

## A la recherche d'un urbanisme et d'un habitat raisonnables

Ateliers et échanges d'expériences

Atelier 4- Vendredi 30 juin 2006

### Risque inondation et aménagements des coteaux en zone méditerranéenne

Creation d'un secteur d'habitation sur le site de Coste Belle  
Molières-sur-Cèze



# Molières sur Cèze, Création d'un secteur d'habitations sur le site de Coste Belle

Comment développer un nouveau quartier sans aggraver la situation des secteurs en aval (imperméabilisation des sols et accentuation des eaux de ruissellement)?  
Quelles perspectives pour le paysage ?

La municipalité de Molières sur Cèze, dont le territoire en plaine est soumis aux caprices de la Cèze, a décidé d'aménager un secteur d'habitations sur un coteau, en intégrant les problèmes liés aux eaux de ruissellement et en accordant une attention particulière à l'intégration paysagère des bâtiments.

Lors de la sortie qui s'est déroulée en juin 2006, cette opération était à l'état de projet.

Le groupe a été accueilli par le maire de Molières sur Cèze, M. Arnaud à l'origine de la réflexion sur ce nouveau quartier. Après une visite du site devant accueillir les futures habitations, Cyril Derobert, architecte-urbaniste en charge de l'opération, a présenté les grandes lignes de son projet basé sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, accompagné de Stéphane Goasmat, architecte, qui travaille sur le PLU de la commune.

Des exposés complémentaires ont été présentés :

« Urbanisation des coteaux et paysage, recommandations paysagères », par Myriam Bouhaddane-Raynaud (CAUE 30)

« Etude des hameaux cévenols pour un aménagement des coteaux de qualité », par Laetitia Di Mascio (CAUE 30)

« Urbanisation des piémonts et des coteaux », par Gérard Bringuié et Michel Lescure (DDE 30)

Ces documents sont placés en annexes.

## Présentation de la commune

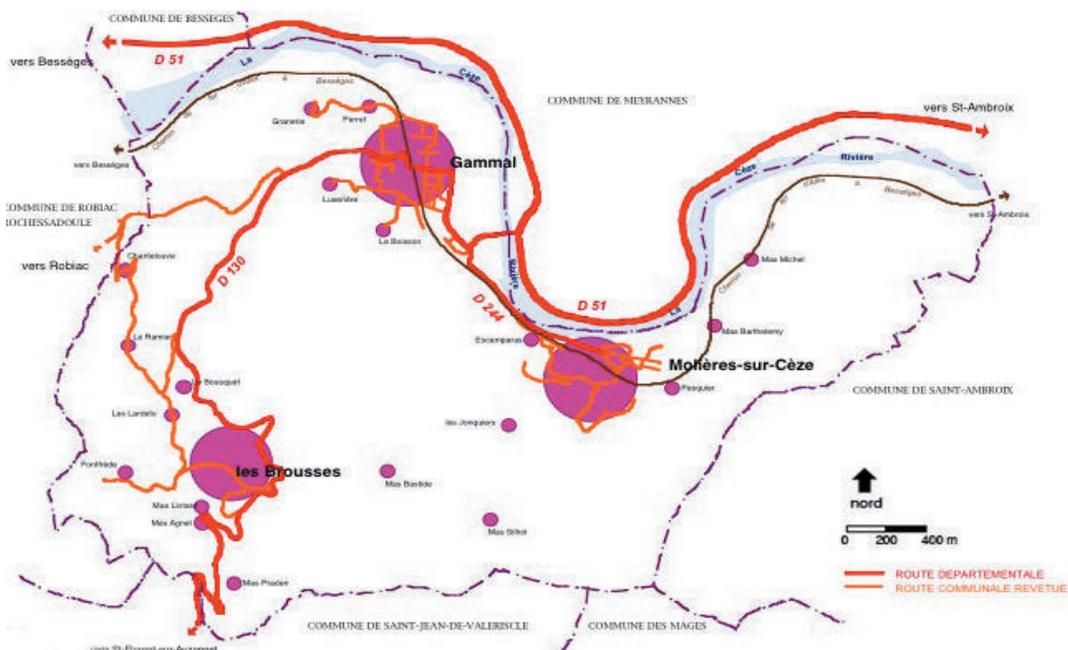
Molières sur Cèze est un village du bassin minier d'Alès. Sa configuration est un peu particulière, car elle résulte de l'assemblage en 1882 de trois entités : le vieux village de Molières sur Cèze, le hameau de Gammal et celui des Brousses (cf carte ci dessous).

Le développement de ces secteurs d'habitations dans trois vallées distinctes date de l'entre-deux-guerres. Il est fortement lié à l'activité minière.

La commune connaît à l'heure actuelle une importante chute de population, puisque Molières-sur-Cèze comptait, au dernier recensement de 1999, 1432 habitants contre 2151 en 1990.

Cette baisse de 33 % cumule un solde naturel négatif dû au vieillissement et un exode de certains habitants vers les communes voisines comme Meyranes, plus propices à la construction.

Ces transferts de population font de Gammal le principal pôle démographique, bien que les trois foyers restent à peu près équivalents.



Commune de Molières sur Cèze,  
implantation du bâti et des voiries.  
© Mairie de Molières sur Cèze.

## Parc de logements

Bien que la commune connaisse encore relativement peu de constructions neuves (51 entre 1982 et 2002 soit 2,5 par an) ce phénomène est en forte progression puisqu'un tiers de ces constructions ont été réalisées entre 1995 et 2002.

On note une importante augmentation du nombre de logements vacants, qui a quasiment triplé entre 1990 et 1999, passant de 65 à 178 unités.

Plus de 60 % du parc de logements de Molières-sur-Cèze se compose de logements sociaux, dont les bailleurs principaux sont «Un Toit Pour Tous» (198 logements) et la commune (36).

Le nombre de logements vacants a presque triplé entre 1990 et 1999, passant de 65 à 178 unités



Cité La Borie dans le vieux village  
© CAUE 30

## Un contexte socio-économique délicat

La commune connaît un taux de chômage supérieur à la moyenne départementale (24,9%, contre 19,6 dans le Gard). Certains habitants vivent en dessous du seuil de pauvreté.

Une part importante des actifs travaille hors de la commune.

Le principal employeur, la Société «Cévennes Emballages» a annoncé sa fermeture prochainement, privant à terme la commune d'une taxe professionnelle variant de 150 000 à 200 000 Euros par an.

Ce départ va grossir le nombre d'inactifs sur la commune et accélérer la paupérisation des quartiers, les ouvriers les plus qualifiés pouvant trouver du travail ailleurs, les plus précaires n'ayant pas d'autre choix que de rester à Molières.

## Un territoire à risques

La commune cumule trois risques majeurs : le risque incendie sur les zones boisées qui recouvrent la quasi-totalité du territoire communal, le risque de mouvements de terrain sur différentes zones de pente et enfin le risque inondation, notamment sur les zones urbanisées en bordure de la Cèze : le quartier de Gammal et le vieux village.

Face à ces contraintes économiques, sociales et géographiques, pour attirer de nouveaux habitants et retrouver en partie la population perdue lors des quinze dernières années, la municipalité décide de se lancer dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dans lequel un Projet d'Aménagement et de Développement Durable tente de répondre à la question « *Comment habiter à Molières sur Cèze ?* ».

Sont alors projetées des opérations de requalification et de renouvellement urbain dans les cités minières des Houillères réparties sur les trois pôles d'habitation.

Ces ensembles comptent 178 logements vacants et présentent des éléments remarquables du patrimoine de logements ou d'équipements miniers ( cité Laborie et anciens bâtiments d'exploitation à Molières, Cité-jardin de Gammal, Cités «rose» et «jaune», anciens bâtiments d'exploitation aux Boussets).

## L'aménagement du site de Coste Belle

*« La commune de Molières fait le choix, par la création d'un nouveau quartier, d'un développement permettant de renouer avec une croissance positive, d'attirer de nouveaux habitants, en évitant le mitage et dans le respect de son patrimoine paysager ».*

Extrait du PADD de Molières sur Cèze

Les pistes de réflexions s'orientent, outre différentes interventions sur le bâti existant et sur l'espace public, vers la création ex-nihilo d'un nouveau quartier devant accueillir 125 logements sur le lieu dit « Le Serre de Coste Belle », situé entre le hameau de la Luxerière et les Brousses.

Dans ce contexte socio-économique délicat, le maire souhaite attirer des foyers aisés en offrant un cadre de vie agréable. Pour garantir une mixité sociale, il prévoit d'intégrer au projet des logements sociaux.

Si le développement urbain de Molières sur Cèze, ces dernières années, n'est pas spectaculaire, la commune ayant assuré une bonne maîtrise du foncier, il n'en demeure pas moins que les nouvelles maisons ont eu tendance à se construire le long des chemins, créant un mitage entre les zones d'habitations.



L'étude de Cyril Derobert croise donc plusieurs données :

- l'étude de la topographie, permettant de cerner les zones de fortes pentes
- l'hydrographie, le site possédant un certain nombre de cours d'eau se « réveillant » lors de fortes pluies
- les zones de terrasses, traces du passé agricole de Molières sur Cèze et élément fort du paysage cévenol. Appelées aussi « faïsses », elles organisent le territoire de façon horizontale, canalisent les eaux de ruissellement lors d'orages et facilitent l'absorption de l'eau en cassant sa vitesse.
- l'ensoleillement sur la montagne et les vents, car l'on habite pas de la même façon, selon la saison en Cévennes.

Une maison bien implantée doit recevoir un maximum de soleil l'hiver et un minimum l'été. Ainsi les critères déterminants pour l'orientation d'une maison sont : le parcours du soleil, les vues, les vents dominants.

Afin d'optimiser les résultats de ces études, Cyril Derobert a réalisé une maquette lui permettant d'appréhender le territoire en trois dimensions.

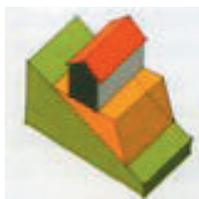


La gestion de l'eau par les terrasses  
© Cyril Derobert

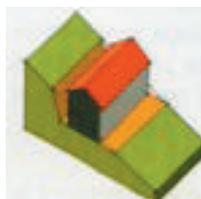
## Habiter la pente

L'ouverture à l'urbanisation de la colline de Coste Belle, prévue dans le PLU en cours d'élaboration, s'accompagne de contraintes liées à la construction dans la pente, notamment en termes de paysage, d'architecture et d'hydraulique. Afin de permettre une intégration de qualité dans le paysage seront préconisées les typologies de bâti s'inspirant des modes d'implantations cévenols, accompagnés bien entendu d'un traitement des eaux de qualité.

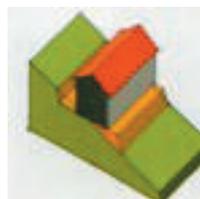
Solution à ne pas préconiser car instable



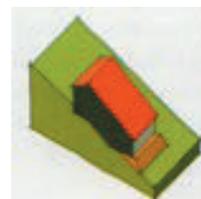
Solution à ne pas préconiser pour des questions de coût et de lumière



Solution traditionnelle



Solution à préconiser : la maison s'adapte au terrain



Implantations de l'habitation sur la pente  
© croquis CAUE 07

### Pour en savoir plus ...

#### Documents placés en annexes :

- «Urbanisation des côteaux et paysage, recommandations paysagères»  
Myriam Bouhaddane-Raynaud / CAUE 30
- «Etude des hameaux cévenols pour un aménagement des côteaux de qualité»  
Laetitia Di Mascio / CAUE 30
- «Urbanisation des piémonts et des coteaux»

## **Complément d'information suite à la présentation de Cyril Derobert en mairie de Molières sur Cèze le 4 décembre 2006**

### *Implantation*

L'aménagement du site de Coste Belle prévoit la création de quatre hameaux s'organisant autour de places. En ce sens, elle s'inspire des hameaux cévenols qui témoignent d'une très bonne adaptation de l'Homme à la pente.

A ce niveau du projet, seules des zones d'implantations ont été proposées. Une étape suivante devra définir plus en détail les règles d'implantation. Trois types de parcelles sont prévus à cet effet : de 500 à 600 m<sup>2</sup>, de 700 à 800 m<sup>2</sup>, + de 1000 m<sup>2</sup>.

Les constructions devront permettre à chaque maison de posséder une vue au-dessus du toit des voisins situé en aval.

### *Circulations*

En terme de voirie, Cyril Derobert a cherché à obtenir un impact moindre sur l'environnement. Ainsi, l'axe central, colonne vertébrale du projet est à double sens, mais les voies secondaires sont, elles, à sens unique, réduisant la largeur de la voirie par deux et diminuant ainsi les impacts liés aux terrassements.

Des circulations piétonnes reliant les hameaux sont également prévues. Ces chemins doivent aussi servir de piste DFCI, permettant de faire circuler les véhicules d'entretien des forêts pour lutter notamment contre le risque incendie, élevé sur le secteur de Coste Belle.

Ces circulations, ainsi que des pistes cyclables, suivent les courbes de niveaux, évitant de grands dénivelés.

### *Eaux de ruissellement*

Pour le traitement des eaux de ruissellement, Cyril Derobert se prononce pour des fossés ouverts, présentant des intérêts paysagers et financiers car bien moins chers en entretien que des tuyaux.

Il existe plusieurs techniques alternatives pour ralentir le ruissellement en stockant l'eau : revêtements poreux, tranchées drainantes, noues,...

Il insiste aussi sur la préservation et l'entretien des terrasses dont nous avons précisé le rôle précédemment.

Une étude géotechnique est à réaliser car les réponses dépendent aussi de la nature du sol.

Les constructions se situeront en amont de la parcelle afin de traiter la rétention en aval.

### *Espaces publics*

Les places publiques font partie intégrante du projet.

On note des places carrées, quand la topographie donne un sens à cette forme, et des places triangulaires, quand le hameau est implanté sur un éperon.

Ces places sont conçues comme des lieux de sociabilité autour desquels s'organise le bâti

Les rez-de-chaussée pourront être destinés à des commerces ou à des activités.

Une ferme pédagogique pourra être également implantée sur le massif de Coste Belle, permettant du même coup un sylvo-pastoralisme qui entretiendrait les espaces boisés.

