardins prendra forme selon les attentes et besoins des jardiniers, en fonction du site, des réglementations à respecter... On pourra y trouver des parcelles individuelles et/ou collectives, un espace de détente, une mare etc.... Il conviendra d'établir un règlement qui formalise les principes/valeurs qui conviennent à tous et qui précise les rôles et les engagements de chacun. Définir les besoins en termes de moyens : matériels (outils, pots à semis, petit mobilier... mais aussi graines, plants...), humains, techniques, mais aussi financiers : certains investissements s'avèrent indispensables pour démarrer. Préciser dès le départ les sources de financements possibles : cotisations, aides ou subventions...

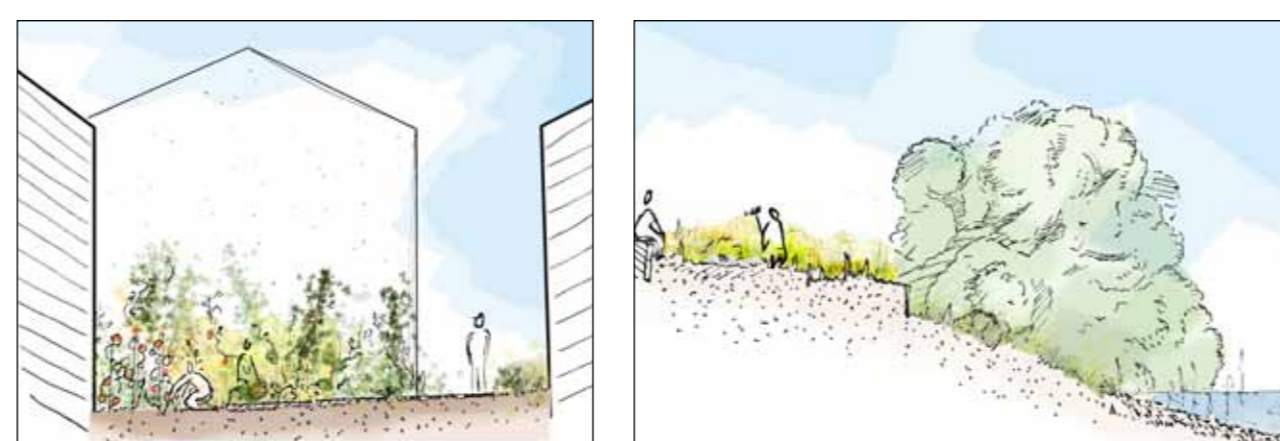
#### 4 - Faire vivre les jardins

Pour assurer une gestion des jardins partagés dans la durée, il est préférable de définir un calendrier de roulement (des tours de rôles), d'organiser des temps conviviaux, de proposer des animations... Une chose à ne pas mettre de côté : communiquer, tout au long du projet!

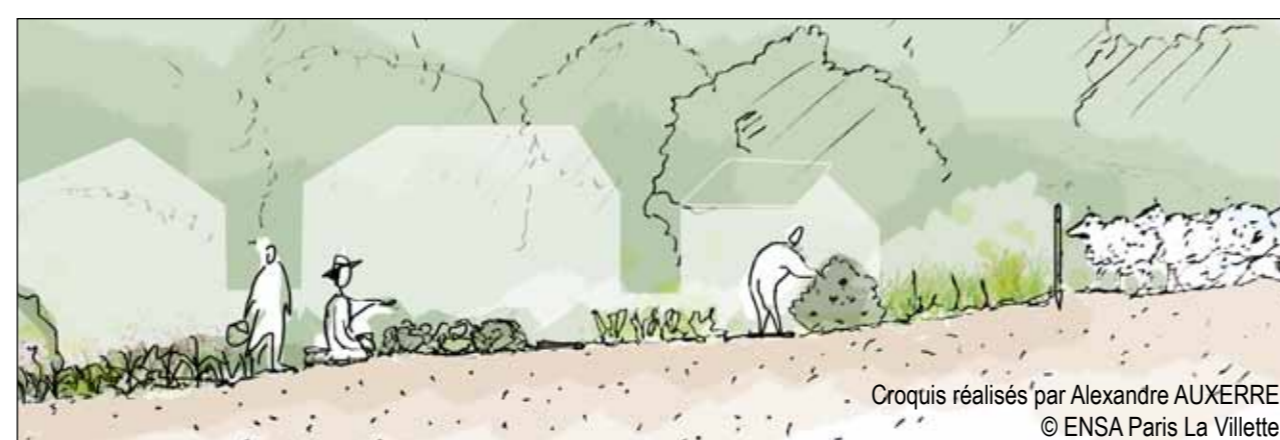
### FOCUS SUR LE PROJET DES JARDINS PARTAGÉS

La forme urbaine compacte de la bastide ne permet pas d'offrir un jardin attenant, ni même un espace extérieur privatif aux logements du centre du village. Cela pèse évidemment sur l'attractivité de la Bastide. Aujourd'hui, si l'on habite à la campagne, c'est pour avoir un jardin!

Mettre en place des jardins partagés à proximité du centre ancien serait ainsi un moyen de proposer des espaces extérieurs à «deux pas» de ces logements, mais aussi d'offrir un lieu de vie et d'échanges où les habitants intéressées pourraient venir jardiner, expérimenter, partager trucs et astuces, se détendre, prendre l'air...



Différentes situations sont envisageables pour mettre en place des jardins partagés à proximité de la Bastide... selon le projet souhaité.



Croquis réalisés par Alexandre AUXERRE © ENSA Paris La Villette

L'appui de la commune pourra faciliter grandement la concrétisation du projet des jardins partagés, notamment si elle a la possibilité de mettre à la disposition du groupe de jardiniers volontaires une parcelle communale dans le cadre d'une convention d'occupation.

Enrayer le processus de dégradation et inverser la tendance, cela implique de démontrer qu'il est possible de dépasser les contraintes et les obstacles pour redonner confiance aux acteurs économiques et propriétaires privés, afin qu'ils aient eux aussi « envie de faire ». Il est également important de mettre en avant les aides possibles et les professionnels présents sur le territoire pour les soutenir et les accompagner dans leurs initiatives.

**RÉINVESTIR LE BÂTI VACANT EN L'ADAPTANT AUX BESOINS ACTUELS POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS**

Jugé trop exigü, trop sombre, humide, mal-isolé, le bâti traditionnel du centre du bourg ne répond pas aux besoins et aux attentes actuelles en matière de confort et de mode de vie.

La Bastide offre, en effet, une forme de bâti compacte, dont l'intérêt patrimonial réside dans l'organisation rigoureuse et cohérente des 7 îlots, que forme la trame des rues et ruelles. Cette cohérence d'ensemble participe du potentiel touristique et paysager (cadre de vie) du village.

Durant l'atelier, les étudiants ont analysé différents cas de figure afin de montrer que des solutions architecturales peuvent être trouvées pour parvenir à adapter le bâti ancien aux exigences actuelles, tout en préservant les caractères patrimoniaux de la Bastide.

A ces contraintes liées à la typologie du bâti traditionnel s'ajoutent celles liées aux risques crues et inondations.

La Bastide se situant en grande partie en zone inondable, les rez-de-chaussée ne peuvent être destinés à l'habitation. Il faudra donc envisager des opérations de rénovation mixtes visant à faire des logements sains et confortables aux étages et réservant les rez-de-chaussée à d'autres affectations autorisées par le Plan de Prévention des Risques.

**Projet de réhabilitation de deux bâtisses sur quatre parcelles : plans actuels, plan projet de transformation en habitat mixte : 1 appartement T4 + 3 ateliers + 1 boutique**



Les maisons traditionnelles sont composées d'une seule travée, longue et étroite.



Légende : ateliers (jaune), boutique (rose), logement (blanc)

Esquisses réalisées par Charlotte ARISTIDE © ENSA Paris La Villette



Quelques exemples d'actions menées sur d'autres territoires pour stimuler les dynamiques commerciales locales...

**Un commerce «multi-services»**

La Rivière (38)

Suite à la fermeture du dernier commerce, la commune a porté un projet mixte autour d'un équipement hybride réunissant un espace multi-services, un espace d'information touristique, une salle polyvalente, des locaux associatifs.

Confronté à la concurrence des grandes surfaces, un commerce de proximité doit pouvoir répondre à la diversité de la demande «très locale» et devenir un véritable lieu de vie qui offre et centralise une mixité de services et d'usages.

**« Boutique à l'Essai » ou boutiques « éphémères »**

Barbezieux-Saint-Hilaire (16)

«Boutique à l'Essai» offre un loyer préférentiel et des services (banque, assurance, comptabilité...) gratuits ou à tarif réduit. Grâce à ce dispositif, de nombreux commerces hyper-spécialisés ont pu expérimenter leur activité sans prendre trop de risques.

Cet exemple d'animation commerciale peut être envisagé pour mettre en relation des propriétaires de locaux vacants et des commerçants désireux de tester un produit ou un service pour une durée limitée. Le futur commerçant bénéficie d'un loyer minoré et du soutien d'un réseau de partenaires locaux.

**SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJET**

**Aides financières et conseils personnalisés**

Pour apporter un appui à la fois technique et financier aux propriétaires, la Communauté de Communes Arize-Lèze s'est engagée, en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'Etat, le Conseil Départemental de l'Ariège et le Conseil Régional (PROCVIS), dans un **Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) consacré à l'amélioration de l'habitat**. Ce programme concerne tous les propriétaires de logements du territoire : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires d'immeubles vacants.

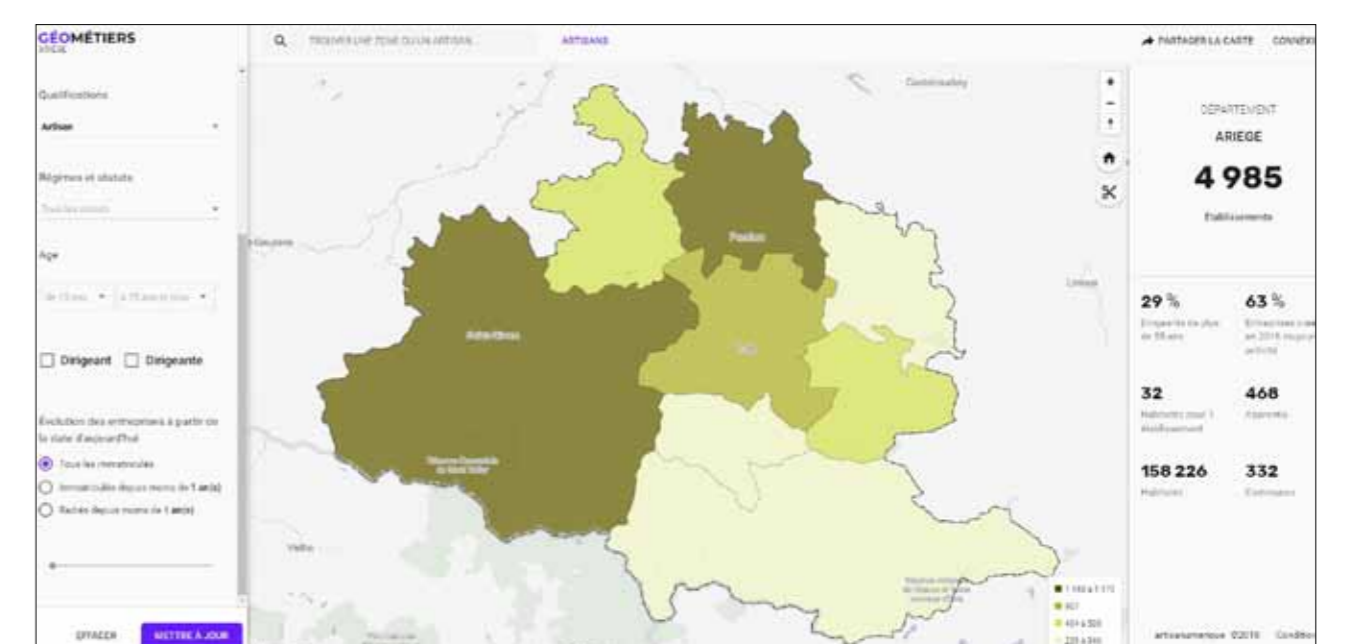
Pour la création de logements locatifs par exemple, les subventions peuvent atteindre 50% du montant total des travaux, ce qui représente une aide incitative à la rénovation de logements destinés à la location.

N'hésitez pas à venir vous renseigner dans le cadre de **permanences** :

- 1<sup>er</sup> jeudi du mois, en mairie du Fossat, de 9h30 à 11h30
- 3<sup>ème</sup> mercredi du mois, en mairie du Mas d'Azil, de 9h30 à 11h30
- 4<sup>ème</sup> vendredi du mois, en mairie de Daumazan sur Arize, de 9h30 à 11h30

Permanences d'accueil du public sans rendez-vous !

Une équipe de professionnels spécialisés mise à votre disposition par la Communauté de Communes :



**Identifier les entreprises présentes localement**

Le SIG « Ariège GEOMETIERS » est une plateforme numérique qui permet d'identifier les entreprises présentes localement. Les intercommunalités ont conventionné avec la Chambre des Métiers de l'Ariège pour accéder à ces données économiques et ainsi mieux valoriser les entreprises disponibles et qualifiées, sur leur territoire, pour mener un projet de rénovation.

Le CAUE de l'Ariège apporte gratuitement des conseils en architecture aux particuliers afin de les aider à concilier au «cas par cas» les contraintes réglementaires et leurs besoins en termes d'usages, de confort et de qualité de vie, ce qui peut faciliter grandement la réalisation de rénovations de qualité en centre ancien.

Si l'une des bâtisses dégradées en milieu d'îlot doit être démolie, il est alors possible de créer un «puits de lumière».

En regroupant deux «maisons-travées», il est possible de retrouver des pièces spacieuses, sans perturber l'ordre et l'équilibre de la façade.

# PISTES D'ACTION

## Acteurs publics et collectivités

Dans la reconquête des centres-bourgs, le rôle des acteurs publics et des collectivités est d'accompagner l'émergence d'une **vision partagée et d'engager une stratégie et un programme d'actions à court, moyen et long terme.**

### Miser sur ses atouts...

Le groupe des étudiants accueillis pendant une semaine a observé que le territoire ne manquait pas d'atouts et que les renforcer pouvait passer par des actions immédiates, peu complexes à mettre en oeuvre, si l'on réussit à mobiliser les différents acteurs : habitants, professionnels, partenaires...

La mise en valeur du patrimoine et du bâti historique peut ainsi commencer par un inventaire de ces «détails» architecturaux qui racontent la Bastide et par le fleurissement de ses abords pour souligner la qualité des espaces publics qui l'encadrent.

D'autres opérations (les opérations d'acquisition-démolition-réhabilitation-remise sur le marché notamment) réclament a contrario des investissements importants qui ne peuvent pas reposer uniquement sur la commune. Il convient pour ce type d'opérations de prioriser celles qui sont capables d'avoir un véritable «effet levier» sur les activités et l'attractivité dont pourra bénéficier tout le bassin de vie.



Vue du bourg de Sabarat © PNR PA

### S'APPUYER SUR LES RESSOURCES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES POUR PROMOUVOIR LES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS À LA VOITURE



Perspective remarquable depuis le quai de Rebarat sur l'Arize, le pont en pierre qui enjambe la rivière et le clocher de l'église du XI<sup>ème</sup> siècle.

## Faire le lien entre tous les acteurs

Les acteurs à impliquer dans la redynamisation sont nombreux. Il est essentiel que les collectivités parviennent à tisser des liens entre les différentes entités pour que le maximum des acteurs concernés soit associé à la construction des projets et qu'ils puissent ainsi bénéficier du réseau des acteurs locaux.

Le projet d'aménagement de deux voies cyclables le long de l'Arize et de la Lèze porté par la Communauté de communes permettra de relier les «bourgs-centres» : Lézat et Le Fossat par la Lèze, Le Mas d'Azil à Daumazan par l'Arize. Ces liaisons connecteront aussi les villages implantés le long de ces rivières et faciliteront les déplacements alternatifs à la voiture, comme le vélo, pour les trajets de proximité au quotidien, mais aussi pour les itinéraires touristiques, de loisirs et de découverte du territoire.

Il est apparu à l'issue de l'atelier que ces deux voies «douces» pourraient offrir de véritables opportunités pour :

- permettre une nouvelle appropriation des espaces publics en berge,
- ouvrir les centres historiques des bourgs et villages sur leur cadre naturel,
- valoriser les ressources touristiques du territoire : patrimoines, loisirs, paysages,
- inciter les acteurs économiques locaux à s'appuyer sur cette armature pour se structurer en réseau.

L'intérêt de s'inscrire dans une stratégie d'ensemble est de faire converger les dynamiques pour qu'elles se renforcent les unes les autres.

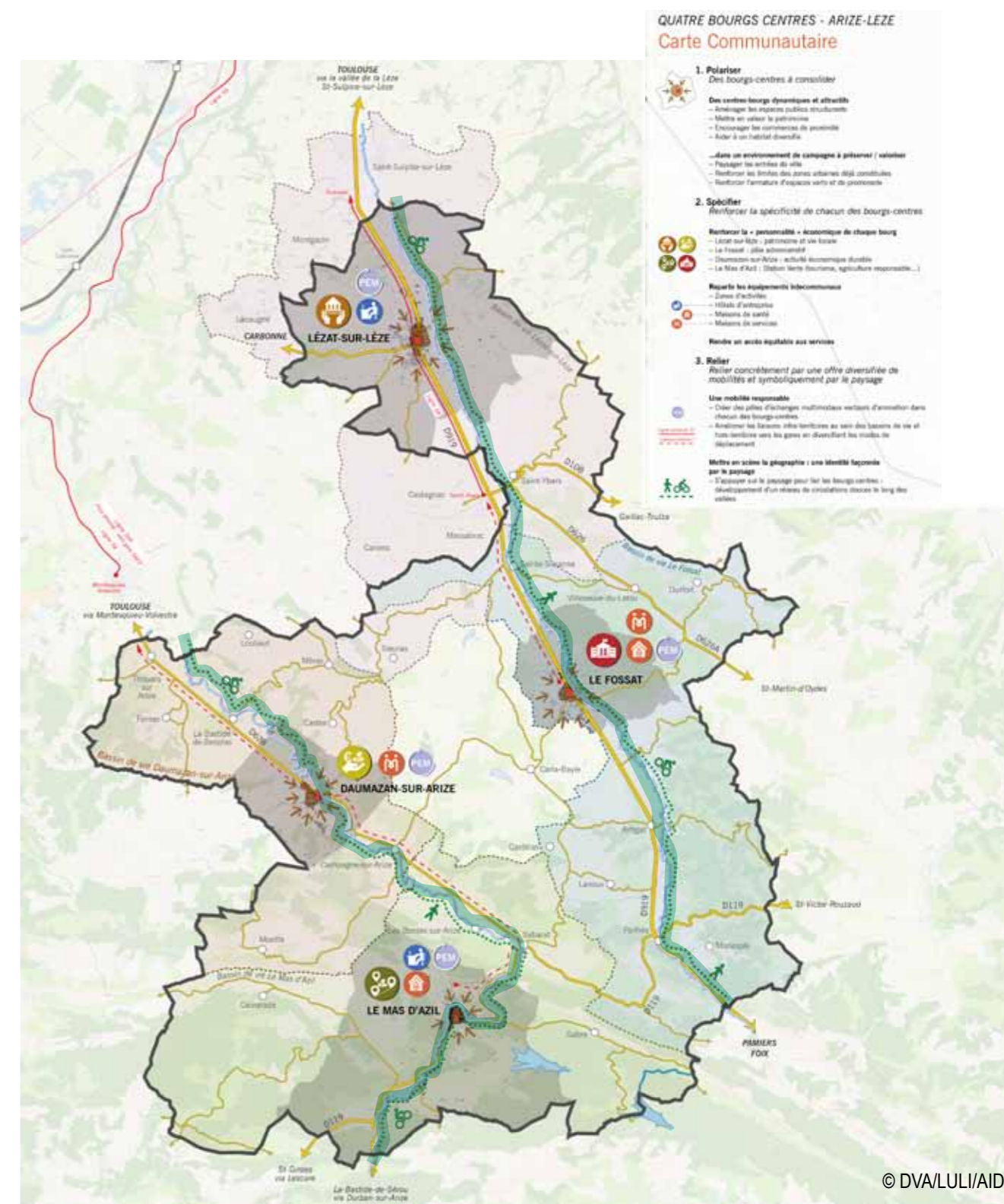
## LE PROJET DE TERRITOIRE : UNE STRATÉGIE SUR LE LONG TERME

S'engager dans une démarche de revitalisation, c'est d'abord s'assurer d'une solidarité d'intérêts entre les communes qui partagent le même bassin de vie pour définir des centralités pertinentes et équilibrées. En effet, des stratégies concurrentes entre communes voisines peuvent annuler tous les efforts entrepris pour redynamiser le centre du bourg ou du village voisin.

L'échelon le plus souvent considéré est alors celui de l'intercommunalité (EPCI), de par ses compétences en matière de développement économique, d'habitat, de planification, de transition écologique, de services, de tourisme. Cette co-construction d'une vision d'avenir d'un centre de bourg est à envisager sur un temps long, autour d'une feuille de route formalisant les axes d'une stratégie d'intervention très ciblée.

Différents outils stratégiques sont à la disposition des collectivités pour programmer leurs orientations et leurs actions sur le long terme. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est l'un d'eux : la Communauté de communes Arize-Lèze a engagé sa révision pour l'étendre à tout son territoire. Elle s'est également engagée en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'Etat, le Conseil Départemental et le Conseil Régional dans un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) consacré à l'amélioration de l'habitat.

D'autres outils stratégiques pourront être mobilisés par la suite pour



© DVA/LUL/IAID

faciliter la mise en oeuvre du projet de territoire : le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), le Plan Global de Déplacements (PGD-PMRu), le Site Patrimonial Remarquable (SPR), les Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC), les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), ...

Pour s'en saisir, les collectivités peuvent s'appuyer sur les acteurs institutionnels (Etat, Région, Département, PETR, PNR, chambres consulaires, syndicats mixtes) et sur les organismes d'intérêt public (CAUE, EPF, GIP). Le contrat «bourg-centre» signé avec la Région va ainsi permettre de soutenir son plan de d'actions pour redynamiser les bourgs principaux. La signature prochaine d'un protocole de territoire avec l'EPFO (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) permettra également d'accéder à de nouveaux leviers pour concrétiser les actions du projet de territoire.

Il est essentiel de parvenir à mobiliser le maximum d'acteurs concernés pour les associer à l'élaboration de ces outils et à la mise en oeuvre des projets. La dynamique territoriale repose sur l'implication de l'ensemble des acteurs locaux.

