



# Paysage et Périurbain : études de cas à partir de deux communes ligériennes, Brissac-Quincé et Chalonnes-sur-Loire

**Avec le Plan local d'urbanisme, les communes peuvent planifier, maîtriser les opérations d'urbanisme et soigner l'insertion harmonieuse du bâti afin de préserver le plus possible le paysage qui fait l'identité et l'attrait des communes périurbaines. Mais cela n'est pas toujours évident.**

**Dans ce focus, en continuité d'un mémoire qui a porté sur l'étude des impacts paysagers de la périurbanisation, sera particulièrement abordée la question des prises en compte du paysage et des répercussions sur celui-ci dans les actions des municipalités qui cherchent à développer leur commune ? Brissac-Quincé et de Chalonnes-sur-Loire serviront de cadre de référence.**

Périurbain  
Paysage  
Urbanisation  
Société  
Municipalité

## Contexte de recherche

En travaillant sur deux communes situées entre 15 et 25 km d'une agglomération – Angers - les enjeux des paysages sont liés à la pression urbaine, à ce phénomène de périurbanisation où « la ville s'étale aujourd'hui dans les champs de blé, au milieu des bocages et des vignes » (Donadieu P., 1998).

Ces deux communes possèdent des paysages viticoles intéressants. A Brissac-Quincé, sur 766 hectares de production végétale, 349 sont destinés à la viticulture. Deux tiers des exploitations agricoles travaillent la vigne (AOC Anjou Villages Brissac, Coteaux de l'Aubance, Anjou rouge, Anjou blanc, etc.). A Chalonnes-sur-Loire, 178 des 1700 hectares de production végétale sont en vigne (AOC Coteaux du Layon, Anjou rouge, Anjou blanc, Rosé d'Anjou, Anjou-Coteaux de la Loire, etc.). De plus, Chalonnes-sur-Loire appartient au territoire du Val-de-Loire inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité.

Pour ces deux communes, la réalité d'une périurbanisation est évidente au regard du résultat du Recensement de la Population. En 2008, à Brissac-Quincé, seuls 27% des actifs occupés travaillaient dans leur commune de résidence, contre 72% hors commune, principalement en direction d'Angers Loire Métropole, mais aussi des communes alentours comme Thouarcé et Vauchréty. Pour Chalonnes-sur-Loire, commune plus grande, plus peuplée, le recensement de 2007 indique aussi un profil périurbain : 34% des actifs résidant travaillent sur le territoire communal et 66% dans une autre commune du département.



## Originalité des résultats

Dans ces deux communes, l'influence urbaine sur les espaces ruraux environnants s'impose visuellement par la concentration bâtie qu'elle induit. C'est ensuite à la municipalité de gérer les opérations d'étalement urbain pour qu'elles impactent le moins possible le paysage communal. Le rôle de la municipalité est donc très important quand il s'agit d'insérer un lotissement ou une zone d'activités avec harmonie dans des paysages ruraux propres à ces communes périurbaines. La maîtrise de l'étalement urbain peut échapper à une commune par moment. Lors d'une forte pression foncière, les zones urbanisables sont alors prises d'assaut et le contrôle de l'avancée du front bâti est difficile. L'importance d'une maîtrise totale de la commune sur son territoire est évidente lorsque l'on évoque les conséquences paysagères d'opérations d'urbanisation. De plus en plus de communes soumises à une pression foncière forte décident de favoriser le phénomène de la ville qui se reconstruit sur elle-même. La protection des espaces agricoles et des paysages sont désormais rentrées dans les mœurs, mais il est nécessaire à la base que la municipalité ait le souci et la volonté de préserver ces éléments.

**Auteurs**

Thibaut Fouqueray (ESO-Angers CARTA)

**Partenaires**

PSDR PROJET

## Prise en compte du paysage et maîtrise communale

Les paysages ruraux qui attirent des populations de plus en plus nombreuses sont en constante évolution, sous l'influence d'une périurbanisation corollaire. Même si les deux communes étudiées présentent des contextes paysagers différents, elles sont toutes les deux soumises à des formes de développement périurbain assez similaires et à diverses marques paysagères induites par cet étalement issu de la proximité de l'agglomération angevine.

Photo.01 : Logement situé à la bordure d'une parcelle de vigne dans le lotissement des Mûriers à Brissac-Quincé (T.F, 16/03/2011)



Au niveau paysager, l'étalement urbain des lotissements représente avant tout une fracture, une coupure très visible. Sur la photo 01, cette impression d'une urbanisation dévorant les espaces « naturels » proches est assez claire. Sur le terrain, on s'aperçoit de la large place du bitume dans cet effet d'étalement. Dans ces lotissements, la végétalisation des trottoirs et des pourtours de parcelles construites est peu élaborée dans l'ensemble. La priorité est donnée à un espace public large et épuré



Photo.02 : Large voie de circulation et places de stationnement dans un des lotissements des Quatre Moulins à Chalonnes-sur-Loire (T.F, 12/04/2011)

La photo 02 prise dans les extensions urbaines à Chalonnes-sur-Loire est l'exemple type d'une urbanisation récente faisant la part belle aux vastes espaces, aux trottoirs et aux voies de circulation larges et dégagées, à des espaces verts sous forme de quelques zones de pelouse. La similarité des trois constructions donne un sentiment d'urbanisation industrielle.

Finalement, l'étalement urbain relativement récent entraîne de nombreux effets sur le paysage. Au niveau des paysages viticoles, symboles de l'identité locale, le cloisonnement de plus en plus visible des parcelles de vigne est l'élément le plus frappant de la périurbanisation.

Photo.03 : Parcelle de vigne enclavée dans la zone du Parc d'activités des Fontenelles à Brissac-Quincé (T.F, 16/03/2011)



Autre facteur « aggravant », les zones d'activités ne bénéficient d'aucun véritable traitement paysager. La situation est celle d'une succession de bâtiments commerciaux type « boîte » (R. Péron) implantés au coup par coup.

L'impact du Parc d'Activités des Fontenelles (Photo 03) dans le paysage est très important du fait d'une inscription dans un paysage ouvert de plateau où la végétation est peu présente, mais aussi du fait qu'il intègre une juxtaposition de volumes très différents compte tenu de son caractère mixte (activités industrielles, commerciales, artisanales) qui s'inscrit à l'extérieur de la déviation. Autre exemple, le bâtiment Pasquier a une emprise très forte au regard du paysage. Sa grande hauteur et la tôle claire qui recouvre ce cube marquent une véritable rupture paysagère (photo.04).

Photo.04 : Bâtiment Pasquier à Brissac-Quincé (P.L.U. Brissac-Quincé)



Pour une protection optimale des paysages communaux, il est important que la municipalité ait la maîtrise de l'ensemble des opérations d'urbanisation sur son territoire. En effet, avec une bonne maîtrise communale, leur insertion dans le paysage est plus soignée et a par conséquent moins d'impact qu'une urbanisation au coup par coup sans véritable contrôle. Nous allons voir, au travers de différents exemples, comment se manifeste la maîtrise communale dans plusieurs opérations d'urbanisation.

A Brissac-Quincé, parmi les 322 permis de construire des logements, plus de 250 ont été réalisés en lotissement depuis huit ans. Si ce rythme devrait normalement faiblir au regard des capacités du Plan d'Occupation des Sols actuel, il existe en fait une telle pression foncière sur la commune, que la collectivité ne peut maîtriser le développement de son territoire à cause de l'ancienneté de ce P.O.S. (il ne reste qu'une seule zone NA pour l'urbanisation future). En tout état de cause, l'objectif d'un rééquilibrage territorial dans le secteur de Quincé devrait se confirmer avec notamment la création de la place Montgolfier et ses sept commerces sur la partie sud.

Parmi les nouveaux lotissements, celui des Mûriers a vu le jour entre 2007 et 2008. Opération maîtrisée par la municipalité, les parcelles sont assez vastes et le lotissement est séparé de la Route D.748 par un merlon qui le protège des nuisances sonores et visuelles de cette route très fréquentée (photo.07).

Photo.07 : Merlon implanté le long de la Route D.748 à

Brissac-Quincé (T. F., 13/04/2011)



Photos.05 et 06 : Lotissement des Mûriers à Brissac-Quincé en 2002 et 2008 (Géoportail)

Les photos 05 et 06 montrent que cette opération maîtrisée par la commune a comblé un espace agricole enclavé dans l'urbanisation. De nombreux logements partagent des murs mitoyens, la densité bâtie est importante mais chaque logement bénéficie d'une parcelle de jardin. L'intégration des extensions résidentielles s'est faite avec ce merlon planté le long de la quatre-voies.

Cette opération terminée, il a été nécessaire de changer la vocation du sol sur lequel elle s'est déroulée. Dans le cas du lotissement des Mûriers, avec le passage du P.O.S. au P.L.U. dans quelques semaines, une extension de la zone UB (extensions pavillonnaires récentes de l'agglomération) au niveau du quartier des Mûriers va être effectuée, au détriment d'un classement initial en NAu (insuffisamment équipé - habitat résidentiel), afin d'intégrer le fait que l'urbanisation est désormais réalisée.

A Chalonnes-sur-Loire, les objectifs du P.L.U. sont clairement fixés et les sites qui vont accueillir le développement urbain de la commune identifiés. D'ailleurs, elle n'a plus beaucoup de marge de manœuvre en matière d'extensions urbaines : un potentiel de densification naturelle du tissu urbain existant (estimé à une cinquantaine d'habitations) et quelques opérations d'urbanisation en cours (la Promenade, Sainte-Marguerite, le Clos du Petit Bois, le Frêne), dont les Ligerais au sud du centre-ville.

L'opération d'aménagement des Ligerais est projetée sur un espace d'environ 6,8 hectares dont l'emprise foncière est aujourd'hui entièrement maîtrisée par la commune et classée en zone 1 AUp du P.L.U.. Ces zones doivent permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes et peuvent également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel.

Photo.o8 : **Périmètre de la future opération des Ligerais à Chalonnes-sur-Loire**  
(Géoportail)



Le site se caractérise par une topographie marquée (pentes jusqu'à 15 %) mais aussi par sa situation en « balcon » sur le vallon d'Armangé qu'il domine de quarante-cinq mètres et offre un remarquable panorama sur la confluence Loire et Layon.

Initialement confié à un organisme privé, le projet a été bloqué en 2009 par la municipalité pour trois raisons essentielles : il ne présentait aucune intégration paysagère, le relief n'était pas pris en compte, et les parcelles étaient trop vastes.

Dans le nouveau projet, ce quartier va être une véritable transition entre le centre et les espaces environnant plus ruraux. Une haie bocagère va d'ailleurs être plantée pour soigner cette transition paysagère.

Ce futur quartier sera l'ultime tranche d'urbanisation du secteur du « Grand Coteau » dont il souhaite se démarquer tant dans la recherche d'une plus grande diversité typologique que par la qualité de la forme urbaine produite et la prise en compte des préoccupations environnementales.

La volonté de la municipalité est en effet de rompre avec le modèle d'urbanisation qui avait prévalu ces dernières années, caractérisé par un habitat pavillonnaire et un tissu d'infrastructures consommateurs d'espace et médiocrement adaptés au relief du site. Le nouveau programme s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations du Plan Départemental de l'Habitat en visant à diversifier les formes d'habitat, à favoriser l'accession sociale à la propriété et en créant les conditions nécessaires à une meilleure prise en compte des exigences environnementales au niveau du quartier et en faveur de ses habitants.

La municipalité désire clairement au travers de cette opération poursuivre son développement urbain avec un souci certain porté au traitement paysager du site pour une intégration harmonieuse des constructions dans un milieu particulier.

Même si la municipalité tente d'avoir la main sur la plupart des opérations d'aménagement qui impactent son territoire, quelquefois la maîtrise de l'urbanisation lui échappe. Ce manque de maîtrise se produit lorsqu'une commune déclare certaines zones constructibles sans pour autant programmer des opérations d'urbanisation. Avec une pression foncière très forte, l'urbanisation de ces zones est menée par des constructeurs/promoteurs et la coulée pavillonnaire n'est pas ou mal maîtrisée. Au final, cela entraîne des marques paysagères très fortes, ne bénéficiant d'aucun traitement paysager spécifique, en particulier entre espace bâti et espace agricole ou vert environnant.

Cette problématique a été d'actualité à Brissac-Quincé, commune dont le développement urbain rapide au cours des dernières décennies au niveau de Quincé s'est effectué dans un premier temps en épaississement du faubourg de la rue Louis Moron reliant les deux bourgs historiques, puis plus récemment, réellement en extension vers le sud au détriment de terroirs viticoles (secteur du Clos des Moulins notamment) (photos.09 et 10).



Photos.09 et 10 : Partie sud de Brissac-Quincé en 2002 et 2008 (Géoportail)

En effet, au sud de la commune, le développement du lotissement du Clos du Moulin s'est déroulé à partir de 2004 et se poursuit aujourd'hui. Au niveau de ce lotissement, toutes les opérations ne dépendaient pas d'une maîtrise communale puisque, au cours des dernières décennies, plusieurs viticulteurs ont préféré vendre leurs parcelles pour qu'elles soient utilisées en terrains constructibles plutôt que de poursuivre leur activité.

Photo.11 : Secteur viticole au sud de l'agglomération  
(T.F, 15/03/2011)



Avec la photo 11, on s'aperçoit du grignotage des espaces « naturels » proches du centre-bourg sous les effets de différentes extensions urbaines. Au niveau paysager, l'étalement urbain des lotissements représente avant tout une fracture, une coupure très visible. Sur cette photo, l'impression d'une urbanisation dévorant les espaces viticoles proches est assez claire.

Ces constructions pavillonnaires apparues au coup par coup se trouvent désormais à proximité immédiate d'une parcelle de vignes et l'absence de traitement paysager réel donne cet aspect d'étalement urbain incontrôlé.

Aujourd'hui les deux nouveaux sites (Clos des Moulins et Maison Neuve) situés au sud de la commune vont accueillir des opérations d'urbanisation (logements et équipements) mais ils ne sont pas ouverts à l'urbanisation dans l'immédiat, afin que la commune maîtrise réellement son rythme d'urbanisation au cours des dix prochaines années. Elle a en effet l'expérience du P.O.S. précédent qui comportait de nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation et qui n'a pas permis d'en réguler le rythme lorsque la pression foncière était à son comble. Il faut noter que Brissac-Quincé disposait jusqu'à cette année d'un P.O.S. et non d'un P.L.U. à la différence de Chalonnes-sur-Loire qui est passée depuis plusieurs années au Plan Local d'Urbanisme, ce qui explique en partie la difficulté de maîtrise communale sur ce type d'étalement urbain.



## Pour aller plus loin...

- FOUQUERAY T., 2011, Paysage et Périurbain: Etudes de cas à partir de deux communes ligériennes, Brissac-Quincé et Chalonnes-sur-Loire. Université d'Angers, Mémoire de Master 1 de Géographie, D<sup>on</sup> L. Guillemot, 117 p.
- COLLECTIF, 2003, *Atlas des paysages de Maine-et-Loire*, Le Polygraphe, Angers, 205 p.
- DAVODEAU H., 2003, *La sensibilité paysagère à l'épreuve de la gestion territoriale. Paysages et politiques de l'aménagement en Pays-de-la-Loire*, Thèse de doctorat, Université d'Angers, 303 p.
- DION R., 1990, *Le paysage et la vigne. Essai de géographie historique*. Paris, Payot, 294 p.
- DODIER R., (Coord.), 2007, *Vivre les espaces périurbains, Norois*, n°205-2007/4.
- DONADIEU P., 1998, *Campagnes Urbaines*, Actes Sud Ecole Nationale Supérieure du Paysage, Arles, 219 p.
- LE GARS C., Ph. ROUDIE, A. HUETZ de LEMPS, 1996, *Des vignobles et des vins à travers le monde : hommage à A. Huetz de Lemp*, Colloque tenu à Bordeaux les 1, 2 et 3 Octobre 1992, Presses universitaires de Bordeaux, 658 p.
- LUGINBUHL Y., 2000, « Paysages viticoles », in : *Les Paysages culturels viticoles*, ICOMOS, pp. 15-20

### Pour citer ce document :

FOUQUERAY Th. (2011). Paysage et Périurbain : études de cas à partir de deux communes ligériennes, Brissac-Quincé et Chalonnes-sur-Loire , Projet Dytefort, PSDR grand Ouest, Série Les Focus PSDR3

### Plus d'informations sur le programme PSDR GO :

[www.psdrgo.org](http://www.psdrgo.org)

#### Contacts :

**PSDR Grand Ouest** : Anne-Catherine Chasles – [Anne-Catherine.Chasles@nantes.inra.fr](mailto:Anne-Catherine.Chasles@nantes.inra.fr)  
ou [psdrgo@nantes.inra.fr](mailto:psdrgo@nantes.inra.fr)

**Direction nationale PSDR** : André Torre (INRA) - [torre@agroparistech.fr](mailto:torre@agroparistech.fr)

**Animation nationale PSDR** : Frédéric Wallet (INRA) – [wallet@agroparistech.fr](mailto:wallet@agroparistech.fr)

### Pour et Sur le Développement Régional (PSDR), 2007-2011

Programme soutenu et financé par :

