



ATELIER 2 - THÉMATIQUE HABITER

Projet Agriparc Bouisses-Grèzes - Mission 8

14 Septembre 2023

Ville de

Montpellier





Le deuxième atelier citoyen a eu lieu le 14 septembre 2023, de 14h à 17h, sur le site de l'Agriparc des Bouisses.

Il avait pour objectif de :

- Poursuivre la démarche de co-construction autour du projet avec ce deuxième atelier thématique
- Partager avec les participants la lecture du site et les potentiels d'habiter que cela ouvre
- Sensibiliser les participants et les acculturer collectivement
- Faire directement participer les habitants à la co-construction collective, identifier les énergies et bonnes volontés
- Contextualiser le projet avec les enjeux programmatiques du site, notamment la nécessité de construire de nouveaux logements. S'intéresser aux notions de densité durable.
- Partager les questions autour de la manière d'ordonner les règles de construction, traduire les interdépendances densité, forme urbaine et espace libre
- Ouvrir les questions sur les modes d'habiter et la qualité des logements

Ce premier atelier a réuni 42 participants dont 6 membres de l'équipe projet et 3 membres de la maîtrise d'ouvrage ainsi que 3 élus de la métropole : Stéphane JOUAULT, Maryse FAYE et Coralie MANTION.

TEMPS 1 : Présentation en plénière

L'atelier a débuté à 14h par un temps de présentation à la Bulle Bleue. Il a été introduit par Coralie Manton, Stéphane Jouault et Maryse Faye, suivis de Mathieu-Ho Simonpoli et Pierre Janin qui ont rappelé les grands enjeux du projet et de l'atelier. Il s'est déroulé en trois temps :

- 1- Présentation en plénière
- 2- Atelier sur site
- 3- Restitution collective.

Le premier temps de présentation en plénière est divisé en quatre parties :

- > Rappel du projet,
- > **Où** habiter ? L'Agriparc, un lieu singulier
- > **"Quoi"** habiter ? Quelle qualité pour les logements de demain ?
- > **Comment** habiter ? Organiser les extensions urbaines

Le groupement a ensuite présenté le deuxième temps de l'atelier organisé autour d'une balade à travers le site en deux groupes. Celle-ci était accompagnée d'un questionnaire pour les participants :

Groupe 1 : SITE LA FOURCHE - La lisière habitée entre l'agriparc et les quartiers résidentiels

Groupe 2 : ROUTE DE LAVÉRUNE et station de tramway - support de la densification urbaine au contact de l'agriparc

Au cours du temps de présentation de l'atelier, plusieurs sujets ont émergé concernant notamment l'activité agricole et la place qui lui sera accordée dans le programme constructif. Des bâtiments agricoles seront-ils prévus dans le projet ? Les agriculteurs seront-ils logés au sein de leurs espaces cultivés ? Il est, selon les participants, nécessaire que l'agriparc soit le lieu de vie (travaillé et habité) des futurs agriculteurs afin qu'ils puissent être en contact permanent de leur exploitation. Les participants ont également interrogé le nombre de logements, leurs qualités et les relations qu'ils entretiendront avec les quartiers alentour.

Ci-contre : chaque participant a reçu un questionnaire de trois pages, chacune portant sur un thème abordé en séance plénière :



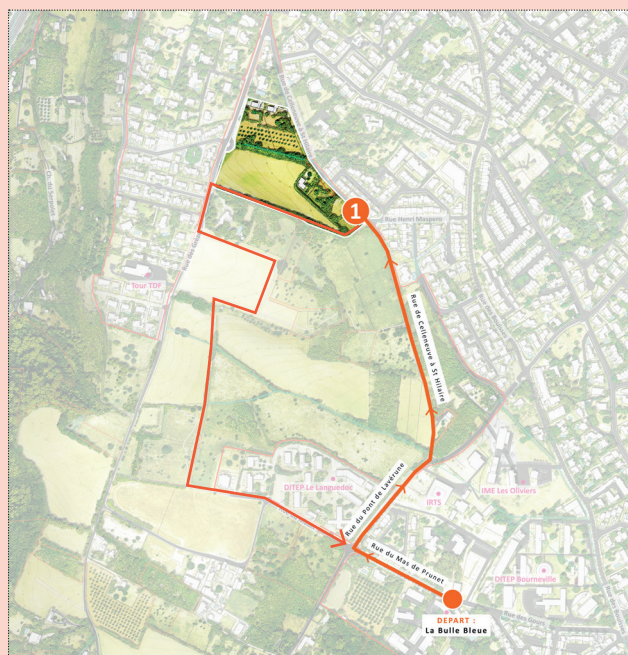
THÈME 1 : OÙ HABITER ? L'AGRIPARC, UN LIEU SINGULIER	THÈME 2 : QUOI HABITER ? LES LOGEMENTS DE DEMAIN ?	THÈME 3 : COMMENT HABITER ? LES EXTENSIONS URBAINES
<p>Votre présence remplit vos coordonnées et vous le souhaitez :</p> <p>Prénoms et nom : _____ Téléphone : _____</p> <p>1. QUELS SONT LES AVANTAGES D'HABITER SUR CE SITE ET DANS L'AGRIPARC ?</p> <p>2. QUELS LIENS PENSEZ-VOUS QUE L'AGRIPARC ET SES SECTEURS D'HABITAT POURRAIENT ENTRETIENIR AVEC LES QUARTIERS PROCHES ?</p> <p>3. QUELLES POURRAIENT ÊTRE L'IDENTITÉ ET LES QUALITÉS D'HABITAT SPÉCIFIQUES À L'AGRIPARC ?</p> <p>4. QUELS SONT LES PRICES OU LES ÉQUIPEMENTS DE VOTRE LOGEMENT QUE VOUS SERIEZ PRÊTS À PARTAGER ?</p> <p>5. PENSEZ-VOUS POSSIBLE, AU SEIN D'UN IMMEUBLE COLLECTIF DE RÉDUIRE LA TAILLE DES PRICES DE SERVICES POUR CONSTRUIRE DE PLUS GRANDS ESPACES COMMUNS ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui sous certaines conditions (préciser lesquelles ?)</p> <p>6. QUELLES SONT LES QUALITÉS D'UN LOGEMENT POUR QU'IL PUISSE ÊTRE ADAPTABLE ?</p> <p>7. PENSEZ-VOUS QUE CHAQUE LOGEMENT DOIVE DISPOSER D'UNE PLACE DE PARKING ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui sous certaines conditions (préciser lesquelles ?)</p> <p>8. PENSEZ-VOUS NÉCESSAIRE QUE CHAQUE ESPACE EXTÉRIEUR PUISSE ÊTRE UN JARDIN ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui sous certaines conditions (préciser lesquelles ?)</p> <p>9. PENSEZ-VOUS POSSIBLE QUE LES ESPACES EXTÉRIEURS PUISSENT ÊTRE DES ESPACES PRODUCTIFS GÉRÉS PAR LES AGRICULTEURS ET LES HABITANTS COLLECTIFS ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui sous certaines conditions (préciser lesquelles ?)</p> <p>10. PENSEZ-VOUS QUE L'AGRIPARC PUISSE ACCUEILLIR UNE NOUVELLE FORME DE PROPRIÉTÉ POUR LES LOGEMENTS D'ÉTRE HABITÉS COOPÉRATIVEMENT ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui sous certaines conditions (préciser lesquelles ?)</p> <p>11. IDEES COMPLÉMENTAIRES QUE VOUS SOUHAITERIEZ EXPRIMER</p> <p>Merci de bien vouloir nous remettre ce formulaire à la fin de l'atelier</p>	<p>12. EN MIS EN PLACE SUR L'AGRIPARC ?</p> <p>13. SOURCES OU BISSOURCES PERMETTENT DE INDUSTRIELLE ?</p> <p>14. QUELS SONT LES DISPOSITIFS CONSTRUCTIFS AVEC DES</p> <p>15. DES BÂTIMENTS SONT UN OBJECTIF À ATTEINDRE ?</p> <p>16. À PENSER ?</p> <p>17. EN TOUTES ÊTRE UTILES ?</p> <p>18. EXPRIMER :</p> <p>19. EXPRIMER :</p> <p>20. EXPRIMER :</p>	<p>21. EN TOUTES ÊTRE UTILES ?</p> <p>22. EXPRIMER :</p> <p>23. EXPRIMER :</p> <p>24. EXPRIMER :</p>

Identité de la parcelle

- Parcelle PW0052
- Classée en zone AU au PLUi
- Une des portes d'entrées du parc
- Envisagée comme la future lisière habitée entre l'agriparc et les quartiers résidentiels

Le parcours de terrain

- Le parcours de terrain s'est organisé en plusieurs temps. Environ 15min de marche ont permis de se rendre de la Bulle Bleue à la parcelle. Sur site, les participants ont d'abord été invités à cheminer le long de la parcelle en étant attentifs à leur environnement.
- Le groupe a ensuite fait une halte au centre de la parcelle pour répondre au questionnaire. A la suite de cela, chaque participant a eu un temps de parole d'environ 2min pour donner son avis sur les points suivants :
 - Quelles sont, pour vous, les qualités de cette parcelle ?
 - Comment auriez-vous envie de « l'habiter » ?
 - Quel serait le lien entre ce site et le cœur d'Agriparc ?
 - Quelles règles peut-on se fixer pour l'aménagement et la construction de logements pour cette parcelle ?
- Après un temps de discussion collectif et une synthèse des points soulevés, le groupe a repris la déambulation à travers l'Agriparc pour retourner à la Bulle Bleue.



Echange en groupe

Les vues depuis la parcelle

Les participants ne considèrent pas la vue sur la mer Méditerranée comme un objectif ou une condition pour pouvoir construire dans l'Agriparc. Selon eux, les vues sur les arbres et la canopée du site sont à privilégier. De plus, un participant a rappelé qu'il faudra intégrer dans le projet la pente naturelle du terrain, comme moyen de dégager des vues sur le paysage du vallon proche.

Conserver l'ambiance, les usages et les structures paysagères

Les qualités paysagères du site ont été citées plusieurs fois comme des éléments à préserver. Les participants ont qualifié le site et les ambiances de la manière suivante : « un espace de respiration », « le charme de la garrigue », « le côté sauvage du site ».

Ils ont également souligné la présence de l'eau sur le site, notamment du ruisseau qui longe la ripisylve située en partie basse de la parcelle. Aussi, la parcelle est actuellement traversée par un cheminement très emprunté par les habitants du quartier et les promeneurs. Plusieurs propositions ont porté sur la conservation de ce cheminement, de son petit gabarit, et plus globalement l'idée a été de maintenir ou conserver ces usages et leur esprit pour l'aménagement de ce futur quartier.

Imaginer un habitat intégré dans la canopée

Les réflexions sur site ont permis d'observer une intégration des constructions existantes dans la masse arborée du quartier, où « la ligne du bâti se fond dans les arbres ». A partir de ce constat, plusieurs participants ont évoqué l'ambition d'imaginer du bâti qui soit à l'échelle de la canopée de l'Agriparc. Pour cela, le projet pourrait renforcer le couvert arboré existant, où l'habitat et l'Agriparc viendrait s'entremêler. Cette ambition rejoint l'objectif d'habiter à Montpellier en contexte de changement climatique. Les participants ont proposé de "non seulement conserver les haies existantes, mais aussi les renforcer et en créer de nouvelles".

Imaginer un habitat en milieu agricole

Au-delà des caractéristiques paysagères du site, une confrontation, voire un mélange entre milieu urbain et milieu agricole pourrait être imaginé. Un participant a évoqué l'importance des vides entre les gabarits de bâtis pour « faire entrer l'Agriparc dans les logements », un autre imagine "un quartier où l'on peut vivre, travailler et consommer sur place". L'enjeu sera en tout cas de créer des dispositifs et une organisation du bâti en lien avec les espaces paysagers et agricoles pour créer une complémentarité forte, et faire en sorte que l'agriparc soit porteur d'une identité singulière.

Habitat participatif

La dynamique de projet d'habitat participatif et coopératif a été évoquée à plusieurs reprises. Cependant, certaines conditions

ont été posées à la mise en place de ce principe : prendre en compte des principes écologiques, environnementaux et une mixité sociale entre les habitants, mais aussi disposer d'un accompagnement pour leur conception et d'une formation des futurs habitants pour les impliquer et permettre l'appropriation du projet et son avancement structuré et confiant. Pour éviter les écueils inhérents à un projet de construction. En tout cas, cette ambition pourrait participer de l'identité du secteur agriparc et son caractère pionnier.

Inclure le quartier existant dans le projet de construction

La parcelle PW0052 est intégrée dans un ensemble habité que les participants qualifient de « quartier de villas en transition » accueillant de plus en plus de projets de densification qui en font ainsi un secteur constitué d'une mixité de formes urbaines. Comment construire en cohérence avec l'architecture en présence au nord de l'Agriparc ? A partir de ces constats associés aux caractéristiques architecturales, plusieurs participants ont évoqué la nécessité d'intégrer le quartier existant à la zone AU, et de se questionner sur les manières d'intégrer les voisins au projet ? Le terme de « village » a également été cité comme typologie exemplaire du vivre ensemble, sans tomber dans des principes anecdotiques ou irréalisables, étant donné qu'un village se construit sur plusieurs centaines d'années. Néanmoins, cette notion permet aussi de se raccrocher à la dynamique du faire ensemble, et de lier ce nouveau quartier à ce qui existe déjà, en étant un lieu d'ouverture et de liant, de mise en relation entre les secteurs urbanisés et l'agriparc. Ainsi, une maison de quartier, ou un espace commun ouvert pourrait être imaginé. Plus que le village, c'est donc sans doute la notion de quartier ouvert ou agricole qui est à privilégier, un lieu de vie où se mêlent préoccupations agricoles et urbaines, avec un enjeu social fort et une dynamique habitante vivante.

Mobilités et services

Le projet d'Agriparc devra s'accompagner d'une réflexion sur une offre de mobilité douce, de services et de commerces localisés à proximité du site, ce qui n'est pas le cas actuellement. Plusieurs participants ont également mis en avant la nécessité de faire de l'Agriparc un lieu culturel, d'éducation et de sensibilisation qui doit être dynamique à l'échelle du quartier mais aussi au delà de son périmètre.

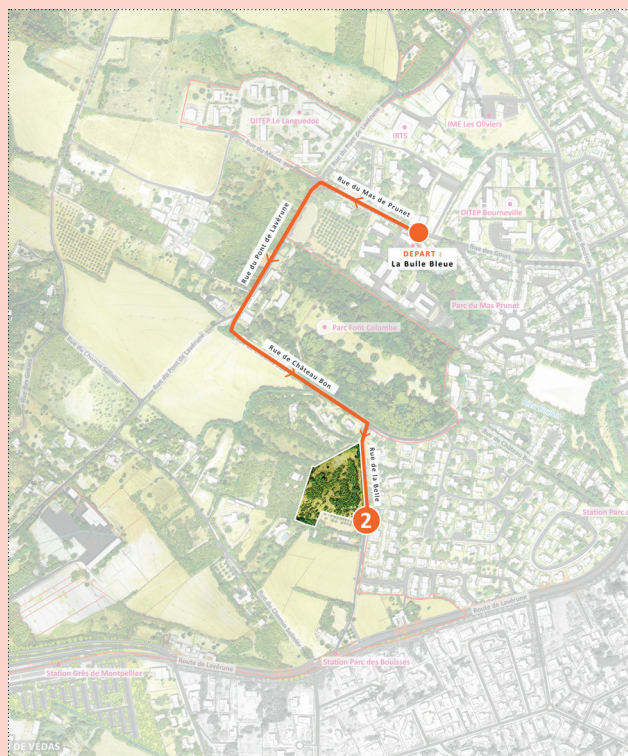
Pour conclure les échanges, l'ensemble du groupe s'est mis d'accord sur la formalisation d'une règle quant à la construction de cette parcelle. Elle pourrait être relative à la hauteur de la canopée, et à l'intégration du bâti dans l'ensemble arboré de l'Agriparc. La formalisation d'une identité pour l'agriparc, qui est de construire avec la canopée, avec des hauteurs variables et ajustées aux mouvements des silhouettes perçues depuis le site, mais avec des hauteurs variant entre 10 et 15m voire un peu plus. L'enjeu est ainsi de ne pas proposer un gabarit et des prospects trop uniformes, mais bien d'accompagner les mouvements doux des lignes d'horizons perçus depuis le site. La construction de la parcelle se devra également de mettre en pratique l'usage des matériaux locaux et biosourcés encore trop peu employés dans la construction.

Identité de la parcelle

- Foncier public
- Classée en zone AU au PLUi
- Une des portes d'entrées du parc, proche du tramway
- Envisagée comme la future lisière habitée entre l'agriparc et les quartiers résidentiels

Le parcours de terrain

- Le parcours de terrain s'est organisé en plusieurs temps. Environ 15min de marche ont permis de se rendre de la Bulle Bleue à la parcelle.
- Tout d'abord les participants ont pu lire les questionnaires et apporter des éléments de réponse
- Les membres du groupement ont présenté les caractéristiques du site, son rapport au contexte, les éléments présents, les vues, la topographie
- Cette présentation a été suivie d'un temps de questions/réponses collectif et d'une synthèse des points soulevés. Le groupe est ensuite retourné à la Bulle Bleue pour répondre aux questionnaires et participer à la restitution.



Restitution des groupes de travail

Lecture du site

La parcelle étudiée durant l'atelier est en interface directe avec un quartier résidentiel et à proximité de la future ligne de tramway. Elle est ceinturée par une lisière arborée et comporte quelques arbres en cœur de la parcelle. Elle offre un point de vue sur la silhouette montpelliéraine et de façon plus proche sur le parc de Font Colombe. Cette lecture du site a permis d'interroger les potentiels d'habiter que ses spécificités ouvrent.

Lisière entre Agriparc et quartier résidentiel

Le positionnement de la parcelle en lisière de l'Agriparc a d'abord dirigé les discussions sur le rôle d'interface que joue ce site de projet, implanté entre quartier résidentiel existant et parcelles agricoles. Certains participants ont d'abord évoqué la nécessité de penser des accès et des mobilités adaptés aux modes de vie des futurs habitants tout en conservant des espaces perméables en cœur de parcelle dans le cas de la création de places de stationnement supplémentaires.

Perspectives du site, voir et être vu

Les participants de l'atelier ont ensuite insisté sur un positionnement du bâti permettant une mise à distance de la rue et des habitations existantes. Cette implantation permet également de conserver une continuité visuelle entre les quartiers résidentiels existants et espaces agricoles et naturels. Il a également été évoqué la gradation de la hauteur des bâtiments depuis la rue, permettant de conserver une profondeur de la vue depuis la rue et de gérer les vis-à-vis.

C'est ensuite la silhouette de l'Agriparc qui a animé les discussions. Si le site permet des vues lointaines, les potentielles constructions sur la parcelle seront également vues de loin. A ce sujet, certains participants ne considèrent pas que la vue sur la mer soit une condition pour les futurs habitants de l'Agriparc. Le site dispose de vue proche de qualité et à valoriser notamment certains espaces boisés comme le Parc de Font Colombe.

Intégration du bâti

Il a été observé par les participants que les silhouettes bâties lointaines les plus qualitatives sont celles dont les hauteurs dialoguent directement avec la canopée des arbres. A ce sujet, certains participants préconisent que la hauteur des bâtiments doit rester inférieure ou équivalente à la canopée présente (et augmentée) permettant notamment de garantir une fraîcheur des espaces habités dans le contexte du

réchauffement climatique.

L'utilisation de matériaux biosourcés, « naturels » sont également perçus comme un élément important pour l'intégration des constructions au sein de leur environnement. Les nouveaux logements pourraient intégrer une dimension agricole et naturelle notamment par leur forme permettant d'imbriquer espaces extérieurs et intérieurs.

Rapport au sol

Dans la continuité de ces réflexions, il a été énoncé de mettre en valeur les spécificités paysagères, et topographiques du site notamment à travers des éléments bâtis mettant en valeur le relief de la pente. Ce sujet de discussion a permis notamment d'évoquer la question des hauteurs de bâtiments et des typologies d'habitat : l'inscription dans la pente peut être un moyen de faire dialoguer plusieurs typologies de logements et hauteurs de bâti, de l'habitat individuel à l'habitat collectif. Plusieurs questions se sont ainsi posées : la hauteur des bâtiments doit-elle être égale ou bien varié suivant le positionnement du bâti dans la pente ?

Habitat participatif

L'habitat participatif a également été évoqué par plusieurs participants de l'atelier, sous condition, mais qui pourrait limiter la densité de bâti au sein de la parcelle. Plusieurs participants ont interrogé la qualité et la nature des programmes, notamment la place du logement individuel. Ils ont aussi interrogé les évolutions des parcelles bâties existantes, la possible densification et l'accompagnement des initiatives privées.

Conclusions

En conclusion de ce temps d'échange, le groupe s'accorde sur l'importance de prendre en considération l'existant dans le cadre de la création de nouveaux espaces habités : trames paysagères existantes, habitations et usages existants. La mise en place d'une densité de logement à l'échelle de la parcelle permettra de créer des usages communs et vivriers.



Les deux groupes de travail se sont retrouvés à la Bulle Bleue pour un dernier temps d'échange en plénière. Cette restitution générale de l'atelier a permis de synthétiser les points soulevés lors du parcours de terrain.

Ainsi, suite à la visite et la lecture des deux sites, les groupes mettent en avant le déjà-là comme élément constitutif des parcelles à prendre en compte et conserver dans le projet. Cela concerne à la fois la végétation (trames paysagères, haies, arbres remarquables..), la faune, les usages et ambiances (cheminements, guarrigue, quiétude..), et les habitations environnantes.

Les deux groupes ont également souligné l'importance des vues et perspectives de chacun des sites (silhouette des arbres et perspective cadrée par les haies au Nord ; vue lointaine sur la silhouette montpelliéraine et, proche sur le parc du Mas Prunet au Sud). En revanche, la vue sur la mer ne semble pas être un élément à privilégier.

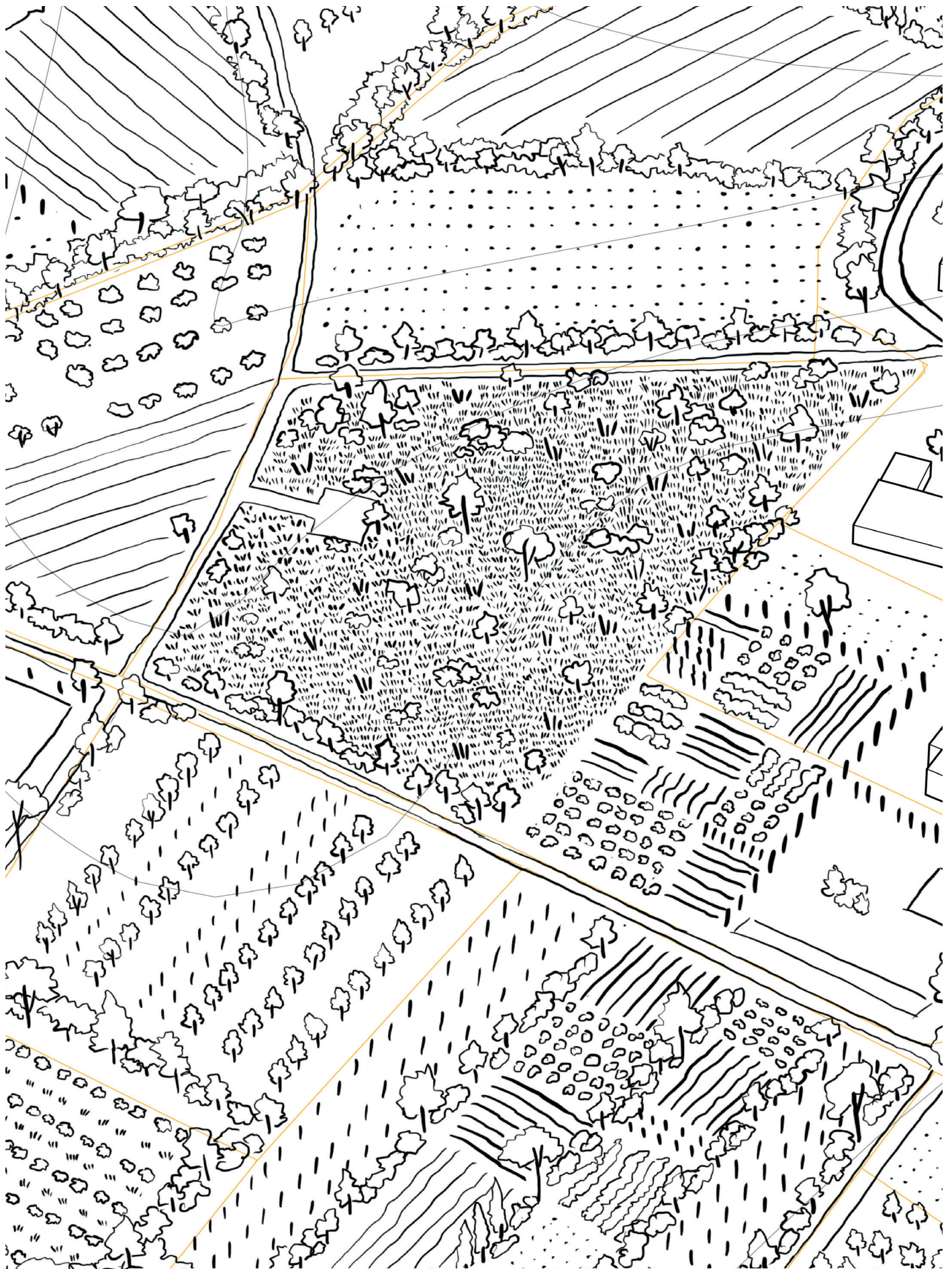
A partir de ces constats, l'ensemble du groupe s'est accordé sur la formalisation d'une règle quant à la hauteur des constructions sur les parcelles identifiées. Elle pourrait être relative à la hauteur de la canopée existante. Ainsi, l'intégration de bâtis à l'échelle de l'ensemble arboré en présence, permettra aux nouveaux espaces habités de constituer la lisière et la transition entre les quartiers résidentiels existants et l'Agriparc. De ce fait, la densité de logement à adopter et le dessin des espaces extérieurs devront permettre et favoriser les liens entre habitants et agriculture à différentes échelles.

Les participants ont aussi insisté sur la nécessité d'articuler les réflexions sur les extensions urbaines avec les possibilités de densification et de renouvellement des quartiers existants : tissu pavillonnaire et grande parcelle (villas, IRTS, Ateliers Kennedy..)

Cela pose également la question de « Comment vit-on ensemble ? » ouvrant sur des perspectives d'espaces partagés à l'échelle du quartier, de l'Agriparc mais aussi au sein des logements eux-mêmes. Les notions d'habitats participatifs et de projets inclusifs ont ainsi fait partie intégrante des questions soulevées au cours de l'atelier.

Enfin, les constructions au sein de l'Agriparc se devront de mettre en pratique l'usage des matériaux biosourcés encore trop peu employés dans la construction. La mise en oeuvre de ces matériaux fera partie de l'identité du parc et favorisera l'intégration du bâti dans son contexte.

Cette restitution a été suivie par un court témoignage de la directrice de la Bulle Bleue, qui a accueilli la concertation, dont l'activité et les mutations actuelles font écho aux sujets de l'atelier, notamment sur les questions d'habitat et de quartier.



Caudex SAS
3 rue Raymond 69001 Lyon
contact@caudex.org
04 82 31 70 69
www.caudex.org



ESTRAN

