

CONSTRUIRE L'HABITAT 01 (AUJOURD'HUI)



SOMMAIRE

PROGRAMMES URBAINS : ANRU (AGENCE NATIONALE DE RÉNOVATION URBAINE).

01. Démolitions et reconstructions de logements (03).
02. L'opération ANRU du canal de Berry (03).
03. Opération ANRU / Cité Dunlop (03).
04. Opération ANRU / Quartier de Fontbouillant (03).

ÉVOLUTIONS PAR L'HABITAT DE LA CAMPAGNE «PÉRIURBAINE».

05. Une ville en expansion (63).
06. Le développement urbain de Pont-du-Château (63).
07. Le recouvrement des reliefs (63).
08. Les Coquinets en limite de ligne HT (03).
09. Gated community (03).
10. Bourg en expansion (03).
11. Zone pavillonnaire type (03).
12. Composantes d'une campagne périurbaine (03).
13. Cartes communales (03).
14. Un bout de route en prévision du remplissage du champ (06).
15. PVR (Participation pour Voiries et Réseaux) (03).
16. Densification des quartiers pavillonnaires anciens (63).

URBANISATION AUTOUR DES BOURGS.

17. Chalets récents (63).
18. Huit lots viabilisés au bord du village (15).
19. Zone humide pavillonnaire (63).
20. ICI BIENTÔT MAISONS (63).

21. Lotissement dans l'enclos des jardins (63).
22. Développement rapide d'un hameau (03).
23. Logique SRU et logique ancienne (63).
24. Progression de l'urbanisation sur des marges agricoles (63).
25. Extension d'un hameau par de nouvelles stabulations (63).
26. Exploitations agricoles sorties du hameau et espace de faire-valoir (63).
27. Une forme de complexité actuelle (43).

FORMES TRADITIONNELLES D'HABITAT DISPERSE ET URBANISATION ACTUELLE .

28. Une logique d'éparpillement de l'habitat (43).
29. Boutons thermophiles et urbanisation (03).

EFFET DÉCLENCHEUR DES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT.

30. Nouveaux hameaux au bord de l'autoroute (15).
31. L'extension de la Gare de Laqueuille (63).

OPÉRATIONS À VOCATION D'EXEMPLARITÉ.

32. Petit immeuble de logements en structure bois (15).
33. Eco-quartier (03).
34. Eco-hameau (63).
35. Trois exemples contigus de lotissements (63).
36. ZPH (Zones Pilotes Habitat) (63).
37. Douze logements locatifs (03).
38. Reconversion d'une usine en logements (63).

Photo de couverture : un lotissement comme partout.

PROGRAMMES URBAINS : ANRU (AGENCE NATIONALE DE RÉNOVATION URBAINE)

Direction de la publication :

Hervé VANLAER, directeur de la DREAL Auvergne

Conception, rédaction :

Collectif du Chomet*

Crédits photo, illustrations :

Dessins : Alexis PERNET

Photos : Victor MIRAMAND, Cyrille MARLIN, Marie BARET

**Le collectif du Chomet est un collectif interdisciplinaire composé de :*

Cyrille MARLIN, architecte et paysagiste dplg, docteur de l'EHESS, mandataire de l'équipe ; Marie BARET, Victor MIRAMAND, paysagistes dplg ; Alexis PERNET, paysagiste dplg, docteur en géographie ; Benjamin CHAMBELLAND, Stéphane DUPRAT, paysagistes dplg (Collectif Alpage) ; Nathalie BATISSE, ethnobotaniste ; Emmanuel BOITIER, consultant naturaliste, photographe ; Arnaud MISSE, architecte dplg, graphiste

01. DÉMOLITIONS ET RECONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

Département : Allier, Puy-de-Dôme, Haute-Loire

Ensemble de paysages : 8.01 Val d'Allier / 9.09 Vallée de la Durolle / 7.01 Bassin du Puy-en-Velay...

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine / Vallées, gorges et défilés / Bassins...

Moulins, Thiers, Le Puy-en-Velay

Le programme de l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) dans l'agglomération de Moulins est éclaté entre la rénovation de logements du 19ème siècle dans le vieux centre et la rénovation de logements des années 1970. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Moulins-Sud et Yzeure le Plessis, quarante-quatre logements disparaissent par destruction.

A Thiers, pour « redonner au quartier des Jaïffours une dimension humaine », une barre moderne de 132 logements, construite sur onze étages dans les années soixante, typique de cette époque mais qui n'était plus adaptée aux modes de vie actuels a été détruite. La destruction a entièrement été financée par l'ANRU. Vingt-huit logements à trois étages, dits « à taille humaine », ont été reconstruits, sur la même emprise. Dix maisons individuelles ont été ajoutées au programme de rénovation de ce quartier. Trente-huit logements ont été construits pour 132 détruits.

Sur le secteur qui a fait l'objet d'une opération ANRU à Issoire, deux tours ont été détruites pour retrouver la vue panoramique.

Dans le bassin du Puy-en-velay, une barre de logements construite sur les coteaux, très visible, a été détruite. Une piscine municipale a été construite à la place.

02. L'OPÉRATION ANRU DU CANAL DE BERRY

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.03 Vallée du Cher

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°25 / 29.02.2012 / Montluçon

Le long de l'avenue qui a remplacé le canal comblé, dénommée voie de l'ancien canal de Berry, les plaques de noms de rues annoncent encore : Quai Barbès, Quai de Stalingrad, Quai de Verdun, Quai Louis Blanc... Sur le vaste espace central, entre les «quais» de chaque côté, des immeubles de logements, un Conservatoire départemental de musique, une place avec des parkings, un immeuble commercial ont été construits. L'opération ne contient pas de démolitions mais vise à la transformation d'un lieu de passage en un lieu de vie, et à la reconquête des trames viaire et urbaine. Des logements ont été construits sur l'espace du canal et dans les anciennes friches industrielles. Des nouvelles voiries, des stationnements, et espaces publics ont été créés. Un vaste espace du canal comblé en limite nord de la zone n'a pas été construit. Un jardin d'interprétation du canal est aménagé. Le PPR (Plan de Prévention des Risques) a empêché toute nouvelle construction.



Des logements collectifs ont été construits sur une partie du canal de Berry et le site des anciennes usines au centre de Montluçon, constituant une part des cinq fragments d'opérations ANRU dans la ville.

03. OPÉRATION ANRU / CITÉ DUNLOP

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.03 Vallée du Cher

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°25 / 29.02.2012 / Montluçon

« L'objectif était de libérer des espaces pour permettre de nouvelles constructions » et « d'offrir des logements sociaux en pavillons au sein de la cité » (Source : Communauté d'agglomération de Montluçon). Cinquante logements des années 1910 ont été détruits pour cause « de sécurité, d'insalubrité et de vacance ». A la place, vingt pavillons ont été reconstruits. Une trentaine d'autres logements ont été construits ailleurs. Des rénovations de chaussée, des cheminements piétons, un terrain de pétanque et des plantations d'arbres ont été réalisés. L'opération fait partie du programme ANRU de la ville de Montluçon.



Les logements des cités industrielles de Montluçon font l'objet de rénovations pour les adapter aux critères actuels de l'habitat. Dans la cité Dunlop, par le biais d'un programme ANRU, une cinquantaine de logements des années 1910 a été détruite.

04. OPÉRATION ANRU / QUARTIER DE FONTBOUILLANT

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.03 Vallée du Cher

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°25 / 29.02.2012 / Montluçon

Le quartier de Fontbouillant a été construit dans les années 1970, il y a moins de quarante ans : 950 logements dont quatre « barres » de dix étages. Avant l'opération ANRU, 230 logements étaient vacants. Ses objectifs principaux dans ce quartier sont « d'améliorer la qualité de l'habitat dans un cadre de vie rénové et de relier le quartier à la ville en repensant les circulations » (Source : Communauté d'agglomération de Montluçon). Des barres de dix étages ont été démolies. D'autres bâtiments neufs ont été construits. On a reconstruit moins de logements que ce qu'on a détruit. Une maison des associations, une halte-garderie ont été créées. Un nouveau « pôle-socioculturel » a été aménagé. La chaufferie a été réhabilitée et modernisée. Les immeubles ont été « résidentialisés » par des clôtures délimitant des zones privées permettant aux habitants de chaque immeuble de garer leurs voitures. Un avenant au projet initial permettra de détruire une tour de plus. L'ouverture visuelle nocturne sur la ville s'illustre par des paroles d'habitants du quartier comme celle-ci : « Avant, on était complètement enfermé ! »



L'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) a été créée en 2004 afin d'assurer la mise en oeuvre et le financement du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine). L'objectif est de mener des opérations globales de renouvellement de l'espace urbain: voirie, desserte en transports en commun, habitat, aménagement commercial, mixité et insertion des habitants. Les procédures ANRU induisent généralement une quantité importante de démolitions et restructurations d'espaces, comme dans le quartier de Fontbouillant à Montluçon.

**ÉVOLUTIONS
PAR L'HABITAT
DE LA CAMPAGNE
«PÉRIURBAINE»**

05. UNE VILLE EN EXPANSION

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 9.01 Défilés du Val d'Allier / 6.01 Grande Limagne

Famille de paysages : Vallées, gorges et défilés / Limagnes et terres de grandes cultures

Atelier mobile périurbain / 01.10.2011 / Cournon d'Auvergne

Dans les années cinquante, Cournon d'Auvergne était une petite ville de 2000 ou 2500 habitants avec son centre ancien dense, des hameaux agricoles autour et des vignes sur les coteaux. Elle est aujourd'hui la deuxième ville résidentielle du département du Puy-de-Dôme.

En 1962, le premier schéma directeur de l'agglomération clermontoise cherche à accompagner la première grande vague de développement de la ville. En 1970, la ville atteint presque 7000 habitants. Une nouvelle vague d'urbanisation a lieu dans les années 90, période à laquelle la commune franchit les 19 000 habitants. Le chiffre de 20 000 habitants est important : il correspond à un seuil démographique à partir duquel les dotations de l'Etat sont plus élevées (équipements et fonctionnements). Afin d'accéder à ce niveau démographique et au regard du risque de baisse de population lié à son vieillissement, la commune doit offrir 200 nouveaux logements par an. Les terrains encore constructibles étant aujourd'hui de plus en plus rares, l'enjeu est de renouveler le parc immobilier vieillissant et densifier les zones pavillonnaires.

L'INSEE a défini des perspectives de développement urbain sur la région Auvergne, dans lesquelles on parle de plaque urbaine depuis Vichy jusqu'à Brioude. Cela signifie qu'un cordon de villes pourrait se créer autour de cet axe pour ne former qu'une seule métropole urbaine. Cournon illustre le démarrage de ce processus.

06. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE PONT-DU-CHÂ- TEAU

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 6.01 Grande Limagne et plaine des Varennes

Famille de paysages : Limagnes et terres de grandes cultures

Atelier mobile n°20 / 30.01.2012 / Pont-du-Château

L'exemple de Pont-du-Château illustre l'évolution des pratiques d'aménagement pavillonnaire des quarante dernières années.

Un indicateur d'évaluation du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Clermont consiste à mesurer le nombre d'hectares bâtis ou inversement laissés en zone non construite. La superficie urbanisée de Pont-du-Château a augmenté de plus de 30% ces vingt dernières années. La population a été multipliée par trois depuis les années 1960. C'est le développement le plus important d'urbanisation en Auvergne. Celui de la commune de Cournon d'Auvergne, à moins de dix kilomètres, avait été précurseur dans les années 1960/1970. Le développement se fait en zones d'habitat individuel et zones d'activité. Il impacte fortement l'espace agricole. La vue que l'on a depuis l'arrêt de gare de Pont-du-Château permet de constater le front de l'habitat individuel sur le territoire agricole. Un seul champ au bord d'un grand giratoire sépare aujourd'hui l'extension de l'urbanisation entre Pont-du-Château et Lempdes. Deux zones d'activité font la jonction entre les deux villes.

07. LE RECOUVREMENT DES RELIEFS

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 3.04 Coteaux et faille de Limagne / 3.01

Pays coupés des Volcans

Famille de paysages : Coteaux et pays coupés

Atelier mobile n°20 / 30.01.2012 / La Roche-Blanche

L'étalement des zones d'habitat individuel de Tallende et du Crest sous le coteau de la Montagne de la Serre donne l'impression que tout le territoire est gagné par l'urbanisation. Émerge de la « nappe » de maisons la tour du Crest qui domine le vallon de l'autoroute A75.

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Clermont ambitionne d'accueillir 70% des nouveaux habitants dans les « cœurs urbains ». 15% de l'accueil est réservé à sept « pôles de vie » identifiés en fonction du développement et de l'organisation des transports. Les 15% qui restent se répartissent entre toutes les autres communes.



Les coteaux des vallons au sud de Clermont-Ferrand, rapidement accessibles, se sont recouverts progressivement d'une urbanisation de maisons individuelles comme au Crest, à Tallende, à Chanonat, à La Roche Blanche... Le SCOT du Grand-Clermont vise entre autre à limiter le recouvrement amorcé des reliefs.

08. LES COQUINETS EN LIMITE DE LIGNE HT

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.01Val d'Allier

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°27 / 29.03.2012 / Yzeure

Un quartier pavillonnaire d'une vingtaine d'hectares vient d'être créé dans la périphérie d'Yzeure aux Coquinets. Le quartier est une extension de la ville en limite de campagne. Sous la ligne Haute-Tension qui le longe, un chemin « paysager » a été aménagé en « voie verte ». Des massifs de forsythias ont été plantés pour l'accompagner et un bloc de pierre empêche les véhicules de s'y aventurer. Les arrières des maisons sont des bandes de jardins avec des clôtures plus légères de couleur verte. Entre les bandes de jardinets, des espaces de haies champêtres jouent une fonction d'écran ou de mise à distance, d'espaces de cheminement et de couloir écologique. Un centre commercial, aussi neuf que le quartier, a été construit en limite. Un ensemble d'infrastructures urbaines a été mis en place pour assurer le nouveau fonctionnement de ce quartier de plus de 500 habitants : lignes de bus, commerces, crèche...



Dans la périphérie d'Yzeure, un quartier d'habitation vient d'être créé de toute pièce. Une ligne Haute-Tension le borde. Son emprise sert d'espace vert.

09. GATED COMMUNITY

Département : Allier

Ensemble de paysages : 5.06 Forêts et bocage du Val d'Allier vichyssois

Famille de paysages : Bocage

Atelier mobile n°23 / 27.02.2012 / quartier de Champoux, près de Vendat

A cinq minutes en voiture du centre du bourg de Vendat, dans le quartier de Champoux, à l'écart, un quartier résidentiel a été construit sur le modèle des « gated communities » américaines. Le terme signifie littéralement communauté fermée par des portes. L'accès y est contrôlé par un grand portail sécurisé et par des caméras de télésurveillance. L'espace commun du quartier est privatisé. Un grillage métallique rigide, de couleur verte et de deux mètres de hauteur fait office d'infrastructure de sécurité pour éviter les intrusions.

Le quartier nommé Le Clos de Boulaise reprend le nom d'un espace champêtre protégé et calme (le clos). Les couleurs des maisons sont de tonalités provençales.

Le système résidentiel de « gated community » se développe de façon visible dans le département de l'Allier depuis ces dernières années. C'est une forme nouvelle d'aménagement de zones d'habitat individuel, issue d'un modèle directement importé de l'étranger : une sorte « d'immeuble horizontal », occupant plus de surface au sol. Elle est symptomatique d'une évolution des formes de sociabilité et de leur occupation du territoire. La petite agglomération de Vendat est située à une quinzaine de minutes en voiture de l'agglomération de Vichy.

Les formes nouvelles d'aménagement de l'habitat en campagne, basées sur un modèle de reproductibilité et sur des formes de sociabilité refermées sur elles-mêmes, sont l'objet d'un film, *Un monde pour soi* ⁽¹⁾, outil de débat pour les élus et les techniciens sur l'étalement urbain et « l'entresoi ».



Les Gated communities sont des formes importées de développement de l'habitat individuel qui se développent depuis quelques années dans le département de l'Allier, à quelques kilomètres des grandes agglomérations.

⁽¹⁾ *Un monde pour soi*, film de 26', réalisé par Y. Sinic, écrit par N. Combe, production L'Harmattan, Fédération des Parcs naturels régionaux, Parc naturel régional du Morvan, 2010.

10. BOURG EN EXPANSION

Département : Allier

Ensemble de paysages : 5.04 Sologne bourbonnaise

Famille de paysages : Bocage

Atelier mobile n°27 / 29.03.2012 / Lusigny

Lusigny est un «bourg en expansion». Des lotissements pavillonnaires sont construits le long des routes en étoile qui se rencontrent au centre du bourg et le long de la route départementale qui le dessert. A une dizaine de kilomètres de l'agglomération de Moulins, c'est un cas typique de développement périurbain actuel.

Un lotissement pavillonnaire d'une quarantaine de maisons a été construit à un kilomètre du centre du bourg vers la zone d'activité, au niveau du cimetière. Si les cimetières ont été rejetés hors des bourgs au 19ème siècle, celui de Lusigny change de position avec ces nouveaux développements. Il «revient» dans les zones habitées. La position du cimetière peut être considérée comme un indicateur de développement urbain pour ces bourgs.

L'apport de population a des conséquences sur l'apparence du bourg. Les services sont maintenus et développés. Une «petite surface» rénovée, la place de l'église réaménagée, des capteurs solaires installés sur les toits de l'école, sont autant de signes de vitalité et d'investissements locaux.



Au bord des routes d'accès au bourg de Lusigny dans l'Allier près de Moulins, se construisent des maisons individuelles. L'augmentation de la population du bourg a pour conséquence la restructuration générale de l'offre en services et commerces qui, de fait, génère une attractivité plus grande.

11. ZONE PAVILLONNAIRE TYPE

Département : Allier

Ensemble de paysages : 5.04 Sologne bourbonnaise

Famille de paysages : Bocage

Atelier mobile n°27 / 29.03.2012 / Montbeugny

Comme Lusigny, le Bourg de Montbeugny est bien situé à quelques kilomètres d'Yzeure, au bord de la ligne de chemin de fer et de la RCEA (Route Centre-Europe Atlantique), près du futur projet local de plateforme logistique. Le bourg est en expansion.

Une zone pavillonnaire d'une trentaine de logements a été construite très récemment dans le prolongement du bourg face au terrain de foot. Une partie de la zone en maisons jumelles est une opération HLM. Les voiries sont largement dimensionnées, le mobilier est urbain, les plantations de voirie sont protégées des mauvaises herbes et de l'évaporation par des bâches plastiques de couleur verte, les toitures sont en tuile et des murets surmontés de grillages cernent les jardins autour des maisons. La zone pavillonnaire est un motif paysager à l'état pur. Le clocher du bourg, à deux cents mètres à vol d'oiseau, est visible depuis la zone.

Les communes autour de Moulins subissent une forte pression d'urbanisation. Les terrains ne sont pas chers et la proximité de l'agglomération en fait un lieu d'installation privilégié, un peu à l'écart de l'univers urbain. Certaines communes se sont munies d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Cela permet de donner un cadre au développement urbain. D'autres n'en ont pas encore et restent sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme), moins contraignant.



La zone pavillonnaire fraîchement construite au bord du bourg de Montbeugny près de Moulins dans l'Allier offre une image caractéristique de l'agencement de l'habitat individuel en zone pavillonnaire.

12. COMPOSANTES D'UNE CAMPAGNE PÉRIURBAINE

Département : Allier

Ensemble de paysages : 5.04 Sologne bourbonnaise

Famille de paysages : Bocage

Atelier mobile n°24 / 28.02.2012 / près d'Yzeure

La campagne à l'ouest d'Yzeure dans l'Allier est constituée d'un ensemble d'éléments et de fonctionnements dont l'agencement constitue le nouveau cadre de vie des habitants. On peut en faire une liste non exhaustive : route départementale devenant un axe de circulation quotidien des populations pour leur travail ; zones pavillonnaires greffées sur la route à partir de hameaux déclencheurs ; zones d'infrastructures industrielles le long de la route côtoyant des zones d'habitat ; occupation importante des terrains agricoles par les grandes cultures ; disparition des haies au profit des systèmes de clôtures artificielles ; expansion des gros bourgs qui rattrapent leur cimetière ; développement des services de proximité (supermarchés, écoles...) et évolution de l'apparence des centres des bourgs ; présence de divers signes urbains (tour de télécommunication, mode de traitement des routes et abords, mode d'aménagement des centres-bourgs sur des modèles urbains)...

13. CARTES COMMUNALES

Département : Allier

Ensemble de paysages : 5.04 Sologne bourbonnaise

Famille de paysages : Bocage

Atelier mobile n°27 / 29.03.2012 / Gennetines

Le bourg de Gennetines, près de Moulins dans l'Allier, a vu sa population s'élever de 30% depuis les années 1960. Le village est presque entièrement constitué d'une zone pavillonnaire, construite en plusieurs fois. Il n'y a pas de document d'urbanisme sur la commune mais récemment, elle vient de se munir d'une carte communale. Les cartes communales sont apparues dans les années 1970 pour pallier le flou laissé par le règlement national d'urbanisme (RNU). Elles conduisent à un examen au cas par cas des demandes de permis de construire pour tenter d'éviter la dispersion des constructions sur la totalité du territoire de la commune. Ceci permet d'éviter « le mitage » du territoire, de protéger l'environnement rural et surtout de limiter les frais d'extension de réseaux, d'entretien routier, de viabilité hivernale, de ramassage scolaire pour la commune. La carte communale est le document qui permet, dans le cas où la commune ne se munit pas de PLU (plan local d'urbanisme), de passer du règlement national d'urbanisme à un début de planification contextualisée.

14. UN BOUT DE ROUTE EN PRÉVISION DU REMPLISSAGE DU CHAMP

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 6.01 Grande Limagne et plaine des Varennes

Famille de paysages : Limagnes et terres de grandes cultures

Atelier mobile n°20 / 30.01.2012 / Pont-du-Château, quartier de La Pradelle

A Pont-du-Château, dans le quartier de La Pradelle, derrière la gendarmerie, une rue de desserte a été aménagée à travers champs. Une vingtaine de pavillons ont été construits ensuite. La ligne à haute tension passe au-dessus de la nouvelle zone pavillonnaire. A partir d'un rond-point central a été pré-aménagé un bout de voie qui s'arrête nettement contre un champ. Il prépare le développement de la zone et l'urbanisation à terme du champ jusqu'à la voie de chemin de fer et la gare.

Les bouts de routes pré-aménagées pour desservir une future zone d'habitat ou une future zone d'activité sont de plus en plus nombreux et constituent un élément visuel particulier de l'environnement périurbain. Certaines de ces zones, trop prématurées, restent non loties durant un temps assez long et peuvent être regardées comme des formes de ruines du monde actuel.

15. PVR (PARTICIPATION POUR VOIRIES ET RÉSEAUX)

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.01 Val d'allier

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°23 / 27.02.2012 / RD558, vers les Bussonnets

La Participation pour Voiries et Réseaux, dite PVR, était pour une commune un mode de financement des infrastructures nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions. Le principe était simple : une délibération municipale «annonçait» qu'une participation pourrait être demandée pour financer les équipements publics permettant l'urbanisation du terrain. La collectivité équipait ensuite les terrains et était remboursée par les propriétaires bénéficiaires au fur et à mesure de l'urbanisation. Le retour financier de la collectivité était lié au rythme de l'urbanisation. Le principe était donc d'une part de favoriser l'urbanisation en ne faisant pas peser entièrement son coût sur les finances des communes mais en le divisant entre les nouveaux occupants ; et d'autre part de faire en sorte que les communes, qui font des avances financières avec des perspectives de recouvrement assez lointaines, prévoient largement à l'avance, par planification, leur développement urbain en intégrant ces échéances.

C'est ce processus de financement des voiries et de leurs équipements, issu de la loi habitat et urbanisme du 2 juillet 2003, qui a accompagné l'urbanisation en périphérie des villes et des bourgs. Elle a été abrogée par une loi du 29 décembre 2010 avec effet au 1er janvier 2015.

16. DENSIFICATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES ANCIENS

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 9.01 Défilés du Val d'Allier

Famille de paysages : Vallées, gorges et défilés

Atelier mobile périurbain / 01.10.2011 / Cournon d'Auvergne

Un phénomène nouveau apparaît dans les quartiers pavillonnaires anciens. Certains propriétaires de terrains d'une surface importante et déjà occupés par une maison, divisent leur bien en deux pour vendre la partie non construite. Cela est possible en fonction de l'emplacement de la maison d'origine sur le terrain, notamment au regard de critères d'accessibilité. Ce phénomène pallie en partie le problème de sous-densité des quartiers pavillonnaires les plus anciens.

A l'intérieur du tissu pavillonnaire des années 70/80, où les surfaces de terrain sont importantes (en moyenne 1500 m² pour 160m² d'emprise bâtie), on peut notamment imaginer densifier l'habitat en construisant en mitoyenneté sur les « murs d'héberge » (façades aveugles). A partir de ces façades, des extensions bâties seraient possibles dans le respect des règlements d'urbanisme.

**URBANISATION
AUTOUR
DES BOURGS**

17. CHALETS RECENTS

Département : Puy-de-Dôme
Ensemble de paysages : 1.04 Artense
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°16 / 25.10.2011 / Saint-Genès-Champespe

Un tracteur garé en déséquilibre sur un talus artificiel annonce l'arrivée au bourg de Saint-Genès-Champespe. Les prairies plates et humides entre la route et le village préservent une distance qui permet d'apprécier la silhouette traditionnelle du village avec son clocher au centre. Cela nous renvoie à une expérience ancienne de l'approche de ces villages sur le plateau de l'Artense où la silhouette construite jouait un rôle de point de mire lointain. Le village s'est étendu récemment: un ensemble de six ou sept chalets en bardage bois a été construit et prolonge la silhouette du bourg. Un équipement d'éclairage public et de canalisation des eaux pluviales a été mis en place le long d'une voie bitumée pour les desservir. La densité des maisons individuelles n'est pas grande. Les terrains alentours sont recouverts de fougères qui contrastent avec les petits prés bien entretenus qui servent de socles aux maisons. Les chalets ont été construits par un entrepreneur local.



Les extensions de bourgs isolés prennent des formes beaucoup plus variables que celles des bourgs proches des agglomérations. Ici, quelques chalets disposés de manière distendue étirent la silhouette du bourg de Saint-Genès-Champespe dans l'Artense.

18. HUIT LOTS VIABILISÉS AU BORD DU VILLAGE

Département : Cantal

Ensemble de paysages : 9.04 Vallée et gorges de la Truyère

Famille de paysages : Vallées, gorges et défilés

Atelier mobile n°9 / 19.07.2011 / vers Faverolles

Aux abords d'un village dans le sud-est du Cantal, huit lots ont été viabilisés pour la construction de maisons individuelles. Des lampadaires ont été installés. Un petit pont a été construit pour franchir le ruisseau. Un parking collectif permet d'éviter l'accès des voitures jusqu'à chaque maison... Le modèle d'aménagement est celui d'un lotissement périurbain bien réalisé. Depuis la fin des travaux en 2010, aucune maison n'a été bâtie dans le « lotissement du lavoir ». On peut imaginer le processus qui aurait abouti à la réalisation d'un tel lotissement à cet endroit, prolongeant le village de manière hétérogène et posant d'autant plus question que sa réalisation est de qualité. « Au départ, il y a le maire, qui pense à juste titre sans doute qu'il est nécessaire de pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans le bourg. Préférentiellement de jeunes couples. Il imagine un projet de lotissement, pensant qu'il est techniquement plus difficile de chercher à attirer de nouveaux habitants dans les quelques maisons vides du bourg. Il lui est conseillé de choisir une maîtrise d'oeuvre de qualité et de rapprocher le lotissement le plus possible du village pour ne pas créer une situation de « mitage ». Cela tombe bien car le foncier du vallon est à la commune ou facile à acquérir. »



Au bord du village ancien bien compact, dans un vallon légèrement humide dans lequel coule un petit ruisseau, des travaux d'aménagement d'un lotissement ont été réalisés.

19. ZONE HUMIDE PAVILLONNAIRE

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 6.05 Limagnes du Brivadois

Famille de paysages : Limagnes et terres de grandes cultures

Atelier mobile n°29 / 22.05.2012 / Lamontgie

Extension du bourg de Lamontgie sur sa zone humide. C'est un cas d'école de petits développements urbains contemporains dans les campagnes auvergnates.

Un ensemble pavillonnaire de quatre à cinq maisons a été construit au bord du vieux bourg de Lamontgie dans une zone humide. Un aménagement de voirie et de réseaux a précédé la construction des maisons. Un nombre conséquent de maisons sont vacantes dans le bourg. Cela pose la question de la requalification des centres bourgs pour attirer de nouveaux habitants dans ces quartiers.



20. ICI BIENTÔT MAISONS

Département : Puy-de-Dôme
Ensemble de paysages : 1.10 Monts du Forez
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°28 / 21.05.2012 / Job

Le vieux bourg de Job a été implanté sur un relief autour de l'église. La vision panoramique depuis la route en arrivant sur Job est éloquent quant à l'évolution moderne du bourg. Une cinquantaine de maisons ont été construites sur un deuxième mamelon en prolongement du village. Les constructions s'étendent jusque dans le fond de vallon. La superficie du bourg a doublé selon une densité de constructions beaucoup plus faible et très consommatrice en surface de terrain.

Le cas est classique de l'évolution actuelle. A des villages anciens dotés d'une quantité conséquente de logements vacants sont juxtaposés de nouveaux quartiers d'habitat individuel peu denses.

A l'entrée du vieux bourg, dans un pré, de vieux arbres fruitiers ont été coupés. Un panneau annonce : « ICI BIENTÔT, MAISONS »



L'extension du village de Job dans les Monts du Forez recouvrant un deuxième mamelon de maisons individuelles est typique des dernières décennies. L'urbanisation remplace les terrains agricoles de proximité comme les vergers qui disparaissent progressivement.

21. LOTISSEMENT DANS L'ENCLOS DES JARDINS

Département : Puy-de-Dôme
Ensemble de paysages : 4.04 Bas-Livradois
Famille de paysages : Campagnes d'altitudes
Atelier mobile n°29 / 22.05.2012 / Sauxillanges

A la limite du bourg de Sauxillanges, dans le Puy-de-Dôme, une petite zone pavillonnaire a été aménagée à l'intérieur d'un enclos de murs anciens de jardins vivriers. La rue qui dessert les pavillons dans l'enclos a été nommée *impasse des jardins*. Une petite construction rurale bigarrée plus ou moins ancienne en pierre enduite réhaussée de trois niveaux de briques a été préservée à l'entrée de la zone. De nouveaux murets ont été construits pour séparer les terrains des pavillons. La superposition crée une ambiance de zone d'habitation curieuse. La présence des murs anciens et la fonction ancienne du lieu n'a pas eu de conséquence sur le modèle de constructions et d'aménagements utilisés. Il y a beaucoup d'enclos autour du vieux bourg de Sauxillanges, au point que si la ville veut s'étendre avec des constructions nouvelles comme le font les autres bourgs, il faut construire dans les jardins. Les jardins enclos, particularité des siècles précédents, disparaissent sous le nouveau développement urbain.



A Sauxillanges dans le Puy-de-Dôme, un des moyens de s'étendre est de coloniser les anciens enclos de jardins vivriers qui entouraient le bourg. Comme dans beaucoup de bourgs ou villages, les espaces adjacents souvent les plus utiles pour la vie locale par le passé sont utilisés aujourd'hui pour construire.

22. DÉVELOPPEMENT RAPIDE D'UN HAMEAU.

Département : Allier
Ensemble de paysages : 8.01 Val d'Allier
Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine
Atelier mobile n°26 / 28.03.2012 / RD101 vers Aubigny

Un ensemble de vingt-cinq maisons individuelles a été construit très récemment près de l'église et du cimetière d'Aubigny dans l'Allier. La zone s'est étrangement développée. Un étang a été aménagé pour accueillir le public. Un parking neuf sert à la fois à l'étang et à l'église... Quelques maisons ont été alignées le long de la route départementale qui mène vers l'agglomération de Moulins, à une dizaine de kilomètres au sud. D'autres ont été construites en petite zone pavillonnaire dite « en drapeau » avec une voie nouvelle de desserte. L'église, quelques maisons anciennes et un château ont servi de point d'accroche à la nouvelle urbanisation. La croix, à la croisée des chemins, rappelle l'isolement ancien de l'endroit. La zone de lotissement double la superficie du bourg.

Depuis deux ans, les permis d'aménager ne sont plus nécessaires pour l'aménagement d'une zone de lotissement à partir du moment où il n'y a pas de voies, d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement.



Les extensions pavillonnaires multiplient par deux la superficie de certains villages.

23. LOGIQUE SRU ET LOGIQUE ANCIENNE

Département : Puy-de-Dôme
Ensemble de paysages : 1.01 Chaîne des Puys
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°17 / 26.10.2011 / RD52, Laschamps

Deux cas de maisons individuelles construites récemment à Laschamp traduisent de façon schématique deux logiques d'urbanisation qui s'opposent aujourd'hui : l'une a été bâtie très à l'écart du bourg, sur un terrain agricole isolé ; une autre plus récente l'a été en limite des autres maisons du bourg, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

La première relève d'un modèle de développement qui a été à l'origine d'un concept négatif récurrent dans les années 1980/1990 : « le mitage » de l'espace rural. Il s'accompagne souvent d'un arsenal d'équipements paysagers comme les haies de thuyas censées jouer deux rôles : préserver la construction de la vue dans un espace en général isolé et dégagé ; par la même occasion « intégrer » la construction « dans le paysage ». Cette présence végétale a souvent été une réponse type aux obligations d'intégrer un volet paysager aux permis de construire (loi paysage de 1993).

La deuxième, par contraste, relève de la logique de développement de bourg induite par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 qui pousse les collectivités à « réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés ». La solution apportée se résume la plupart du temps à réaliser les nouvelles constructions à proximité et dans le prolongement direct des anciennes pour éviter un éparpillement du bâti. Cette logique d'urbanisation devient plus fréquente.

Le schématisme de ces deux modèles, qui diffèrent seulement par leur localisation, fait oublier les cultures constructives et urbaines locales desquelles pourraient découler des formes de développement du bâti plus singulières, propres aux territoires.



Le développement de l'urbanisation, schématisé par ces deux cas de maisons individuelles construites dans le même village, est une problématique mise en avant depuis longtemps par le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

24. PROGRESSION DE L'URBANISATION SUR DES MARGES AGRICOLES

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 1.01 Chaîne des Puys

Famille de paysages : Hautes terres

Atelier mobile n°17 / 26.10.2011 / RD778, en dir. de Fontfreyde

Sur le plateau de Laschamps, dans la Chaîne des Puys, sur les pentes basses d'un petit relief recouvert d'une forêt de conifères, des maisons viennent d'être construites, d'autres sont en construction. Une douzaine de maisons neuves ou en chantier ont été disséminées sur une petite ligne de crête. La petite route de desserte d'un bâtiment agricole a servi de point d'ancrage.

Au-dessus, la forêt de conifères est entrecoupée de prés pâturés par un troupeau de moutons. Au-dessous, des prairies sont entrecoupées par des haies, des bosquets, des reliques d'alignements de haie ou des parcelles en friche...

La juxtaposition des ces éléments (habitat en série, petit sommet couvert de conifères, interstices de prairies pâturées par les moutons en bordure de forêt, prairies ouvertes en partie basse, découpées par les reliques d'un système de haies de feuillus, quelques parcelles en friche...) est une illustration d'une évolution actuelle de ces territoires: éparpillement de l'urbanisation et abandon progressif des espaces agricoles...

25. EXTENSION D'UN HAMEAU PAR DE NOUVELLES STABULATIONS

Département : Puy-de-Dôme
Ensemble de paysages : 1.02 Mont-Dore
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°17 / 26.10.2011 / Espinasse

La narse d'Espinasse, cratère d'explosion, est à quelques enjambées du hameau d'Espinasse. L'extension du hameau est un cas d'école qui illustre un mode d'extension particulier des bourgs de campagne. A l'origine, c'est un hameau de bâtiments accolés, de fermes qui forment des alignements singuliers. Un ensemble complexe de bâtiments agricoles a été construit autour en différents points, très légèrement à l'écart du village sans pouvoir toutefois être identifiés de manière autonome, en prolongement, donc. Ils sont soit encore isolés, soit aujourd'hui regroupés en agglomérats qui en préfigurent d'autres pour l'avenir. Un agglomérat de bâtiments dans la partie sud-est du hameau, construit au cours des trente dernières années, a fait progresser la perception que l'on en a par rapport à la narse : le hameau s'étend ; une première stabulation a été construite ; puis un tunnel ; puis, dans les années quatre-vingts, la maison de l'agriculteur proche de ses installations ; puis, d'autres hangars, une extension de la stabulation vers une plateforme récente sur un gros talutage. L'extension du village prend l'apparence d'une extension « périurbaine » d'un modèle qui serait celui d'une « zone d'activité agricole ». L'implantation des autres grands bâtiments agricoles, pour le moment isolés, dont certains ont le toit recouvert de capteurs solaires et les abords plantés des mêmes haies de conifères horticoles qu'autour des zones d'habitations périurbaines, contribue également à faire le rapprochement entre ce développement rural de bourg et les formes visibles dans les univers périurbains.



26. EXPLOITATIONS AGRICOLES SORTIES DU HAMEAU ET ESPACE DE FAIRE-VALOIR

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 6.03 Billomois-Comté

Famille de paysages : Limagnes et terres de grandes cultures

Atelier mobile périurbain / 01.10.2011 / Hameau de Fournet, Mauzun

Le hameau du Fournet, sur la commune de Mauzun dans le Puy-de-Dôme, est un village où la communauté agricole était importante. En témoigne le nombre important de granges et d'étables imbriquées les unes dans les autres dans le village aggloméré dans la pente, à l'abri des vents dominants sur les bords d'un petit talweg. A proximité du village (au-dessus), il y a des corps de fermes des années 1950 correspondant à des stabulations ou à des hangars qui ne pouvaient, faute de place, être construits dans le village. Depuis une dizaine d'années, pour répondre aux exigences sanitaires et pour être encore plus fonctionnelles, les nouvelles constructions agricoles se font à l'extérieur du village sans aucune relation physique avec le noyau villageois ancien.

Sous le hameau, des vergers, des prairies, une zone humide, un ruisseau et des murs de pierres de clôture composent l'espace de 'mise en scène' du village. Certaines personnes appellent cela l'espace de 'faire-valoir'. Ce terme correspond à une notion picturale et esthétique qui cherche à expliquer les raisons pour lesquelles nous trouvons collectivement ce hameau dans son environnement, beau.

Au-dessus du hameau du Fournet, un hangar agricole a été transformé en habitation. L'ancien propriétaire agricole est parti à la retraite. Greffée à la structure métallique du hangar, l'habitation vient se loger sous les grandes pentes de toiture en tôle. Ce changement d'affectation annonce une dynamique de réappropriation de toute forme de friches (industrielle, agricole, artisanale, commerciale) dans les prochaines années. Il est dit par la loi Urbanisme et Habitat, que les bâtiments agricoles dans les zones A du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve d'une analyse préalable. L'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, qui encadre les principaux critères de cette analyse, indique que : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. »

27. UNE FORME DE COMPLEXITÉ ACTUELLE

Département : Haute-Loire
Ensemble de paysages : 1.07 Devès
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°3 / 26.05.2011 / Landos

A Landos sur le plateau du Devès en Haute-Loire, à l'ombre de l'alignement d'érables sycomores de l'ancienne route nationale RN88, on peut apprécier à la fois la manière dont le bourg a été construit en surplomb du maar et l'évolution du rapport entre le bourg et son maar, qu'illustrent de nombreux développements plus ou moins récents (cimetière, petite installation de lagunage, l'alignement de sycomores, gymnase, terrain de foot, quartier de la gare, ligne électrique, silos, collège). Une forme de complexité très actuelle d'agencement d'éléments divers. Il est difficile d'appréhender le rôle que l'on fait jouer au maar à l'intérieur de ce système de développement.



Landos surplombe son maar, formation volcanique humide qui accueille un développement d'aménagements plus ou moins récents. L'évolution de l'occupation du maar semble indiquer qu'on le considère uniquement comme un espace libre et disponible pour accueillir certaines fonctions collectives.

**FORMES TRADITIONNELLES
D'HABITAT DISPERSÉ
ET URBANISATION
ACTUELLE**

28. UNE LOGIQUE D'ÉPARGILLEMENT DE L'HABITAT

Département : Haute-Loire
Ensemble de paysages : 1.11 Meygal
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°8 / 24.06.2011 / vers Queyrières

Autour de Queyrières, on peut saisir le caractère dispersé de l'habitat sur le massif. Il se développe de manière « éclatée » et « éparpillée ». Les maisons nouvelles ont tendance à être implantées à côté de groupes de maisons isolés, au lieu de prolonger le bourg. Des petits groupes de maisons se constituent progressivement. Cette évolution « nébuleuse » rend difficile la mise en place d'une stratégie d'urbanisme calquée sur le modèle type de développement de l'habitat groupé.

La loi Montagne rectifiée.

Ce mode de dissémination atypique se retrouve un peu partout autour des bourgs du Meygal et semble contrecarrer une certaine logique originelle mise en place par la loi Montagne (art. L145-3 III du code de l'urbanisme). En effet, avant 2003, cette loi indiquait que « l'urbanisation [devait] se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants ». Mais à partir de 2003, la loi urbanisme et habitat élargit ce principe de continuité de l'urbanisation aux « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ». La taille et le type d'organisation des groupes de constructions dépendent très largement des traditions locales. Ces dispositions sont donc volontairement interprétatives, pour qu'il puisse en être fait une application pertinente au cas par cas. La jurisprudence, peu abondante sur ce sujet, tend à adopter une acception assez restrictive qui n'autorise pas la constructibilité en continuité de groupes trop petits.

Toutefois, quand l'habitat a traditionnellement suivi un mode dispersé, cette base disséminée devient un ensemble de points d'accroche d'un nouvel habitat contemporain.

Construire à l'écart des bourgs.

Le règlement d'urbanisme interdit toute construction nouvelle à l'écart des bourgs. Seuls les agriculteurs peuvent construire de nouveaux bâtiments dans une zone isolée, près de bâtiments existants.

Il existe une problématique de « l'écart » dont on parle peu et qui, dans les zones du Meygal et du Mézenc, est très présente. Le modèle d'habitat groupé qui fonde la plupart des règles d'urbanisme est souvent mal adapté au caractère dispersé de l'habitat dans les zones montagneuses. Ce caractère disséminé est pourtant une marque culturelle ancienne qui rend compte du mode de vie dans les montagnes.

29. « BUTTONS THERMOPHILES » ET URBANISATION

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.01 Val d'allier

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°23 / 27.02.2012 / RD558, vers les Bussonnets

Entre Creuzier-le-Vieux et Creuzier-le-Neuf près de Vichy dans l'Allier, un bouton thermophile forme un léger relief émergeant des champs plats. Les boutons thermophiles sont de petites buttes en bord de Limagne sur lesquelles on trouve des lambeaux de pelouses calcaires (pelouses sèches), milieux très attractifs pour un certain nombre d'espèces protégées de plantes et d'insectes. Ces milieux qui peuvent faire partie du réseau Natura 2000, ont été historiquement exploités : pour la vigne, comme celui d'Ebreuil par exemple, où le coteau sillonné d'anciens murets domine le bourg ; pour l'arboriculture comme à Gannat. La plupart de ces coteaux calcaires ont été délaissés. Ils sont entrés récemment dans la politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) menée par le Conseil Général. Le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) de l'Allier est fortement impliqué dans la connaissance, la préservation et la gestion de ce réseau de sites.

Dans l'agglomération de Vichy, dans la zone du Creuzier, une série de boutons forme une sorte de continuité biologique fragmentée, favorable notamment à « l'espèce phare » des coteaux calcaires, l'Azuré du serpolet (petit papillon bleuté de la famille des Lycaenidae). L'espèce ne pond que sur le thym ou l'origan. La réussite de sa reproduction est liée à la présence sur le site d'une fourmi du genre *Myrmica* qui nourrit les chenilles en échange de miellat. Elle exige des échanges réguliers d'individus entre différents sites proches (*métapopulation*). Il faut que certains individus puissent circuler entre chaque tache de colonisation. Sur les coteaux de Gannat, l'urbanisation a gagné les couloirs biologiques et les populations de ce papillon sont en baisse. Sur les boutons du Creuzier, le réseau de sites fonctionne encore relativement bien. La présence du papillon dans ces milieux joue un rôle important, car elle est un indice de leur état de préservation ou de dégradation.

Cependant, à proximité directe de l'agglomération de Vichy, il est menacé par l'expansion urbaine et l'artificialisation des milieux. Des préconisations pour préserver le réseau de sites ont été fournies par le Conservatoire des Espaces Naturels de l'Allier dans le cadre du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle de l'agglomération vichyssoise.

Par son passé agricole, l'espace de la zone du Creuzier s'est organisé en habitat dispersé. Cette dispersion est une spécificité locale. Le CEN Allier a constaté aujourd'hui que cette forme dispersée de l'urbanisation ne gêne pas le papillon notamment parce qu'elle préserve la coexistence entre urbanisation et continuités biologiques. Les espèces les plus rares sont souvent celles qui requièrent les conditions les plus particulières (source : *La lisette*, lettre d'information annuelle du Conservatoire des Sites de l'Allier, avril 2011).

Le rôle indispensable de ces continuités pour la préservation de la biodiversité est aujourd'hui connu. Le maintien de couloirs biologiques est au cœur des enjeux du SRCE (schéma régional de cohérence écologique) qui définit un maillage de « trames vertes et bleues » assurant une connexion entre les milieux. En limitant l'extension de l'urbanisation, ces coupures vertes auront aussi inévitablement un impact paysager important.



**EFFET
DECLENCHEUR
DES INFRASTRUCTURES
DE DÉPLACEMENT**

30. NOUVEAUX HAMEAUX AU BORD DE L'AUTOROUTE

Département : Cantal

Ensemble de paysages : 1.05 Massif du Cantal / 1.08 Margeride

Famille de paysages : Hautes terres

Atelier mobile n°9 / 19.07.2011 / Près de Saint-Flour

Les constructions d'infrastructures déclenchent une quantité importante d'aménagements annexes qui viennent s'y greffer et profitent des facilités qu'elles apportent. C'est le phénomène que l'on peut observer au sud de Saint-Flour dans le Cantal, suite à la construction de l'autoroute A75. D'un côté, une zone d'activité et d'hôtellerie, de l'autre un nouvel agglomérat d'habitat individuel. Sur un versant, des maisons individuelles ont été construites récemment, rassemblées en forme de hameau.



Les autoroutes sont de vastes déclencheurs d'aménagements à des échelles d'espace et de temps très difficiles à apprécier. Ici, vers Saint-Flour dans le Cantal, les développements contemporains sont liés de manière plus ou moins directe à l'autoroute.

31. L'EXTENSION DE LA GARE DE LAQUEUILLE

Département : Puy-de-Dôme
Ensemble de paysages : 1.02 Monts Dore
Famille de paysages : Hautes terres
Atelier mobile n°18 / 27.10.2011 / Gare de Laqueuille

La Gare-de-Laqueuille dans le Puy-de-Dôme est l'exemple type de l'effet de fixation généré par un assemblage favorable de développement des infrastructures de transport. L'équivalent inverse de ce genre d'endroit est par exemple Saint-Georges-d'Aurac-Gare, en Haute-Loire, qui est peu artificialisé, situé à l'écart des grands axes de développement.

Le bourg de Gare-de-Laqueuille bénéficie de la ligne de chemin de fer maintenue du fait des usines récemment implantées sous l'impulsion de la construction de l'Autoroute A89 avec son diffuseur à deux kilomètres de distance. L'autoroute a eu pour conséquence un ensemble de travaux d'amélioration de l'ancienne route nationale 89. Dans ces conditions, l'extension de bourg est inévitable. La nouvelle situation générée par l'évolution combinée des infrastructures de transport crée un « point de fixation » qui favorise l'implantation d'habitat en grande quantité. Des quartiers pavillonnaires sont en construction. Le modèle d'implantation périurbain de ces zones d'habitat dans un espace qui pour le moment paraît vaste et agricole posera peut-être question à l'avenir.



Le bourg de la Gare-de-Laqueuille, en développement rapide, profite d'une combinaison autoroute-rail au bénéfice activé par le nouvel échangeur de Puy-Lavèze et de la zone d'activité nouvellement aménagée. Les aménagements accompagnant de près ou de loin celui de l'autoroute (RN89) déclenchent de nouveaux développements urbains.

**OPÉRATIONS
À VOCATION
D'EXEMPLARITÉ**

32. PETIT IMMEUBLE DE LOGEMENTS EN STRUCTURE BOIS

Département : Cantal
Ensemble de paysages : 4.06 Châtaigneraie cantalienne
Famille de paysages : Campagnes d'altitude
Atelier mobile n°14 / 30.09.2011 / Le Rouget

Au centre du bourg du Rouget, dans la Châtaigneraie cantalienne, un immeuble de trois étages est en chantier. La structure est en bois local. Il accueillera des logements et une agence d'architecture. Ce genre de petite opération de logements, très rare, permet une densification de l'offre de logements à l'intérieur du bourg.

*Une opération rare de quelques
logements dans un immeuble en
structure bois au centre du bourg
du Rouget, dans le Cantal.*



33. ECO-QUARTIER

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.01 Val d'Allier

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°23 / 27.02.2012 / Vichy

Une zone urbaine de Vichy, essentiellement aménagée dans les années 1960 au bord du lac d'Allier (grand plan d'eau généré par la construction d'un pont-retenu sur l'Allier), à deux pas du centre-ville, est en train de devenir un quartier d'un nouveau genre : un éco-quartier. « Un projet d'écoquartier est un projet d'aménagement urbain qui vise à intégrer des objectifs de développement durable et à réduire son empreinte écologique ». Le projet a été nommé « Les rives d'Allier » puis « Les rives du Lac ».

La transformation urbaine en écoquartier s'opère ici en trois phases : 1. L'aménagement d'une longue esplanade le long de l'Allier, qui prolonge les parcs anciens de Vichy ; 2. La rénovation d'une cité, la cité des Ailes, avec pour objectif de l'ouvrir sur la ville, d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et réduire les consommations énergétiques ; 3. La création d'un nouveau grand quartier autour du stade Darragon et à la place des anciens abattoirs... Au centre de ces zones se situe la confluence entre le Sichon et l'Allier. Environ 700 logements constitueront finalement l'offre d'habitation de l'éco-quartier.

34. ECO-HAMEAU

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 4.04 Bas-Livradois / 9.08 Vallée et gorges de la Dore

Famille de paysages : Campagnes d'altitude / Vallées, gorges et défilés

Atelier mobile n°28 / 21.05.2012 / Bertignat

Sur la crête d'un vallon à l'allure un peu idyllique de prés traversés par des chemins bordés de grands arbres, le village de Bertignat est en train de s'étendre, comme beaucoup de bourgs de la région. Un projet d'éco-quartier ou éco-hameau est en cours de réalisation. En prolongement du bourg le long de la crête vers une statue de Vierge Noire, en limite d'un bois de conifères, un grand terre-plein a été aménagé en stationnement pour les habitants des logements collectifs en construction. Bertignat est à quelques kilomètres de Vertolaye et de son usine. L'usine Sanofi est un enjeu en termes d'emplois dans la vallée, mais aussi en termes de logements. Quand elle embauche des intérimaires, il y a une certaine tension sur le marché du logement aux alentours. L'opération d'éco-quartier d'une dizaine de logements s'inscrit dans cette logique. L'objectif est de proposer par un projet compact d'habitat collectif de campagne une alternative à la construction d'habitat dispersée autour des bourgs. C'est un usage de la notion urbaine d'éco-quartier, adaptée à une problématique d'urbanisme rural.

Le projet en auto-promotion est en cours d'expérimentation. Le PNR du Livradois-Forez accompagne l'opération avec l'appui d'un architecte.



L'adaptation de l'idée urbaine d'éco-quartier à une petite échelle pour les bourgs en zone rurale permet de générer des situations et une offre de logements de qualité en suivant des procédures originales. Ici, une opération en auto-promotion de huit logements à Bertignat dans le Livradois.

35. TROIS EXEMPLES CONTIGUS DE LOTISSEMENTS

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 9.09 Vallée et gorges de la Durolle

Famille de paysages : Vallées, gorges et défilés

Atelier mobile n°22 / 01.02.2012 / Chabreloche, au Seitol

Exemple 1 : le lotissement économe. Le long d'une rue de Seitol dans la vallée de la Durolle vers Thiers, une quinzaine de logements sociaux a été revendue à leurs habitants. L'opération de logements HLM des années 1960 a de grandes qualités en comparaison avec les zones pavillonnaires récentes. Notamment, en terme de densité, d'efficacité d'occupation de l'espace et de lien social. Les maisons à un étage sont jumelées et alignées le long de la rue, légèrement en retrait pour créer un espace de devant souvent transformé en jardin favorisant le lien social. La rue qui les dessert est une ruelle non surdimensionnée.

Exemple 2 : le lotissement ordinaire. En face de cette opération ancienne exemplaire, une opération récente qui illustre des pratiques qui se sont largement développées et s'accroissent depuis les années 1980 en matière d'urbanisation. Une zone pavillonnaire a été aménagée sur la colline. Son réseau de voirie est surdimensionné pour desservir de grandes parcelles très consommatrices d'espace.

Exemple 3 : le lotissement « éco-quartier ». Devant ce résultat, les élus ont réagi. La mairie a profité d'une opportunité foncière pour acheter le terrain sous le lotissement récent. Il a été décidé de faire une « opération vertueuse » : un éco-quartier pour montrer l'exemple. L'idée est de réaliser « un quartier ancré dans son territoire, différent de ce qui se passe partout ailleurs ». Le choix s'est porté sur des maisons mitoyennes jumelées et de l'habitat intermédiaire.



Trois opérations juxtaposées très différentes à Seitol dans le Puy-de-Dôme illustrent trois modes de programmation et d'implantation de l'habitat, plus ou moins en rapport avec le lieu (la pente), plus ou moins économe en surface... Une étude d'habitat réalisée par la commune a sensibilisé les élus sur les besoins réels en termes d'espaces à urbaniser.

36. ZPH : ZONES PILOTES D'HABITAT

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 9.01 Défilés du Val d'Allier

Famille de paysages : Vallées, gorges et défilés

Atelier mobile n°20 / 30.01.2012

A Mirefleurs, les élus désirent faire un écoquartier. Mais il est impossible de construire en extension du bourg. Le SCOT du Grand-Clermont (Schéma de Cohérence Territoriale) limite les nouvelles surfaces à urbaniser et incite plutôt au développement de la mitoyenneté et d'une certaine densification de l'existant. Pour les élus, il est difficile de prendre le contrepied de ce qui a été fait depuis une quarantaine d'années (développement par extension). Car le bourg est difficile d'accès et comme 70% de la population habite en dehors, il serait a priori plus logique de construire hors du bourg. Une étude est entreprise qui permet alors aux élus de réfléchir et de changer d'idée sur la question en abordant d'autres solutions. Un cahier des charges est établi pour réaliser des zones pilotes d'habitat. Quatre sites sont étudiés dont un grand champ fruitier près de la mairie. L'urbaniste propose de bâtir là mais les élus pensent que c'est un espace de loisir et qu'on doit le laisser tel quel. L'étude permet d'avancer des scénari en commun, de les valider ou de les invalider, de prendre le temps d'accepter, en argumentant, de nouvelles formes. La question du temps est très importante dans ce genre de cas où tout le monde doit déplacer ses lignes habituelles de conduite. Tout le monde se met d'accord sur le site d'intervention le plus approprié en correspondance avec les nouvelles exigences du SCOT et la réalité concrète des lieux.

Le SCOT du Grand Clermont a défini des Zones Pilotes d'Habitat afin de contrer les logiques d'opportunité et de garantir une diversité de l'offre. Les cinq objectifs de ces zones de projet sont : 1. développer une gamme de produits diversifiés et attractifs ; 2. développer des opérations urbaines de qualité ; 3. permettre la mutualisation et la valeur d'exemple ; 4. négocier en amont des partenariats publics-privés ; 5. mobiliser des partenaires financiers. Les communes de Pérignat-ès-Allier et de Mirefleurs sont deux de ces zones de projet.

37. DOUZE LOGEMENTS LOCATIFS

Département : Allier

Ensemble de paysages : 8.01 Val d'Allier

Famille de paysages : Vals et grandes rivières de plaine

Atelier mobile n°27 / 29.03.2012 / Châtel-de-Neuvre

Douze logements locatifs ont été construits pour Allier Habitat dans le bourg de Châtel-de-Neuvre. L'opération, exemplaire, est valorisée et mise en évidence par les CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de l'Allier et du Puy-de-Dôme.

Châtel-de-Neuvre est un « village-rue ». Les logements sont implantés en prolongation du système d'implantation ancien sur un côté de la route. De l'autre côté, deux lignes de quatre pavillons jumelés suivent les lignes de niveau en descente. « Cette configuration de maisons décollées les unes des autres permet ainsi de ménager des vues sur la plaine tout le long de la route nationale » (Source : CAUE de l'Allier). Des circulations piétonnes communes, des jardinets et des ouvertures orientées en sens inverse de la route pour éviter le bruit... de nombreux choix ont été faits avec une précision simple et contextualisée qui détonne avec les modèles standardisés des nouveaux quartiers pavillonnaires qui remplissent petit-à-petit la campagne périurbaine de l'agglomération de Moulins.



La construction de douze logements locatifs contextualisés dans l'organisation du bourg de Châtel-de-Neuvre, dans l'Allier, peut être considérée comme un exemple pour la densification des bourgs.

38. RECONVERSION D'UNE USINE EN LOGEMENTS

Département : Puy-de-Dôme

Ensemble de paysages : 9.09 Vallée et gorges de la Durolle

Famille de paysages : Vallées, gorges et défilés

Atelier mobile n°22 / 01.02.2012 / La-Monnerie-le-Montel

A La-Monnerie-le-Montel, une petite usine ancienne avec toitures en *shed* (toitures en dents de scie des usines du 19ème siècle) a été reconvertie en logements. Cinq maisons individuelles jumelées qui prennent chacune la place d'un *shed*. Un exemple de reconversion industrielle et de densité de logements dans la ville.



La reconversion de cette petite usine en collectif de cinq logements est un exemple de reconversion de bâtiment industriel à des fins de densification de l'habitat.

13



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement Auvergne
7, rue Léo Lagrange 63033 Clermont-Ferrand Cedex 1
www.auvergne.developpement-durable.gouv.fr
©DREAL Auvergne, Juin 2014