

# **"Opérations de développement urbain en milieu forestier" :**

2 exemples, dans la forêt landaise et 1 dans le Lot

Christophe BROICHOT, Architecte urbaniste,  
Guillaume LAIZE, Paysagiste

## **Forêt et urbanisation : opportunités et contraintes**

Construire en milieu forestier ne doit pas être le résultat d'une opportunité foncière, mais plutôt la résultante d'une véritable démarche et l'aboutissement d'une réflexion.

Les deux exemples que nous allons présenter découlent de ce type de processus.

Dans les Landes c'est la résultante d'un travail parti d'une charte concernant une Communauté de Communes et de la traductions de ce travail à travers des documents d'urbanismes.

Dans le Lot, c'est une situation de blocage du développement de l'urbanisation qui a fait s'engager les élus dans un processus de réflexion sur l'avenir de leur commune, sur la qualité d'un terrain apte à accueillir de l'urbanisation, la question des déplacements ... le tout dans une commune très contrainte en termes de protections.

## **A - Charte Paysage –architecture et urbanisme de la Communauté de Communes du Pays d’Albret (40)**

Bien connaître le territoire pour mettre en place des projets adaptés

## Un paysage fabriqué :

D'un système agro-pastoral ...  
à un habitat forestier.



Boisements et implantation du bâti.  
réalisé à partir de la carte de Cassini (□n du XVIIIème siècle).



Pinède, clairières et bâti actuel.  
réalisé sur la base de la carte ign 1/25 000e.

## Regarder et comprendre les systèmes pour mieux appréhender l'avenir ...

L'**airial** désigne, dans les Landes, une clairière au cœur du massif forestier, regroupant généralement une maisons et leurs dépendances (grange, bergerie, poulailler...) le tout posé sur une grande prairie ouverte et entourée d'une forêt mixte de chênes et de pins.

CHARTRE INTERCOMMUNALE D'URBANISME ET DE PAYSAGE DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS D'ALBRET



Airial à Callen au Cap de la Barade, croquis vue aérienne



Chemin d'accès à l'airial



Espace enherbé ponctué de chênes

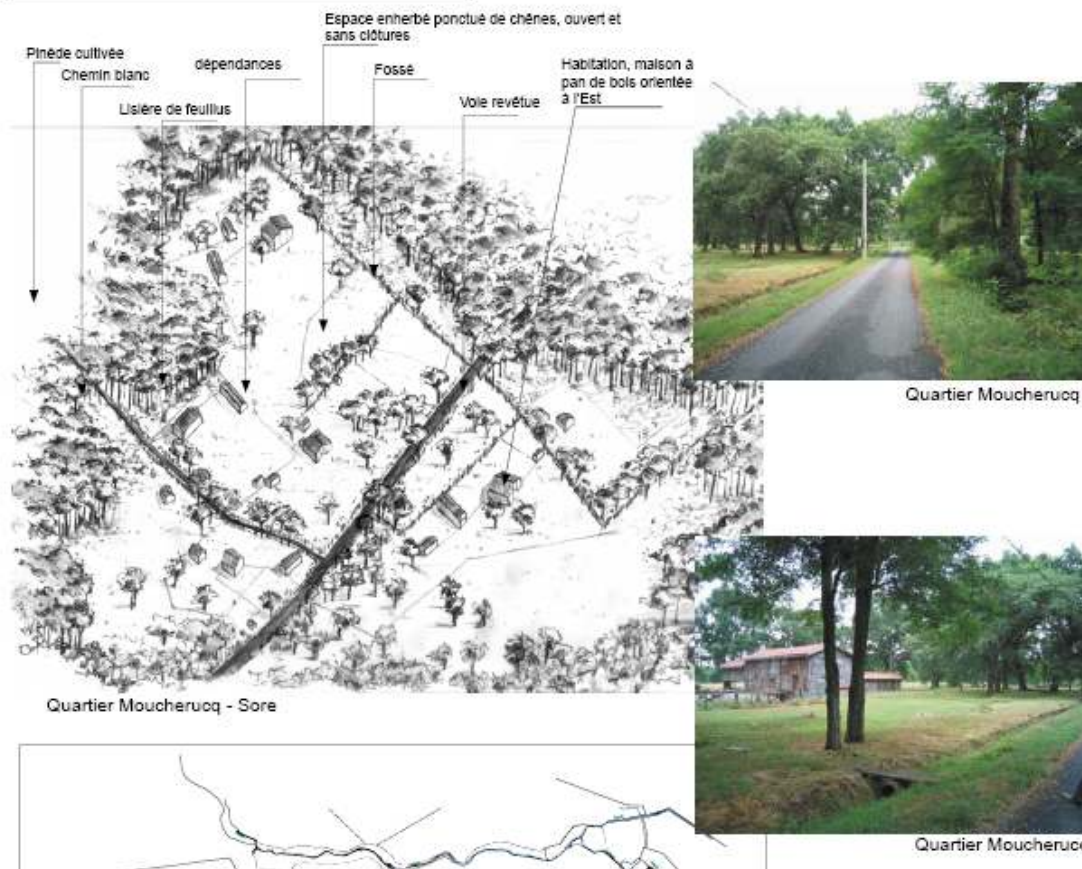


## Comprendre le logiques d'implantation, de paysage, d'architecture ...

**Le quartier** désigne, un regroupement de maisons avec dépendances au sein d'une clairière au cœur du massif forestier, (grange, bergerie, poulailler...).

Cette assemblage de constructions a comme particularité de ne posséder aucune clôture, d'être bordé de fossés et/ou barradeau, d'être desservit par des chemins blanc, de proposer de larges espaces collectifs. C'est un paysage de clairière enherbée, bordée et ponctuée par des feuillus (chênes) au cœur de la pinède. Cette configuration permet de protéger les habitations des risques de feux de forêt.

CHARTRE INTERCOMMUNALE D'URBANISME ET DE PAYSAGE DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS D'ALBRET



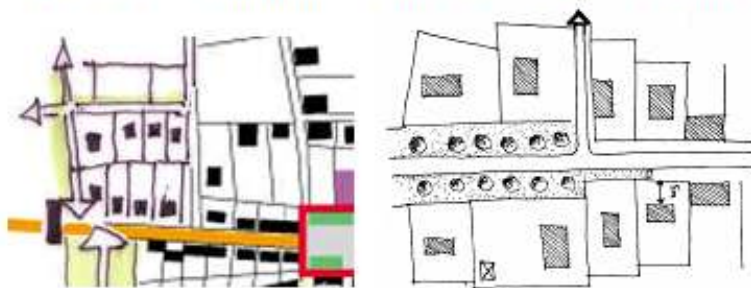
**Il s'agira de s'appuyer sur ces particularités culturelles et locales pour proposer ponctuellement un mode d'habitat adapté à un contexte...**

# Regarder les différents types de bourg et les rapports avec le paysage...

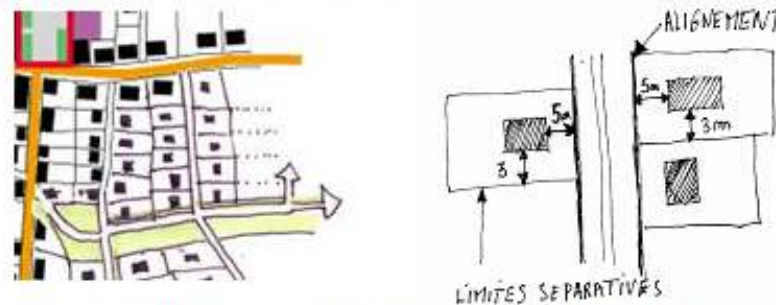


## Et proposer des principes de développement ...

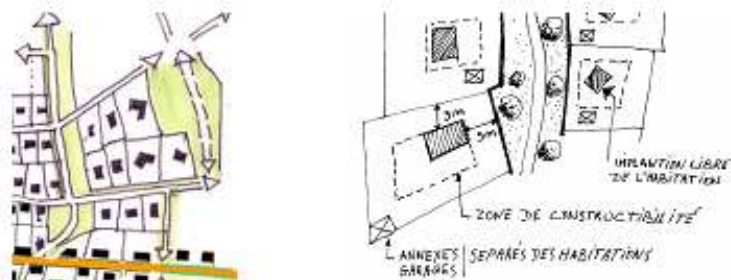
**Principe d'extension 1 : Conforter les entrées de bourg**



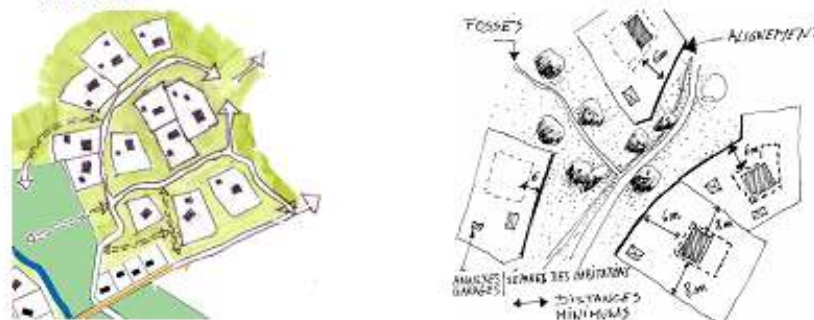
**Principe d'extension 2 : Développement dans la zone urbaine du bourg**



**Principe d'extension 3 : Développement en périphérie de la zone urbaine du bourg**



**Principe d'extension 5 : Développement de type quartier forestier**



## Extraits des conclusions de la charte

Communauté de Commune Pays d'Albret (40)

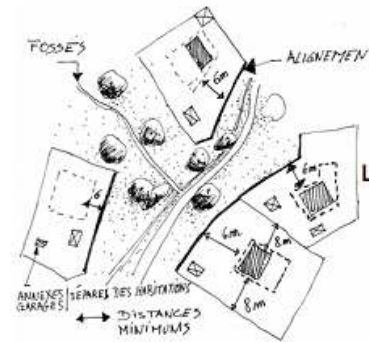
### Éléments de règlement

#### Le système viaire et le parcellaire

- Interdire les voies en impasse
- Taille du parcellaire : 2000m<sup>2</sup> minimum
- Établir une zone de constructibilité sur chaque parcelle
- La voirie sera simple, sans bordures, ni trottoir de revêtement naturel type grave

#### L'implantation du bâti

- La zone constructible des habitations sur la parcelle sera au minimum à 8 m des limites séparatives et à 6 m de l'alignement,
- Les annexes seront séparés des habitations et pourront être implantés en limite séparatives sans être mitoyen avec d'autres bâtiments.
- les garages seront séparés du volume de l'habitation.
- La densité du bâti ne pourra excéder 15% de la surface de la parcelle

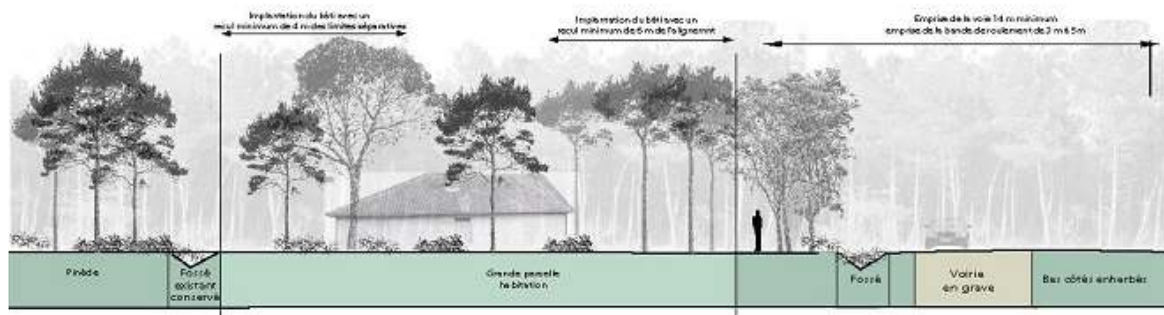


- Des pistes pour lotir autrement
- Promouvoir une architecture de qualité
- Outils pour préserver et pérenniser le patrimoine existant

### Décision de mise en place dans les PLU :

- Des zones **Nai** (secteur d'aerial à conserver )
- des zones **NQF** (quartiers forestiers existants)
- Des zones **AUqf** (quartiers forestiers à créer)

...



Coupe de principe présentant la parcelle lotie dans son contexte (la voirie de comme espace public large et ouvert (Extension urbaine de type 3,4 et 5)

## **B** – Exemple du Plan Local d'urbanisme de Labrit (40)

Une des applications de la Charte – gestion du sol et projets

## **Diagnostic et inventaire des quartiers et arials**

*PLU commune de Labrit (40)*

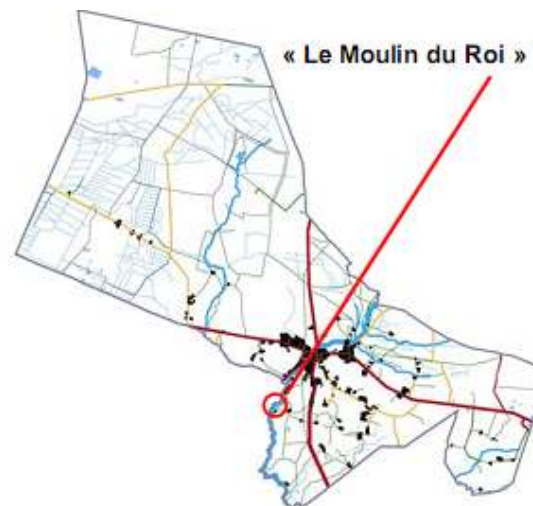
Objectifs :

- Faire émerger l'identité du territoire et connaître les dynamiques locales
- Mettre en place un inventaire systématique des arials et quartiers

# Extrait de l'inventaire des arials ...

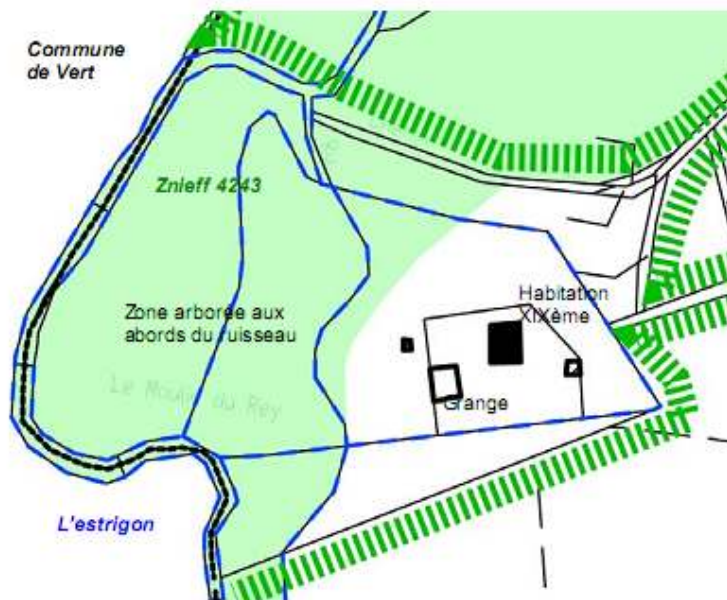
Fiche inventaire arial N°26 : « Le Moulin du Roi »

Commune : Labrit  
Dénomination de l'airial ou lieu-dit : « Le Moulin du Roi »  
Date de réalisation de la fiche : juillet 2006



Protection (zonage spécifique, Znieff Propriété 1 :

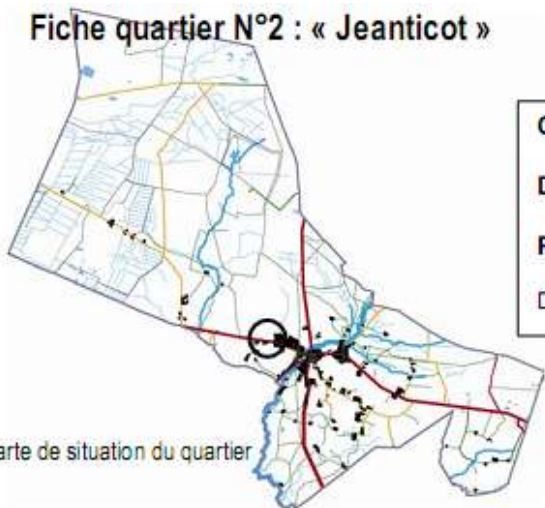
Maison :



Vues latérales de la grange

# Extrait de l'inventaire des quartiers...

## Fiche quartier N°2 : « Jeanticot »



Carte de situation du quartier

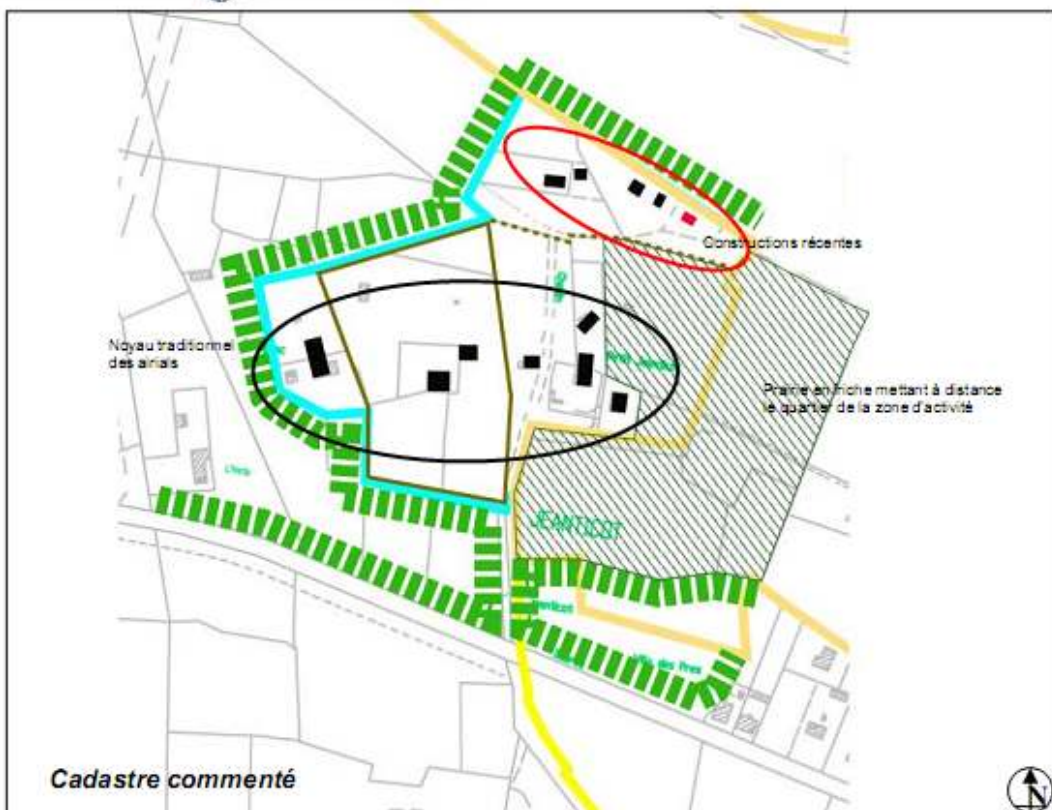
**Commune :** Labrit

**Dénomination(s) du quartier ou lieu-dit :** « Jeanticot »

**POS 1999 :** zone IV ND

**Date de réalisation de la fiche :** Septembre 2006

Le quartier de Jeanticot se situe à l'ouest de la commune de Labrit, en accroissement de la RD 626 à la limite du centre bourg.



Cadastre commenté



Ce quartier composé de bâtisses du 18-19<sup>ème</sup> siècle, s'est épaissi ces dernières années avec de nouvelles constructions en limite nord. L'habitat traditionnel est constitué de maisons à pans de bois ou enduite, allongées ou carrées. Les constructions nouvelles de type pavillonnaire rompent avec une certaine unité architecturale et paysagère du quartier.



**Paysage, forme urbaine :**

Le quartier avoisine la zone d'activité à l'entrée ouest du bourg. Les coupures de boisements le long de la RD 626 et la prairie en friche à l'est sont garants de l'indépendance de l'airial aux portes du bourg. Le marquage des accès aux propriétés (entrée, portiques, obtures) tend à briser l'unité des groupes d'habitats entre eux.



**Usage des constructions :**

- résidentiel

**Equipements publics :**

- desserte en réseaux eau potable électricité, télécom satisfaisante
- absence de défense incendie
- assainissement autonome



**Problématiques principales et orientations**

**Un quartier « à conforter » :**

Le quartier doit confirmer son caractère d'entrée de la commune. Il doit contenir et maîtriser ses groupes d'habitats, en veillant à l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions. Les liaisons douces avec le centre bourg seront valorisées.

**Objectifs :**

- insérer de façon harmonieuse de nouvelles constructions en accroche aux constructions récentes
- affirmer une liaison piétonne avec le centre bourg en arrière du quartier
- préservation du boisement de chênes et des sujets isolés ponctuant les parcelles privées
- préserver le réseau de fossés bordant les parcelles et chemins existants



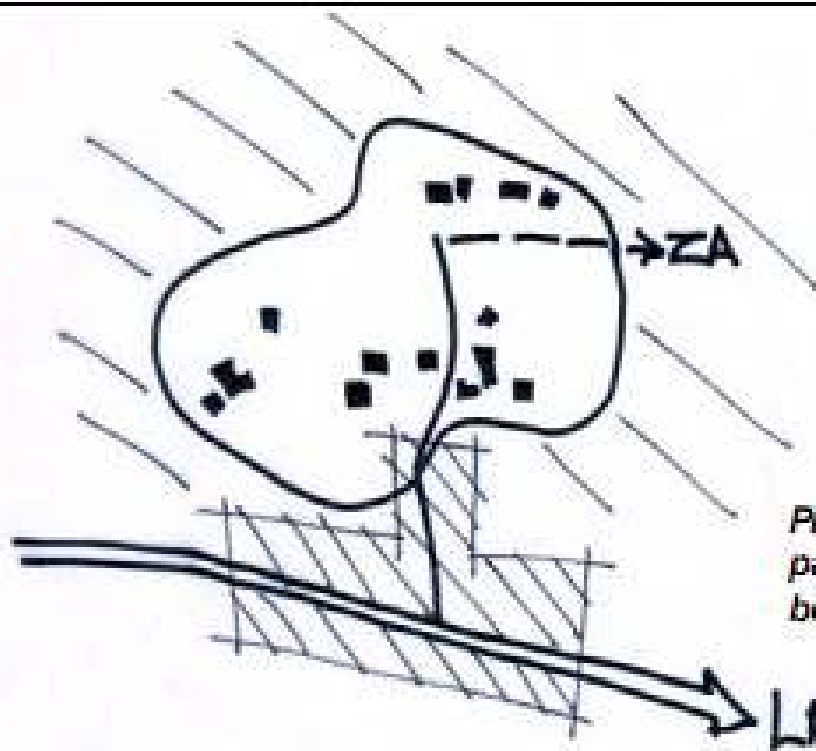
Il est donc proposé de classer ce quartier en zone "Nqf" en veillant à protéger les constructions anciennes, la lisière boisée et les boisements de chênes qui ponctuent la clairière.

## Conclusion de l'inventaire ...

### Classement des secteurs dans le PLU et au cas par cas :

- **Nai** (secteur d'airial à conserver )
- **Nqf** (quartiers forestiers existants) pouvant supporter une légère densification

*limiter le cloisonnement du quartier et affirmer sa situation de clairière*



*Préserver l'effet de coupure créé par la pinède entre le quartier, le bourg et la zone d'activité*

**Carte des enjeux**

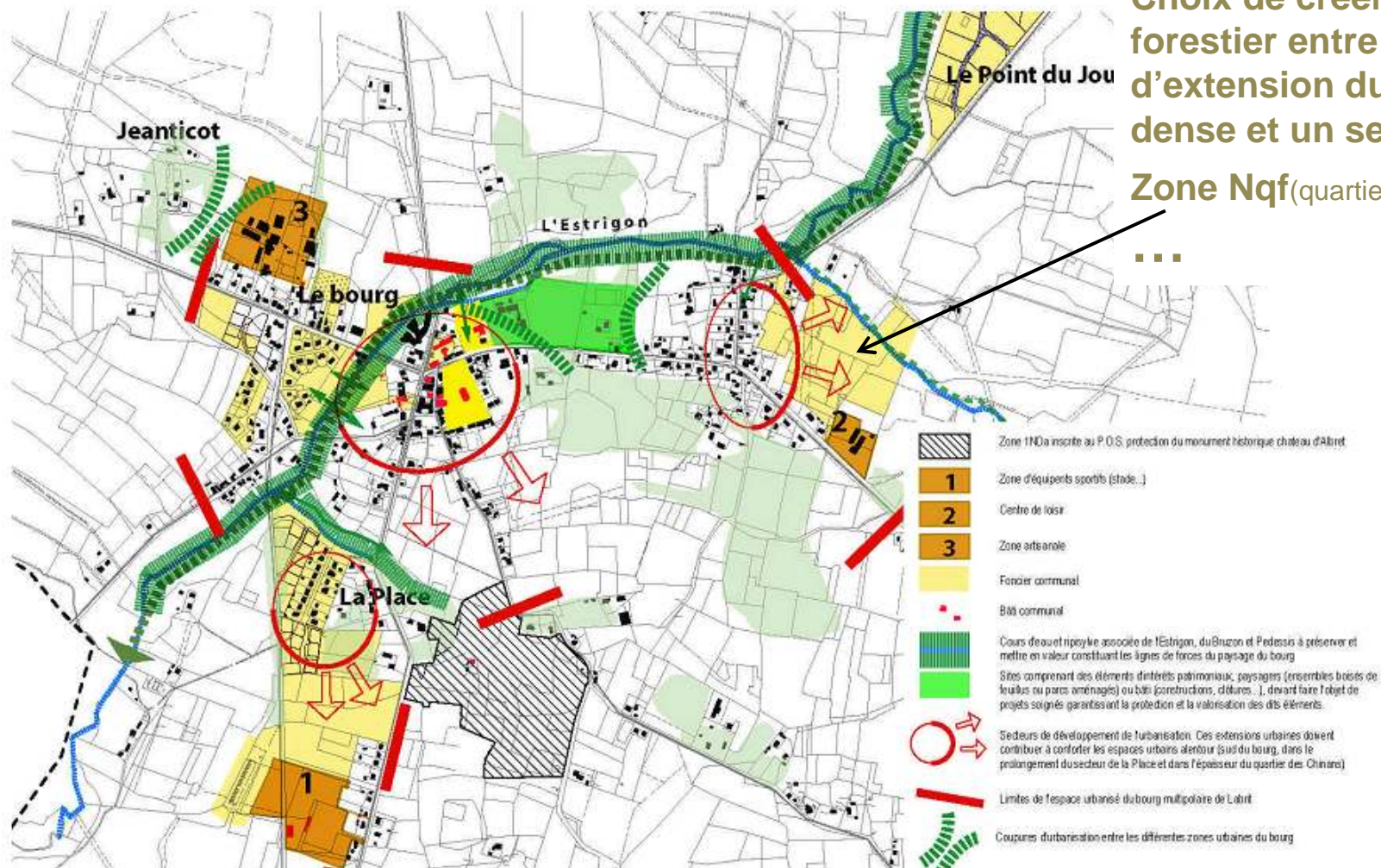
**PADD**

**travailler sur les extensions limitées du bourg et  
l'interface avec la forêt**

*PLU commune de Labrit (40)*

# Travailler les extensions du bourg en fonction des situations et du rapport à la forêt...

Un développement urbain respectueux de la charpente paysagère et du patrimoine bâti et paysager



Choix de créer un quartier forestier entre une zone d'extension du bourg peu dense et un secteur d'airiaux.  
Zone Nqf (quartiers forestiers à créer)

## **Zonage et règlement**

*PLU commune de Labrit (40)*

Particularité :

zonage d'habitat forestier :

**Nai** (airial à valeur patrimonial à protéger)

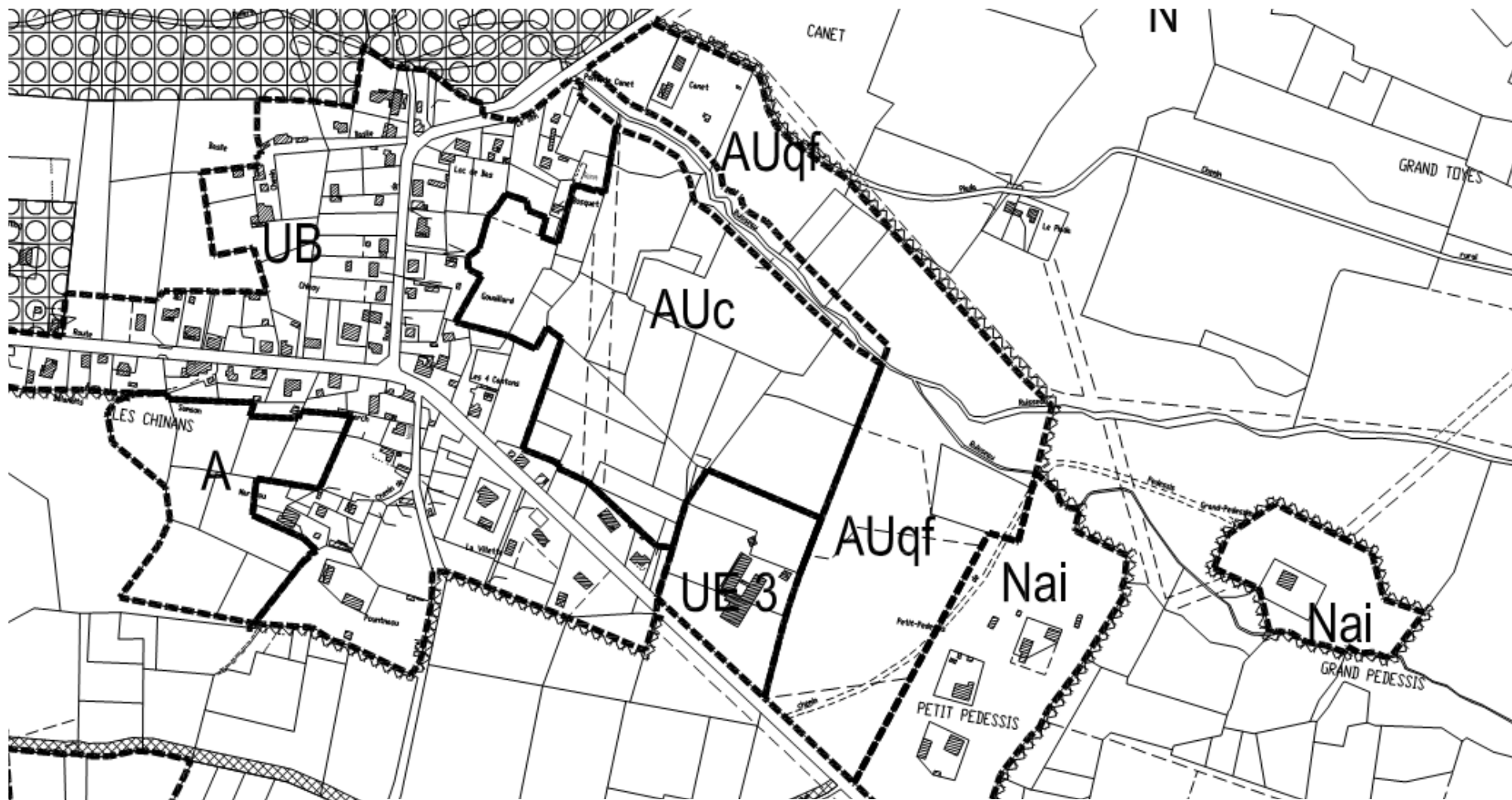
**Nqf** (zone Naturelle de quartier forestier)

et

**Auqf** (secteur de quartier forestier à créer)

**Travail sur une zone de recul imposé par les services de l'état (défense incendie) entre la forêt habitée (quartiers) et la forêt cultivée.**

*Cette prescription était issue d'une circulaire préfectorale dans le cadre de la lutte contre les incendies..*



<b>A</b>	Limite et classement des zones de règlement
(wavy dashed line)	Zone ou partie de zone de contact soumise au risque incendie de forêt (cf. règlement)
(cross-hatched)	Emplacement réservé
(circular pattern)	Espace Boisé Classé à conserver, protéger ou créer
(triangular pattern)	Éléments ou ensemble protégé au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'urbanisme

## Extrait du corps de règle ...

### Règlement Zones AUqf

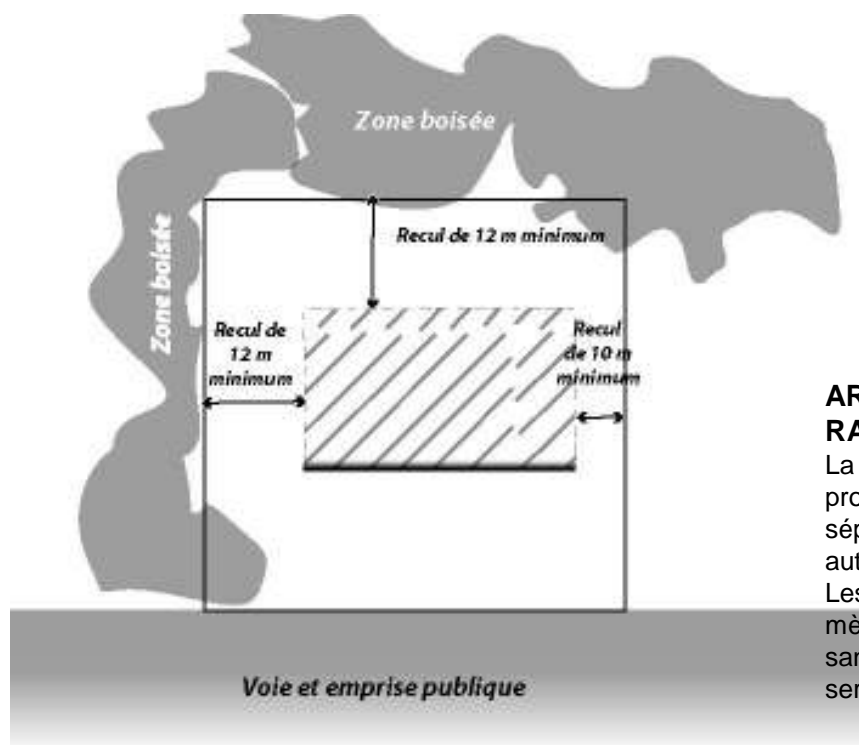
#### CARACTERE DE LA ZONE

Ces deux secteurs naturels et forestiers de la commune sont destinés à être ouverts à une urbanisation à court et moyen terme sous la forme de deux quartiers d'habitat forestier.

L'urbanisation est subordonnée à la définition d'un plan d'ensemble d'aménagement pour chacune de ces zones.

Les équipements publics existants à la périphérie immédiate des quartiers forestiers en devenir devront avoir une capacité suffisante pour permettre la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les quartiers **AUqf** sont amenés à muter en **NQf**, une fois qu'ils seront totalement urbanisés. S'appliqueront alors les dispositions de la zone Nqf, qui n'autorise que la réhabilitation, et interdit toute construction nouvelle (cette mutation réglementaire nécessitant une procédure de modification du PLU)



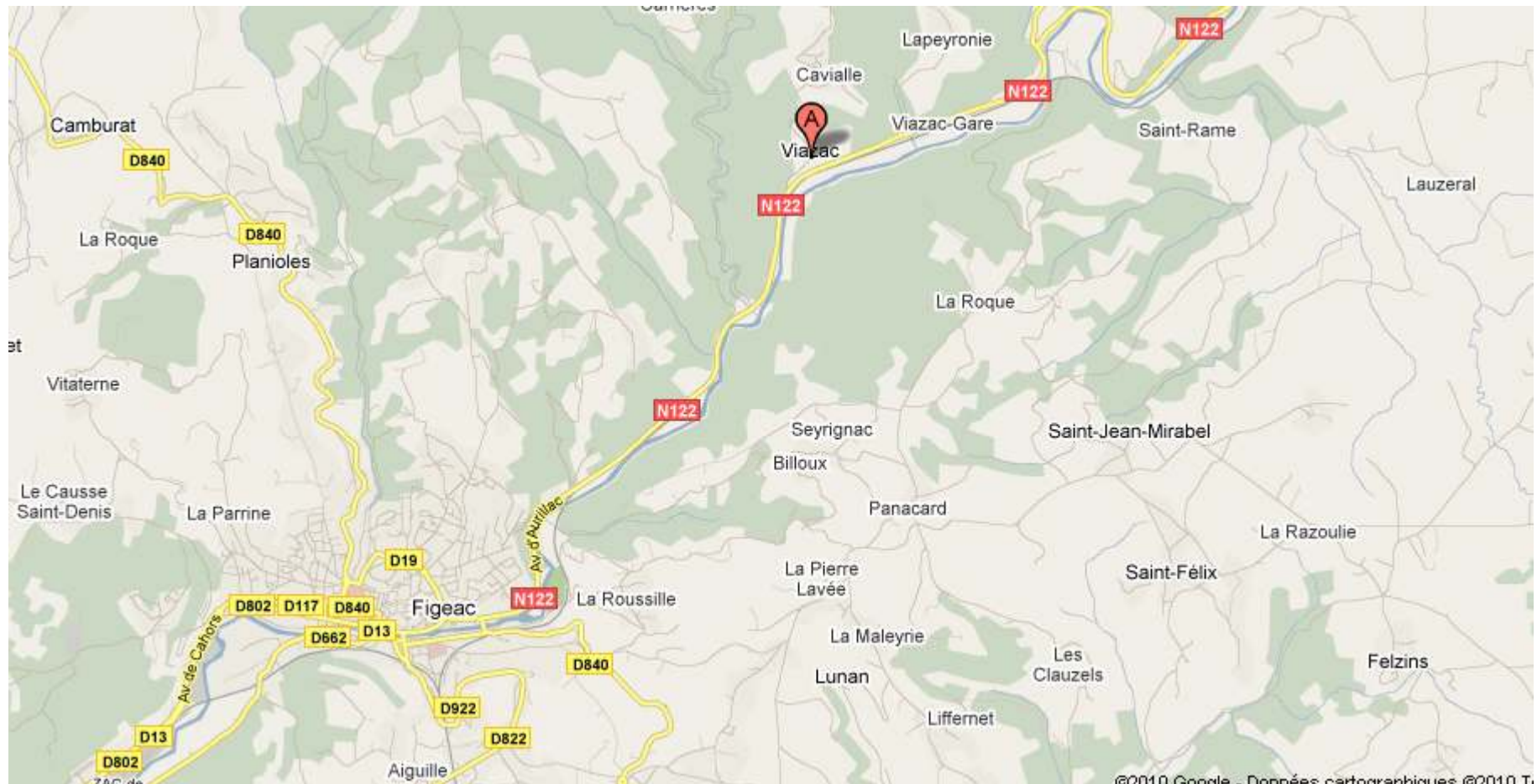
#### ARTICLE AUqf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètre minimum lorsque cette limite séparative est en contact avec une zone boisée et de 10 mètres minimum dans les autres cas.

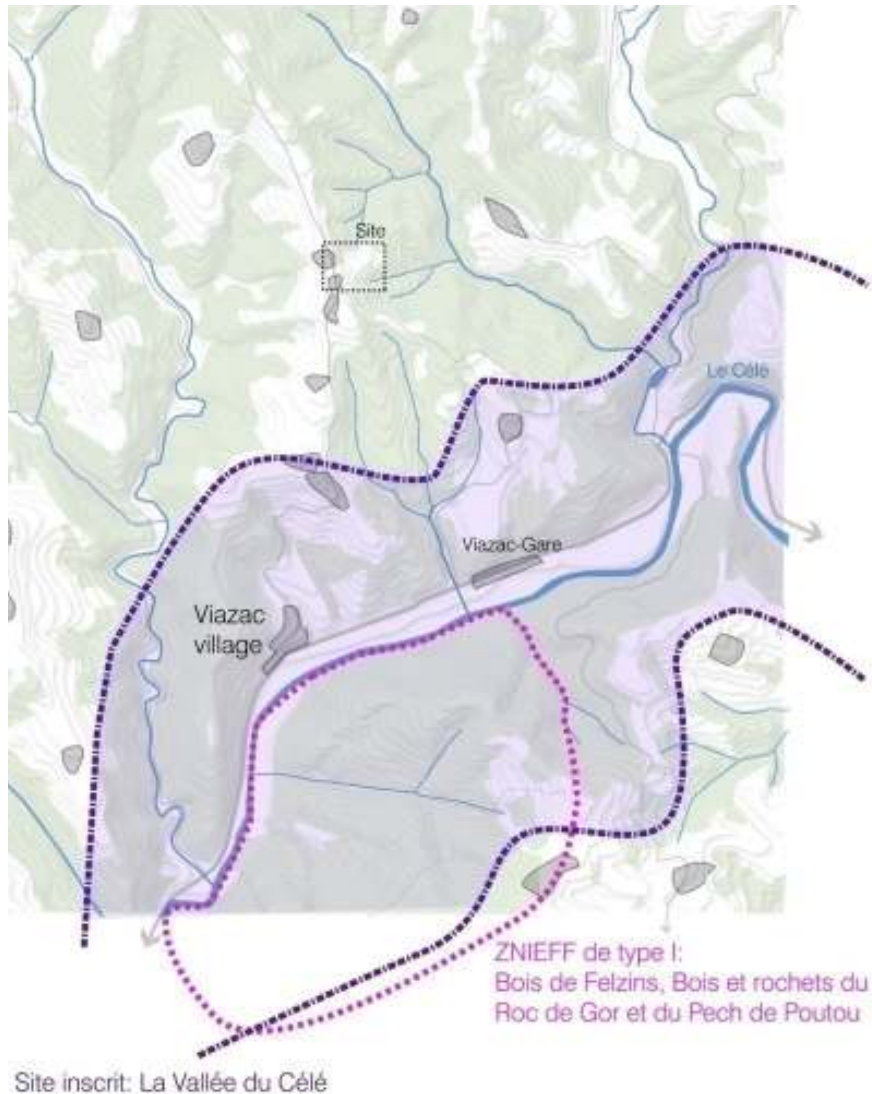
Les constructions annexes à l'habitation, ne dépassant pas une hauteur de 2,50 mètres. mesurée à l'égout du toit, pourront être implantées sur limites séparatives, sans être mitoyennes des autres bâtiments. Dans ce cas, aucune ouverture ne sera autorisée sur les façades implantées sur la limite séparative.



## C – Création d'un éco-hameau dans la commune de VIAZAC (46)



## 1- Regarder et comprendre le contexte



Un commune très contrainte :

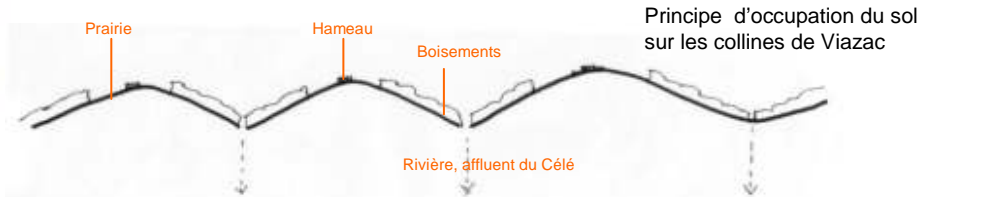
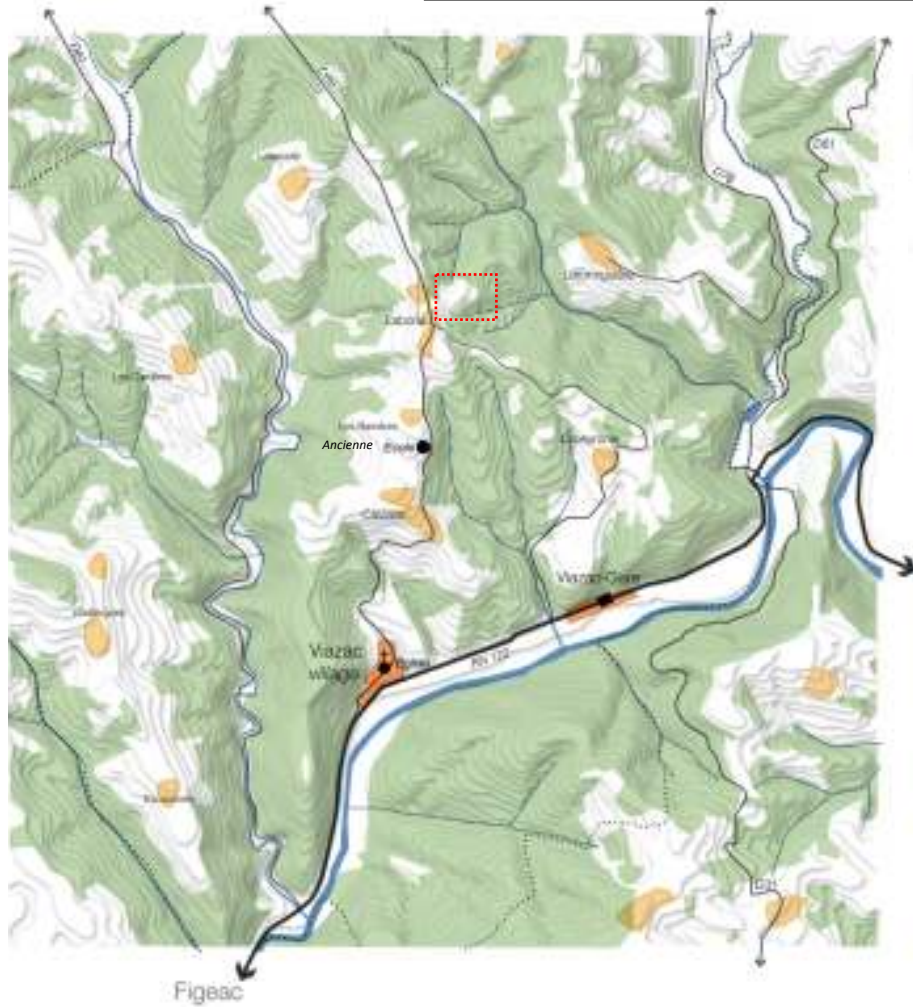
Pas de document d'urbanisme (RNU)

mais ,

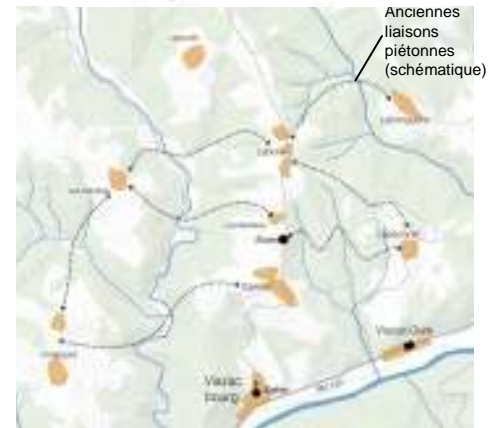
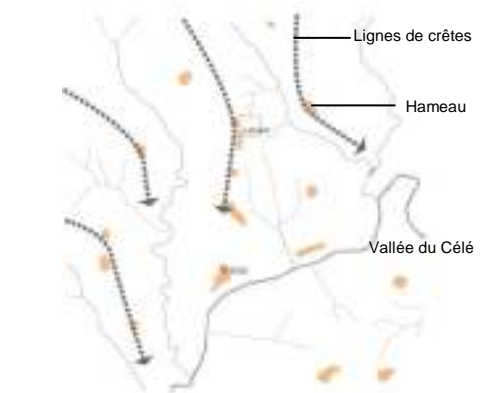
- Risques inondations,
- risques miniers
- Znieff
- Loi montagne
- topographie contraignante
- zones agricole

# Le paysage habité de Viazac:

Un **archipel** de hameaux agricoles disséminés sur les lignes de crêtes



Il n'existe pas de véritable bourg à Viazac. Même si l'on dénombre 2 localités plus importantes dans la vallée du Célé, Viazac-village & Viazac-Gare, la forme récurrente des zones habitées de la commune est constitué par un **archipel** de petits hameaux compacts qui s'égrènent sur les lignes de crêtes et formant des **clairières-habitées**.



Ces anciens chemins traversant les vallées boisées permettaient de relier les hameaux dispersés sur les sommets. Les modes de déplacement et de vie ayant beaucoup évolués, ces sentiers peu empruntés se sont refermés et ne sont désormais plus visibles, d'autres pourraient être créés comme à Laborie afin de relier ce hameau à celui de Lermiquière.

# Organisation des hameaux agricoles:

## Une silhouette imbriquée au paysage

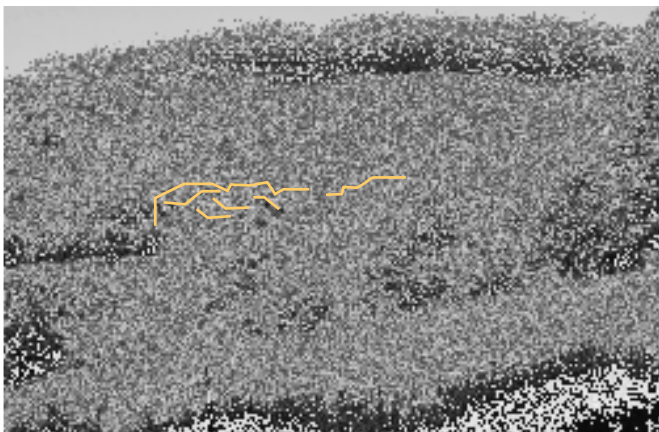
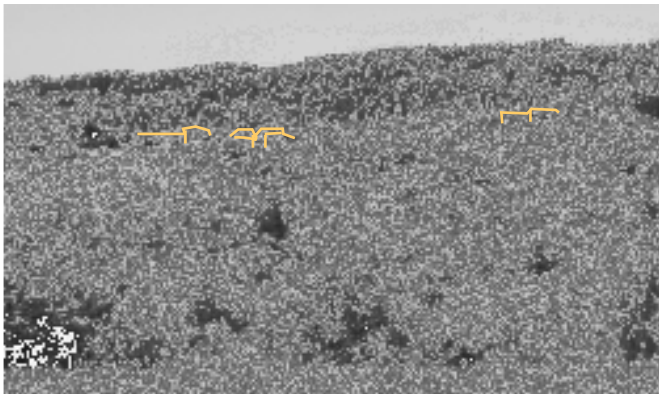


Ce paysage sculpté par les constructions et les jardins offre des formes organiques aux hameaux et détermine des silhouettes minérales accrochées et emboîtées au relief des clairières habitées.

*Sous la forme du hameau, le regroupement bâti forme un plein dans le vide qui dessine une silhouette dans le paysage. Le dialogue entre le hameau et l'environnement est double, réciproque.*

*A l'intérieur du hameau le vide est la résultante des formes bâties. Si ce vide répondait à l'origine à un usage et à une fonction spécifique et déterminée, c'est par lui que s'établit la relation avec l'extérieur. De même, le dialogue avec l'environnement s'établit par l'intermédiaire des jardins et des cours qui jouent le rôle d'interface entre bâti et grand paysage.*

*Au delà d'un dialogue visuel et d'une relation entre bâti et paysage environnant formant une silhouette à préserver, le projet cherchera à s'inscrire dans cette logique en retrouvant des situations particulières d'interfaces entre ces trois éléments que sont le bâti, les jardins-cour et le grand paysage.*

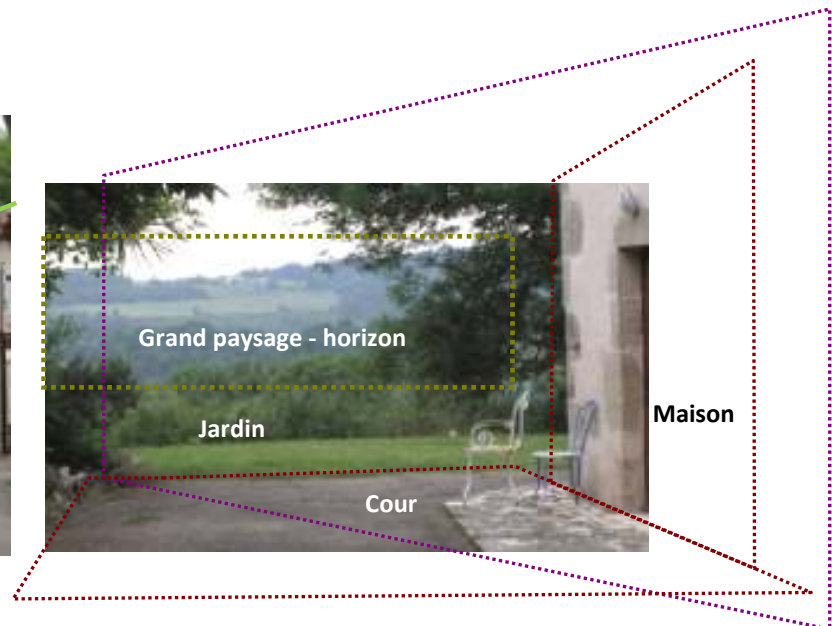


### > Élément de vocabulaire :

*Silhouette minérale / Sculpture du relief / Ecrin végétal / Clairière habitée / imbrication cours-jardin-grand paysage / jeux de toits / Densité minérale / Repère dans le paysage boisé...*



Cadrages sur le paysage vallonné depuis les



# L'espace « public » des hameaux alentour :

## Un espace partagé, hérité des pratiques agricoles



L'espace public en milieu rural ne possède pas de limites aussi nettes qu'en milieu urbain. Les pratiques sociales et agricoles ont généré des espaces partagés autour desquels s'organise le bâti. Ces espaces polymorphes ne possèdent pas de traitement propre et se résument souvent à de simples espaces enherbés. L'absence de trottoir, de caniveau marqué et de zone de chaussée, permet une grande diversité d'appropriation possible autre que celle de la circulation **et confère un caractère rural du paysage habité à préserver.**

### > Élément de vocabulaire :

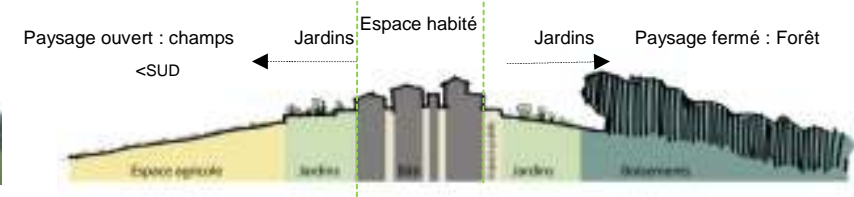
*Espace enherbé / Patus / Cour / Chemin / Limite privé-public diffuse / Clos / ouvert / Emboitement / Jardins-socle / muret / Imbrication des paysages (fermes, jardins, cultures, forêts...)*



Les éléments qui participent à la construction de l'espace public rural: les façades, les portiques, les balcons, les murs et muret....



Le bâti relativement aggloméré permet de laisser une place importante aux jardins et aux prairies. Les boisements sur les versants abrupts et orientés au nord constituent les limites de cet ensemble habité et cultivé.



Des parcelles de jardins désolidarisées des habitations se dispersent sur les terrains mieux exposés et prolongent l'îlot-socle des habitations vers le grand paysage.

**2- Mettre en place des principes et un projet adapté au site**

# Les étapes de la démarche de projet d'éco-hameau

## 1. Etude du relief et de l'orientation

La phase précédente a permis de définir les grandes caractéristiques paysagères du site et de mettre en évidence les zones propices au développement des espaces habités. Les espaces d'implantation du futur hameau sont ainsi posés.

## 2. Choisir une morphologie pour le hameau

Au sein des zones d'implantation prédéfinies, le choix de la forme habitée se fera selon une relative densité en analogie avec les hameaux agricoles: composition bâtie agglomérée, sorte de hameau « tas » légèrement étiré.

Cette morphologie compacte permettra de mettre en relation les constructions les unes par rapport aux autres et de composer un paysage habité singulier.

L'intention n'est pas de superposer un hameau type mais de proposer une organisation et une implantation qui s'adapte au lieu.

## 3. Organiser les espaces partagés

Les espaces partagés permettent la liaison entre l'espace privé et l'espace public. Ils constituent l'ossature de l'espace habité. Leurs articulations, rythmes, et composition sont le support de la cohérence du hameau.

Ces espaces partagés génèrent un mode d'habiter, et sont les facteurs d'une certaine sociabilité.

En références aux hameaux agricoles, ces espaces partagés se présentent sous diverses formes:

### Le patus:

Il constitue le premier grand espace « public » du hameau dédié aux échanges et à aux cheminements piétons.

Ce long espace enherbé est accessible aux voitures (mélange terre-pierre) et permet de desservir les parcelles, mais son traitement témoigne que la circulation n'est pas sa fonction première.

Le patus joue le rôle de transition entre l'espace public et l'espace privé ouvert des parcelles (absence de clôtures) et articule les jardins cultivés.

### Les jardins cultivés:

Ils seront constitués de potagers et vergers désolidarisés des parcelles privés, organisés en un ensemble de lanières jardinées. (Les jardins peuvent être rétrogradés aux propriétaires désirant cultiver une parcelle.)

### La cour:

- Véritable socle dessiné, elle préfigure le modelé du paysage habité et génère une accroche pour les parcelles et les habitations.

- espace public minéral, elle permet la circulation des véhicules mais ne se limite pas à la fonction de desserte, elle est avant tout un espace d'échanges et de rencontres.

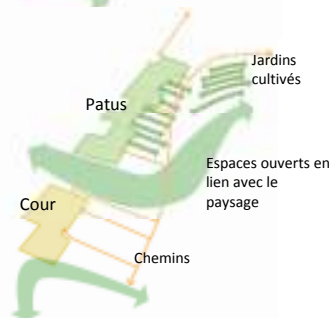
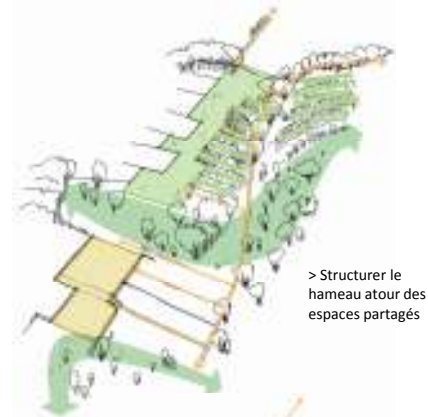
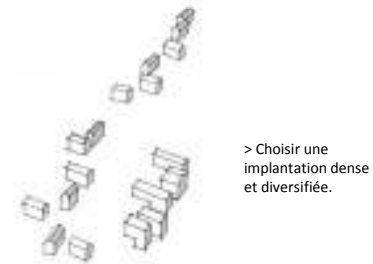
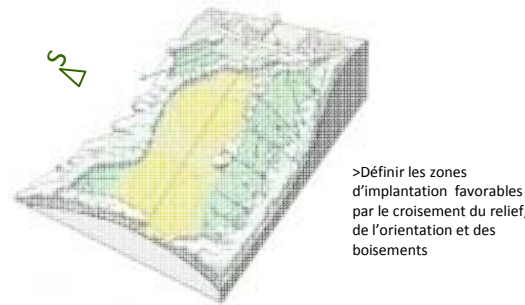
- les cours permettent de gérer les différences de niveaux et les accès aux habitations: murets, emmarchements...

- aucune distinction n'apparaîtra entre la chaussée et le trottoir, afin de respecter le vocabulaire rural du lieu: large espace en grave bordé de quelques murets, jardins...

- la cour ouverte sur le paysage, marquera la « fin » du hameau.

### Les espaces ouverts:

Ils se développent sur les pentes plus fortes, moins propices à l'implantation de l'habitat et organisent de ce fait des ruptures dans l'espace habité. Ces espaces relativement simples (entretien minimal: espace pâturé, végétation spontanée...) constituent des interfaces sur le paysage boisé.

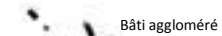


## Du paysage au parcellaire

### Base et référence sous jacente du projet: Les hameaux agricoles.

Caractéristiques d'un paysage, d'une identité, et de pratiques sociales, les anciens hameaux de Viazac témoignent d'une adéquation entre un mode d'habiter et un territoire. Ils constituent la référence tant au niveau de l'implantation des habitations que de l'architecture.

Cependant la volonté n'est pas de construire à l'identique, de singer des pratiques anciennes issues des activités agricoles mais de s'inspirer d'un savoir faire, d'une logique et d'une économie de moyens qui donnera un sens aux espaces habités et aux espaces partagés du futur hameau.



Espaces partagés



Parcellaire irrégulier et adapté au relief



Bâti composé en adéquation avec le site



Interaction entre le hameau et le paysage



# Vers un projet

## Intégration du nouveau hameau dans le paysage



# Conclusion

- 1- Les démarches proposées ne sont pas en opposition avec les textes législatifs en vigueur.
- 2- Ces exemples doivent rester des cas particuliers,
- 2- Ces projets ne constituent pas des exemples à reproduire mais plutôt des démarches à mettre en place,
- 3 – Mettre en place ces démarches doivent permettre de s'adapter à des situations afin d'aboutir à des projets particuliers, en accord avec les sites, pour trouver un juste équilibre entre accueil de population en milieu rural (là où ça se justifie) et réponse localisée à des évolutions de gestion agricoles et sylvicoles particulières,
- 4 – Enfin l'artificialisation de terres agricoles ou sylvicole (Avec près de 86.000 hectares, c'est l'équivalent d'un département de terres agricoles français qui disparaît tous les sept ans) est irréversible, c'est entre autre, une des raisons qui pousse à limiter ce type de démarche à des situations exceptionnelles.

En 2009, l'agriculture s'étend sur 54 % du territoire métropolitain et la sylviculture sur 24 %.