

SYCOMORE ARCHITECTES – JEAN PAUL REUILLARD
avec la contribution de
LISE MARCHAL, paysagiste

CULTURES TRAFIC

DECOUVRIR - PRENDRE CONSCIENCE – SE PROJETER

Imaginer le territoire en s'appuyant sur le diagnostic foncier et sensible

PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG D'ALLEGRE

ETUDE DIAGNOSTIQUE, PRECONISATIONS, SCENARIOS

ETUDE DES POTENTIELS FONCIERS DE CENTRE BOURG POUR LA
MISE EN OEUVRE D'UNE STRUCTURE DE DEVELOPPEMENT DE
L'ATTRACTIVITE ARTISANALE ET COMMERCIALE.



**Commune
d'Allègre**

Commune d'Allègre

SOMMAIRE

0. PRELIMINAIRE : MEMOIRE METHODOLOGIQUE ET TECHNIQUE AUTOUR DE LA MANIERE D'ABORDER LES PROJETS ET LES CONDITIONS DE LEUR MISE EN OEUVRE

0.1 / Préalable

0.2 / Les conditions d'exercice de la démarche

0.2.1 / Formuler les attentes

0.2.2 Mesures et évaluations : comment se faire une idée du projet ?

0.2.3 Une démarche unique pour un projet et ses phases de mise en œuvre

0.3 / Temporalités du projet

0.4 / Synthèse

0.5 / Scenarios

1. PHASE 1 / LES ENJEUX DU CENTRE BOURG DANS LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

1.1 / Les outils du diagnostic

1.1.1 Les composantes du territoire

1.1.2 Les strates de composition du territoire : Les incidences de l'histoire.

1.1.3 La route, l'autre vecteur de mutations.

1.1.4 Un territoire multipolaire

1.2 / Cartographie du diagnostic des composantes du territoire

1.3 / Synthèse du diagnostic : le centre bourg et le territoire

1.4 / Conclusions de la phase 1. Formulation des attentes, contributions de l'approche du territoire à la construction des scénarios.

2. PHASE 2 / DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCIER DU CENTRE BOURG, ET CONSTRUCTION DE SCENARIOS

2-1 / Analyse du centre historique

2.1.1 / Les composantes du centre : « les monuments » et le site urbain.

2.1.2 / Le centre historique

2.2 / Conclusions du diagnostic

2.3 / La construction des scénarios

2.3.1 Stratégies et scénarios

3. PHASE 3 : CONCLUSIONS, ORIENTATIONS, RECOMMANDATIONS

3.1 / Les enjeux révélés par le diagnostic

3.2/ Les scénarios de recomposition du centre ancien

3.3 / Les conclusions

0. PRELIMINAIRE : MEMOIRE METHODOLOGIQUE ET TECHNIQUE AUTOUR DE LA MANIERE D'ABORDER LES PROJETS ET LES CONDITIONS DE LEUR MISE EN OEUVRE.

0.1 / Préalable

La réalité et le ressenti.

*Au sortir des hautes étendues forestières opaques du Sud Livradois, sans transition voici Sembadel, ouverture soudaine des paysages sur les lointains du Mezenc jusqu'à la Margeride ; depuis la D21, c'est toujours un vrai choc : l'étouffant couvert forestier s'efface, remplacé par l'incroyable complexité des 300 puys, comme une respiration dans le territoire : dès les premiers plans, on devine un paysage tourmenté par d'innombrables éminences volcaniques du haut Velay, dessinant les contours d'un paysage proche, creusé de vallées qui déroulent la D21 tantôt entre des pentes et plus souvent sur des reliefs rudes et marqués, parfois sur fond de boisements sombres, puis découvrant une succession de hameaux et de petit ponts de pierre sur des ravines profondes et sinueuses, isolées et lointaines ; très loin, en lisière Sud-Est, le plateau et les nuages se rejoignent, mais ici le vent d'ouest est bien là ; **au détour d'une courbe, la « potence » énigmatique est une porte dans le paysage** ; c'est un peu plus bas que l'on découvre le village d'Allègre, aligné le long de la pente Sud -Est du puy de Baury, faisant face au Mont Bar et sa tourbière secrète ; autour du village, quelques cultures réminiscences d'un passé agricole, des arbres en lisière des routes et des chemins, comme s'il fallait souvent retenir les congères ; l'horizon est loin au-dessus, comme soulevé, ajoutant une difficulté première à trouver un point d'orientation du site.*

Le bourg s'impose, alignant des rues bordées de solides façades d'hôtels particuliers et autres rudes constructions de pierres durablement ancrées, en contrebas de l'ancienne forteresse ruinée, solitaire et oubliée.

Sous la neige, des rues peu habitées, des silhouettes fantomatiques derrière un rideau furtivement agité. Quelques bâtiments d'activités côté route du Puy en Velay.

La population atteignait 2000 habitants au milieu du dix-neuvième siècle, elle tombe à 1500 au sortir de la première guerre, en 2011, la population est passée en dessous des 1000 Habitants... un taux de vieillissement élevé.

Il faut trouver d'autres occurrences.

C'est une vraie question posée aux anciens pôles de vie des montagnes d'Auvergne : rechercher et implanter les moyens d'une économie nouvelle s'appuyant sur un accueil touristique et culturel, porteur de développement, avec ses prolongements : attirer et fixer des populations plus jeunes, faire de l'emploi durable sans avoir recours uniquement à des produits touristiques standardisés, éviter les écueils des surfaces bitumées du stationnement. Comment ne pas détourner le paysage avec des cabanes en simili bois bientôt entourées de camping-cars... »

L'expérience montre que le résultat n'est jamais écrit à l'avance, quelque que soient les moyens que l'on se donne et s'il manque quelque chose , **c'est que les bonnes questions ne sont pas au rendez-vous** : il faut la bonne posture d'approche qui croise l'ensemble des problématiques pour offrir les bons choix, la bonne configuration économique, rechercher les bons maîtres d'ouvrages, les bons clients et les bons maîtres d'oeuvres, ou parfois les autorisations...C'est une des raisons qui nous porte et nous conduit à essayer d'autres voies, par conviction, par désir d'aller plus loin avec nos maîtres d'ouvrages.

Le territoire est la caisse à outils, il s'agit de bien comprendre comment l'ensemble des facteurs repérés agissent, interfèrent et se composent un équilibre avec nos sociétés

industrielles, pour produire, en alternative au « jetable », une offre de démarches « durables ».

0.2 / Les conditions d'exercice de la démarche

Concevoir les projets de vos attentes, c'est se rapprocher des conditions nécessaires à l'existence harmonieuse de trois grands principes :

STABILISATION D'UNE ECONOMIE,
RECHERCHE D'EQUILIBRES SOCIAUX DANS LA DIVERSITE ET LA MIXITE,
RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE.

...« **penser globalement, agir localement, par un usage raisonné, dans un paysage préservé, sans compromettre le développement des usages ni l'évolution du paysage** » disait la loi SRU.

Nous vous proposons de faire ensemble le parcours complet de vos attentes, car l'énoncé des enjeux des démarches et projets ne peut faire l'économie d'un raisonnement dans le cadre d'une démarche itérative.

0.2.1 / Formuler les attentes

A partir de vos intentions de projet, il s'agit en amont de valider un programme utilisant les éléments d'identification et de qualification du projet et de d'établir les priorités à partir de la connaissance des enjeux économiques, sociologiques, environnementaux du site, comme du contenu du projet : c'est le motif des systèmes d'évaluation au filtres de repères mesurables par tous : « est-ce que c'est ce que je veux ? »

Une hypothèse : L'ouverture vers un partenariat

La mise en oeuvre d'un tel projet urbain doit être portée par un large ensemble d'acteurs et de communes partenaires (notamment du PNR Livradois Forez) en aménageant des espaces et dispositifs permettant de favoriser et stimuler des coopérations créatives et innovantes à l'échelle du territoire. Il sera essentiel pour Allegre d'offrir des cadres inspirants et sécurisants pour ces pratiques collaboratives, facilitant la participation des acteurs à la valorisation de leur territoire par leur capacité à créer des richesses (économique, sociale, culturelle) ancrées mais circulantes.

Les Tiers-lieux sont typiquement des projets de ce genre : espaces aux multiples fonctionnalités (coworking, bureaux et salles de réunions, espaces de commercialisation, de vie sociale, de convivialité, de loisirs, de création, etc.), ils intéressent grandement les collectivités qui sont de plus en plus nombreuses à se tourner vers ces projets hybrides et partagés, sources d'innovation, d'entrepreneuriat, d'innovation collaborative et de transformation sociale pour les territoires.

Sur le territoire du **Livradois Forez**, la création de tiers-lieux sont envisagés mais il n'est pas possible de connaître à ce jour la forme qu'ils prendront : un lieu à l'échelle du territoire ou une multiplicité de petits tiers lieux... Un travail a cependant été mené durant plusieurs mois en 2014, en partenariat avec la CRESS Auvergne et Cultures Trafic, pour identifier les synergies permettant de faire émerger de tels lieux hybrides et partagés, portés par les acteurs et les collectivités du territoire.

La création d'un groupe de travail autour de la problématique des tiers lieux a notamment permis d'engager une réflexion sur les différents aspects inhérents à la « fabrication » de tiers lieux vivants et dynamiques, ancrés dans les territoires et portés par leurs communautés (au

sens de collectifs) : collectif, espace, travail, organisation, espace, numérique, gouvernance, services, financements, prospective... Un travail pourrait donc s'engager avec la commune d'Allègre pour identifier les lieux qui pourraient intégrer une telle dynamique collaborative à l'échelle du PNR

0.2.2 Mesures et évaluations : comment se faire une idée du projet ?

Un regard neuf, ouvert sur les diagnostics, l'analyse des attentes avec les audits des acteurs conduit à ***une évaluation des enjeux au filtre des thèmes de mesure que sont les éléments sur lesquels s'appuieront les projets :***

Repères et invariants : leur identification fait la spécificité de la démarche de projet.

- **Valeurs et ressources** / successivement les éléments intéressants du territoire à valoriser, puis ceux dont la caractéristique indique clairement qu'ils

ne sont pas remplaçables, ou renouvelables... Il en est ainsi de l'agriculture ancienne, du patrimoine, des paysages, et aussi des usages du territoire, des haies dans le paysage, de la lumière, jusqu'au pouvoir évocateur des images que transmettent la rue et les hauts murs des anciens hôtels particuliers...

- **Mutabilités** : ce que nous appelons aussi les dynamiques du territoire qui obligent à répondre à des questions fondatrices de nature économiques, sociales et environnementales, dans le cadre de la démarche des « lot 1/ 2/3 », il s'agit bien de rechercher, à partir de la connaissance que l'on a des comportements des groupes sociaux(comment, et pourquoi les gens ne restent plus sur le territoire) quelles sont les thématiques qui leur donneraient un projet de vie motivant et économiquement viable pour revenir assurer le minimum de peuplement nécessaire pour la gestion et la valorisation du territoire... En parallèle, cela permet de faire l'inventaire des potentiels, sachant que le projet ne peut exister sans son schéma de développement, ce qui implique une stratégie et une posture.

- **« Le ressenti »** En synthèse, les repères identifiés seront croisés avec le ressenti : il est difficile de connaître les raisons et motivations d'un projet sans s'expliquer : c'est ce que nous proposons de rechercher / qu'est-ce que qui attire, se qualifie avec des valeurs (comme beau, intéressant...), est-ce que ça évoque quelque chose, comme des fragments d'histoire, en somme, tout ce qui fait lien avec les fragments de territoire, ses qualités, ses défauts, sa culture. Ce sont les composantes insaisissables d'un projet qui échappent si on ne les recherche pas : à l'issue de cet énoncé, il s'agit de diagnostiquer le « Génie du lieu », ou plus simplement ce qui fait « sens » et porte les projets, qu'ils soient commerciaux, culturels, ou ayant un rapport avec l'habitat, l'espace public ou le paysage.

0.2.3 Une démarche unique pour un projet et ses phases de mise en œuvre

La caractéristique d'une synthèse de diagnostics est sa capacité à développer des scénarios, autrement dit une histoire à inventer ; la première condition est de ne pas se contenter de valider les diagnostics techniques et de s'appuyer sur les constats du « ressenti », car nous avons la conviction que la réussite d'un projet s'appuie sur ses capacités à porter et restituer du « SENS » autour de l'image du village d'Allègre à conforter dans la durée :

- L'image de la ruine engendre une attractivité forte par ses capacités à raconter des histoires.

- L'austérité de l'architecture urbaine, l'échelle des grands hôtels, les images de la rue et ses lieux particuliers : places, portes, chapelle se conjugue à la force des paysages

des puits pour donner un cadre unique à une scénographie autour d'histoires à raconter ;

Il faut imaginer, formaliser ce que contiennent ces images et ce qu'elles portent comme intuitions, c'est-à-dire une « posture » pour contenir la « scénographie » qui donnera vie à un projet de valorisation touristique et économique. : les ambitions et le vécu d'un projet de développement local se mesureront à sa capacité à susciter la curiosité, l'intérêt et le plaisir : certes, les critères de coût et de rentabilité sont un préalable mais la valorisation du récit et du parcours à travers les atouts architecturaux de l'espace bâti, **les qualités de relation à l'environnement, comme l'existence de lieux non saturés, porteurs de liberté et leur accessibilité, proche ou lointaine font la différence avec un lieu séduisant qui suscite l'indifférence !** On sait le rôle décisif des lieux : portes, passages couverts, terrasses, cours, abris qualifient l'espace et lui donne sa mesure; des seuils entre le dedans et le dehors, ou celui des espaces qui ne servent à rien, sinon « être là, dans le paysage... »

- **La maîtrise des échelles du projet : le projet, dans son tracé, comme dans son fonctionnement franchi les dimensions de l'espace et produit des perceptions différenciées.**

- **La maîtrise des échelles de parcours et leur potentiel de mise en scène :** le rapport à la lumière par le jeu des orientations, l'échelle des lieux d'accueil et leur perception seront les facteurs décisifs de réussite en termes d'image et un critère de mesure de l'impact environnemental, c'est aussi un facteur d'économie ou de perte de contrôle des dépenses...

0.3 / Temporalités du projet.

Les caractères de la durée (en architecture comme en paysage) :

- **Une « flexibilité » assurée dès la définition du bâti et de l'espace libre /** ce vocable sera systématiquement employé dans toutes les phases de conception et de mise en oeuvre pour porter dans la durée les choix d'organisation, de mise à disposition et de construction à privilégier : **leur économie se mesure à leurs potentiels d'évolution, autrement dit « développement durable ».**

- **La prise en compte du temps, c'est la stratégie du devenir du territoire naturel.**

- **La déclinaison des périmètres sera maîtrisée dans l'exercice de la « densité progressive » :** le rôle de l'espace libre est décisif, son positionnement est vital pour l'histoire du projet.

- **Phasage :** chaque scénario de projet sera construit autour de ses capacités de phasage.

Un projet économiquement viable est un projet phasé.

0.4 / Synthèse

La démarche proposée s'appuie sur des convictions nourries depuis longtemps à travers les terrains d'échange et de croisement des diagnostics et du constat de terrain, la démarche exploratoire dans le cadre classique de l'approche thématique et pédagogique reste réductrice quand chacun des intervenants apporte sa seule contribution et le travail produit comme synthèse de résultats.

- **Aujourd'hui, les conditions classiques de l'exercice ne peuvent se satisfaire de réponses cadrées et définitives mais plutôt *sur l'intuition de la dynamique des facteurs en présence et de leur capacité d'évolution dans la durée* :** on évoque souvent la ressource et le renouvelable, **mais la responsabilité des concepteurs est bien dans le choix des invariants physiques d'un territoire à forte valeur patrimonial et des capacités de mutabilité du concept.**

- **Evaluation environnementale du concept.** Nous n'avons pas abordé le développement durable : la prise en compte des filtres thématiques proposés contient l'économie du projet et

son bilan environnemental dans le processus de construction du projet.

C'est dans cet état d'esprit que nous proposons d'ouvrir les champs des possibles, leurs correspondances avec les enjeux et objectifs de l'étude .

0.5 / Scenarios

Le projet fait appel à l'intuition, à la mémoire et à l'implication forte des acteurs ; qu'il s'agisse des motivations de la collectivité, et des milieux associatifs existants ou à créer ; il s'agit de trouver l'interface, aussi bien que la logique individuelle qui pourraient conduire les uns et les autres à se trouver des intérêts communs : c'est la raison pour laquelle il n'y a jamais un seul projet mais des combinaisons de projets.

Les critères d'un projet sont parfois contradictoires, c'est la raison pour laquelle la fabrication de scénarios permet de vérifier la cohérence entre les intentions et la réalité et la faisabilité !

Les scénarios nourrissent la réflexion et ouvrent le débat, ils s'appuient sur la stratégie de développement retenue, mais aussi sur d'autres composantes, comme les hypothèses révélées par le « sens » qui éclaire la recherche de la solution à élaborer. Les scénarios sont une aide à la décision et les moyens techniques et les volontés locales seront les accélérateurs des choix.

1. PHASE 1 / LES ENJEUX DU CENTRE BOURG DANS LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Rappel : Le contexte et la problématique ;

- Un constat :

A la marge des villes multipolaires qui fabriquent les territoires habités du XXIème siècle, Allègre s'inscrit dans un archipel de communes du territoire Livradois-Forez, ces anciens territoires dévitalisés par les mutations économiques de la fin du XXème siècle sont confrontés de manière récurrente à de nouvelles problématiques existentielles et contextuelles très différentes :

Pour des motifs divers : mutations économiques et sociales, faible rentabilité ou obsolescence, isolement par rapport aux grands axes de développement...etc., ces territoires se retrouvent dépositaires d'ensembles architecturaux à forte valeur patrimoniale mais en déshérence, vidés de leur fonctions d'origine et de leur sens ; cette réalité s'accompagne de façon corollaire d'une évolution imprévisible des formes urbaines, de remises en cause de leurs ressources et valeurs paysagères (démolitions, friches industrielles ou paysagères, nouvelles infrastructures liées aux déplacements, espaces de stationnement liés à l'hypertrophie de l'usage de l'automobile...

Ces problématiques récurrentes, paradoxalement, sont une résultante de leur richesse passée (châteaux, remparts, hôtels particuliers, édifices publics, tissus urbains historiques...) : les activités économiques anciennes ayant fabriqué ces éléments du patrimoine : agriculture, artisanat et industries locales, tourisme, ayant évolué ou disparu, le maintien des populations, d'une économie, la fabrication et l'entretien des paysages urbains, ruraux, ou espaces naturels se retrouve durablement mise en question.

De surcroît, les critères repérables dans les périmètres d'attraction des agglomérations, comme la réflexion sur le devenir et le sens du patrimoine, tant architectural que paysager, dans le cadre présent, se retrouve relégués au second plan des préoccupations engendrées par les attentes actuelles en terme de logement, d'espaces d'activités et de loisirs.

Cela se traduit aujourd'hui par une « dépression foncière » des espaces existants, phénomène complexe à maîtriser, paradoxalement lié à la recherche de nouveaux espaces urbanisables en vue de satisfaire une demande en terrains à vocation de lotissements ou nouvelles zones d'activités. De par leur localisation topologique dans le territoire, ils ne sont pas intégrés au centre-bourg à l'origine du phénomène, mais sont localisés suffisamment proches pour engendrer un processus d'urbanisation dont les effets divers ont pour conséquences des mutations irréversibles sur les équilibres paysagers, urbains et patrimoniaux existants.

- Des problématiques nouvelles et leurs incidences récurrentes :

Cette urbanisation latente s'accompagne de conflits d'usage et d'organisation du territoire, à cela s'ajoutent de nouveaux besoins en équipements, infrastructures et espaces publics avec pour conséquences des problèmes difficiles à cerner dont la maîtrise des nouveaux périmètres à urbaniser : organisation du territoire autour du difficile exercice de la mixité nécessaire à partir du couple habitat-activités et de ses conséquences collatérales : environnementales, économiques et sociales avec pour fil conducteur la recherche et la définition de « nouvelles densités » nécessaire à la gestion économique et environnementale du territoire.

Ces problématiques sont :

- **Prise en compte de la problématique des déplacements** avec pour objectif une réponse appropriée et « acceptable » dans le cadre d'une politique de développement durable.
- **La définition et les mises en œuvre de la qualification des nouveaux espaces engendrés et des nouveaux « espaces publics.**
- **La protection et la valorisation du « patrimoine architectural et des paysages »**, la difficile question de la requalification s'accompagne de la définition des programmes de réaffectation, des nouvelles fonctionnalités et de leur adéquation au patrimoine architectural.

Ces questionnements apparaissent comme des déterminants et posent la question des échelles temporelles : comment inscrire dans la durée le processus de mutation d'une image et d'une identité en mouvement sans perdre le fil de la continuité ? Rapidement, les inquiétudes se focalisent sur les moyens dans le temps de transformer en conservant la spécificité du « lieu », avec pour objectif de conjuguer cette recherche du « surcroît de sens » avec les enjeux de développement du territoire.

A la suite de la réunion de travail du 6 avril 2015, prolongée d'une découverte de la ville ancienne, nous avons procédé à un premier repérage et délimité un inventaire (à partir du S.I.G.) des ensembles fonciers susceptibles d'apporter une contribution à la démarche de requalification des activités de centre bourg.

Cet inventaire a été limité, dans un premier temps ainsi que vous nous l'avez proposé au centre ancien faisant l'objet de l'étude ; rapidement, nous avons identifié des ensembles fonciers localisés dans des périmètres que l'intuition ressent comme « pôles d'intérêt », tant dans leur localisation dans la structure ancienne que dans leur localisation dans un « nœud » de passage ou potentiellement amené à le devenir. Pour mémoire, nous avons classés ces espaces en devenir en deux catégories, toutes liées à la commande pour laquelle nous devons répondre :

1 / Les entrées de ville, (dans la mesure où celles identifiées peuvent jouer un rôle d'interface entre les activités du territoire urbanisé de la ville d'Allègre et la ville ancienne)

2 / Les polarités identifiées dans le cadre du périmètre de l'enceinte de la ville ancienne : les intuitions développées dans les premiers schémas de lecture que nous avons ciblés dans notre approche initiale sont recoupées et complétées par les observations que nous avons faites lors de notre parcours du 22/04/15.

Or, avant de se donner les éléments de réflexion permettant de formuler une stratégie de repérage du foncier disponible, issue de scénarios de projet pouvant être validés, il faut s'assurer que les scénarios eux-mêmes sont la synthèse d'enjeux identifiés à partir d'une approche cognitive systématique menée à l'échelle du territoire de la commune.

Les visites et constats que nous avons pu faire dans des centres anciens porteurs d'une économie basée sur le commerce et l'artisanat créatif montrent que l'interrogation sur un centre historique et son devenir ne peut être pertinente que dans la mesure où il s'agit d'une interrogation et un regard global sur le fonctionnement du territoire d'une commune (ou d'une communauté de communes).

A ce stade du diagnostic, la connaissance du territoire initiée par le parcours en compagnie

des élus et de la représentante du parc Livradois Forez s'enrichit de ces constats et de la somme d'informations qui, sans être totalement inscrites dans le sujet, apporte un regard élargi sur le territoire de la commune et ses modes de fonctionnement.

D'un point de vue de l'organisation de l'espace, les enjeux thématiques faisant l'objet de l'étude sont de nature multiple et parfois contradictoire.

Enjeu urbain N° 1 : « donner de la lisibilité » ou : préciser les conditions de la qualification des espaces urbains.

Aujourd'hui (et demain), il apparaît que la ville n'est plus une entité homogène, c'est l'articulation d'un « archipel » composite de quartiers avec leurs formes urbaines, de localisations d'équipements, de la composition des vides et de pleins, de liaisons ou au contraire d'impasses.

Enjeu urbain N°2 : «Clarifier les conditions d'accessibilité » ou les conditions d'amélioration des Echanges et déplacements

La question des échelles est décisive car c'est à travers cette mesure que l'on peut mesurer l'impact des déplacements et de la durée : même si on est accoutumé à utiliser cette notion d'échelles en étudiant des systèmes urbains importants, l'usage montre que si on veut mesurer l'impact du fonctionnement des échanges sur un même territoire, on reste confronté à la problématique des déplacements et son corollaire, l'automobile et la place qui lui est réservée dans l'espace urbain.

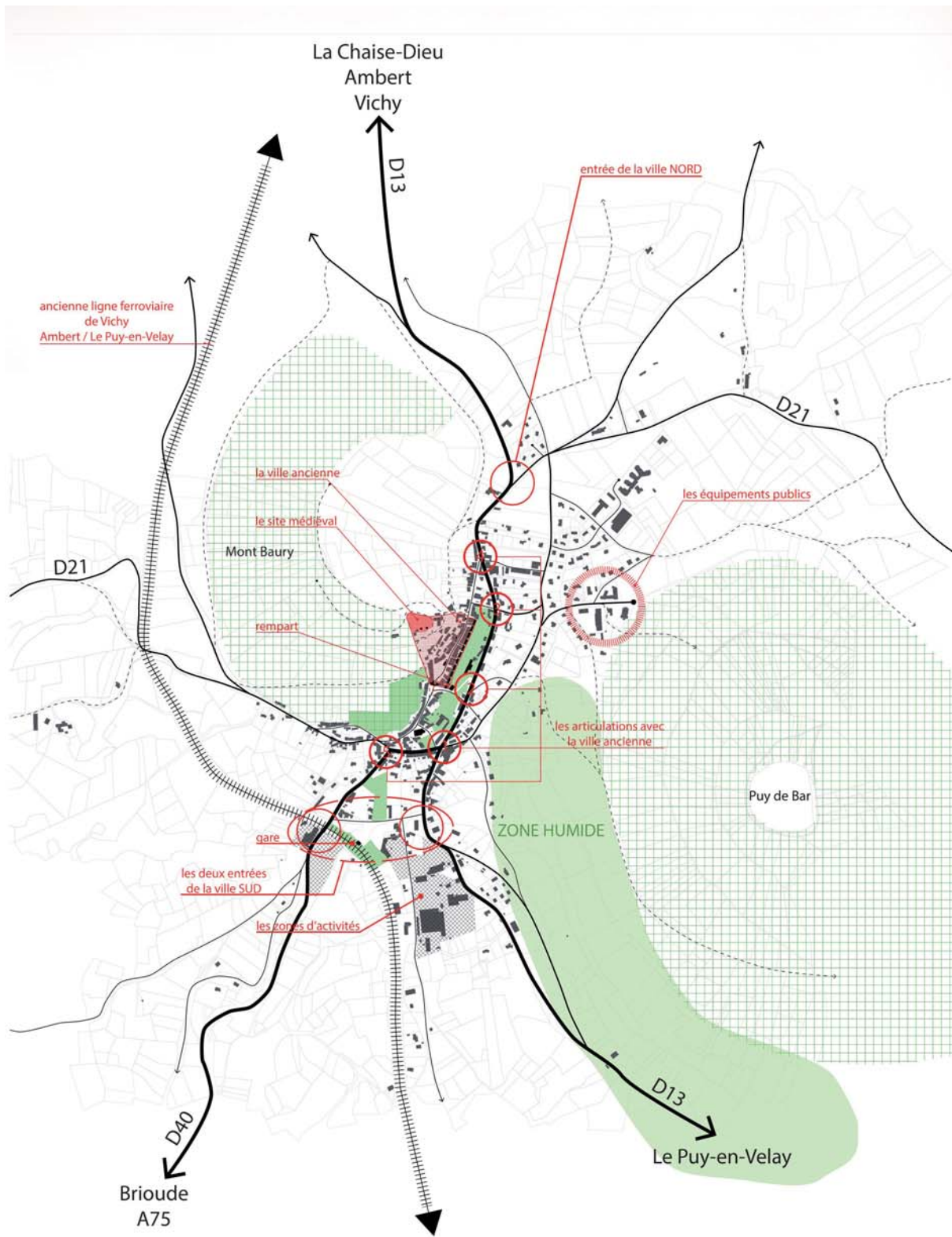
Enjeu N°3 : «Révéler l'attractivité du centre historique » : La définition des conditions dans lesquelles Allègre affichera une identité spécifique capable d'attirer durablement une économie basée sur la création et l'imagination.

Le sens de l'histoire conduit à formuler la nature vraie des interrogations issues des constats sur le « développement local », jusqu'au stade où le questionnement sur les limites, blocages, ruptures de continuité, permet de cerner les enjeux dont la synthèse oriente scénarios porteurs des solutions recherchées pour répondre aux attentes, corriger les défauts et carences identifiés et donner de la cohérence aux stratégies d'actions avant de les mettre en place de manière opérationnelle.

1.1 / LES OUTILS DU DIAGNOSTIC :

Une utilisation rationnelle du S.I.G. / A la manière d'un pré-diagnostic, l'examen des documents contenus dans le SIG nous a permis de constituer une somme de connaissances sur les territoires urbanisés de la ville haute dans son cadre, le regard s'élargissant à la lecture des plans de la ville, provoquant d'autres questionnements sur les motifs de désaffectation du centre ancien, particulièrement la recherche des phénomènes qui ont conduit à son isolement et sa désaffectation; avec pour conséquence que cette première approche se trouve largement complétée et ouverte à d'autres champs de connaissance du territoire d'Allègre.

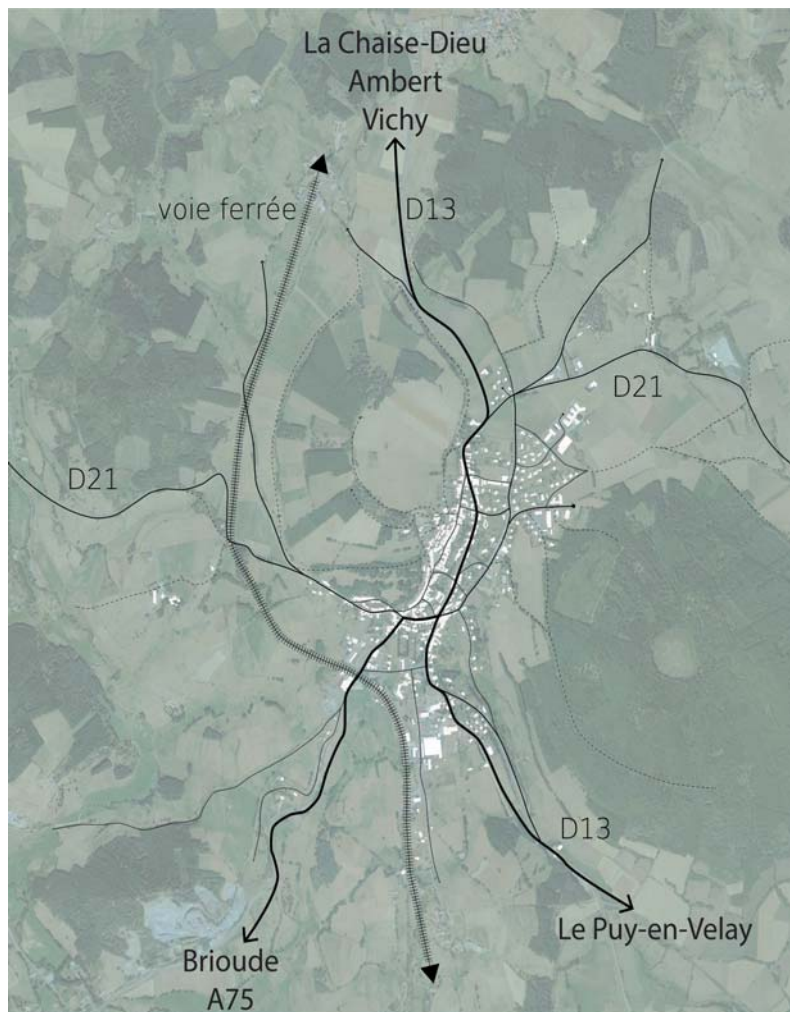
1.1.1 Les composantes du territoire



organisation des espaces du territoire



Illustration des différents espaces composant le territoire



Connexions routières et ferrovières à grande échelle

1.1.2 Les strates de composition du territoire : Les incidences de l'histoire.

- **Les tracés des origines** (*voir le cadastre Napoléon*)

L'histoire lointaine du château et de l'évolution des remparts dans le Moyen Age a façonné le centre ancien que nous connaissons: une rue principale s'élargissant pour offrir des espaces publics à fonctions historiques diverses : marché couvert, espaces de rangement de charrettes, travail pour ferrer les bêtes, abreuvoirs aujourd'hui disparus ; L'analyse des plans et de la formation de l'espace ne s'arrête pas à un regard sur le centre bourg mais se prolonge autour des constats issus des composantes historiques de l'évolution. L'évolution beaucoup plus récente des cent-cinquante dernières années a profondément bouleversé la première inscription historique du centre bourg longtemps stabilisé sur son périmètre fermé et ce pour plusieurs raisons qui ont fait sortir le centre bourg de son mode de formation initial à structure endogène : **c'est à travers les bouleversements de l'économie et des structures sociales que la ville et son emprise bâtie sont devenue exogènes et s'appréhendent sur d'autres critères de mesure, dont les conséquences du fonctionnement urbain vu sous l'angle de la mobilité et des déplacements et des échanges.**

- **Les grandes mutations du XIXème siècle :**

La mise en place d'une économie de production et de commerce à l'échelle mondiale et l'incidence des échanges avec l'ouverture au monde : La seconde moitié du dix-neuvième siècle voit le chemin de fer devenir le premier vecteur économique de l'Europe, traversant les montagnes les plus reculées pour étendre les périmètres d'influence de la révolution industrielle ; cette évolution décisive et sans appel des sociétés occidentales a révélé des enjeux nouveaux pour servir une société qui aura pendant 150 ans pour objectifs le développement économique : à l'intérieur, comme à l'extérieur, ces enjeux s'apparentent à une reconquête des territoires et la mise en place d'une administration, avec leur organisation au profit du nouveau système, apportant les moyens de son développement avec l'enseignement obligatoire et la mise en place de dispositions de contrôle administratif et social des nouveaux citoyens .

- Cette nouvelle composante économique a non seulement besoin des bras issus du monde agricole, mais elle est avide de nouveaux marchés ; par le rapprochement entre production, transformation et ce qui s'appellera bientôt les consommateurs, engendrant un changement irréversible des modes de travail et d'échanges des biens : **Les déplacements se posent comme vecteur du développement local.**

Les enjeux économiques de valorisation des territoires traversés et reliés, au fil des guerres et de l'influence croissante de la géopolitique, ont eu pour conséquence de développer de nouvelles formes d'occupation des sols en périphérie et beaucoup plus rarement en liaison avec les centres historiques. L'importance de ces déplacements d'activités et de population est de plus en plus décisive, allant jusqu'à créer des polarisations en systèmes urbains spécialisés (activités , équipements publics et services qui ont pour conséquences de réduire l'ancien monde rural à une économie locale de gestion et d'entretien des contrées éloignées, marquant l'ensemble du territoire européen avec des conséquences irréversibles en termes de pertes de populations au profit des entités urbanisées, même si elles ont pris la structure multipolaire qu'on voit clairement se mettre en place dans notre région.

Allègre n'a pas échappé à ce destin, avec les conséquences que nous connaissons aujourd'hui, pertes progressive de population, désaffection des formes traditionnelles d'habitat et mise à l'écart des grands flux économiques avec toutes les conséquences sur l'organisation de son territoire.

Néanmoins, l'analyse de cette histoire récente contient les clefs d'un équilibre recherché, en particulier autour des conséquences de la formation rapide de nouveaux espaces habités développés au contact des nouveaux critères d'occupation exogène des sols, qu'il s'agisse de l'habitat ou de l'économie moderne.

- **Les temps modernes : La mobilité comme vecteur d'évolution.**

L'arrivée du chemin de fer est particulièrement significative à Allègre : le chemin de fer, dans sa traversée des sols agricoles a été le premier vecteur d'orientation du développement : il est aisé de lire les apports successifs du chemin de fer, puis de l'automobile sur la fabrication et le façonnage des espaces occupés.

Les premiers bouleversements suivent le tracé de la ligne ferroviaire Ambert / le Puy en Velay : le Livradois a depuis longtemps vocation à fournir du bois : dès Ambert, puis Arlanc, La Chaise-Dieu, Sembadel-gare, c'est la première route du bois vers St Etienne , grand utilisateur dans l'industrie et Allègre voit très tôt (1865 ?) se développer un quartier de gare, peut-être moins dense et moins habité qu'ailleurs car c'est une gare de marchandises avec la logistique du bois qui conduit vers les papeteries ou l'industrie.

- La tranchée, formant une coupure morphologique forte, est profonde et a obligé à construire un pont ; Les scieries sont de l'autre côté, là où la planéité des sols permettait le stockage et la manutention à grande échelle.
- La petite gare du P.L.M. est toujours là et le quartier a gardé ses implantations industrielles, la structuration de l'espace de circulation et de logistique des chars de bois : voies plus larges, aires de stockage, services, s'est accompagnée d'un tracé au profit d'installations artisanales et industrielles qui ont durablement changé la configuration du territoire urbanisé : à cela s'est superposée la trace durable des emprises ferroviaires, bien qu'elles occupent peu de place, la tranchée et le pont sont déjà une extension et une limite : les extensions du tissu urbanisé ne se développeront plus dans cette direction occupée par encore actuellement par de fortes installations de l'industrie du bois.
- En face de la gare, le petit restaurant ouvrier tient sa place avec bonheur et assure une animation locale certaine.

1.1.3 La route, l'autre vecteur de mutations.

Simultanément, le monde rural vacillait : la révolution industrielle initiait un exode du monde rural qui ne cessera plus, la population du centre bourg ne reviendra pas et ceux qui restent évolueront vers d'autres activités : c'est le second basculement de l'occupation au sol ; **les secteurs Nord-Est vont se développer, engendrer de nouveaux tracés et la première partie du XXème siècle va conforter cette occupation nouvelle : l'école sort des murs, la poste est le long du CD, une station-service et son garage s'installe**, de même l'institution religieuse sort des murs étriqués pour une nouvelle école au pied des remparts : **le collège et la gendarmerie conforteront ce développement exogène.**

L'ensemble des cartes d'évolution des relations du territoire d'Allègre avec le monde qui l'entoure mettent en évidence les bouleversements des structures traditionnelles et l'organisation des sols bâtis et non bâtis, redéfinissant de nouveaux liens, mais aussi des fractures profondes entre l'intérieur, la proximité et les échanges et le sens que l'on pourra en tirer.

A ce stade du raisonnement, il apparaît que la recherche des scénarios de développement du centre ancien sera orientée sur ces facteurs d'évolution décisifs, afin de mesurer les modes de fonctionnement des échanges entre ville haute et l'essentiel du territoire urbanisé extérieur.

Nous proposons de formaliser cette angle d'approche et les conséquences que nous en tirons sur le territoire urbanisé.

1.1.4 Un territoire multipolaire

la problématique de l'attractivité : un déplacement du logement vers les zones pavillonnaires



Etat du Bâti

vert = bon état ; jaune = état moyen ; rouge = mauvais état ; gris = non renseigné

Etat très bon : 17,5% ; bon 20% ; correct 24,5% ; moyen 20% ; mauvais 17,5%

un potentiel économique orienté sur le sud



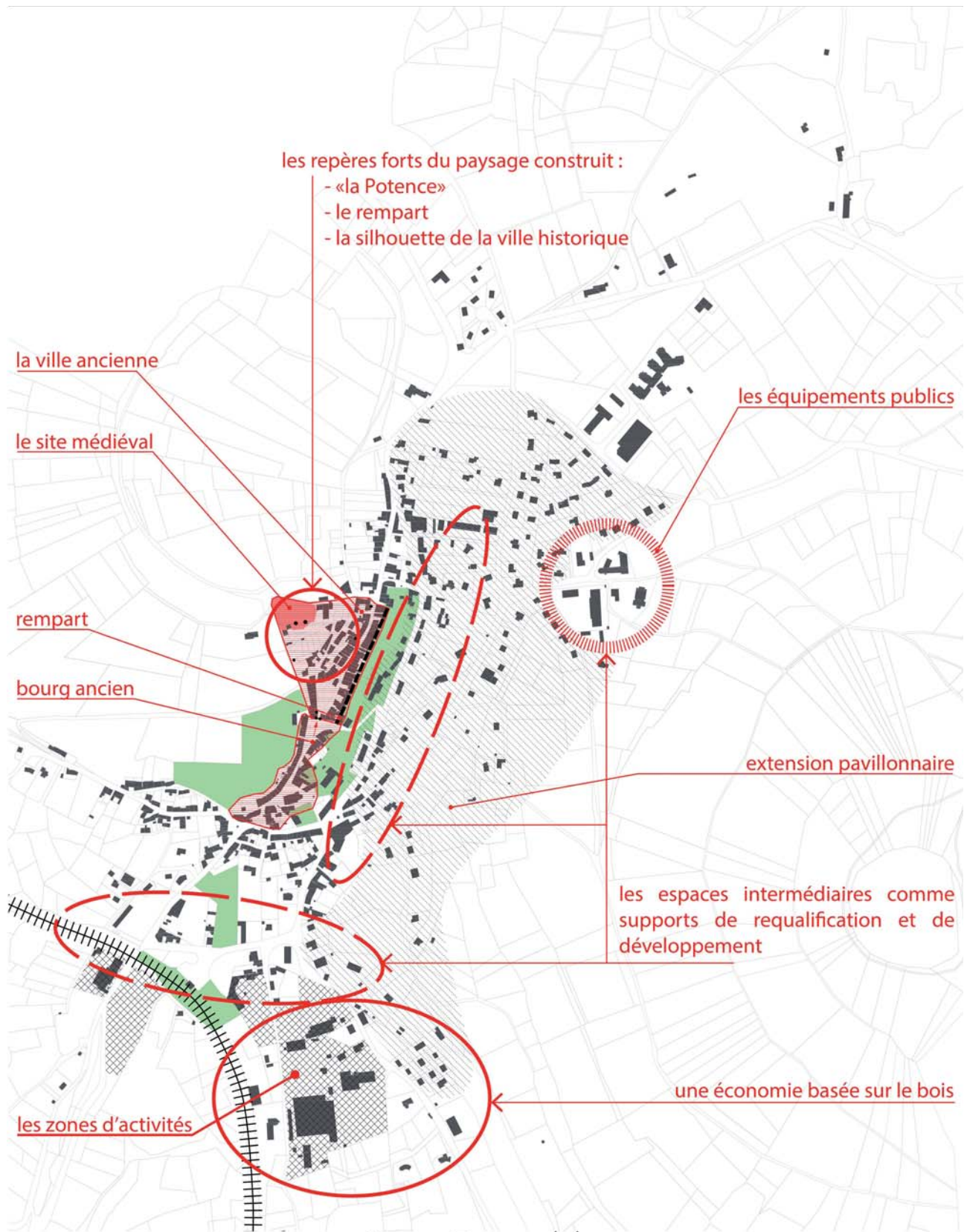
activités très
ponctuelles au
Nord

un espace commercial concentré en
partie basse de la ville historique

une zone d'activité bien
positionnée dans le territoire

Commerces et Activités

rouge = commerces et activités ; gris = autre



les repères forts du paysage construit :

- «la Potence»
- le rempart
- la silhouette de la ville historique

la ville ancienne

le site médiéval

rempart

bourg ancien

les zones d'activités

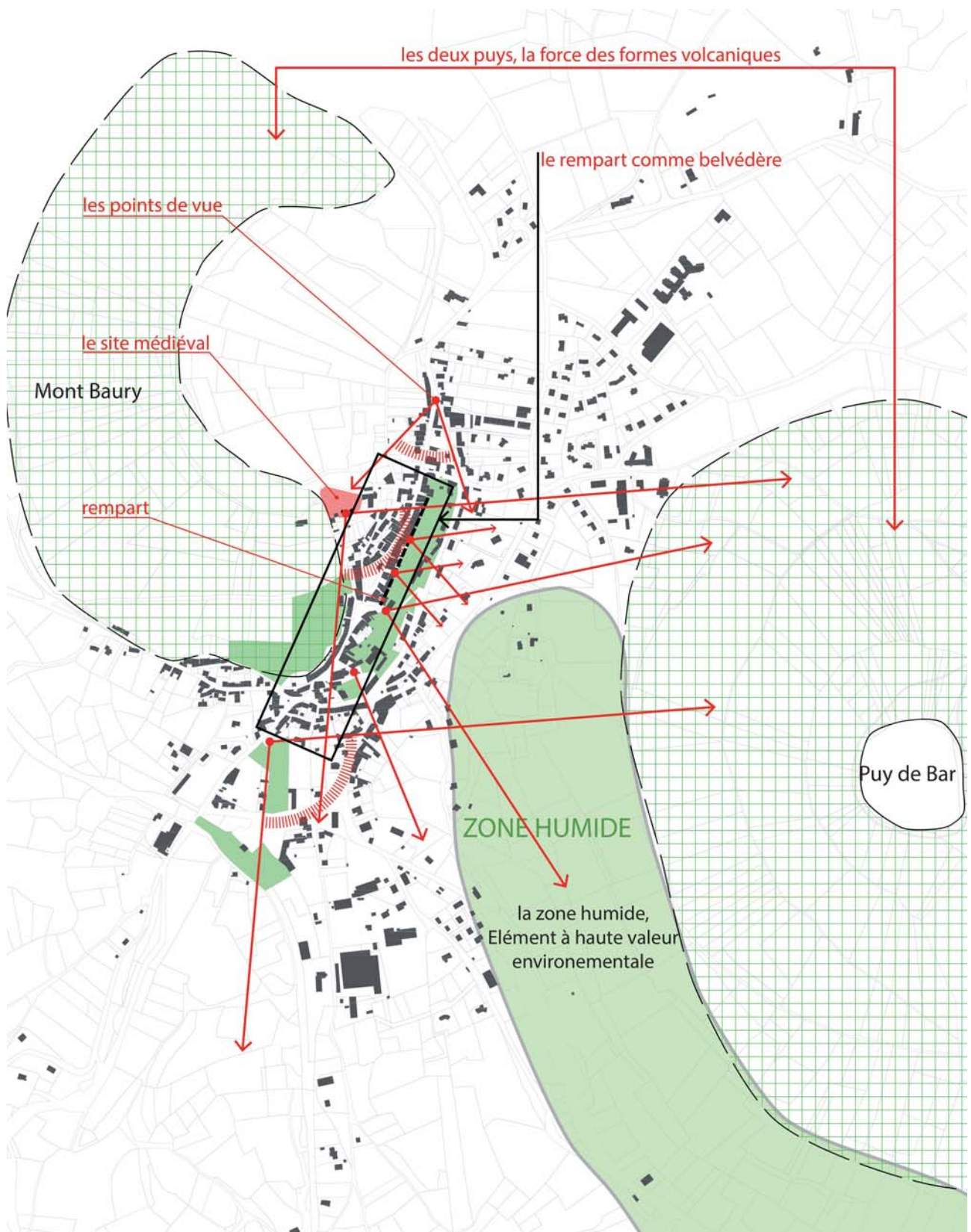
les équipements publics

extension pavillonnaire

les espaces intermédiaires comme supports de requalification et de développement

une économie basée sur le bois

Sous Ensembles



La localisation dispersée des équipements publics met en évidence l'existence de polarités parfois éloignées du centre bourg :

- **Le centre-historique, ou « centre-bourg » contient la totalité de l'ancien tissu à « forte valeur patrimoniale», néanmoins peu habité.**

Orienté Nord –Sud, Le centre bourg présente la forte densité des centre anciens issus d'une organisation plutôt urbaine que rurale ; les faubourgs ruraux sont en bordure Nord, ou au Sud-Ouest le long de la butte ; les alignements d'immeubles, au parcellaire étroit et profond, présentent beaucoup de de typologies R+3, ils sont aujourd'hui perçus comme sombres, peu accessibles, avec un bâti particulièrement en mauvais état dans la partie haute au pied du château. En contre-bas de la chapelle de l'oratoire, deux alignements de plus belle facture, comprenant les cours et façades d'anciens hôtels particuliers, délimitent deux placettes en longueur : l'une dans les murs, l'autre en prolongement de l'ancienne porte de ville, les alignements de façades présentent de nombreux replats ou terrasses de plain-pied, témoignant d'un artisanat de service, sans doute très développé jusqu'au milieu du XXème siècle : ces structures traditionnelles forment le Corpus de la ville historique. **Dans cette partie Sud, les rues se divisent plus facilement pour former des faubourgs de part et d'autre de deux entrées de ville : l'une par le CD 21 avec la R 102 au col de Fix-St-Genès, la seconde par le CD13 issu du Puy en Velay au Sud Est, (formant une continuité en traverse de ville).**

Il est clair que les rez-de-chaussée d'immeubles présentent de nombreuses traces d'anciennes activités artisanales ou commerciales ; en amont de la rue de l'Oratoire, aucunes ne sont en activité dans la partie haute, c'est seulement à partir de la porte de ville que le petit café existe en pied de tour et apporte un peu d'animation ; **les commerces existants dans le centre ancien sont au nombre de cinq dans sa partie basse, au Sud. Les difficultés d'accès sont au nombre des problèmes** : il est hasardeux, dans un territoire fonctionnant au rythme des échanges routiers, de vouloir entrer dans le centre ancien pour s'arrêter acheter son pain...Les remparts et les dénivelés sont un handicap notable à un fonctionnement quotidien du commerce de proximité.

Entre la ville haute et le CD de traverse, les espaces naturels et jardin occupent les pieds de rempart ; hors les murs, d'anciens escaliers, passages sous immeubles attestent de liaisons avec de probables exploitations agricoles aujourd'hui disparues, ces passages ne sont pas accessible à l'automobile ; intelligemment, à la fin du XIXème siècle, l'école a été implantée en pied de rempart au croisement d'une des rares rue de liaison avec le CD.

- **Les composantes de la ville moderne.**

- **Au Nord : le Quartier du collège s'est révélé comme pôle d'accueil des équipements publics**, comprenant les bâtiments du collège, la gendarmerie et ses logements des années 1970, une halte-garderie récente, pour terminer en impasse avec une localisation étrange de l'office du tourisme et de la salle polyvalente, aujourd'hui, la centrale de chaleur est en construction en lisière de la forêt du Mont Bar.

- **Au Sud, entre le centre ancien et l'esplanade de la gare : le Quartier de la gare avec ses espaces d'activités** : certains en friches, d'autres plutôt en déclin, jusqu'en limite du centre historique, remplacés par les constructions récentes de nouveaux pavillons, mais néanmoins porteuses d'espaces interstitiels très importants pour l'avenir ; **l'espace urbain le plus intéressant commence au carrefour du CD13** : on relève un garage en activité, en continuité un atelier d'artisan de sacs et accessoires en cuir ; l'importante « maison médicale » est de belle facture, en face s'ajoute une pharmacie, sur la même rue, en vis à vis de la jolie gare du PLM, malheureusement désaffectée et son « parc », **le petit restaurant ouvrier conforte** l'impression que la vie et les activités sont un potentiel en sommeil qui ne demande qu'à se réveiller.

- **De part et d'autre de la voie ferrée se répartissent les lieux d'activités autour du bois en une succession d'ateliers, aires de manutention, autre types d'espaces,**

ceux de l'industrie locale du bois, très consommateurs d'espace pour le stockage et la transformation du bois issu des forêts du Livradois-Forez.

- **les espaces qui font le cadre du paysage urbain : parcs, espace de la terrasse du château**, qui il faut bien dire les choses, n'est pas immédiatement lié au centre-bourg, les accès et leurs parking contournant le centre historique.
- **« L'entre-ville »**, correspondant au creux vallonné, **ancienne zone humide entre le centre bourg et le Mont Bar** : Cette zone au statut complexe présente un développement relativement peu structuré qui n'apparaît pas comme issu d'une volonté particulière, au contraire des précédentes qui sont « Qualifiables » dans le sens de fonctionnalités fédératrices ou de cohérence d'image. Le PLU et l'AVAP ont mis les limites à un développement pavillonnaire dangereusement engagé le long de la zone humide.

1.2 / CARTOGRAPHIE DU DIAGNOSTIC DES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

Plusieurs niveaux de classement des informations et d'évaluation de leurs rôles respectifs sont nécessaires pour faire émerger la lisibilité des choix, orientations, leurs échelles de faisabilité correspondant aux attentes de la collectivité. On choisit de les classer en catégories que l'on peut classer, organiser et comparer selon leurs atouts et contraintes. Dans ce but, les éléments constatés sont « rangés » en catégories :

Les ressources : leur nature est d'être limitées et non renouvelables, ces éléments de composition du territoire ont une dimension mesurable par leur critères de rareté et de sensibilité à l'environnement : *la zone humide entre le Mont Bar et le puy de Baur est par définition une ressource, qui lorsqu'elle est menacée par l'urbanisation ou par les pollutions, devient fragile*. Les terres cultivables, les forêts et d'une manière générale le milieu naturel rentrent dans cette catégorie ;

Les valeurs se définissent par classement dans une échelle de mesure par catégorie : La qualité des paysages, la forme urbaine, les éléments constitutifs comme l'architecture, les objets historiques qualifiables, les murs, les haies sont des valeurs.

Les dynamiques : L'économique, le social et l'environnemental (autrement dit les composantes du développement durable) sont les dynamiques appliquées à chacun de ces éléments en appliquant leurs attentes afin de révéler les enjeux de tout projet.

1.3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC : LE CENTRE BOURG ET LE TERRITOIRE

La synthèse du diagnostic a pour objectif d'identifier les Invariants du territoire et les conditions de mutabilité des espaces en devenir : le mode de classement des données s'appuie sur les composantes identifiées :

L'état comparatif des **valeurs et ressources du territoire**, leur positionnement par rapport au fonctionnement des échanges et l'évolution constatée ou souhaitée révèle les indicateurs de blocages ou de potentiels dynamiques. **La synthèse des diagnostics passe par l'évaluation de ces catégories et permet leur classement en deux catégories : les éléments invariants et ceux à caractère mutables.**

La synthèse du diagnostic se termine sur la confrontation du diagnostic aux enjeux :
Enjeu N°1 / LISIBILITE

La mise en évidence des potentiels de mutabilité des espaces du territoire/ les orientations possibles et les images des actions

Enjeu N°2 / ACCESSIBILITE

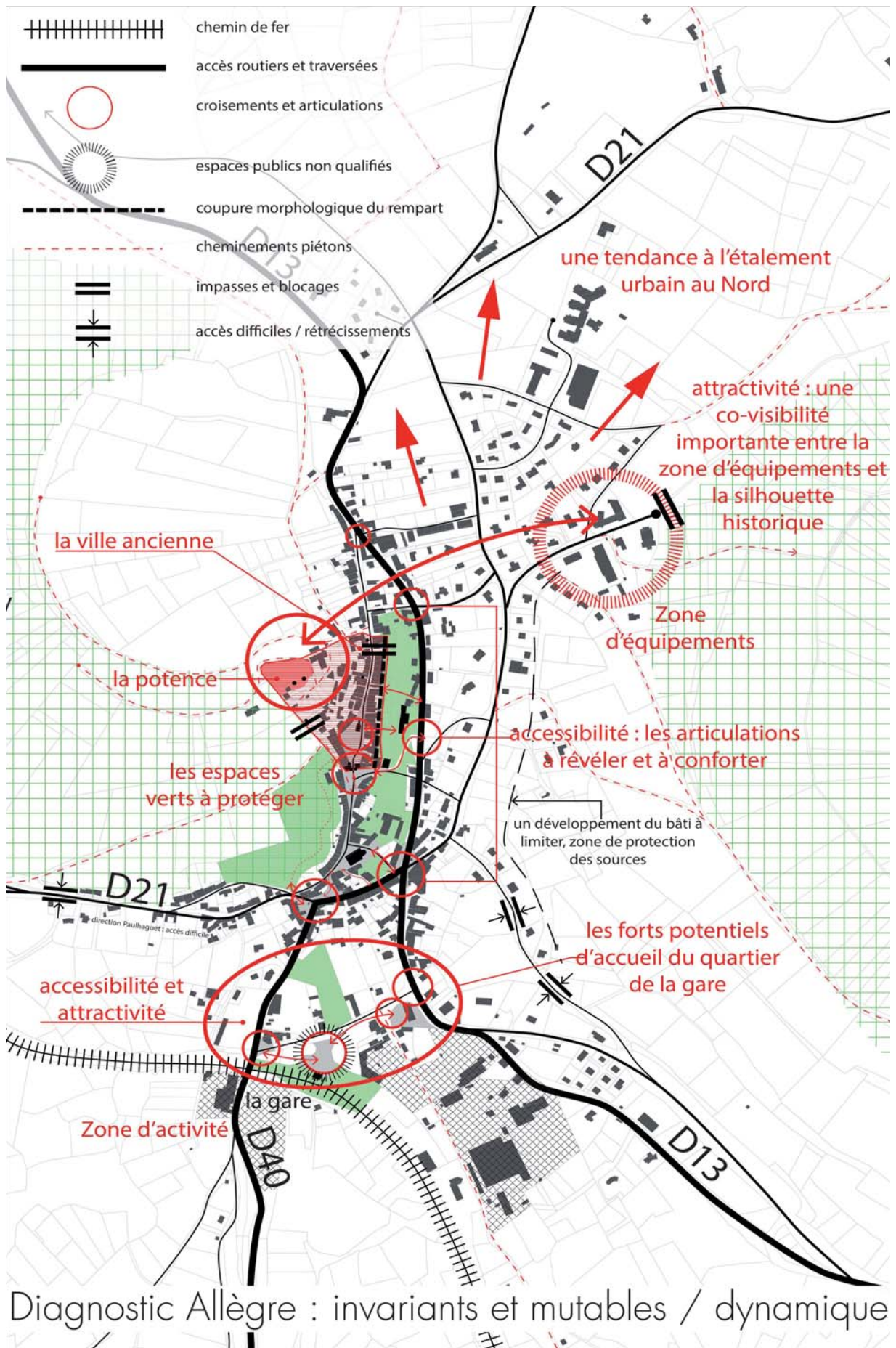
Les conditions d'évolution du fonctionnement des échanges : schémas et orientations des espaces publics

Enjeux N°3 / ATTRACTIVITE

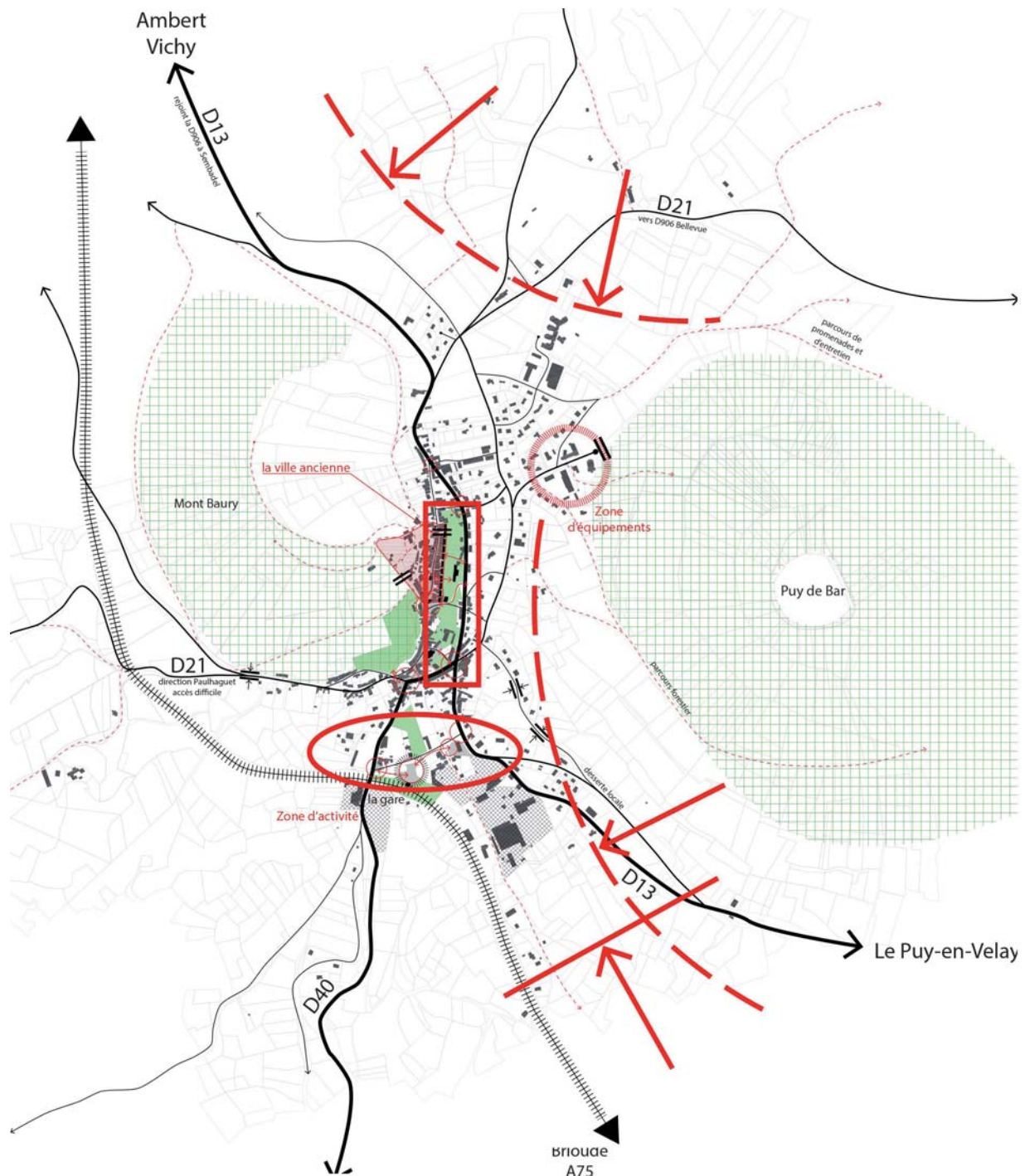
La requalification au profit de L'identité / les orientations des lieux : les projets, interventions fabriqués par l'image.



1. Restaurant ouvrier de la gare ;
2. entrée de ville
3. Ancienne gare
4. idée de création d'un amphithéâtre au niveau du lycée

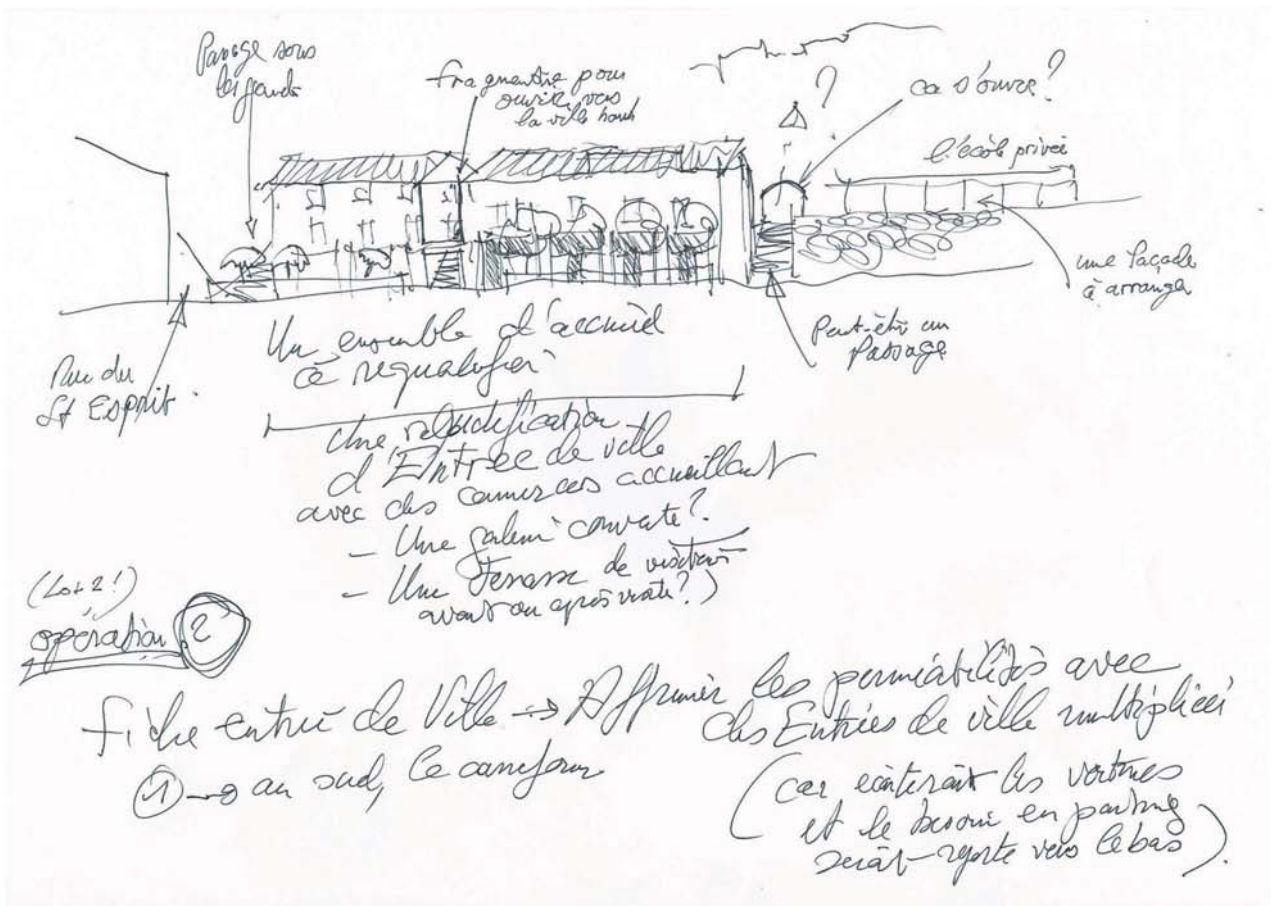
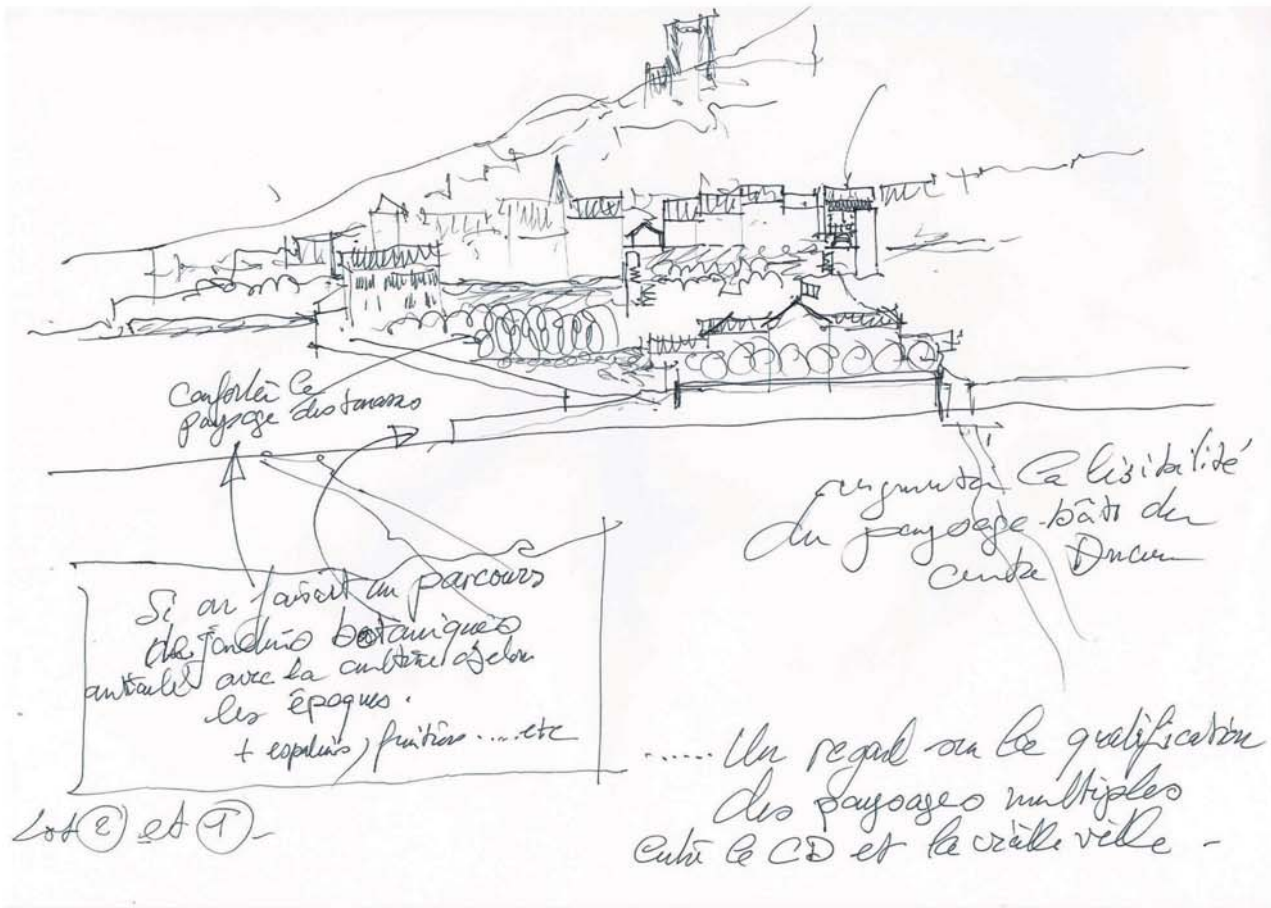


Diagnostic Allègre : invariants et mutables / dynamique

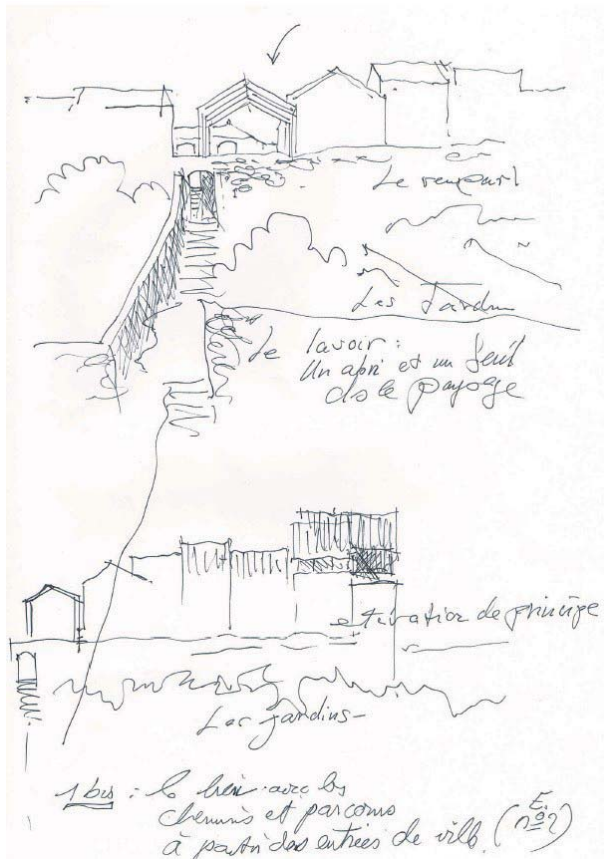
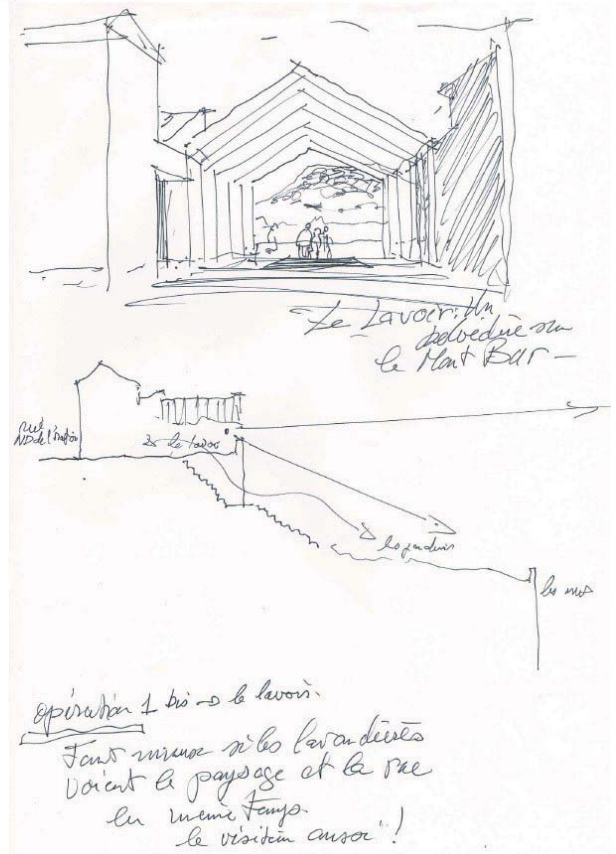


une image et une structure à «contenir»

En entouré ovale l'entrée de ville, dynamique, et en rectangulaire, le centre bourg historique. On remarque clairement que la zone administrative (encerclée) n'est pas positionnée de façon optimale, puisque décentrée et « en cul de sac ». La zone bâtie s'étendant au nord de la zone administrative a du poids important. La structure de l'étendue bâtie doit être contenue entre les zones naturelles (Mont Bar, Mont Baury, et la zone humide). Les arcs présentent les entrées du grand paysage, et les flèches exprimant schématiquement les limites urbanisables.



Croquis d'idées d'intention de projet.



Croquis d'idées d'intention de projet.

1.4. CONCLUSIONS DE LA PHASE 1 / FORMULATION DES ATTENTES : CONTRIBUTION DE L'APPROCHE DU TERRITOIRE A LA CONSTRUCTION DES SCENARIOS

Scénario 1 / Une politique foncière autour du projet d'installation d'artisans d'art dans le centre bourg : La recherche par un inventaire foncier systématique des espaces disponibles et la mise en place d'une politique d'installation d'artisans d'art le long de la rue de l'oratoire.

Scénario 2 / les entrées de ville comme vecteur de la requalification, porteuses d'une dynamique de reconquête du centre ancien. / Une valorisation des orientations économiques et sociales par quartier autour de la revalorisation de l'espace public et du fonctionnement des échanges.

Scénario 3 / tester les potentiels de chaque lieu de projet : mettre en scène « L'éphémère et l'évènementiel ». Une expérience grandeur nature de redéfinition du territoire avec « Le projet » comme outil de travail avec pour objectifs :

- De révéler et valoriser les « lieux porteurs de projet » de requalification
- Définir et mettre en cohérence l'ensemble des facteurs d'attractivité du centre bourg dans ses liens avec les quartiers par l'analyse des comportements des visiteurs et des acteurs du projet.
- Vérifier les potentiels de réponse aux problématiques de désaffectation du centre ancien : l'architecture éphémère comme outil de mise en question des éléments de structure trop contraignants au profit d'une respiration architecturale et urbaine dans le centre historique , et l'image du modèle comme test de création architecturale et paysagère.
- Mettre en évidence par une pratique évènementielle, les dynamiques de mobilité, liaisons inter-quartiers, accessibilité à travers la mise en place de parcours entre les « lieux de projets » identifiés et mis en scène dans le territoire.

2. PHASE 2 / DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCIER DU CENTRE BOURG

Rappel : Les enjeux du diagnostic urbain sur le centre ancien.

Les raisons de la mise en œuvre de l'étude des potentiels et de l'état du foncier dans le centre bourg sont issues d'un constat de déshérence du patrimoine foncier plus particulièrement dans le périmètre du centre historique et ses conséquences : faible attractivité, une lisibilité en voie de disparition et des problèmes d'accessibilité liés aux problématiques de notre temps ;

Ce constat s'appuie sur plusieurs phénomènes récurrents et complémentaires :

- **Le départ, constaté depuis longtemps des institutions publiques : écoles, administrations, services....**
- **L'abandon progressif, aujourd'hui quasi-total du commerce, des activités et de l'artisanat dans le périmètre du centre bourg.**
- **Le poids important des résidences secondaires peu occupées.**
- **La vacance d'immeubles constatée depuis longtemps à partir du constat d'inoccupation de logements, ou des occurrences de plus en plus nombreuses de ventes d'immeubles, avec pour conséquence un bâti dégradé et inhospitalier ;**
- **La dégradation de l'image du centre historique.**

Dans une première partie , à partir de la problématique faisant l'objet de l'étude, **c'est-à-dire la recherche des moyens pour changer l'image associée au manque d'attractivité du centre bourg, la méthodologie proposée a recherché les indicateurs du positionnement du centre dans le territoire de la commune d'Allègre : conformément à notre proposition, nous nous sommes attaché à comprendre les motifs d'une désaffection dans cette première approche diagnostique globale du territoire habité ; cela a eu pour conséquence la mise en évidence de constats et d'observations résumés ci-dessous :**

A / La ville d'Allègre dans son territoire

Les atouts

- **Un territoire à forte valeurs patrimoniales : le château, la ville ancienne, les deux volcans ont fabriqué un site unique et de grande valeur.**
- **Un territoire à fortes ressources environnementales : les grands espaces naturels, le boisement et les paysages.**
- **Une économie positive, porteuse d'avenir : la forte implantation de l'exploitation maîtrisée du bois est porteuse des industries de transformation dans un domaine à forte plus-values économiques.**

Les contraintes

- **Un territoire fragmenté en secteurs spécialisés : activités, logements, centre historique, équipements publics.**
- **Un fonctionnement des échanges orienté sur un axe de circulation médian.**
- **Un déficit d'espaces publics.**

B / La position du centre-bourg :

Les atouts

- **Une image patrimoniale forte.**
- **Un potentiel foncier important**

Les contraintes

- **Une attractivité faible du centre bourg**, avec pour conséquence une difficulté à fixer des populations dans le centre ancien dans un bâti dégradé dont les qualités ne sont plus en adéquation avec les attentes. La conséquence est une baisse de la population qui recherche depuis longtemps des offres de logements sur d'autres territoires voisins et une offre foncière qui se dégrade.
- **Une faible lisibilité du patrimoine architectural et paysager** avec pour conséquence un positionnement incertain de la commune dans son territoire, un déficit de vécu de l'identité de la commune , peu de fréquentation touristique malgré un patrimoine paysagé et architectural riche et diversifié.
- **Une accessibilité complexe et difficile** avec en corollaire un isolement constaté Un fonctionnement des échanges et de la mobilité peu clair et un déficit d'espaces publics fédérateurs.

La première approche globale a conduit à positionner et à comprendre le positionnement du quartier de l'oratoire dans le tissu de la ville et rechercher, par une connaissance fine des modes de fonctionnement du territoire, les conditions de la requalification.

La synthèse des diagnostics de l'étude est attendue pour en tirer les conclusions sur les raisons des blocages énoncés qui entraînent cette situation de dégradation du bâti, nuisible, non seulement à l'économie locale mais aussi à l'image, c'est-à-dire l'attractivité du village dans son ensemble. En particulier, un soin particulier sera porté sur les conditions de reconquête et de revalorisation du centre, à partir de ses atouts et de la connaissance des contraintes, tant physiques qu'à travers les motifs qui s'opposent à toute évolution positive de la situation (couts trop élevés du foncier bâti, réglementation en regard des ensembles anciens trop contraignante...)

A l'issue de l'exposé de la seconde partie, centrée sur l'examen détaillé du centre historique et plus particulièrement sur le quartier de l'Oratoire, la synthèse des diagnostics mettra en parallèle les complémentarités avec pour objectif la définition de plusieurs scénarii de reconquête et des moyens à mettre en œuvre.

2.1 / ANALYSE DU CENTRE HISTORIQUE

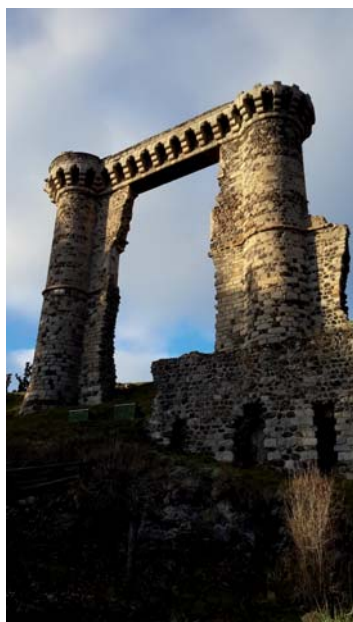
L'examen attentif et méthodique du « centre historique » d'Allègre met en évidence trois sous-ensembles aux caractéristiques morphologiques, occupations et fonctionnalités différentes :

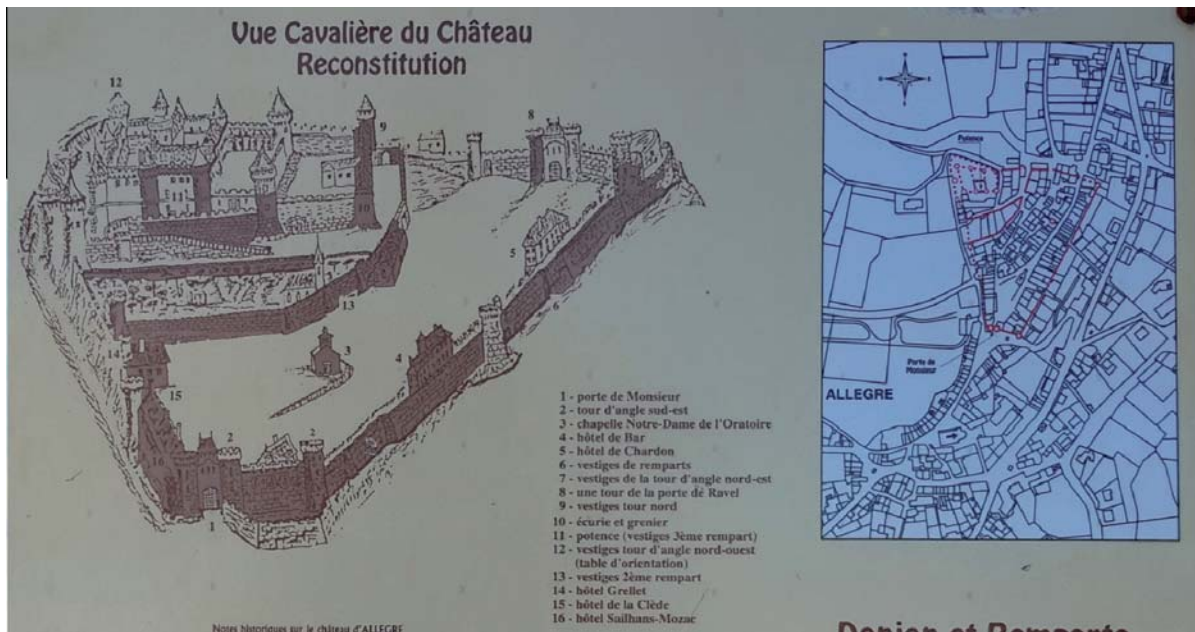
2.1.1 / Les composantes du centre : « les monuments » et le site urbain.

Les monuments ont une valeur intrinsèque, ils contribuent de façon décisive, mais fragmentaire à l'image du village ; ils ne sont pas forcément valorisés : **la perception et l'idée d'un ensemble sont difficiles et peu aisés à décrypter pour le visiteur, le raisonnement s'applique à l'ensemble des édifices et du paysage de la ville. En ce sens**, l'énoncé des constats à partir du patrimoine permettra d'alimenter les scénarios de requalification et de valorisation.

2.1.1.1 Le château, son environnement et ses remparts. Seule l'image de la potence du château est forte des kilomètres à la ronde : son étrange ruine crépusculaire a façonné ce côté un peu sauvage et entretient la légende du site, néanmoins, on constate que le château est victime d'une perte d'image dès que l'on s'approche du centre habité ; il faut s'éloigner en direction du collège pour en percevoir l'implantation sur sa butte.

- **Les accès** ne contribuent guère à la perception de l'image, sauf partiellement par le chemin d'accès sur le côté ouest de la grande porte de ville.
- L'accès Nord est plus praticable mais tout autant entaché de la perte de vision de l'ensemble urbain, certes au profit du grand paysage des forêts....
- **Le patrimoine des chemins** ; les accès historiques par les chemins empierrés font l'objet d'une démarche globale de recensement mais dans l'état actuel du fonctionnement des parcours et des déplacements , ils aboutissent obligatoirement dans le secteur problématique de la rue de l'oratoire et leurs départ ne correspondent pas à des parcours touristique ou de visite. Les intuitions existent mais le franchissement des remparts ne fait pas encore partie d'un scénario global d'amélioration de la mobilité et des déplacements





2.1.1.2 La grande porte joue son rôle, il est dommage que le parvis ne soit pas exprimé et valorisé, son fort potentiel de lieu symbolique de passage sera repris lors de la mise en place des scénarios de requalification, plus particulièrement sa centralité comme pôle central d'animation du centre historique.



2.1.1.3 Les remparts ont laissé des traces considérables et magnifiques : il manque leur lisibilité et la valorisation de leurs paysages de jardins.

- **Leur atout est d'être localisé au pied de l'alignement bâti de la rue de l'oratoire et donnant un surcroît de valeur et d'intérêt aux immeubles en surplomb.**
- **Les tours**, dont certaines sont dans le domaine privé, doivent être identifiées et valorisées, peut-être pourrait-on rechercher un dispositif donnant la clé des liens qu'elles représentent (marquage au sol dans les traverses de rue, recherche de la première ligne de remparts lors d'opération de curage du quartier de l'oratoire....)



2.1.1.4 Les belles propriétés qui délimitent le centre ancien ont fabriqué et conforté un écrin végétal ; malheureusement elles ne sont pas accessibles et contribuent à la fermeture de l'enveloppe urbaine.

Paradoxe : Leur intérêt est d'avoir contribué à la mise en œuvre d'un périmètre de protection de l'image de la butte historique mais aussi d'avoir isolé les périmètres habités dans un « carcan » de murs et de clôtures qui pèse aujourd'hui sur les besoins de « respiration de ce centre...

La lisibilité de l'ensemble des atouts patrimoniaux et des qualités des paysages n'est pas assurée, tant pour cause de difficulté d'accès que par manque de lisibilité.



2.1.2 / Le centre historique

Morphologiquement, il se décompose en deux sous-ensembles de même nature mais qui ont évolués à partir de leurs atouts et de leurs contraintes spécifiques.

2.1.2.1 Le quartier Sud s'amorce au carrefour de la rue des Potelleries et de la rue du Saint-Esprit, formant entrée de ville du centre bourg,



Cet accès est considéré comme l'entrée de ville historique du village.

Ce périmètre est délimité comme suit :

- A l'Ouest par les espaces naturels de la grande propriété délimitant les parcelles bâties de la rue Monsieur.
- A l'Est par les jardins de pente sous la première enceinte ;
- Au Nord, la première enceinte médiévale se referme pour laisser la rue Monsieur passer sous la porte de ville.

Cette première structure urbaine s'organise et présente de part et d'autre de la rue Monsieur de beaux alignements, ponctués en partie basse par l'église et sa place, s'élargissant le long du rempart à l'emplacement de l'ancienne halle de marché aujourd'hui disparue : **il est à noter que les commerces actifs du centre bourg sont localisés dans la partie basse de la rue Monsieur, à l'exception du bar qui offre une terrasse au pied de la porte.**

L'ensemble du bâti est de grande qualité, composant un bel alignement avec quelques belles singularités comme la place de l'église et son environnement bâti, la structure morphologique s'enrichi d'un ancien couvent et de belles façades hôtels particuliers et de jolies maisons de bourg bien entretenues.

On note une forte présence de résidences secondaires.

Au départ du chemin conduisant au château, on note avec intérêt la présence des communs de la propriété Baron : les bâtiments donnant sur la rue se prêteraient bien à l'installation d'ateliers de création ! Quant au parc, tous les rêves sont permis....



Rue de Monsieur



2.1.2.2 « La ville haute » débute à la porte de ville et englobe le tissu urbain contenu dans l'enceinte comprise entre le premier rempart et le pied du château .:

A l'examen systématique des fonctionnalités de cette partie de la ville ancienne, les constats sont très différents selon la localisation des constructions et l'ambivalence est de mise : il a été nécessaire de décomposer ce quartier en sous-ensembles

2.1.2.3 Le Marchidial :

L'espace compris entre la porte de ville et la chapelle de l'Oratoire s'élargit pour révéler la place triangulaire du Marchidial, traditionnellement ancienne place de foires et marchés : **cet espace en pente offre une belle perspective composée de l'articulation de trois alignements différenciés de tissu bâti :**

- **La façade Sud intègre la porte de ville :** ce magnifique ensemble architectural en parfait état de conservation est également très occupé, de plus, le rez-de-chaussée abrite le seul bar du centre historique et sa terrasse côté Sud. Les immeubles sont de vastes immeubles de rapport, ou même d'anciens hôtels. Si les fonctions hôtelières ont disparu, ces immeubles laissent apparaître un fort taux d'occupation, **conforté par des pieds de façades très bien entretenus**
- **A l'est, les rez de chaussées laissent apparaître les traces d'une ancienne succession de commerces** qui se séparent de la place pour amorcer une rue en contrebas de la chapelle de l'Oratoire : **la rue du marché présente des façades intéressantes et la cours d'un hôtel particulier**, l'ensemble composant un ensemble patrimonial en assez bon état. **Les rez de chaussée commerciaux sont désertés.**
- **Au Nord, un large escalier et un mur de soutènement assurent le départ de la rue du château ; Les immeubles de logements alignés le long de la rue du château donnant sur le Marchidial sont de belle qualité et bien entretenus**
- **Présence de résidences secondaires sur l'alignement Ouest offrant une grande qualité de paysage coté ouest bordé par la grande propriété Baron.**





2.1.2.4 « Le quartier de la rue de l'oratoire »

Il débute à l'arrière de la chapelle par un resserrement significatif de l'espace public qui transforme rapidement le prolongement de la rue de l'Oratoire en rue étroite bordée d'immeubles R+2/3 ;

La rue de l'Oratoire est établie en contrebas de la rue du Château et rejoint l'entrée de ville Nord, son double alignement d'immeubles mitoyens, rarement séparés par un passage et des emmarchements, long, étroit et sombre, avec des commerces désertés depuis longtemps qui accompagnent un parcours sans espace pour le piéton.

Malgré leur cohérence et leur inscription dans un alignement établi, ces immeubles se révèlent sans grande qualités architecturale, affichant des matériaux hétéroclites en façades comme les enduits ciment, des confortements en béton, beaucoup de portes de garages ont remplacé les anciennes échoppes.



D'un point de vue patrimonial, ce périmètre névralgique se révèle pourtant intégré dans la seconde l'enceinte du château : la rue de l'oratoire, comme la rue du château, au fil de l'analyse du bâti, laissent apparaître les mêmes phénomènes récurrents :

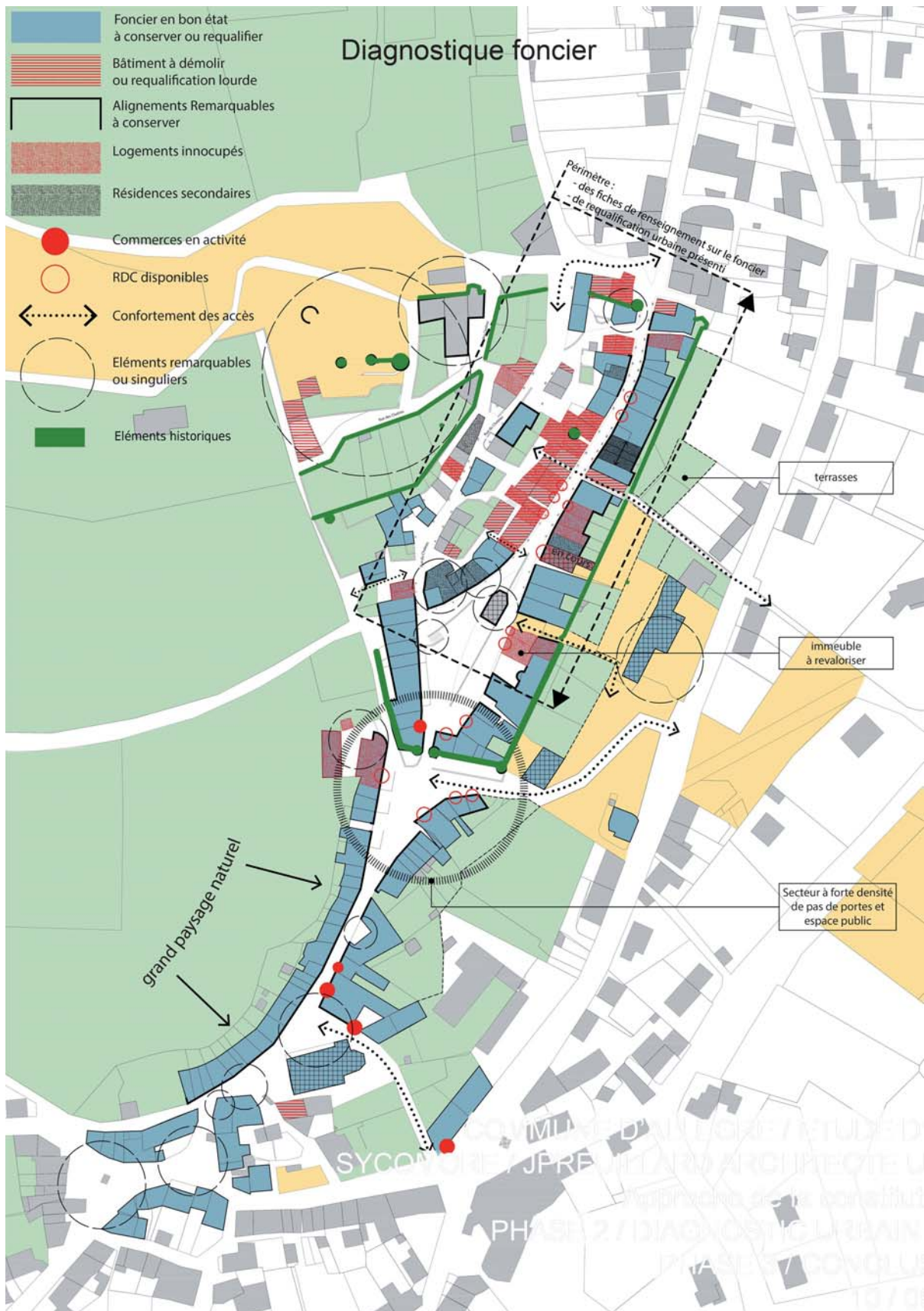
- **Un tissu bâti hétérogène mélangeant l'habitat à d'anciennes granges**, les ensembles sont souvent insalubres, par manque de lumière, d'entretien ou par un état de ruine avancé : le bâti en mauvais état est de l'ordre de 40%
- **Le foncier présente un taux de vacance ou d'inoccupation de l'ordre de 25%**
- Contrairement à la place du Marchidial, peu de résidences secondaires.
- **Peu de propriétaires occupants**, quelques locatifs
- **Beaucoup d'immeubles en vente**, pour certains depuis longtemps, avec pour corollaire des prix en dehors de la réalité, même si malheureusement ces prix sont ceux du marché dans d'autres secteurs plus favorisés.

L'organisation du bâti laissent apparaître quelques différences d'état et d'occupation sensibles qui relativisent l'analyse et mettent en évidence l'impact du cadre :

- **Alignement de la rue de l'Oratoire côté vallée et Mont Bar** : les immeubles situés du côté du rempart sont davantage occupés, en meilleur état et parfois en cours de requalification ; on note qu'en effet la vue sur le mont Bar offre une échappée visuelle importante et surtout, permettent d'échapper à l'effet de vis-à-vis et aux ombres portées de la rue de l'oratoire.
- Par ailleurs, un certain nombre de ces immeubles disposent d'un accès au rempart, voire d'un petit tènement non bâti formant terrasse.
- **A l'Ouest, en partie haute, la pente se fait sensible et la rue du Château s'élève très vite pour isoler un espace intermédiaire, sans qualités autres que des terrasses plantées sur le domaine privé.** Ces espaces sont occupés par des typologies d'exploitations agricoles avec leurs habitations, quelques-unes plus ou moins à l'abandon, ou sommairement transformées en garages
- L'examen montre une grande diversité d'échelles du bâti : un empilage de granges et auvents divers, en bon comme en très mauvais état se partagent l'espace avec de solides constructions comme **la ferme du château qui se distingue par l'importance de ses volumes et abrite une vaste salle voûtée parfois utilisée pour des spectacles. En contrebas, une construction massive, siège d'une association culturelle est de belle facture.**

Néanmoins, dans ces secteurs, l'espace vital de chaque propriété s'accompagne souvent d'une cours, ou d'un devant souvent arboré ;

Les problèmes de désaffectation ou de ruine sont concentrés sur les immeubles sans vues ni espace extérieurs de proximité.



Pour rappel : en jaune les parcelles appartenant à la commune, en bleu cadrié les bâtiments communaux.

Synthèse du diagnostic du centre bourg les constats et les invariants de la démarche



ATTRACTIVITÉ DU CENTRE BOURG
BANISTE / CULTURE / TRAFIC / 10 / 09 / 2015
n d'une réserve foncière
ET CATALOGUE DE PROJETS

2.2 / CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les scénarios de requalification du centre ancien seront issus des conclusions du diagnostic : les enjeux de la requalification seront développés en réponses aux constats relevés sur l'ensemble du territoire bâti de la commune, la qualité de la réponse apportée à la problématique de requalification du quartier de l'oratoire se mesurera à la pertinence de la contribution apportée aux enjeux énoncés ; L'énoncé des constats révèle de façon systématique le lien entre la désaffectation constatée de l'habitat et les caractéristiques morphologiques de la ville ancienne :

Une densité trop élevée pour être attractive :

On constate que le secteur de la rue de l'oratoire cumule les problèmes de la forte densité et l'absence d'espace public, et permet d'en développer toutes les manifestations mesurables : Plus particulièrement dans ce secteur, le rapport au sol, c'est-à-dire l'ensemble des caractéristiques de l'implantation du bâti, n'est pas adapté aux attentes d'aujourd'hui :

- Immeubles R+2 / R+3 implantées en limite de voie, avec pour *conséquence une absence de recul par rapport à la circulation routière.*
- Implantations mitoyennes le long des rues, avec pour *conséquence des vis-à-vis de voisinage mal vécus aujourd'hui.*
- Tènements non traversant dans beaucoup de cas, avec pour *conséquences une orientation unique et des apports de lumière insuffisants.*
- Insalubrité due à la pente : Dans les cas les plus défavorables (rue de l'oratoire, coté butte du château), niveaux encastrés dans la pente avec de probables problèmes d'humidité dans les murs.
- Absence générale d'espaces extérieurs : terrain, jardin ou tout simplement une loggia ou terrasse : ce dernier point ne peut être ignoré : *l'habitat depuis les dernières décennies, ne peut se concevoir sans un minimum d'espace extérieur en lien continu avec le logement*

Une accessibilité difficile :

Le rapport à l'ensemble du territoire urbanisé n'est pas très clair : la question des relations entretenues entre le bourg et la « ville moderne » n'a pas été clairement posée depuis longtemps ; on ne peut que constater que les accès à la ville ancienne sont, soit les accès historiques par une (ou plusieurs) portes de ville dont la fonction était de contrôler les accès , ce qui s'apparente donc plutôt à des barrières ! L'autre moyen étant celui plus tardif des chemins d'exploitation dont la remise en état est à l'ordre du jour, mais qui s'apparente à un complément d'intérêt touristique, ce qui sera pris en compte dans le contenu des scénarios bien évidemment.

On ne peut que constater que la réalité des besoins en termes d'accessibilité n'est que peu évoquée à l'échelle du territoire urbanisé et la question doit être clairement posée en ces termes : qu'est-ce qu'une entrée de ville à notre époque :

- Comment aller de la ville ancienne aux secteurs d'activité, commerces, services ?
- Les rues de certains secteurs (rue du Château, rue de l'Oratoire et les venelles sous la rue des Clostres) ne permettent pas l'accès en véhicule, ou même seulement l'arrêt minute : dans beaucoup d'immeubles, à la problématique de l'accessibilité aux véhicules (faire les courses et déposer les enfants chez soi) s'ajoute les difficultés du stationnement dans un territoire contraint par l'utilisation quotidienne de la voiture.
- Des espaces publics inadaptés ;(ce qui est une conséquence de la densité), ce

problème est un facteur aggravant dans la mesure où il se cumule aux autres constats défavorables, c'est-à-dire vis-à-vis trop proches, absence de lumière, et accessibilité difficile....

Une lisibilité faible :

D'évidence, la première question se pose pour le visiteur (ou le futur acquéreur à la recherche d'une maison) : où sont passés le site du château et la potence? Dans quelle partie du centre historique suis-je ?

Le long de l'axe Rue de Monsieur –Le Marchidial - Rue de l'oratoire, aucune ouverture, aucune échappée visuelle ne laisse deviner l'organisation spatiale de la ville ancienne, pas de perception du rempart, et malencontreusement, pas de vues sur le Mont Bar...

L'entrée Nord, est très belle : la potence apparaît en contre-jour, avec en contre- point le Mont-Bar et le fond de paysage des lointains du Devès. Dès l'entrée dans le tissu bâti, tout se referme.

Dans tous les cas, c'est la marche en avant qui prend le dessus et la perte de visibilité latérale.

Ce raisonnement s'applique à l'habitat et l'absence de recul, conjuguée à l'absence de pas de porte aussi bien que d'espaces extérieurs en lien avec les paysages élimine toute attirance pour les immeubles les plus défavorisés...

SYNTHESE AU CROISEMENT DU DIAGNOSTIC FONCIER ET SENSIBLE

ATOUS	POINTS DE BLOCAGE	TENDANCES ET MUTATIONS
<p>→ L'amour des habitants pour leur commune : Un très fort attachement à la ville, à son histoire, et un fort potentiel d'investissement des habitants d'Allègre pour construire le futur d'Allègre.</p> <p>→ Un patrimoine exceptionnel : un territoire à fortes valeurs patrimoniales sur le plan historique reconnu par tous marqué par un site historique d'importance (le château), des personnalités qui ont marqués Allègre et des parcours de ville intéressants (valeur patrimoniale du centre bourg, des Charreyrons, les jardins)</p> <p>→ Un environnement à forte valeur ajoutée : Un territoire à fortes valeurs sur le plan environnemental.</p> <p>→ Des atouts économiques : Une économie positive et en développement identifiée autour du bois et de sa transformation / des projets d'économie circulaire en développement.</p> <p>→ Des attentes fortes en matière d'ouverture et de vivre ensemble : il existe une offre événementielle (culture, marché, sport) importante sur Allègre.</p> <p>Cette diversité ne permet pas aujourd'hui d'animer la ville à l'année, ni d'identifier de manifestation phare et mobilisatrice. Un besoin est mentionné en matière de projet(s) fédérateur(s), apportant une plus value en matière de citoyenneté et de vivre ensemble (espace de rencontre, de citoyenneté, événements éphémères fédérateurs, valorisation des acteurs locaux, etc.)</p>	<p>→ Fragmentation des zones d'activités : Des choix en matière de réaménagement du territoire qui ont fragmenté le territoire d'Allègre en « pôles » aux interrelations déficientes.</p> <p>→ Déficit des espaces publics : Des espaces publics qui ont disparu ou se sont peu à peu déplacé (de la ville haute vers la ville basse). Les espaces publics n'ont pas été recréés lors des différentes phase de restructuration du territoire (cf la zone des équipements publics).</p> <p>→ Dégradation du bâti : Une dégradation visible et rapide (en 20 ans) du quartier de l'oratoire qui laisse en mémoire de tous l'époque où le centre bourg était dynamique. Un bâti en centre bourg dégradé et non adapté aux attentes en matière d'habitat (constat localisé sur un côté seulement de la rue de l'oratoire). L'AVAP est particulièrement contraignante sur les perspectives d'évolution.</p> <p>→ Défauts d'accessibilité : Un territoire « en pente » impactant l'accessibilité piétonne et véhiculée. Une circulation et un stationnement rendus difficile en centre bourg (étroitesse de rues, défaut de stationnement)</p> <p>→ Un patrimoine sous valorisé : Un patrimoine historique marqué par un défaut de mise en valeur et des nécessités de réhabilitation. Des atouts patrimoniaux « cachés » et sujets à un défaut de valorisation. Le patrimoine historique et le patrimoine environnemental sont trop souvent traités séparément – au détriment d'une lisibilité et d'une valorisation globale du territoire.</p>	<p>→ Les commerces : Le rôle des commerces est identifié par tous comme un élément fondamental de cette dynamique. Mais il est nécessaire de se placer non pas dans une posture de réimplantation classique de commerce en centre bourg, mais bien dans une posture de réinvention des usages du centre bourg avec le développement de nouvelles fonctions (services, commerces d'économie circulaire, bistrotts citoyens, etc..).</p> <p>→ Un déplacement des usages : Une déplacement progressif de la ville haute vers la ville basse symbolisé par la pente : déplacement de l'habitat et des commerces. Une baisse de la population en centre ville qui s'installe en périphérie. Comment accompagner cette mutation en repensant également les usages en centre bourg afin d'éviter un écoulement vers le bas et permettre à cette tendances d'irriguer davantage la commune d'Allègre dans sa globalité ?</p> <p>→ Concentration progressive des usages : ces concentration ont permis de proposer sur Allègre une offre de services et de commerces importante. Comment conserver ce potentiel d'offre tout en travaillant les circuits et les relations entre ces différents pôles ? Comment travailler la relation entre ville haute et ville basse ? Une action immédiate est à prévoir autour du déplacement de l'office du tourisme. Un travail sur les accès, les axes de circulation, un travail autour d'un réagencement des offres de services doit avoir pour vertu d'infléchir positivement cette mutation.</p> <p>→ Une démographie en évolution : la population est en baisse et de plus en plus âgée. Les jeunes sont peu présents mais des équipements scolaires assurent leur présence sur le territoire. Parallèlement, on constate une forte occupation en période estivale (résidences secondaires) par des propriétaires attachés au territoire et qui expriment des attentes en matière de développement. On constate également l'arrivée de nouveaux habitants mais essentiellement en périphérie du centre bourg. Comment croiser ces populations, répondre à des attentes en évolution, et s'appuyer sur ces nouveaux usages pour en faire des leviers de développement ?</p> <p>→ Une évolution des modes de travail : les modes de travail sont en mutation : travail a distance et télétravail, mobilité à repenser, développement des métiers liés au numérique, développement de l'artisanat créatif, des projets d'économie circulaire, etc.... Accueillir des nouveaux habitants, c'est aussi repenser les usages pour permettre aux professionnels de trouver des espaces et outils de travail adaptés à leur besoin (espaces de travail partagé, ateliers, accès au numérique, covoiturage, points relais service pour les produits d'économie circulaire, etc...)</p>

Synthèse du diagnostic sensible (par Culture Traffic) et du foncier par SYCOMORE architectes.

2.3 / LA CONSTRUCTION DES SCENARIOS

En préalable, toute stratégie issue d'un des scénarios proposés conduit à répondre aux enjeux et objectifs issus des deux phases du diagnostic. Ces enjeux thématiques, « attractivité, lisibilité, accessibilité » sont tous les moteurs d'une réponse à plusieurs échelles :

- L'échelle du territoire de la ville d'Allègre.
- L'échelle du quartier qui fait l'objet de la commande.

La réponse de chacun des scénarios s'inscrit dans une stratégie de réponse qui s'appuie sur les composantes identifiées des lieux porteurs de projet et de leur inscription dans la durée :

Prise en compte des invariants : quartiers avec leurs fonctionnalités, valeurs patrimoniale, ressources naturelles et paysages. La mise en place d'une stratégie de clarification de la forme urbaine du centre ancien dans ses parties les plus affectées par la déshérence / en parallèle, la mise en œuvre d'une stratégie d'ouverture à l'ensemble du territoire organisé.

Cadrage des mutabilités : positionnement des fragments de territoire et infrastructures porteurs de l'évolution souhaitée et indispensable.

Prise en compte des conditions de mise en œuvre à la croisée des enjeux économiques, sociaux, environnementaux.

Les conditions de mise en œuvre d'une politique de requalification des espaces publics, avec un objectif de clarification des USAGES seront arrêtées à l'issue de la démarche parallèle de concertation et de construction du projet d'animation et de développement local :

- **Espaces public autour des équipements publics à destination des usagers**
- **Espace public d'animation et d'orientation pour les visiteurs**
- **Espaces publics à vocation de servir la mobilité et les déplacements**
- **Définition de parcours** (à révéler comme les chemins traditionnels) avec pour objectifs la volonté d'établir les liens et l'articulation nécessaire entre les quartiers et la nécessité d'améliorer les échanges et la mobilité.

2.3.1 STRATEGIES ET SCENARIOS

Chaque scénario prend en compte « à minima » les données invariantes issues des constats et des deux synthèses des diagnostics ; pour mémoire le diagnostic à l'échelle du territoire de la commune complété des conclusions du diagnostic foncier du centre bourg.

Les trois scénarios sont basés sur trois stratégies d'approche de la requalification et contiennent ainsi les mêmes articulations avec l'espace du territoire communal.

2.3.1.1 Scénario 1 / Les opportunités foncières au service d'un enjeu de requalification

La démarche s'engage autour des opportunités de requalification et des règles, ou orientations à donner dans le cadre de négociations **sur la possibilité de reconstruire dans un cadre maîtrisé, en particulier sur les possibilités de démolitions des constructions à l'ouest dans la pente.**

- Les alignements latéraux pourraient faire l'objet d'une redéfinition des données réglementaires pour les ouvertures latérales
- Des emplacements réservés permettraient de laisser la mise en place de traverses

- piétonnes entre la rue de l'Oratoire et la rue du château
- En termes d'accessibilité, la commune s'engagerait à proposer des échanges de terrains sur l'arrière afin de réserver à chaque opérateur la possibilité de places stationnement et de terrasses.

Une stratégie de requalification raisonnée, entre intervention publique et initiative privée avec la prise compte adaptée d'une vision concertée du territoire.

Atouts

- Des opérations qui n'engagent pas l'intervention publique en dehors des espaces libérés et rachetés par la collectivité.

Contraintes

- Opérations à monter en concertation les phases de concertation nécessite l'arbitrage d'un comité de pilotage public / Privé.
- L'impact des résultats peut être long et ralentir le rythme de l'évolution du site : risque de déliquescence et de renoncements pour causes de difficultés répétées.



Lieux de projets du scénario 1





État actuel : en rouge les parcelles d'interventions avec démolition



Projet en rouge les réhabilitations ou nouvelles constructions publiques (pâle : privé ; vif : public)

2.3.1.2 Scenario 2 / La densité comme outil de développement

Une ambitieuse politique de développement local avec une réponse maîtrisée aux attentes en logement et un projet de quartier.

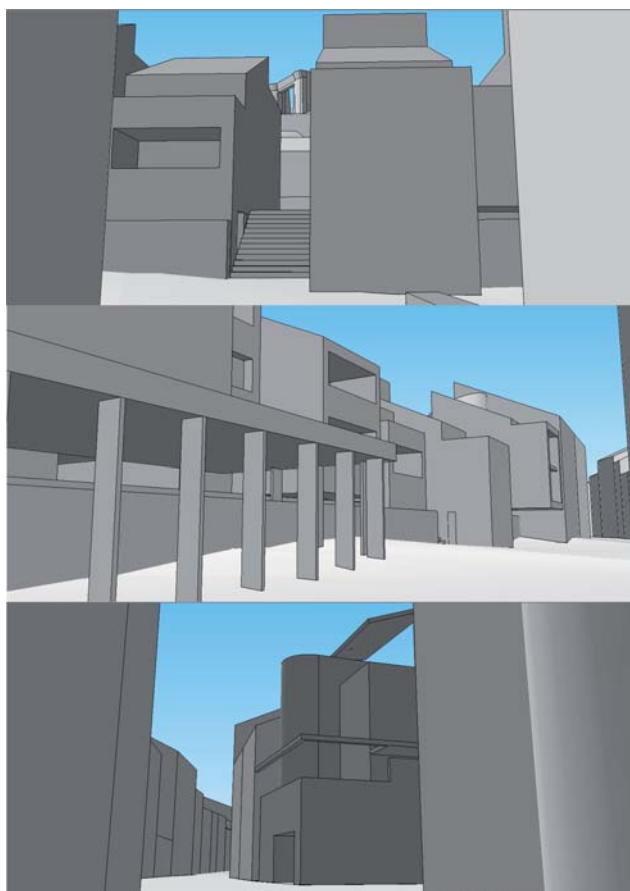
L'opportunité d'acquisitions foncières nombreuses et le peu de logements occupés par leurs propriétaires permet d'envisager une recomposition de la partie centrale de la rue de l'Oratoire avec des choix urbains décisifs :

Les atouts de l'opération,

- Une offre immobilière de douze logements semi- individuels, espaces extérieurs et grandes loggias accompagnés d'une offre de parkings.
- Définition d'un nouvel alignement en retrait de l'alignement Est.
- Mise en œuvre d'un projet d'ensemble sur l'aménagement des jardins et des accès au château.
- Création d'un équipement public d'animation en rez-de-chaussée sur rue.

Les contraintes

- Une demande incertaine à préciser dans un marché tourné sur l'extérieur.
- Un phasage difficile qui peut augmenter les coûts de mise en œuvre
- Une opération qui peut être longue à mettre en place (relogement des occupants d'immeubles concernés, risque d'expropriations complexes dans la durée)
- Nécessité de modifier le PLU pour cause de modification d'alignement, avec l'accord des services de l'état.
- Nécessité de passer par un opérateur extérieur.



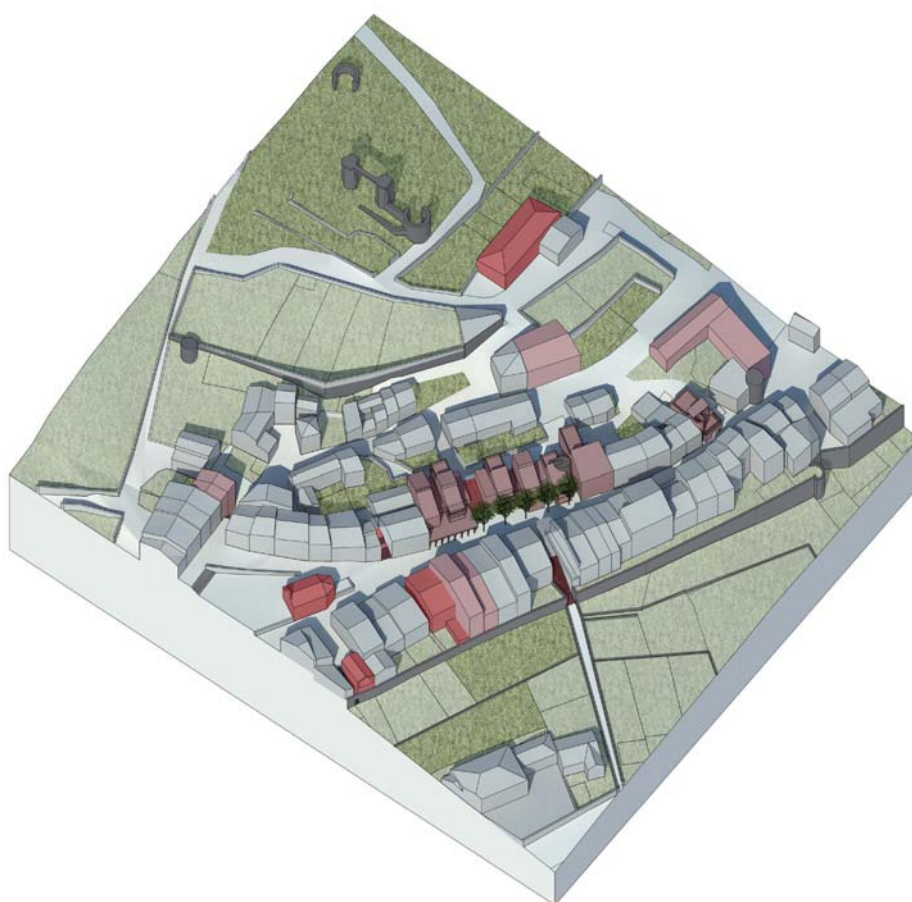
Vues schématiques des constructions



Plan de scénario 2



Etat actuel en rouge pâles les parcelles d'intervention avec démolition



Projet : en rouge les réhabilitations ou nouvelles constructions publiques (pâle : pivé ; vif : public)

2.3.1.3 Scenario 3 / L'espace public comme moteur de la requalification

Une politique de développement local inscrite dans la durée et un projet économique, social et environnemental cohérent.

Le fil conducteur du scénario 3 s'appuie sur l'opportunité d'acquisition de l'ancien ensemble hôtelier de la rue de l'Oratoire et son potentiel de réponse forte à plusieurs questions thématiques :

- **Une situation urbaine à double entrée : le constat dans les images 3D fait état d'un immeuble entre rue et site patrimonial, localisé en face d'une traverse de visite issue de la rue principale au pied des remparts**
- **Une des tours de l'ancien rempart est encadrée en plein cœur des constructions existantes.**
- **Une action décisive sur la morphologie du site : l'implantation actuelle des deux immeubles dans la pente est très contraignante et leurs mitoyennetés interdisent des ouvertures supplémentaires.** (la situation dans la pente par rapport à l'aspect Ouest implique des démolitions importantes.)

Les potentiels de réponse à plusieurs enjeux majeurs se révèlent :

- Ce foncier bâti présente tous les caractères de tènements invendables à un particulier pour cause de travaux très importants et d'inscription dans le périmètre de sauvegarde du site. Avec une seule alternative : l'insalubrité des deux immeubles en très mauvais état conduit à l'hypothèse d'une démolition.
- Sa localisation est stratégique dans son potentiel d'ouverture à une plus grande lisibilité du site due la Potence.
- Son inscription sur le tracé d'un parcours complète son enjeu urbain décisif.
- La localisation au milieu de la rue de l'Oratoire conduit à l'hypothèse d'un espace public à définir.

« Dé-densifier » pour requalifier.

L'examen des composantes de ce site au cœur de la rue de l'Oratoire met en évidence qu'il contient des réponses à l'ensemble des questions posées dans la commande et leurs approches thématiques : **il présente l'opportunité d'une expérience unique mettant en avant les atouts d'une recomposition urbaine et paysagère au service d'un projet économique, social et environnemental maîtrisable dans un cadre économiquement viable.**

L'inscription dans le cadre du territoire :

- **A l'ouest, le cheminement permet de rejoindre la rue qui conduit au château**
- **L'espace libéré permet une ponctuation urbaine et suscite une requalification progressive de la rue du château.**
- **La traverse d'accès au rempart est située en face de l'hôtel, avec un passage existant sous un immeuble inoccupé en mauvais état : la démolition de ce tènement en ferait un contre-point ouvert sur le paysage du Mont Bar**
- **Cette traverse, en cours de réaménagement, au droit de la rue principale conduit à un terrain appartenant à la commune pouvant recevoir des places de stationnement.**

Atouts

- **Un signal fort de requalification urbaine inscrit dans la dynamique globale du territoire**
- La mise en vente des deux immeubles contigus permet de confier à un opérateur public, ou privé le montage et la mise en œuvre de l'opération, ou de la confier à un ensemble de propriétaires qui pourraient monter une opération de mutualisation, la

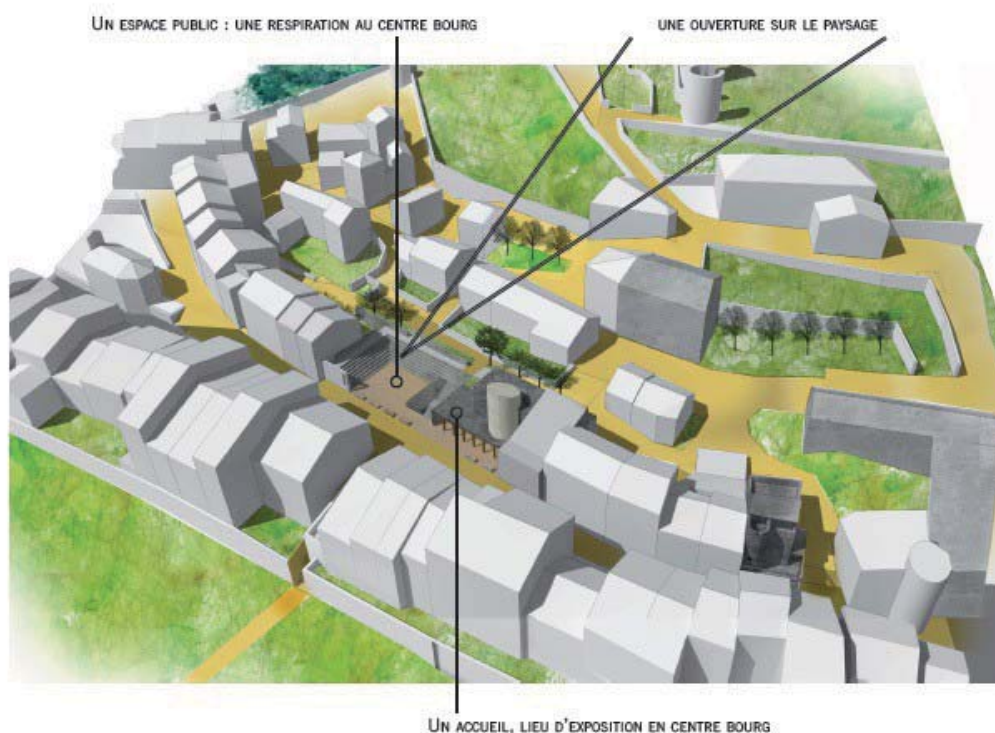
commune (ou la communauté de communes mettrait à disposition les acquisitions foncières par le relai du SMAF et pourrait ainsi réserver ses financements à l'aménagement d'un local d'animation en rez-de-chaussée sur un parcours d'accès.

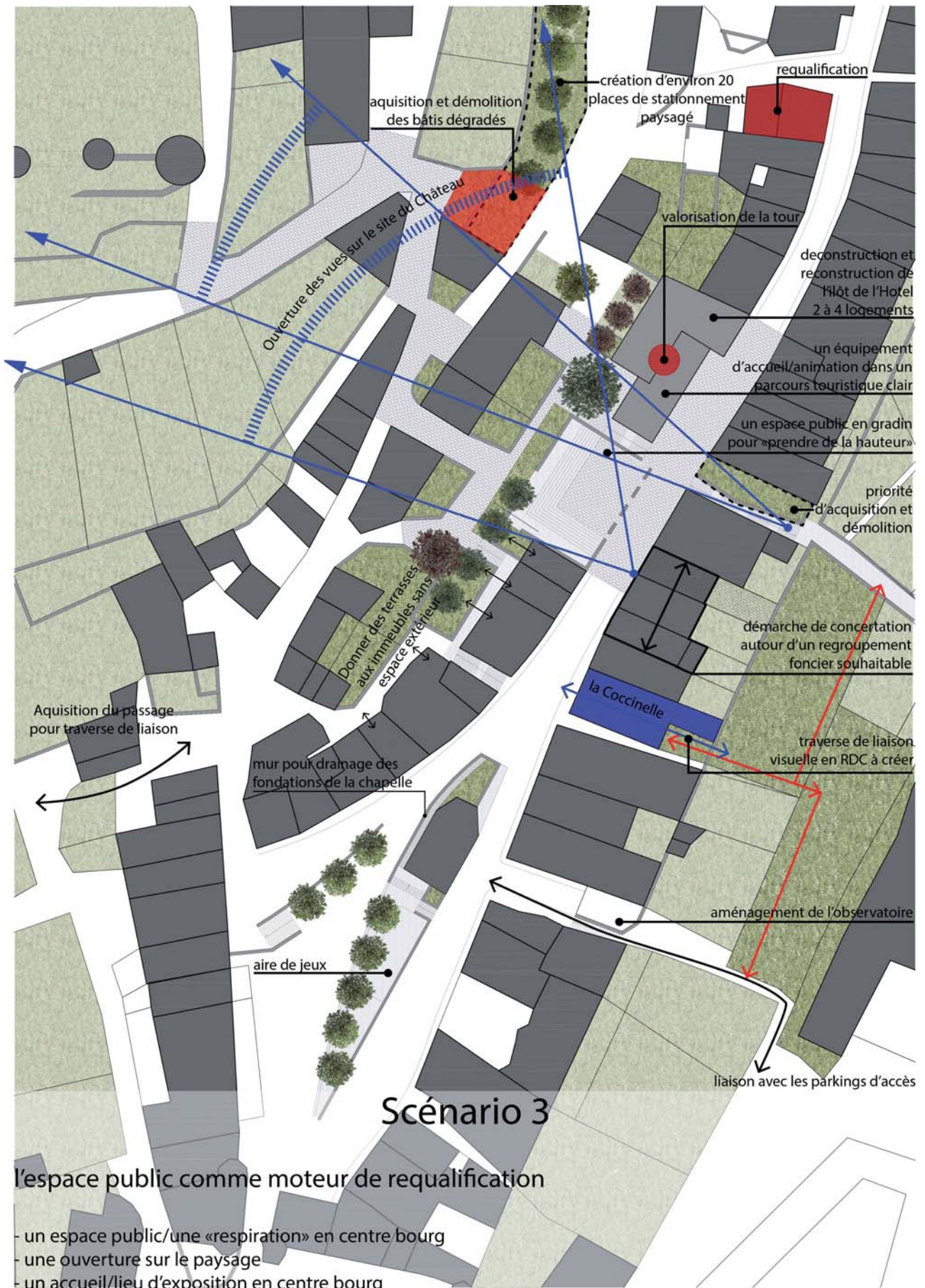
- Mise en place d'une dynamique de quartier autour de l'usage des terrains libérés : espaces verts+ Stationnements + parcours de visites.

Contraintes.

- Une décision rapide à prendre dans la mesure où toute action d'un acquéreur passerait par une DIA et demanderait un positionnement immédiat de la collectivité.
- Le projet devra passer par une modification du PLU avec l'accord du SDA.

SCÉNARIO 3 : L'ESPACE PUBLIC COMME MOTEUR DE REQUALIFICATION





Scénario 3

l'espace public comme moteur de requalification

- un espace public/une «respiration» en centre bourg
- une ouverture sur le paysage
- un accueil/lieu d'exposition en centre bourg

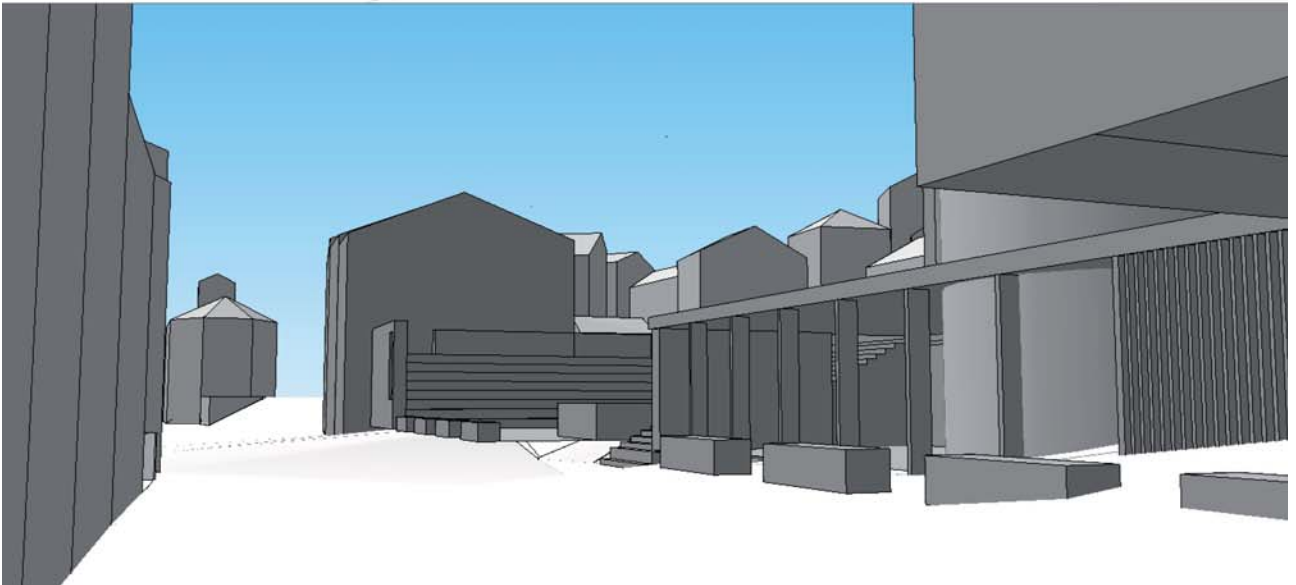
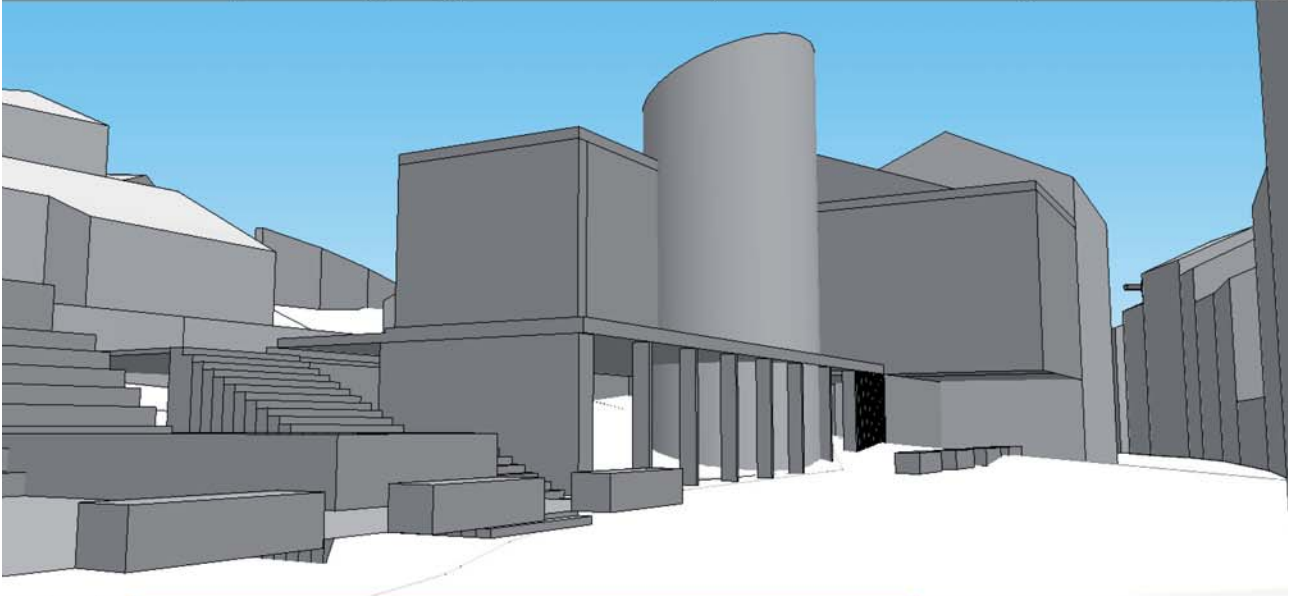
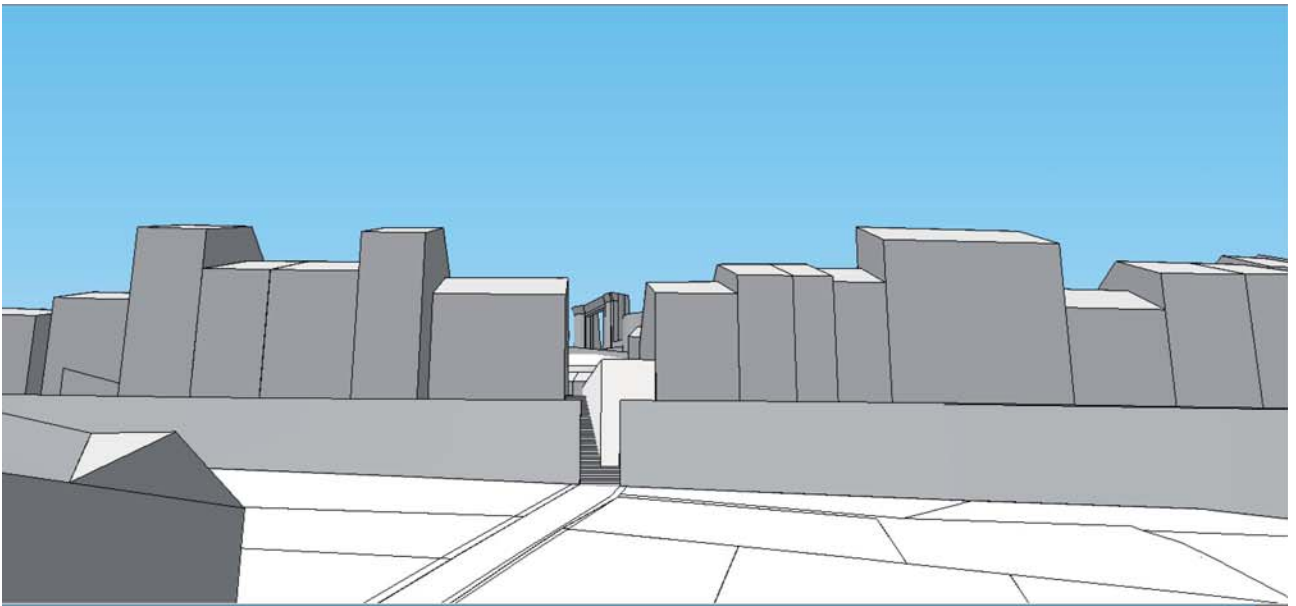
Plan du scénario 3



Etat actuel en rouge pâle les parcelles d'intervention avec démition.



Projet en rouge les réhabilitations ou nouvelles constructions publiques (pâle : privé ; vif : public)



Vues du scénario 3

3. PHASE 3 : CONCLUSIONS, ORIENTATIONS, RECOMMANDATIONS

Rappel des phases précédentes / le recadrage de la commande.

La commune d'Allègre, sur la base de différents constats de désaffection de l'image de son centre ancien avec pour conséquence une perte d'attractivité et, en corollaire, le départ des derniers commerces restants et une perte de population résidente constatée depuis longtemps, a engagé depuis deux ans une démarche de reconquête du centre ancien:

- 1 / Une étude de l'amélioration de l'accessibilité par un programme de remise en état des anciens chemins d'exploitation est en cours.
- 2 / Un projet de réaménagement d'un ancien immeuble récemment acquis par la commune, la "Coccinelle" en local d'exposition de produits artisanaux, création de gîtes et pôle d'accueil est engagé.
- 3 / **La troisième piste de recherche avait initialement pour objet l'établissement d'un inventaire du foncier du centre ancien avec pour objectif les possibilités d'implantation d'ateliers d'artisans pour revitaliser le commerce et renforcer l'attractivité .**
- 4 / En parallèle, afin d'augmenter l'offre résidentielle, un élargissement de l'offre de terrains à bâtir a été engagée sur des friches industrielles proches du centre ancien.

C'est à partir du questionnement sur la méthodologie à mettre en place que cet inventaire diagnostic du foncier du centre ancien a été précédé d'un regard circonstancié sur le fonctionnement de l'ensemble du territoire communal.

3.1 / Les enjeux révélés par le diagnostic :

Le troisième point, objet de la commande a rapidement conduit à ouvrir cette étude à une connaissance ouverte sur les enjeux du territoire car la question de l'offre résidentielle et celle de l'attractivité et de l'accessibilité ne se cantonnent pas au centre ancien et posent bien la question du positionnement du centre par rapport au territoire. Il a été indispensable d'ouvrir le champ à d'autres questions, celle de l'accessibilité et la troisième, celle des échanges, de la mobilité et des déplacements, posant ainsi la question des fonctionnalités du territoire et leurs potentiels:

Il est important de préciser dans quelles conditions cette étude, initialement orientée sur l'analyse des potentiels du foncier commercial, s'est très rapidement appliquée à rendre mesurable, à évaluer le positionnement du centre ancien dans le territoire communal, et de fait, a conduit à élargir le champ de l'analyse des raisons profondes des dysfonctionnements constatés.

Pour mémoire, les conclusions, qui avaient pour objectif de définir quels scénarios de reconquête du centre ancien pourraient être envisagés, ont été cadrées à partir de plusieurs constats, énoncés du général au particulier:

3.1.1 / Une organisation multipolaire de la ville en quartiers spécialisés le long de l'axe principal de circulation:

- quartiers Nord-est, avec une concentration des activités institutionnelles : collège, gendarmerie, crèche garderie, salle polyvalente et même l'office de tourisme
- Au Nord, des extensions pavillonnaires anciennes
- Au Sud, les installations industrielles du bois de part et d'autre de la gare.
- on constate également que les écoles, la mairie, l'ancienne poste se trouvent certes en bordure du centre ancien mais surtout le long du CD 13 Une "délocalisation" des activités traditionnelles, agricoles aussi bien qu'artisanales, vers les entrées de ville

3.1.2 / Le confortement d'une polarité, presque nouvelle, qui s'étend du carrefour de l'entrée de ville coté route du Puy en Velay dans l'espace qui relie l'entrée de ville coté RN 102

- un déplacement de la quasi-totalité des commerces de proximité vers d'autres quartiers, en particulier autour de l'entrée de ville Sud.

3.1.3 / La permanence de phénomènes liés à la nature du relief:

Une accessibilité difficile confirmée par un fonctionnement des échanges de l'extérieur vers le centre ancien, avec pour corollaire des difficultés de stationnement récurrentes.

Les conséquences sont lourdes:

- Une désaffectation confirmée par l'analyse de chaque parcelle du bâti ancien, plus particulièrement dans la partie la plus dense: rue de l'oratoire et les rues adjacentes en direction du château, avec pour conséquence des arrêtés de péril en perspective.
- Une fermeture totale des commerces de la rue de l'oratoire et de la rue de Monsieur
- Une occupation temporaire par l'occupation en résidences secondaires des emplacements les meilleurs.

Une lisibilité insuffisante.

La densité forte de la partie haute de la ville occulte la vue du "monument" et n'incite pas à la découverte de la ville ancienne. Les conséquences sont connues:

- Une désaffectation des espaces publics privés de leurs fonctions initiales.
- Mais aussi, un déficit d'espaces publics de proximité.
- Un déficit d'image.

3.1.4 / Une AVAP contraignante, avec ses conséquences sur les règles d'application du PLU

Les conclusions de l'AVAP, calquées sur le modèle de règlement des centres historiques labellisés, réduisent toute velléité d'évolution.

- Contraintes d'alignements radicales pour le secteur 1 (rue de l'oratoire) avec maintien d'une sur densité nuisible à la mise en conformité actuelle des logements
- L'absence d'identification des éléments architecturaux intéressants conduit à des exigences architecturales sans nuances et des demandes de mise en œuvre habituellement réservées aux monuments classés ou inscrits.
- confortement des difficultés d'accès et de stationnement
- Difficulté à "fabriquer de l'espace et d'apporter de la lumière dans les logements les plus défavorisés.
- Absence de raisonnement autour de la forme urbaine, avec des schémas réducteurs et indigents qui condamnent toute tentation de variation et d'évolution morphologique des formes et des compositions d'ensembles bâti, en corollaire, aucune indication sur l'évolution des espaces publics.
- Pas d'approche des paysages et des écosystèmes avec pour conséquence une absence de porté à connaissance qui autorise n'importe quoi.
- On regrette, de surcroît, que l'AVAP conforte l'idée d'une valorisation hypothétique du périmètre historique et engendre implicitement une surévaluation du foncier sans raison autre que l'idée de l'ancienneté comme valeur intrinsèque.

Néanmoins, c'est à diverses échelles que chacun des constats contient sa propre contribution à la construction du territoire. Il faut prendre en compte que les constats, passés au filtre des deux approches diagnostiques complémentaires, ont conduit à des conclusions claires :

- définir les contours d'un avenir pour le centre ancien, en lui donnant la place qui lui revient, en particulier une attractivité neuve.

- conforter les rôles de l'espace public pour donner une plus grande lisibilité aux espaces urbanisés.
- apporter des réponses à la désaffectation du bâti, en permettant une meilleure accessibilité et un rapport plus ouvert à la lumière et aux paysages ,
- Conforter l'existence du commerce dans le centre ancien
- Détendre le marché du foncier face à la surévaluation du foncier de centre bourg.

3.2. Les scénarios de recomposition du centre ancien

La complémentarité des deux échelles de lecture du territoire de la commune a permis deux approches complémentaires de l'étude diagnostic; la découverte des caractéristiques du site avec deux échelles de lecture a permis d'appréhender la compréhension du fonctionnement des échanges et la mise en évidence des raisons de la déshérence du centre historique par rapport à la vitalité du grand site urbanisé: les phénomènes issus du diagnostic territorial et de l'étude plus précise sur l' état du centre ancien ont permis d'envisager les scénarios qui pourraient répondre aux conclusions et les solutions possibles.

Le test des scénarios de projet à été mis en œuvre sur le périmètre sensible de la rue de l'Oratoire en prenant en compte les observations des habitants qui corroborent les conclusions du diagnostic.

Le périmètre des scénarios est celui qui présente le plus grand nombre d'immeubles inoccupés ou en mauvais état, ce qui correspond à l'ensemble des difficultés rencontrées en termes d'accessibilité, de déficit d'attractivité et de manque de lisibilité.

Trois propositions ont émergé:

Scénario 1 / La rénovation au fil de l'eau.

Le périmètre d'intervention , actuellement sous règlement du PLU ne permet guère de variation sur l'alignement, en application des tracés possibles dans le cadre de l' AVAP, l'opportunité s'appuie sur la possibilité de dégager partiellement la tour de l'ancien hôtel et la possibilité d'élargir un des passages à l'occasion d'une démolition qui pourrait se présenter lors d'une cession.

Atouts / Contraintes:

Pas d'intervention sur l'espace public, sauf la remise en état des passages de la rue de l'Oratoire vers les ruelles coté Ouest.

Pas de remise en cause des défauts de perméabilité et de surdensité du tissu bâti. Les initiatives laissées au secteur privé n'ont pas pour vocation à modifier le fonctionnement urbain; dans le cadre de l'AVAP, ainsi que l'on peut le constater dans la fiche règlement des zones 1,2,3 au mieux, une démolition pourrait peut-être se négocier au motif d'élargissement d'une ruelle ?

L'avantage constaté est l'absence de financements publics dans la mesure où il n'y a pas d'acquisition foncière à faire .

Les inconvénients: aucune incidence économique et sociale à l'échelle du territoire et une faible impact sur les réponses aux enjeux majeurs.

Scénario 2 / L'exercice de la densité restructurée

L'idée de la reconstruction d'une partie de l'ilot dramatiquement affecté par la désaffectation des commerces et des logements consiste à définir un périmètre d'action foncière autour d'un espace public, partiellement couvert qui remplacerait le marché couvert disparu, surmonté de logements à toutes fins de mise sur le marché d'une

douzaine de logements en accession et un parking en soubassement ;

- le recul de l'alignement permettrait de créer un espace public central, comme une respiration dans la rue de l'oratoire longue et étroite, un équipement de type halle couverte pourrait être intégré à l'opération
- l'organisation discontinue au dessus du niveau 1 offre l'opportunité de donner des ouvertures latérales aux logements;
- les rez de chaussée peuvent être utilisés en locaux d'activités avec possibilité d'inclure un parking enterré.
- Le fond de l'ilot abrite un parking sous immeubles pour les occupants
- Une traverse conduisant au monument pourrait être intégrée au projet
- L'ensemble permet la recomposition du paysage urbain et des ouvertures sur les lointains.

Problème : ce type d'intervention n'est pas prévu dans l'AVAP, au même titre que tout projet comportant une démolition et reconstruction en dehors de l'alignement existant .

Scénario 3 / la requalification urbaine et le paysage.

Ce scénario de projet est issu d'une réflexion approfondie sur le sens de la démarche de lisibilité associée à l'idée d'attractivité; L'espace public est la base de restructuration, accompagnée d'une réflexion sur la perception du paysage et , avec pour objectif une reconfiguration de la perception de la butte médiévale.

Les atouts du scénario.

Le scénario N°3 a pour vocation de donner de la lisibilité et de donner un potentiel d'attractivité en inventant une respiration au cœur de la rue de l'oratoire, la réponse est économique en offrant un potentiel de 6 à huit logements de qualité autour d'un espace public ouvert sur les facettes du grand paysage , le Mont Bar d'un côté et la potence en perspective:

- La localisation du site en articulation avec un des cheminements piétons en provenance du CD13 conduit à dessiner un cadre en direction de la "potence":
- Cette ouverture s'élargit pour se transformer en espace public ouvert bordé de 6 à 8 logts neufs de part et d'autre de l'espace créé , créant ainsi une fenêtre de vue dans les deux sens.
- Dans le but de conforter les activités qui apporteraient un potentiel d'animation sur le parcours de découverte et de visite, Un lieu d'accueil pourrait servir de halte dans le parcours.

Les contraintes règlementaires sont de nature à hypothéquer durablement le montage d'un tel projet remettant en cause l'organisation morphologique du secteur de la rue de l'Oratoire:

- **Les obstacles liés à la difficulté de mettre en conformité le projet avec le règlement de l'AVAP sont de nature à compromettre toute volonté d'acquisition foncière pour la définition du périmètre de l'espace public à créer:** la remise en cause des alignements de façades avec la rue de l'Oratoire est un obstacle non négociable dans le cadre de l'application du règlement de l' AVAP
- Paradoxalement, dans ce secteur d'extrême densité, le statut des éléments à conserver n'est pas connu ni clarifié dans ce périmètre à valeur historique supposée, car il semble exister des éléments architecturaux à protéger, ou , pour le moins qui méritent d'être dégagés et valorisés. (fragments de remparts existants, tour encastrée aujourd'hui dans le tissu bâti...éléments architecturaux à découvrir...)
- **Second paradoxe : à travers les schémas fonctionnels de composition "acceptables", Il paraît important de souligner que l'AVAP ne pose jamais comme enjeu la structuration et la lisibilité des vues dans le paysage, en**

particulier la lisibilité de la potence à partir du centre bourg.

3.3 Les conclusions

Les scénarios de reconstruction des espaces délaissés du centre ville, issus de l'écoute , des formulations souvent claires, parfois plus confuses mais néanmoins révélatrices d'attentes révélées lors des réunions publiques, mettent en évidence la complexité des conditions à réunir pour élaborer et mettre en œuvre l'une, l'autre, ou d'autres stratégies de requalifications.

Il semble qu'il y ait une obligation de réponse à plusieurs échelles:

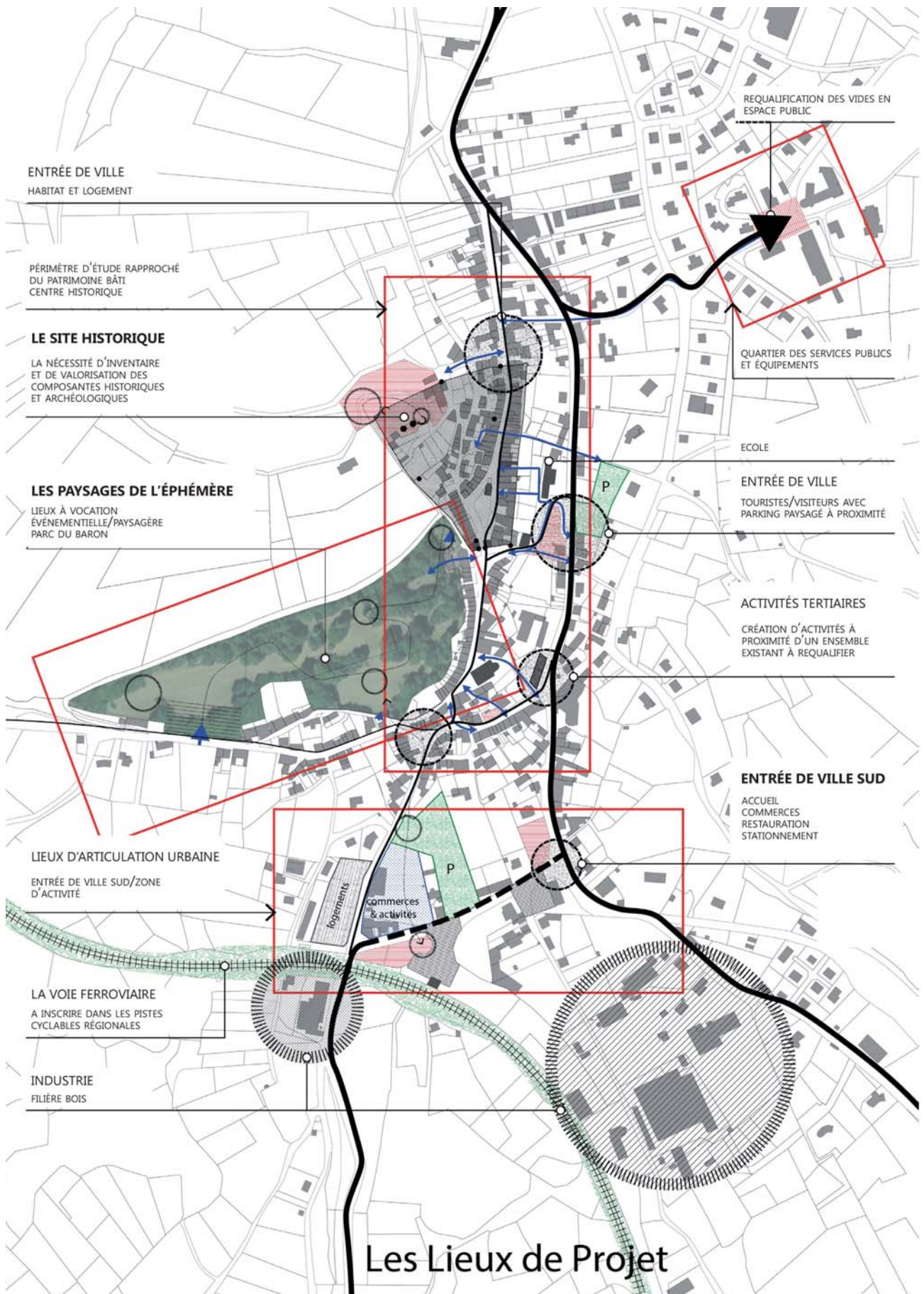
1 / Une réponse à l'échelle du territoire : préciser la répartition spatiale des lieux identifiés comme porteurs d'enjeux : c'est une cartographie du territoire avec les lieux porteurs de projet.

Le croisement des diagnostics a mis en évidence les liens et articulations nécessaires pour apporter des réponses à l'évolution recherchée entre le centre bourg et et le territoire de la commune; ces questionnements sur les problématiques de fonctionnement (accessibilité) d'image (lisibilité) et d'orientations (recherche des moyens de donner une attractivité nouvelle

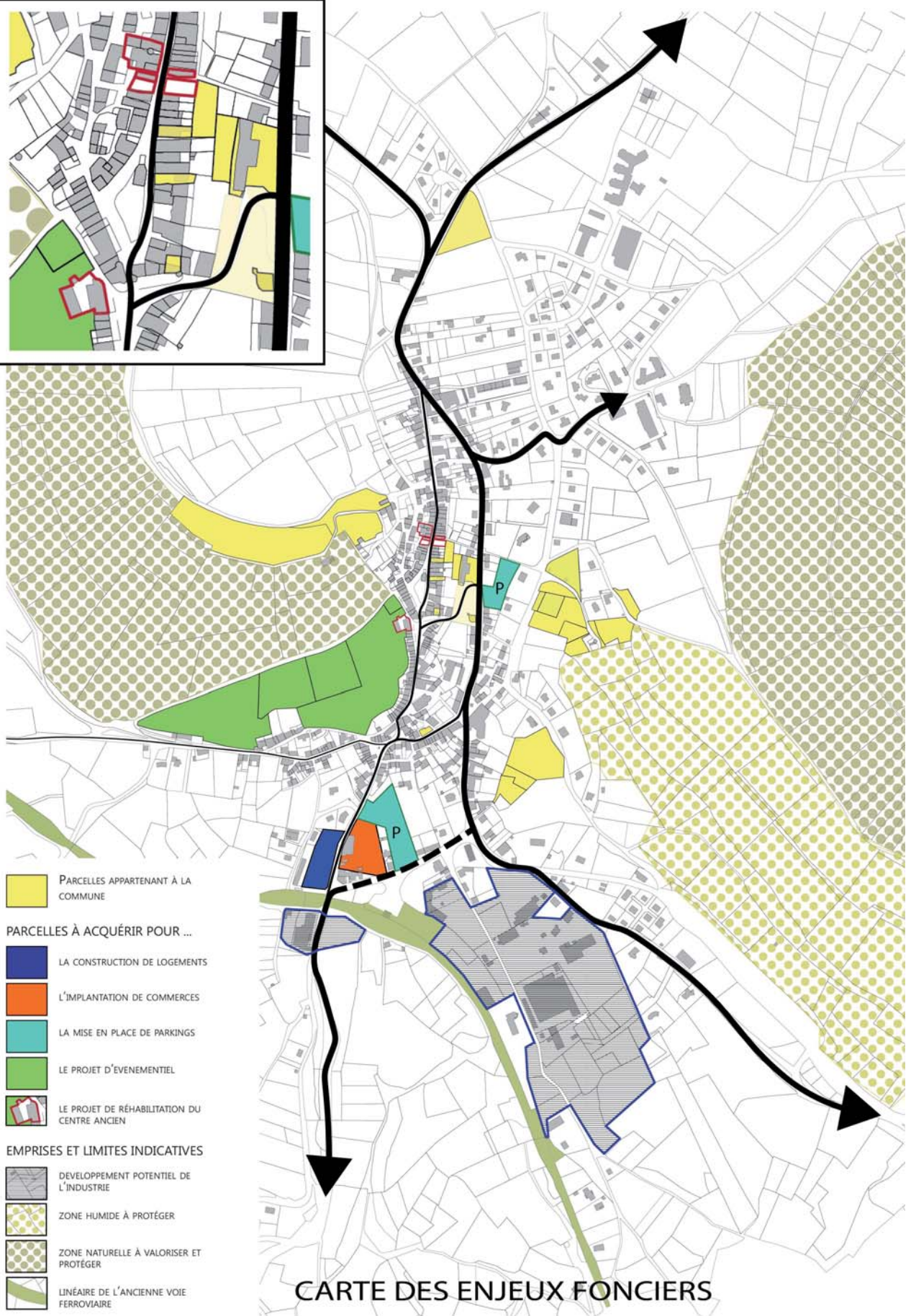
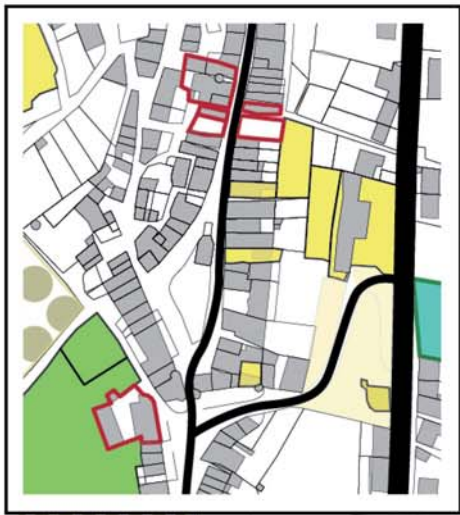
A ce stade de l'étude, il s'agit de traduire les constats et de les localiser sur une cartographie qui servira de guide aux orientations du foncier, de la voirie et des espaces publics dans le but de servir simultanément les orientations de l'AVAP et de définir les emplacements réservés dont l'objet sera décrit dans le PLU.

Les actions seront précisées dans les thématiques des lieux identifiés:

- Entrées de ville : les liens à conforter entre la ville haute et les extensions moderne des espaces en formation ou en reconversion, leur fonctionnalité spécifiques (stationnement, commerces, services
- Espaces de développement urbain: réserves foncières pour les attentes en logements et l'extension raisonnée des activités
- Espaces publics à requalifier, l'attractivité des espaces publics est une des conditions essentielles d'une requalification des différents "fragments " de ville et leurs fonctionnalités.
- Confortement des caractères des paysages qui feront l'objet d'une attention particulière dans les enjeux de l'AVAP
- Clarification des enjeux patrimoniaux dans l'AVAP, à toutes fins de savoir établir des règles de valorisation et on pas seulement de contraintes
- Délimitation des réserves foncières en vue de cadrer les lieux de projets et leur incidences sur leur rapport à l'enveloppe.
- Préparer les mutations morphologiques indispensables: choisir les scénarios d'orientation du territoire bâti.



Les Lieux de Projet



 PARCELLES APPARTENANT À LA COMMUNE

PARCELLES À ACQUÉRIR POUR ...

-  LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
-  L'IMPLANTATION DE COMMERCES
-  LA MISE EN PLACE DE PARKINGS
-  LE PROJET D'ÉVÉNEMENTIEL
-  LE PROJET DE RÉHABILITATION DU CENTRE ANCIEN

EMPRISES ET LIMITES INDICATIVES

-  DÉVELOPPEMENT POTENTIEL DE L'INDUSTRIE
-  ZONE HUMIDE À PROTÉGER
-  ZONE NATURELLE À VALORISER ET PROTÉGER
-  LINÉAIRE DE L'ANCIENNE VOIE FERROVIAIRE

CARTE DES ENJEUX FONCIERS

2 / Une réponse à l' échelle de la durée: La construction d' un cadre réglementaire durable : la révision de l'AVAP:

Il est nécessaire de mettre au point un nouveau questionnement sur le contenu des propositions réglementaires du PLU, ce qui conduit rapidement à s'interroger sur la nécessité de commencer par clarifier les enjeux à prendre en compte dans le contenu réglementaire de l'AVAP.

L'examen des trois scénarios est clair: aucun des trois scénarios ne peut trouver sa place réglementaire, la confrontation au règlement du PLU prenant en compte les prescriptions de l'AVAP, il n'est pas possible de définir une stratégie de reconquête du centre historique sans une reprise en compte des données et conclusions. **Une AVAP est un outil et un cadre permettant la fabrication du territoire en s'appuyant sur ses enjeux spécifiques:**

- **Enjeux autour du patrimoine:** L'absence d'analyse précise du cadre historique, archéologique, des composantes des paysages ne permet pas les ouvertures nécessaires à la mise en évidence des enjeux sur l'évolution du territoire de la commune, le PLU est ainsi privé d'une démarche essentielle, celle de la qualification des zones et donc les conditions d'application des règles d'urbanisme et de définition du cadre bâti avec les conséquences qui suivent:
- **Enjeux morphologiques et paysagers** La prise en compte de l' évolution des formes urbaines se heurte aux prescriptions systématique concernant les modes de groupement du bâti sans aborder les outils de mutation et de fabrication des paysages; les rôles et fonctions de l'espace public sont pratiquement inexistant dans l'AVAP.
- **Enjeux autour de la modernité** :Les contraintes architecturales sont sans appel, même si les termes " langage d ' architecture contemporaine" sont employés, la définition des critères d'application reste bloquée sur le chapitre des conditions de mise en œuvre autorisée.
- **Enjeux environnementaux**
- **Enjeux de développement durable maîtrisé: Cibles - agenda 21.**

La trame du cahier des charges de révision de l'AVAP est dans l'annexe du dossier mais ne fait pas partie du rendu de l'étude.

3 / Une réponse circonstanciée: la recherche d'une attractivité renouvelée : développer, autour de l'événementiel, une stratégie de requalification de l'identité du territoire.

La recherche d' une réponse aux attentes des habitants et des visiteurs conduit, tout en s'appuyant sur les conclusions des diagnostics et des scénarios sur le centre bourg , à rechercher quelles seraient les facteurs d'une nouvelle implication des habitants et visiteurs dans leur appropriation du territoire.

Dans la durée de la révision de l'AVAP et la période de latence d'un règlement de PLU complété et renseigné, plus ouvert et des changements attendus qui en seront la conséquence, il faut se "fabriquer" un temps intermédiaire permettant d'occuper et de nourrir l'attente des outils du changement dans les espaces du territoire:

Une étude se doit de conclure non seulement sur le long terme, elle se doit de donner également la vision d'un chemin à parcourir dans un avenir proche, quotidien, visible et praticable; du moins c'est ce qui ressort des entretiens et / ou rencontres et échanges avec les habitants: révéler le désir de faire des projets à travers une perception et un vécu différent du territoire de la commune : autres images, autres sens, autres vécus issus des conséquences d'identification d' attentes et de

formulations ouvertes sur d'autres portes de l'imaginaire...

De l'éphémère à la fabrication du vécu: " La répétition du même est toujours différente" (Différence et répétition / Gilles Deleuze)

La perte des repères par le changement des usages a durablement changé la perception et le vécu des composantes des espaces la vie quotidienne: que ce soit dans les images et les représentations que les habitants ou les visiteurs parcourent, il n'y a pas, plus, ou trop peu d'interfaces spatiales où se fabriquent le tissu social et la vie avec les autres.

L' idée est de rechercher les opportunités de découvrir et parcourir d'autres composantes du territoire, de les rapprocher du fonctionnement urbain, à toutes fins de percevoir le territoire d'Allègre avec un regard neuf.

Le parc de la propriété du Baron est un de ces lieux peu connu, juste entrevu à travers un rideau d'arbres, ou en longeant le mur qui accompagne l'accès au château sur le côté de la porte Sud, c'est un lieu propice à la promenade, la méditation ou la sieste... C'est aussi un territoire de jeu où tout l'imaginaire peut se mettre en route aux portes d'autre chose.

Comment, à partir d' une animation, faire émerger les lieux porteurs de sens et révéler leurs potentiels de vécu et d'histoire: il s'agit de construire une manifestation inédite, de donner du temps à vivre dans les lieux du territoire habité, et aussi porter un regard dans les sites porteur d'un paysages avec une autre posture que celle de l'habiter, rechercher une animation qui révèle un autre ressenti sur des lieux oubliés , au sens historique disparus , ou mis hors jeu par les parcours du quotidien, ou bien fermés et oubliés pour cause d'appropriation depuis très longtemps...

Allègre, de la réalité à la fabrication des histoires: évènement, contes et légendes :

L'éphémère donne corps et façonne une réalité fugace, le temps de l'évènement.

Selon sa nature, il fonctionne, prend corps et disparaît, sur le même mode d'une « temporalité entre parenthèse » ; il s'apparente à la parole dont chaque mot prononcé s'envole aussitôt et aura juste eu le temps de se faire un écho dans l'attention du témoin. Ainsi du concept qui n'existe que parce qu'il a été énoncé en portant un sens à un moment donné ; dans le même raisonnement (ou : proposition) est contenu l'idée de son inscription dans la durée par la transmission de la mémoire, puis de l'imaginaire de la pensée qui enlumine (illumine ?) la chose dite.... Ou vue, telle l'étoile filante, ou plus ténu encore, la fulgurance du météorite, qui n'existe plus dans la parole qui transmet la mémoire de l'image et ses références aux mythologies.

Ainsi des toponymes qui portent un nom, parfois incompréhensible , incitant à la réflexion, à l'évocation d'un passé qui faute de support du savoir, se transforme en imaginaire, inventant des univers parallèles en superposition du réel ; ainsi nommés parce qu'ils portent une mémoire du lieu et de sa relation à un évènement, que l'inscription dans la durée et la transmission orale transforme petit à petit en légende

Tout lieu se fabrique ses histoires qui font faire des détours à l'histoire, il y a déjà un ensemble de lieux de projet en filigrane dans la carte du territoire : ont-ils déjà un vécu et quelque chose à raconter : c'est plus que probable et même si ce n'est pas exactement vrai, il suffit d'en parler pour faire émerger une autre perception du réel qui s'envolera et retombera sous une autre forme en d'autres temps.

Ces lieux contiennent L'idée d'un "Evènement" qui reviendrait de façon cyclique occuper et faire exister le territoire d'Allègre par la mise en œuvre et la mise en scène de fragments dispersés dans la ville,. un ensemble de réalisations sur des espaces, publics ou non, évènement , qui le temps de la fabrication et de l'exposition et de la déambulation deviendraient des lieux de projet, tous reliés entre eux par une même démarche, simultanée dans le temps et la durée : faire, raconter, répéter, déformer, amplifier.

- **La thématique du bois, comme logique d'activité du territoire** : sa transformation et ses modes de mise en œuvre dans un cadre d'échelle codé et délimité par des dimensions identiques et précises, l'usage d'outils manuels, à l'exception de la visseuse ?
- **Les lieux** : choisis à la croisée de périmètres en rupture de continuité les uns avec les autres, comme si les lieux d'échange étaient faits pour que l'évènement, comme une crue d'un torrent transforme le lieu le temps de l'exercice et rende compte d'une autre possibilité du réel. Le parc de la propriété du baron serait le point d'aboutissement du parcours dans la ville.
- **Un objectif: une démarche de design**, à cadrer et à préciser.
- **La fabrication d'un objet donnant l'échelle**, dont la première qualité serait d'apporter un « sens » à un espace.
- **Les acteurs : les invités:** artisans, artistes, ou plus ludiques, étudiants d'école d'art et / ou d'architecture, un jury composé de locaux et d'invités (acteurs chambre des métiers, acteurs économiques locaux, enseignant d'écoles d'art, d'architecture et de design).
- **Les acteurs et l'animation:** la buvette, le pique-nique, les produits locaux à manger, les musiciens, les danseurs, le boulanger, le marchand de fromage, la presse locale et plus: un écrivain qui raconte l'éphémère
- **La durée:** un chantier d'une semaine, voire de quinze jours en comptant la durée d'exposition, des conférences autour des métiers du design d'espace et une fête de remise des prix, où les productions pourraient être vendues aux enchères!
- **Les effets collatéraux:** un coup de pouce au commerce local: manger, boire dormir...faire un livre, .Mettre en scène Allègre autrement.et vouloir recommencer l'année suivante, peut-être sur d'autres lieux, avec une idée différente.

Des exemples connus :

Il ne s'agit pas de modèles à suivre mais plutôt de manifestations qui éclairent les champs du design; des outils et démarches pour la fabrication du paysage jusqu'à l'architecture et le design d'objets; en ce qui concerne Allègre, tout est à inventer autour des potentiels du bois....

- **le festival des parcs et jardins de Chaumont sur Loire**
- **Biennale internationale de design de St-Etienne**
- **Eurexpo** à Lyon pour les champs de découverte et d'application du design à la production à petite échelle.
- **Les arts de vivre/ Le design sort du bois..**

Les références et bibliographies sur les champs de développement et d'application de ces thèmes.

- **"Le design dans l'artisanat et les TPE"** / Institut supérieur des métiers.
- **"Le contrat de la filière bois"** (une loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt)Plan national pour l'avenir des activités de transformation du bois
- **Collaboration créative dans l'Île Rouge**, de l'artisanat à l'auto-construction
- **Le design à la campagne** (www.echodescommunes.fr/actualite) Association Arcade/ vivre en Côte d'Or objectifs: restauration du château de Sainte-Colombe / création d'un centre de recherche en création artistique et design. **Les actions de ce groupe sont en rapport avec les enjeux de la commune d'Allègre: expositions, ateliers, conférences, rencontres...**
- **Artefacts** / Coopérative d'activités et d'emplois culturels / Orléans-La Source.
- **Les projets culturels au service de l'intégration territoriale/ Artefacts** .Coop / 2012 / 04/02 montages et recherche de financements.
- **[www. aboutdesign.fr](http://www.aboutdesign.fr)**
- **éco-design-bois** / You tube

APPROCHE DU PROJET

« Allègre. On me parle d'un joli village au cœur médiéval déserté, bâti sur les pentes du Mont Baur, surplombé par « la potence » et sa silhouette curieuse, faisant face au Mont Bar, volcan unique en son genre présentant une tourbière au centre de son cratère. Quelques jours plus tard, je découvre Allègre en parcourant la commune à pied et m'attarde le long du Parc du Baron. Sur la rue des termes donne une petite porte secrète, bâtie au sein de la haute enceinte en pierre entourant la propriété. Ma curiosité est piquée à vif...je tente, c'est fermé. Je poursuis ma route et me retrouve face à un imposant portail aux colonnes de pierre. Fermé également, mais je vois la silhouette imposante des hauts arbres qui s'étendent vers le ciel bien au dessus de moi. Ne pouvant pénétrer dans l'enceinte du parc, je décide d'en faire le tour. En remontant la pente, le chemin s'élève et je vois bientôt largement au dessus du mur d'enceinte. Les troncs des arbres fragmentent un large panorama en direction du sud. La ligne de crêtes bleutées vers Besse offre un contraste plaisant avec le ton roux des feuilles d'automne tombées au sol. Un autre portail de bois, plus petit, se présente sur l'accès en amont du parc. Comme les autres, il est fermé. Plus loin, le boisement se fait plus dense et les conifères créent une atmosphère plus sombre. En poursuivant, je découvre les silhouettes distinctives de grands séquoias. En approchant du village, la potence se dresse alors en haut de la butte sur ma gauche, alors qu'à ma droite s'étend au loin un magnifique panorama vers le Puy en Velay. Après être montée à la Potence, je redescends vers le village et découvre une charmante porte rouge en fer forgé, autre entrée sur ce parc délaissé où le seul occupant est un cheval en train de brouter paisiblement... nul doute, ce parc est un canevas vierge qui ne demande qu'à être réexploité. »

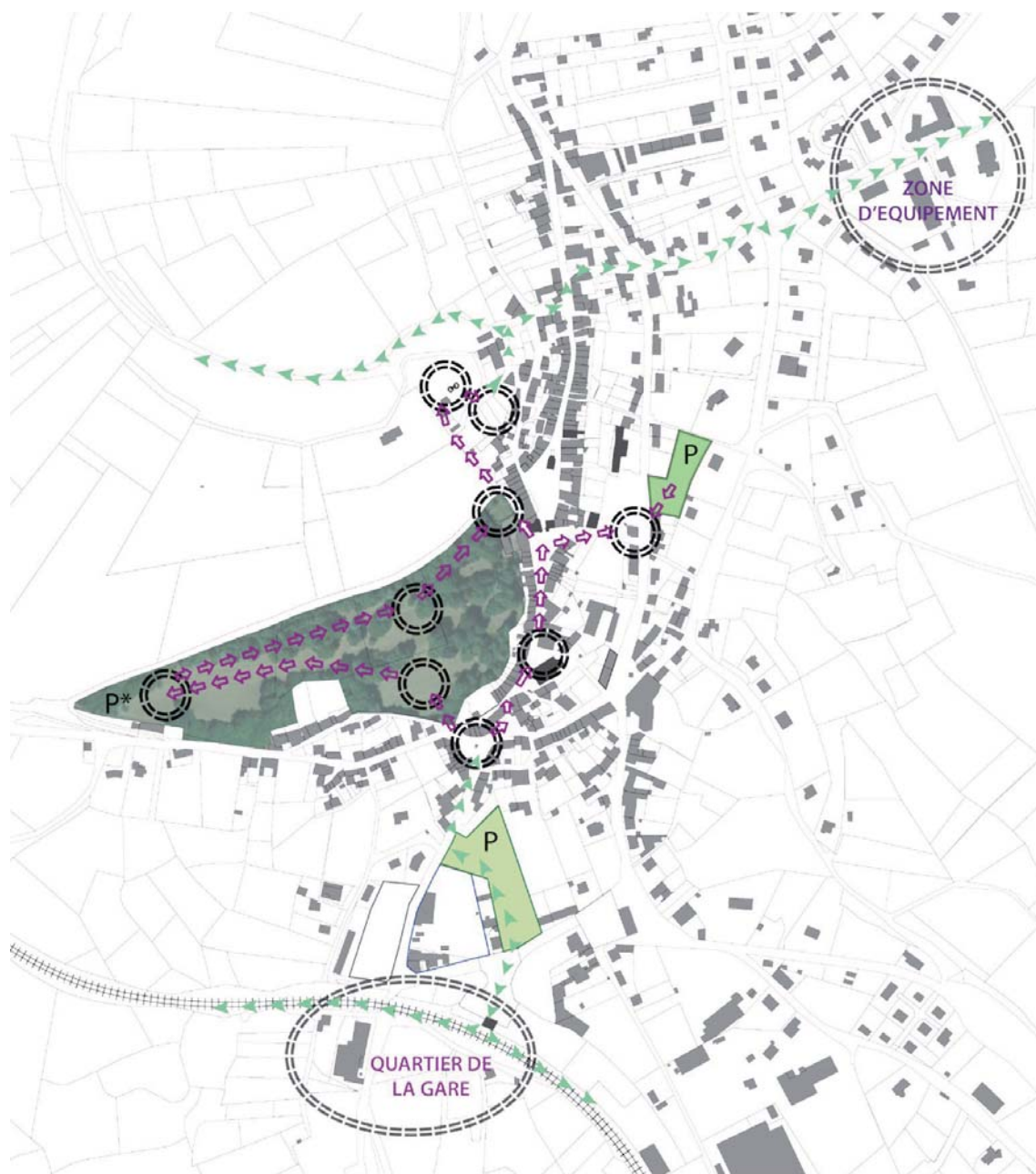
Mais comment ? Le postulat de départ du travail est d'en faire un lieu à vocation événementielle, où l'éphémère cohabite avec le socle pérenne du paysage. Il s'agit ici d'amener un nouveau public, mais également les habitants, à **découvrir, ou redécouvrir, le patrimoine de la ville d'Allègre, non seulement architectural ou historique mais également paysager**, compris dans son sens global comme « étendue spatiale, naturelle ou transformée par l'homme, qui présente une certaine identité visuelle ou fonctionnelle. ».

Allègre est ancré dans un contexte géographique et paysager fort, avec la présence des volcans bien sur, mais aussi des panoramas offerts depuis le parc. La commune présente des attraits historiques visibles dans son architecture en centre bourg et incarné notamment par la potence, témoin du passé. Enfin, Allègre aujourd'hui, c'est la force de l'industrie du bois qui s'exprime, et avec elle celui d'un savoir-faire en la matière.

Ces trois axes doivent être développés au fil de l'itinéraire de découverte mis en place au sein de la ville mais aussi du parc du Baron. **Cet itinéraire est créé par une ponctuation de structures, éphémères ou pérennes, prenant place en des espaces clefs de la ville et du parc. Les structures se voient déclinées en plusieurs typologies** : des structures panoramiques, qui valorisent la compréhension de l'ancrage d'Allègre dans son contexte paysager, et propose des vues valorisant des attraits historiques et architecturaux. Une structure spectaculaire marque l'entrée sur le site du parc du Baron après avoir franchi la petite porte de la rue des termes. Enfin, d'autres structures intermédiaires appellent le regard et guident la promenade. Cet ensemble d'oeuvres artistiques, de natures variées, ponctuent le parcours **mais utilisent toutes le bois comme matière première** puisqu'il s'agit ici d'exprimer l'importance du bois dans la vie d'Allègre.

De telles mises en place artistiques à vocation de valorisation existent dans d'autres villes de France. A Montpellier, le FAV se donne comme objectif de proposer des moyens de « découvrir ou redécouvrir des sites emblématiques de la ville » et « inviter le visiteur à aller au contact de ce riche patrimoine en lui proposant des installations dispersées dans la ville ». En

Alsace, à Muttersholtz, où se tient chaque année le Festival des Cabanes, les ambitions portent sur la création d'un "laboratoire d'architecture rêvée et (d')éco-habitat [...] le but [étant] également offrir aux familles un terrain de jeux et de découvertes en milieu naturel». Ce ne sont que deux exemples parmi d'autres qui trouvent **un large succès auprès du public** (dans le domaine des jardins, celui de Chaumont sur Loire est un des plus reconnu). **Leur aspect ludique, artistique ou l'attrait de la curiosité attire un plus large public que celui qui se serait rendu spontanément sur la commune en absence de toute installation. De plus, l'existence cyclique de l'événement relance l'intérêt chaque année, sans laisser la force du mouvement initial s'essouffler.**



PARCOURIR ALLÈGRE EN SUIVANT L'ITINÉRAIRE CRÉÉ PAR LES STRUCTURES

«Découvrir ou redécouvrir des sites emblématiques de la ville», «inviter le visiteur à aller au contact de ce riche patrimoine en lui proposant des installations dispersées dans la ville» tels sont les objectifs du FAV. «Entre laboratoire d'architecture rêvée et éco-habitat [...] le but est également offrir aux familles un terrain de jeux et de découvertes en milieu naturel» pour le Festival des Cabanes de Muttersholtz.



FESTIVAL DES CABANES DE MUTTERSHOLTZ (68)

FESTIVAL DES ARCHITECTURES VIVES (FAV) DE MONTPELLIER ET LA GRANDE MOTTE



STRUCTURE SPECTACULAIRE, MARQUANT L'ENTRÉE DU SITE



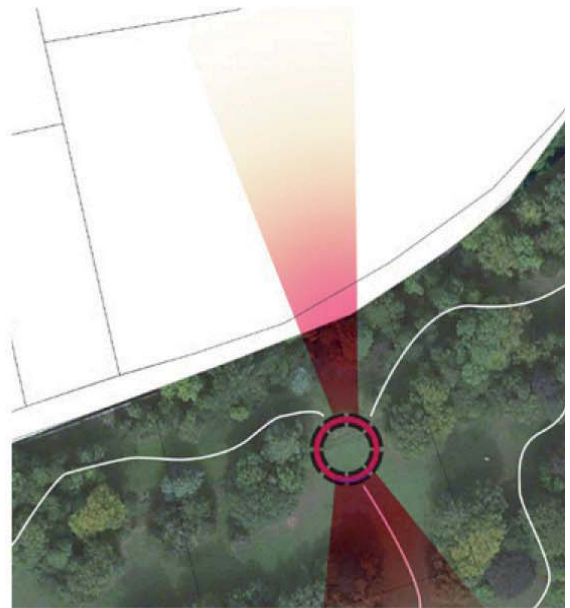
STRUCTURE PANORAMIQUE



STRUCTURE PANORAMIQUE



VERS LA POTENCE



VUE SUD OUEST



La balade au sein du parc et aux alentours permet d'admirer différents panoramas. Une structure, construite en hauteur si besoin, offre au visiteur un espace de contemplation et souligne les vues.

VUE SUD



VUE SUD EST



Après avoir passé la petite porte de la rue des termes, le visiteur se retrouve face à une structure spectaculaire qui marque avec force le début du parcours.



Un ensemble d'œuvres artistiques, de natures variées ponctuent le parcours mais utilisent toutes le bois comme matière première.



STRUCTURE INTERMÉDIAIRE APPELANT LE REGARD ET GUIDANT LA PROMENADE



NOTICE // LISTE DES ACTIONS A MENER

1. Premier temps: un projet moteur, impliquant un écosystème plus large

Incarnant les paysages de l'éphémère, le projet s'ancre essentiellement au cœur du parc du Baron et s'étend en divers lieux publics de la commune. La création d'un projet événementiel sur cette propriété privée nécessitera certainement, pour sa pérennisation, l'acquisition des parcelles correspondantes par la Commune. Un travail de remise en état du parc et une inspection de l'état phytosanitaire des arbres présents sur le site seront nécessaires avant la mise en place des œuvres artistiques et son ouverture au public. Cette acquisition permet également la création d'une articulation spatiale valorisant de fait la zone naturelle du Mont Bauray et le site médiéval.

2. Second temps: réalisation progressive de la vision à long terme

A. En vue de l'amélioration de la circulation et de l'alternance des usages motorisés et piétons

> le besoin de stationnement se voit adressé en deux endroits: au croisement de la rue Fonteline avec la rue du Mont Bar, et entre l'avenue de la gare et la rue des Potelleries. Ces parkings, dont le dessin fera l'objet d'une intégration paysagère soignée, prennent place en des lieux stratégiques puisqu'ils accompagnent deux des entrées de ville.

> une meilleure exploitation des axes traversants, et notamment des axes mineurs: la commune a déjà acquis plusieurs parcelles rue du Marché et rue Dame de l'Oratoire, permettant de dégager une perméabilité piétonne entre le centre ancien et les rues inférieures. Ces percées ouvrent des vues sur le paysage environnant et inscrivent la ville dans son territoire.

B. En vue de l'amélioration de l'habitat et de l'architecture au centre bourg

En complément d'actions de rénovation des façades ou d'immeubles du centre ancien, divers scénarii de projets ont été établis.

> Le premier met des opportunités foncières au service d'un enjeu de requalification du centre bourg (valorisation de la dimension d'accessibilité et du stationnement).

> Le second propose la densité comme outil de développement (acquisition foncière et construction de logements neufs, de stationnement et d'un espace public couvert).

> Le dernier utilise l'espace public comme moteur de requalification, proposant la création d'un espace public (une respiration dans le centre bourg); une ouverture sur le paysage environnant (notamment la poterne); et la création d'un accueil ou lieu d'exposition en centre bourg.

La mise en place d'un de ces projets nécessite l'acquisition foncière des parcelles correspondantes par la commune (mise en évidence en rouge sur la carte des enjeux fonciers).

C. Le renforcement des entrées de ville

> L'entrée de ville Sud se voit agrémentée de commerces, logements et stationnement. Ce

lieu d'articulation urbaine s'appuie également sur le potentiel du quartier gare qui pourrait, entre autres, devenir le point de départ de randonnées sur l'ancienne voie ferroviaire à inscrire aux pistes cyclables régionales. D'un point de vue foncier, la continuité linéaire doit être à tout prix préservée. Au sud-est s'étend la zone industrielle, notamment liée à la filière bois, dont les limites d'expansion potentielle ont été inscrits à titre indicatif sur la carte des enjeux fonciers.

> Au niveau du centre ancien, une entrée de ville se matérialise avec la mise en place d'un parking paysager à proximité de l'école et de l'ensemble des ruelles transversales le connectant au cœur de bourg et au site historique.

D. Le quartier des services et des équipements

Il gagnera en cohérence par la requalification des vides en espaces publics. Son emplacement dans le paysage le connecte visuellement avec les vestiges historiques emblématiques de la potence et physiquement avec le Mont Bar puisqu'il en constitue «la porte d'entrée». Un aménagement paysager saura mettre en valeur cette fonction.