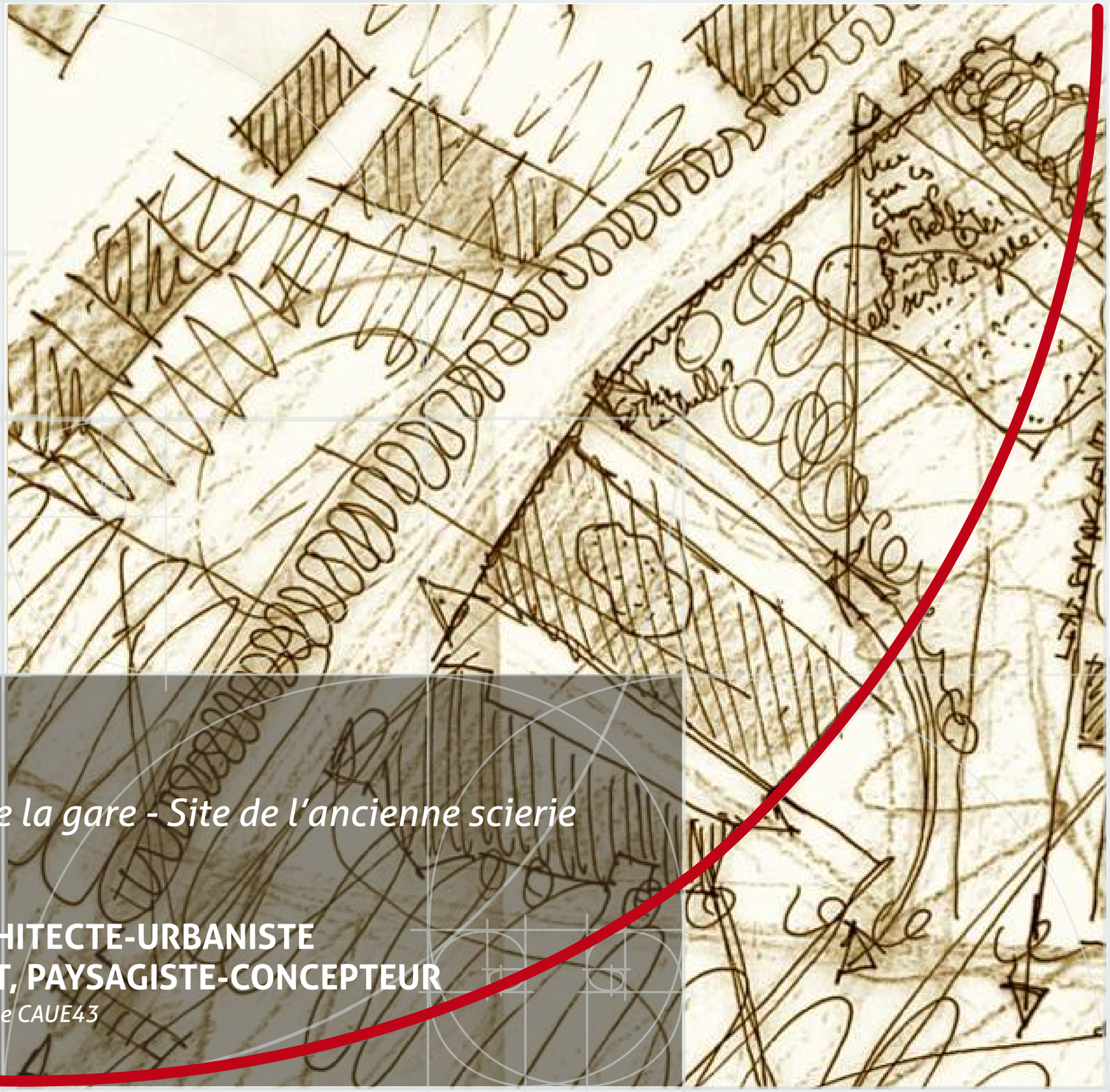
43

Haute-Loire

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement



ALLÈGRE

Le nouveau quartier de la gare - Site de l'ancienne scierie

02/2025 - V1

ERIC ANDRON, ARCHITECTE-URBANISTE
CLÉMENT POUZET, PAYSAGISTE-CONCEPTEUR
Document établi par le CAUE43

Les conseils du CAUE 43

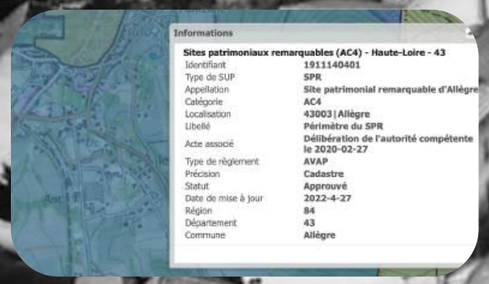
À l'entrée d'Allègre, une friche industrielle témoigne de l'ancienne activité de traitement de poteaux en bois. Aujourd'hui propriété de l'EPF Auvergne, cette parcelle fait l'objet d'une réflexion portée par la commune pour lui redonner une nouvelle vocation. L'objectif est double : proposer de nouveaux usages tout en améliorant la qualité paysagère de cette entrée de village, d'autant plus précieuse pour Allègre, labellisée Petite Cité de Caractère et soucieuse de préserver cette distinction.

Plusieurs études ont déjà été menées sur le site, la plus récente ayant été réalisée par la SCET et Valorhiz. Cette analyse a mis en évidence la nécessité de mettre à jour le Plan de Gestion du site en raison d'un changement de programme. Initialement, le projet envisageait une conversion en quartier résidentiel avec jardins, mais les contraintes du site imposent une nouvelle approche.

Dans ce contexte, la préfecture de la Haute-Loire, représentée par Mme Cencic, a missionné le CAUE 43 pour accompagner la commune dans l'élaboration d'un nouveau récit de projet par un travail collectif avec l'ensemble des acteurs. L'objectif est de définir une programmation adaptée aux réalités du site, tout en intégrant les enjeux environnementaux et paysagers.

De par ses statuts, le CAUE de la Haute-Loire est à la disposition des collectivités qui peuvent le consulter sur
tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.
C'est donc dans ce cadre que le CAUE43 intervient gratuitement.

Les conseils qui suivent s'inscrivent dans une réflexion bien en amont de tout aménagement. Les conseils donnés ici doivent être mis en écho avec la présentation orale donnée par le paysagiste du CAUE43. Ils visent à faire des propositions d'aménagement, étudier les opportunités, interroger les besoins... Les plans, les croquis n'affirment aucune finalité d'aménagement. Ils permettent d'échanger, discuter, imaginer les possibles de ces lieux! Ils conduisent donc à une succession d'étapes après celle-ci pour arriver à un aménagement qualitatif de ces lieux!
Les projets ne sont pas situés dans les abords de monuments historiques.
Les documents présentés ici ne présentent en aucun cas un niveau de précision et de maturité d'étude pour se substituer à une quelconque étude réalisée par un maître d'œuvre qualifié dans l'aménagement du cadre de vie, l'architecture, le patrimoine et l'urbanisme tel qu'un Paysagiste-Concepteur et/ou Architecte. Il n'en est pas la mission du CAUE. L'accompagnement d'un MOE est donc recommandé pour préciser la suite du projet.



Informations

Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Haute-Loire - 43

Identifiant	1911140401
Type de SUP	SPR
Appellation	Site patrimonial remarquable d'Allègre
Catégorie	AC4
Localisation	43003 | Allègre
Libellé	Périmètre du SPR
Acte associé	Délibération de l'autorité compétente le 2020-02-27
Type de règlement	AVAP
Précision	Cadastre
Statut	Approuvé
Date de mise à jour	2022-4-27
Région	84
Département	43
Commune	Allègre

DELCAMPE date ?

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Les documents graphiques et écrits sont produits par le CAUE43. Les autres sources proviennent, sauf mention contraire, de : Archives départementales de la Haute-Loire, Delcampe, Atlas du patrimoine, Google.

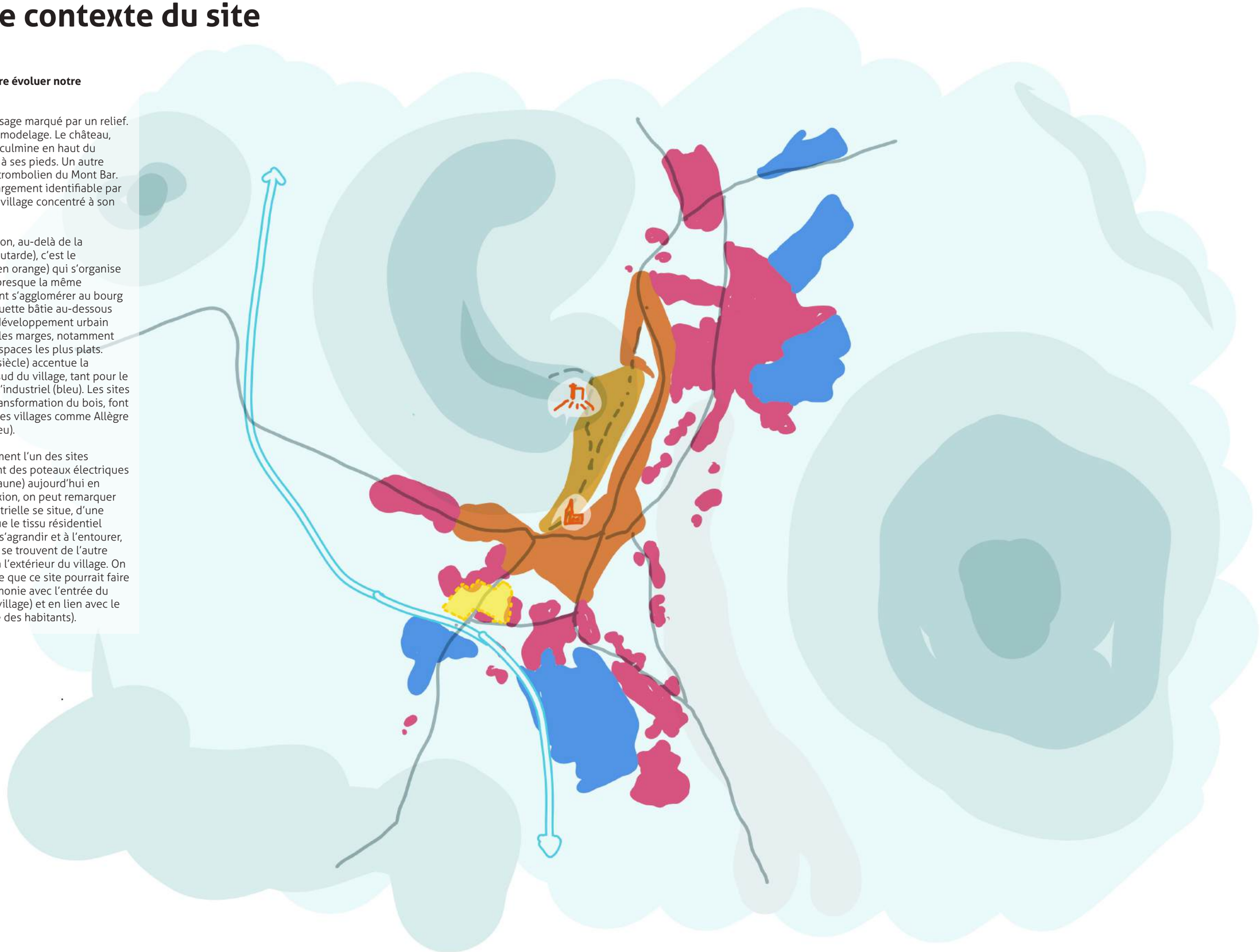
Cultivons le contexte du site

Cultivons le contexte pour faire évoluer notre territoire...

Le village s'inscrit dans un paysage marqué par un relief. Il s'adapte avec harmonie à ce modelage. Le château, dont la potence est le vestige, culmine en haut du village, lequel s'est développé à ses pieds. Un autre relief marquant est le volcan strombolien du Mont Bar. Le paysage d'Allègre est très largement identifiable par ces spécificités : la potence, le village concentré à son pied et le Mont Bar au loin.

En ce qui concerne l'urbanisation, au-delà de la ville historique (en couleur moutarde), c'est le développement du faubourg (en orange) qui s'organise le long de la route en suivant presque la même altimétrie. Sa densité bâtie vient s'agglomérer au bourg historique et donner une silhouette bâtie au-dessous de la potence. Suit ensuite le développement urbain contemporain, qui s'étend sur les marges, notamment à l'entrée des bourgs, sur les espaces les plus plats. L'arrivée du train (fin du XIXe siècle) accentue la dynamique d'urbanisation au sud du village, tant pour le résidentiel (fuchsia) que pour l'industriel (bleu). Les sites industriels, et notamment la transformation du bois, font partie intégrante du paysage des villages comme Allègre (sur le plateau de la Chaise-Dieu).

Le site en question était justement l'un des sites industriels dédiés au traitement des poteaux électriques au sulfate de cuivre (zone en jaune) aujourd'hui en friche. À cette échelle de réflexion, on peut remarquer que cette ancienne zone industrielle se situe, d'une part, à l'entrée du village, et que le tissu résidentiel contemporain (fuchsia) tend à s'agrandir et à l'entourer, tandis que les sites industriels se trouvent de l'autre côté de la voie ferrée ou plus à l'extérieur du village. On peut alors formuler l'hypothèse que ce site pourrait faire l'objet d'un projet plus en harmonie avec l'entrée du village (qualité de l'entrée du village) et en lien avec le tissu résidentiel (qualité de vie des habitants).



Quels sont les enjeux paysagers du site

Cultivons le contexte pour faire évoluer notre territoire… mais à présent à une échelle plus fine sur le site…

Ici, le schéma permet de mettre en évidence les enjeux (ce qui peut être valorisé ou atténué…) afin qu'ils deviennent des outils et des matériaux pour nourrir le scénario de projet. Il garantit ainsi une bonne contextualisation, ainsi qu'une harmonie et une cohérence avec le site et les envies des usagers.

Les champs :
À l'ouest ce sont les pâtures qui dessinent le paysage en un petit parcellaire, parfois bordé de haies bocagères. L'expérience vécue depuis le pont de la voie ferrée offre une perspective d'ouverture. On a presque l'impression que les champs se prolongent le long de la voie, jusqu'autour de la gare (même s'il ne s'agit pas là de pâturages).
Enjeux : Conserver cet effet d'ouverture et l'impression que des champs s'étendent vers le village et le long de la voie ferrée.

La voie ferrée dans la goulotte :
La voie de chemin de fer marque fortement le paysage par cette bande qui sillonne et traverse des espaces de façon gracieuse et tranchée, en découpant les microreliefs. Notamment ici, où la voie semble s'enfoncer dans le sol (ou inversement), créant une véritable rupture avec des talus. Au-delà des rails, un accotement et un cortège végétal accompagnent la voie.
Enjeux : Accepter que la voie ferrée établisse une limite et serve de transition entre deux espaces différents (résidentiel / industriel / agricole), tout en offrant une continuité écologique. Favoriser également le développement du vélorail et l'animation touristique.

Le bâti industriel :
Il est plutôt visible lorsque l'on sort du village en contre-haut, donnant vue sur l'usine.
Enjeux : Travailler sur le traitement de la co-visibilité afin d'atténuer l'effet d'un grand bâtiment isolé.

Le GR40 :
Le GR monte au village, mais les piétons ne sont pas seulement les randonneurs, ce sont également les habitants, par exemple, pour se rendre à la pharmacie, au cimetière ou à d'autres services.
Enjeux : Veiller à ce que l'expérience piétonne soit la plus agréable et confortable possible (Continuité et accès PMR).

Le développement résidentiel :
Il se caractérise par de petites grappes plutôt éparses. Certaines constructions présentent des qualités architecturales variables en termes de typologie, volume et positionnement.
Enjeux : Améliorer la qualité le long des franges des quartiers, afin de faire évoluer le tissu urbain de manière plus cohérente et harmonieuse avec l'existant.

Les axes routiers :
Ils organisent déjà bien l'espace. Des actions de plantation d'arbres en alignement ont été réalisées, améliorant la qualité des abords pour les piétons.
Enjeux : Conserver la lisibilité pour le trafic automobile. Rendre les abords de la route plus agréables pour les habitants et les piétons, et renforcer les effets de perspective générés par la route (en direction de l'église et du Mont Bar).

L'entrée dans le faubourg et le bourg historique :
L'entrée dans le faubourg et le bourg historique doit conserver son intégrité, tout en prenant en compte l'évolution du tissu urbain contemporain. Aujourd'hui, cette transition est très marquée par la densité bâtie du centre historique (l'élévation des façades mitoyennes et en limite de propriété). En dehors de celui-ci, un contraste fort se crée : le paysage s'ouvre avec de petits prés qui offrent une vue dégagée, notamment sur le Mont Bar et l'ensemble du Devès. Cette transition tend à évoluer avec des projets privés d'habitat résidentiel.
Enjeux : Soigner et conserver le contraste marqué à l'entrée du faubourg.
Accompagner l'aménagement et le développement des projets privés.
Profiter du projet de la friche pour réaliser, par exemple, une OAP en lien avec le projet privé et la friche.

Le coin des commerces
Ce secteur constitue une véritable polarité, rassemblant plusieurs services : une pharmacie, un restaurant, la poste, une maison de santé et divers… L'espace a été récemment aménagé.
Enjeux : Assurer des liaisons piétonnes efficaces entre le quartier résidentiel et le centre historique.
Offrir des poches de stationnement à proximité pour ces services et pour le vélorail.
Prévoir des espaces de stationnement pour les routiers (notamment un espace de retournement pour les poids lourds), en particulier pour le restaurant.

Les points de vue particuliers
Depuis le bas de la parcelle, la route cadre une perspective forte sur l'église. À l'est, le Mont Bar s'impose systématiquement dans le paysage. Depuis le haut du site, une perspective traverse la parcelle en direction de la gare, qui présente une architecture typique des ouvrages ferroviaires.
Enjeux : Préserver et mettre en valeur ces éléments repères dans le paysage.

Un site qui garde des stigmates

Un site marqué par son passé industriel
Le site conserve encore les stigmates d'une ancienne friche industrielle, liée à l'activité de traitement des poteaux électriques au sulfate de cuivre. Plusieurs facteurs de pollution ont été identifiés sur la parcelle.

Historique du site :
• Anciennement exploité par les Établissements Jean Charretier et Fils, spécialisés dans la fabrication et le traitement de poteaux en bois par injection de sulfate de cuivre.
•Période d'activité : de 1916 à 1989, avec une cessation d'activité effective en 2000.

Analyses et diagnostics environnementaux :
• 2011 (secteur 1) – Première analyse des sols réalisée par le bureau d'études Biobasic : mise en évidence d'une teneur élevée en cuivre.
•2014 (secteur 2) – Deuxième analyse par Biobasic : détection d'hydrocarbures ainsi que de trois éléments métalliques : baryum, nickel et cuivre.
• 2023 – SAFEGE réalise un diagnostic de pollution complémentaire, un plan de gestion et une analyse des risques résiduels.

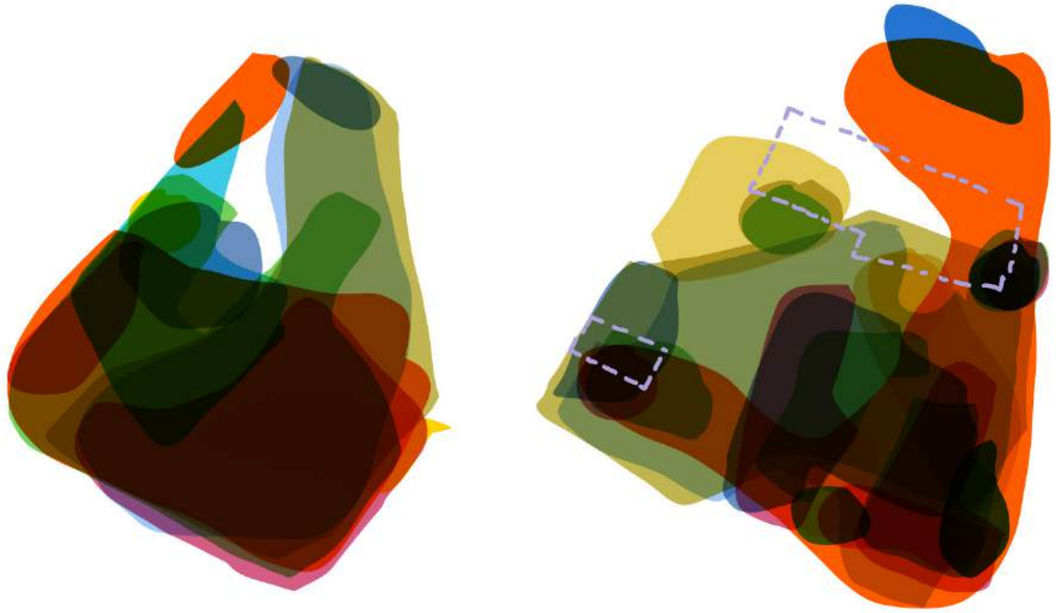
Sur la base du document « Diagnostic complémentaire et plan de gestion » produit par SAFEGE, une synthèse des résultats a été réalisée ci-contre (Interprétation approximative).

Chaque paramètre (plomb, arsenic, cadmium…) a été reporté sur le plan, en indiquant les zones dépassant les seuils acceptables. Une couleur spécifique a été attribuée à chaque paramètre, et les différentes couleurs se superposent par transparence, permettant ainsi de visualiser les concentrations et les zones à fort impact.

À noter : les zones entourées en pointillés représentent les espaces concernés par la pollution à l'amiante. Cette pollution sera traitée et dépolluée sur une profondeur d'environ 50 cm (à confirmer). Toutefois, les autres matières polluantes ne seront pas éliminées au-delà de ce volume.

Ce schéma permet ainsi d'identifier les possibilités d'aménagement en fonction du niveau de pollution du sol. Par exemple :
• Zones les moins polluées -> possibilité d'implantation de logements résidentiels avec jardin.
•Zones les plus polluées -> aménagement de parkings ou de surfaces goudronnées pour recouvrir les sols contaminés.

Le scénario d'aménagement présenté ensuite prend en compte ce diagnostic.

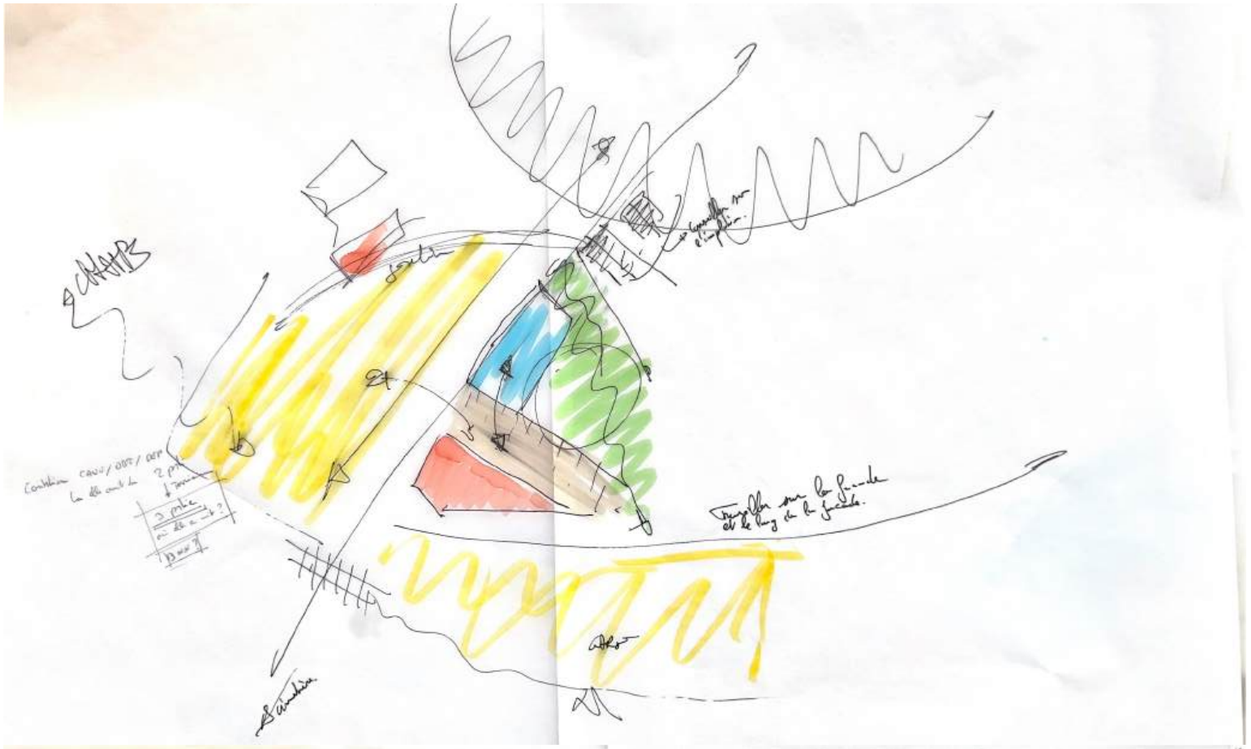


43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Quand le collectif dessine les grandes lignes

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement



Lors de l'atelier de travail du lundi 3 février 2025, un point a été fait sur l'état d'avancement de la requalification de la friche.

Le projet appelle à une mise à jour du plan de gestion, qui sera opérée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF pour réaliser cette mise à jour, il est nécessaire de définir un programme d'aménagement.

Le CAUE a été désigné le 4 novembre 2024 par la préfecture pour accompagner la collectivité dans l'élaboration de ce programme. À partir du diagnostic vu précédemment, le raisonnement est désormais orienté vers la réalisation des scénarii d'aménagement possibles pour ce site.

Cet atelier de travail du 3 février a permis de réunir autour de la table les différents partenaires qui accompagnent la collectivité dans cette démarche, avec pour objectif d'organiser un atelier de concertation sur les besoins, désirs et enjeux du site.

Ci-contre, à gauche, figurent quelques schémas issus de l'atelier de travail avec les élus et les partenaires et acteur*. Les grands principes d'aménagement sont déjà esquissés. Sur la page suivante, vous trouverez le schéma de principe qui synthétise les différents échanges de cet atelier.

** Partenaires et acteurs :*
Elus
Cheffe de Projet PVD
EPF Auvergne (+ BE Safège)
ADEME
DREAL
DDT43
CAUE43
PNRLF
Capev
UDAP
Ingé43
Europe (pour la subvention Leader)
Région (pour la future subvention de dépollution)
Département (pour la subvention 43.11)
ANCT pour accompagnement (+ BE SCET et Valhoriz)

Un site qui se réinvente à travers ses singularités

Synthèse de l'atelier collectif

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Le nouveau quartier de la gare

La résilience d'un site par le paysage

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Un projet évolutif, construit collectivement
Cette proposition d'aménagement est le fruit d'un travail collectif mené en amont : diagnostic, ateliers participatifs avec les élus, échanges autour des enjeux du site… Elle permet d'envisager une nouvelle programmation du site à travers ce scénario, adaptable sous différentes formes et finalités d'aménagement. C'est pourquoi cette proposition reste évolutive et schématique : elle n'a pas vocation à être un plan d'étude de maîtrise d'œuvre (type AVP, PRO).

L'objectif est de raconter une nouvelle histoire pour ce lieu, d'inventer ensemble un projet collectif qui transforme les usages et façonne un cadre de vie de qualité sur un site «singulier». Cette vision d'aménagement s'inscrit dans le temps long et peut se concrétiser en plusieurs phases, selon les priorités : dépollution, besoins des habitants, sécurisation du site… La mise à jour du plan de gestion permettra de définir les stratégies de mise en œuvre adaptées.

Un projet paysager comme levier de transformation
Ici, le paysage devient un outil de réflexion et d'action. Il permet de construire un argumentaire, d'écrire un récit de transformation à la fois ambitieux et réalisable. Il s'agit de répondre de manière innovante aux défis posés par un sol marqué par l'héritage industriel – une problématique malheureusement non isolé dans les territoires ruraux.

Grâce à cette démarche, il devient possible d'imaginer une reconquête progressive du site, avec des coûts maîtrisés et une mise en œuvre adaptée à son évolution. Ce projet permet ainsi la réappropriation de l'espace public par les habitants, de maîtriser l'évolution du paysage de leur village et de bâtir, ensemble, un cadre de vie durable pour les générations futures.

> ***À noter :*** *l'ancienne programmation du site envisageait uniquement un lotissement résidentiel avec jardins sur l'ensemble du site pollué.*

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

43
Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Principe d'aménagement du quartier de la gare

Présentation en détail

Le plan ci-contre est légendé par de petits textes reliés à des pastilles numérotées. Les couleurs identifient des thématiques à enjeux.

Implantation de nouvelles habitations

1 Quelques habitations résidentielles peuvent être implantées sur la partie haute de la parcelle. Cet emplacement est intéressant à la fois pour son exposition et pour la qualité des sols, qui y sont moins pollués qu'ailleurs (sous conditions).

2 Cette implantation accompagne le développement urbain déjà en cours et permet d'améliorer l'intégration des différentes maisons en contre-haut.

3 Pour un traitement de qualité de la frange urbaine (entre le privé et le public) et de l'entrée de bourg, il est recommandé de positionner les constructions en hauteur des parcelles, afin de dégager des espaces végétalisés (jardins) en contrebas.
Ce choix offre à la fois une certaine intimité aux habitants et une meilleure intégration des constructions dans le paysage de l'entrée du bourg.

Accompagner les projets privés

4 Certains projets privés sont en cours de construction, notamment dans les parcelles situées à l'est du site. La collectivité peut accompagner les porteurs de projets tout en veillant à assurer une évolution urbaine cohérente pour le village.

5 Par exemple, pour le projet situé au sud, il est essentiel de réfléchir à l'implantation du bâti et au traitement des abords de la maison, car cette évolution urbaine contribuera à dessiner la future ligne de façade le long de l'avenue de la Gare. D'autant plus que certaines façades existantes (ex. celle du restaurant) imposent déjà une typologie architecturale spécifique.

6 Concernant le projet au nord, l'enjeu est d'assurer une insertion harmonieuse à l'entrée du faubourg. Ce secteur se situe en transition entre deux formes urbaines distinctes, ce qui nécessite une attention particulière à l'intégration du projet.

À l'avenir, d'autres projets de ce type peuvent voir le jour. Il est donc important de prendre du recul et d'anticiper leur impact sur l'évolution de la forme du village.

Un projet qui anticipe

Le projet du site s'inscrit dans un contexte pouvant présenter des intérêts spécifiques. Anticiper certaines évolutions permet de définir des usages/aménagements capables d'évoluer et de répondre à de nouveaux besoins à l'avenir.

7 Par exemple, un petit stationnement ou une desserte pourrait offrir (ou non) un accès au cœur de la parcelle.

8 De même, les accès à la maison, située dans un espace de respiration, pourraient à terme être reliés à la rue si nécessaire. En attendant, cet espace peut rester un petit sentier agréable.

Des lieux où il fait bon vivre

L'aménagement du quartier de la Gare doit favoriser la création de lieux agréables à vivre, où les habitants se sentent bien et où les jeunes peuvent se retrouver et s'amuser. Ces espaces de rassemblement contribuent également à renforcer la cohérence et le lien avec le reste du village.

9 Dans le quartier de la gare, par exemple, on peut imaginer des espaces ouverts où les jeunes peuvent se retrouver pour jouer au ballon.

10 D'autres lieux pourraient être aménagés avec quelques arbres fruitiers et un banc, offrant ainsi un cadre convivial ombrager où l'on peut croquer la pomme en la cueillant directement sur l'arbre. (sous conditions ...)

Identifiable, accessible et pratique

Le site est situé à l'entrée du village, un emplacement stratégique permettant d'implanter des usages parfois difficiles à intégrer au cœur historique.

11 Par exemple, une petite poche de stationnements peut être aménagée à l'entrée du centre-bourg, offrant ainsi la possibilité de laisser sa voiture à l'ombre et de terminer son trajet à pied.

12 Il est également envisageable de créer un stationnement plus grand à l'entrée du village, facilitant ainsi l'accès à la gare, au vélo-rail, aux commerces et restaurants à proximité, ainsi qu'aux personnes souhaitant pratiquer le covoiturage.

13 Un véritable travail paysager peut être mené pour assurer un ombrage efficace sur le stationnement, tout en améliorant l'esthétique des façades des bâtiments environnants, parfois améliorable.

14 Pour limiter l'emprise des voiries ainsi que les coûts et la complexité des cheminements, la mise en place d'un sens unique peut être pertinente.

15 Le revêtement du stationnement pourrait être perméable et l'eau de pluie dirigée vers une noue de collecte, favorisant ainsi leur infiltration naturelle (sur un autre site) (sous conditions).

16 Un autre espace peut être identifié, cette fois dédié aux poids lourds et engins de grande envergure. Cette plateforme leur permettrait de stationner facilement (pour déjeuner), de manœuvrer, etc. Elle pourrait

17 également servir à des besoins de stockage temporaire, par exemple pour le dépôt de grumes, un usage parfois utile compte tenu de la filière bois présente à Allègre.

18 L'aménagement des abords de cette plateforme peut s'inscrire dans la continuité du reste du site, avec des haies et des arbres permettant d'intégrer harmonieusement cet espace, notamment à l'entrée du village.

Un nid artisanal

19 Le site peut accueillir un petit pôle artisanal : un bâtiment à l'architecture simple, et soigné implanté en contrebas de la route (il y a une topographie bien marquée sur le site), qui pourrait héberger plusieurs artisans, notamment issus de la filière bois par exemple (ébéniste, charpentier, sculpteur, etc.).

20 L'espace peut se prêter à l'accueil du public, avec un petit parvis aménagé offrant une vue dégagée depuis la route à l'entrée du bourg et située à proximité immédiate du stationnement.

21 Une plateforme peut être aménagée devant le bâtiment afin de faciliter les manœuvres et le stockage de matériel(aux). La noue du stationnement peut également servir à recueillir les eaux pluviales issues de la plateforme.

22 En contre-haut du bâtiment, côté nord, un travail sur la topographie permettrait d'intégrer le bâtiment dans le site par le végétal (arbre ou autres), les modeler (formes) du sol atténuant son impact visuel depuis les points de vue en haut de la parcelle.

23 Cette adaptation du relief pourrait également accueillir un petit cheminement reliant le centre-bourg à l'avenue de la Gare, tout en préservant la perspective sur la gare depuis le haut du village.

Quelques autres détails

La position des futures constructions, l'intégration par le végétal, ainsi que la topographie et son modelage sont des moyens pour transformer et façonner les paysages et fabriquer le devenir de ce quartier. Ces éléments peuvent être mis en scène de manière réfléchie afin de valoriser les points d'intérêts identifiés lors du diagnostic préalable, tels que les vues sur l'église, le Mont Bar ou encore la Gare.

24 La perspective à l'entrée du village, en direction de l'église, peut être renforcée par un alignement d'arbres marquant.

25 En complément de cette mise en scène, un cheminement peut être aménagé à leurs pieds, créant ainsi une liaison entre le haut et le bas du village. Ce sentier pourrait notamment être emprunté pour accéder au cimetière ou par les randonneurs du GR arrivant à Allègre.

26 La perspective sur le Mont Bar est déjà mise en valeur par la plantation de quelques arbres le long de l'avenue de la Gare. Cependant, certaines plantations n'ont pas pris et devront être renouvelées.

27 Un aménagement peut être réalisé au pied des façades des bâtiments existants afin d'améliorer ses abords et la qualité de l'entrée du village.

28 Enfin, le carrefour pourrait être recalibré pour s'adapter au contexte du nouveau quartier de la Gare.

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

30
31
32
33
34
35
36
37
38
43
Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Principe d'aménagement en rapport à la pollution du site.

Point de vigilance et investigation à engager.

Ce scénario d'aménagement a été conçu en tenant compte de divers paramètres, notamment les contraintes liées à la pollution des sols détaillées plus haut dans le document.

La proposition d'aménagement, telle qu'elle est dessinée, suggère des usages pouvant engendrer des conditions spécifiques à leur mise en œuvre (risque pour la santé humaine et environnementale).

Les sections suivantes mettront en lumière certaines des conditions liées aux usages envisagés et à la pollution du site.

Il sera donc nécessaire, à une étape ultérieure, de préciser ou de lever les conditions à respecter et le mode opératoire pour garantir la faisabilité de cet aménagement en fonction des usages qui y seront associés.

Les eaux de surfaces

Concernant les eaux pluviales et les eaux souterraines, leur gestion doit être particulièrement soignée afin d'éviter tout risque de pollution. En effet, l'infiltration des eaux de pluie dans un sol contaminé pourrait entraîner la migration de polluants vers les nappes phréatiques situées en aval.

L'aménagement proposé doit tenir compte de cet enjeu. Par exemple, pour les parkings et la plateforme située devant le bâtiment des artisans, les eaux de surfaces et celles issues des toitures peuvent être collectées dans une noue.
Il est donc impératif que l'eau ne soit jamais en contact direct avec le sol pollué. Pour cela, deux solutions sont envisageables :

30 • Utiliser un revêtement imperméable pour empêcher toute infiltration (enrobé, dallage, béton...).

31 •Opter pour un revêtement perméable (dalles alvéolaires, sable, gravier), à condition que le volume de matériaux drainants soit physiquement séparé du sol pollué par une membrane étanche anti-contamination.

Dans les deux cas, les eaux collectées doivent être dirigées vers un collecteur, comme une noue ou un autre dispositif adapté. L'eau pluviale pourra ensuite être conduite sur un 32 site non pollué pour infiltration naturelle par exemple vers la gare.

L'avantage de recouvrir ces surfaces est double : cela empêche à la fois l'émission de polluants et leur infiltration vers des zones plus éloignées. Ainsi, les usages humains sur ces espaces restent mieux sécurisés et sains.

La qualité des sols

L'implantation d'un usage résidentiel impose des exigences dans l'absence de risques liés aux polluants dans le sol pour les futurs habitants. En effet, il est probable que certains résidents souhaitent cultiver un potager destiné à la production alimentaire (une pratique courante dans les territoires ruraux comme Allègre). Il est donc essentiel de s'assurer que les sols soient sains et adaptés à un usage jardinier (potager, petits fruitiers, arbres fruitiers).

33 L'analyse des sols indique que le premier lot, situé au nord, présente une faible teneur en polluants, bien que cela reste à confirmer.
34 En revanche, l'autre lot identifié à l'ouest contient certains polluants, dont la nature et la concentration pourraient être incompatibles avec un usage résidentiel incluant des jardins.

Cela soulève donc la nécessité de préciser et détailler les conditions à respecter pour permettre l'habitation et le jardinage sur ces parcelles.
Deux solutions peuvent être envisagées :
• Un décaissement du sol contaminé sur une surface définie et limitée : s'agit-il uniquement de la zone du potager ou de l'ensemble de la parcelle ?
• La création de parcelles potagères hors-sol, installées au-dessus d'une membrane étanche anti-contaminante ?

Ce raisonnement s'applique exclusivement aux parcelles destinées à un usage résidentiel et ne concerne pas l'ensemble du site.

Respirer au grand air

35 Certains usages récréatifs ouverts au public peuvent être envisagés sur le site. Par exemple, cette parcelle située au cœur du quartier pourrait offrir un espace de rencontre pour les jeunes, avec la possibilité de jouer au football, d'installer des cages de foot ou de basket, ainsi que quelques tables de pique-nique à l'ombre, pourquoi pas...
Une simple pelouse pourrait suffire pour cet usage. Cependant, cette zone est concernée par une pollution des sols, ce qui impose d'identifier précisément les conditions nécessaires à la mise en place d'un tel aménagement et d'évaluer les risques potentiels.

Plusieurs questions doivent être soulevées :
Existe-t-il un risque de dispersion des polluants sous forme de poussières transportées par le vent, même si la surface est enherbée ?
Si ce risque est faible ou inexistant, peut-on simplement enherber le sol contaminé et ouvrir l'espace au public ?
Dans le cas contraire, faut-il encapsuler le sol pollué sous une membrane étanche et ajouter un substrat sain avant d'implanter un couvert végétal ?

36 Ces mêmes interrogations se posent pour la plate-forme dédiée aux poids lourds. À cet endroit, les contraintes liées au passage répété des véhicules pourraient empêcher la strate herbacée de se développer correctement.
Si le sol reste nu, le risque de dispersion de poussières polluées devient plus important.

Il est donc essentiel de définir clairement les conditions à respecter afin de garantir la faisabilité et la sécurité de ces futurs usages dans le quartier.

Le vivant sous toutes ses formes

Le projet intègre de multiples façons le vivant, qui, par définition, interagit avec son environnement – ici, un sol dégradé. Arbres, arbustes, herbes, qu'ils soient fruitiers, indigènes ou ornementaux, occupent une place essentielle dans le quartier pour en assurer la qualité de vie pour les habitants.

37 Le végétal sera implanté dans l'ensemble de la parcelle, sur des sols plus ou moins pollués, ce qui soulève plusieurs questions :
Peut-on planter des arbres fruitiers sur le site ?
Est-elle totalement proscrite ou seulement pour certaines espèces ou endroit (selon le type de pollution) ?

38 Par exemple, des essences comme le prunellier, le noisetier ou l'aubépine produisent des fruits et pourraient être intégrées dans la plantation de haies.
Ces fruits présentent-ils un risque pour la consommation humaine ou pour les animaux qui pourraient s'en nourrir ?

Il est donc essentiel de définir précisément les conditions d'implantation du végétal afin d'assurer un quartier où il faut bon vivre.

Et pas que ...

Les conditions présentées sur cette page ne sont pas exhaustives. Tous les usages et aménagements envisagés devront être étudiés en tenant compte des contraintes liées aux sols pollués.

La mise à jour du Plan de gestion, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF, devra définir les modalités opérationnelles et les conditions nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement.

43 Haute-Loire
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement