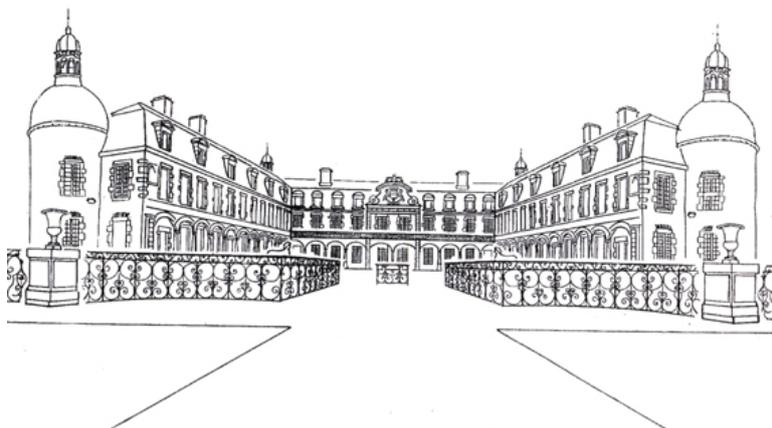


Actes de la 7ème journée d'étude  
samedi 24 novembre 2007

**« Construire et habiter aujourd'hui »  
Intégration paysagère et qualité  
environnementale du bâti.**

*Construire sans banaliser le paysage,  
Concevoir un urbanisme rural  
et environnemental acceptable.*



Château - 71270 Pierre-de-Bresse  
Tél : 03 85 76 27 16 / Fax : 03 85 72 84 33  
E-mail : [ecomusee.de.la.bresse@wanadoo.fr](mailto:ecomusee.de.la.bresse@wanadoo.fr)  
[www.ecomusee-de-la-bresse.com](http://www.ecomusee-de-la-bresse.com)

**Construire et habiter aujourd'hui.  
Intégration paysagère et qualité environnementale du bâti.**

Échanges d'expériences et de points de vue entre acteurs institutionnels et associatifs, élus et professionnels autour de cas concrets, avec le concours de Pascal Rouaud, chef du S.D.A.P. de Saône-et-Loire.

<b>Sommaire</b>
-----------------

**Ouverture** par, Dominique Rivière, conservateur en chef du Patrimoine, Alain Cordier, président du Pays de la Bresse bourguignonne, Laurence Janin, chef de projets **p. 3**

**Aménagements et extensions de bourgs, l'expérience du département de l'Ain. L'exemple du lotissement du Verger du Moulin à Treffort-Cuisiat** **p. 12**  
Pierre Perdrix, Maire de Treffort-Cuisiat  
Nicole Singier, Directrice du C.A.U.E. de l'Ain  
Débats

**Présentation de la plaquette : *L'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône-et-Loire*** **p. 38**  
Alain Faure, Chef du service développement rural, D.D.A.F. de Saône-et-Loire  
Emmanuelle Limare, Paysagiste au C.A.U.E. de Saône-et-Loire

**Constructions agricoles et espaces ruraux multifonctionnels. Un défi pour les agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle ?** **p. 46**  
Philippe Madeline, Maître de conférences. Université de Caen Basse-Normandie, Pôle Rural de la Maison de la recherche en sciences humaines de Caen  
Débats

**Construire en tenant compte de la qualité environnementale du bâti** **p. 59**  
Franck Dumaître, Chargé de mission à l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie en Bourgogne  
Débats

**Architecture, urbanisme, paysage et environnement, les actions du Pays des Landes de Gascogne.** **p. 84**  
Jean-Philippe Ruguet, Chargé de mission urbanisme au Pays des landes de Gascogne  
Débats

**Clôture** par Annie Bleton Ruget, vice-présidente de l'Écomusée de la Bresse bourguignonne : **p. 111**

# Ouverture

## **Dominique Rivière, Conservateur en chef de l'Écomusée de la Bresse bourguignonne.**

Savez-vous que lorsqu'on me demande de présenter l'Écomusée de la Bresse bourguignonne, on me demande : « Monsieur le Conservateur, pourquoi un musée en Bresse ? Qu'est-ce qu'il y a à voir ? Qu'est-ce qu'il y a comme spécificités ? ».

J'ai toujours répondu qu'en fait il y en avait trois. Trois choses qui étaient vraiment très visibles lorsqu'on arrivait dans cette région ; la première étant bien-sûr l'habitat, cet habitat très typé, issu des matériaux du sol, constitué de terre et de bois. La deuxième spécificité : le mobilier : un mobilier en bois constitué d'essences diverses et qui est aussi une expression du sol de Bresse et enfin la poterie : la terre cuite vernissée, autre expression du sol de la Bresse. Ce mobilier, cette poterie, ne sont pas très loin des matériaux de l'habitat qui nous intéressent aujourd'hui. Je pense que dans la suite de nos journées d'études puisque plusieurs d'entre-elles ont été jusque là consacrées à l'habitat, on peut envisager que dans les années à venir d'autres le soient au mobilier, et à l'utilisation que l'on fait des terres de Bresse. Nous recentrons en effet la vision de l'Écomusée sur son territoire un peu chaque année grâce à ces journées d'études.

Cette année comme vous le savez, c'est une journée qui est consacrée davantage au contemporain que ne l'étaient les journées précédentes. Construire et habiter aujourd'hui, en tenant compte d'une intégration paysagère et de la qualité environnementale du bâti, construire sans banaliser le paysage, concevoir un urbanisme rural, et environnemental, acceptable voilà le thème qui nous intéresse. Il s'agit donc d'échanges d'expériences avec un certain nombre d'intervenants qui nous font le plaisir de venir de l'extérieur de la Bresse bourguignonne et que je remercie dès à présent.

Cette journée qui est organisée comme chaque année par ma collègue Laurence Janin ici présente s'inscrit dans notre travail habituel à l'Écomusée puisqu'en ce moment nous œuvrons sur plusieurs domaines ayant trait à l'habitat. D'abord sur l'Inventaire, et ce depuis plus de deux ans et demi. Nous terminons le 5<sup>ème</sup> canton de la Bresse bourguignonne après avoir étudié ceux de Pierre-de-Bresse, Montret, Saint-Germain-du-Plain, Cuisery, nous terminons en ce moment Saint-Germain-du-Bois et nous allons

aborder Louhans en janvier prochain. C'est un travail de fond qui n'avait pas encore été réalisé à ce jour ; alors que la création de l'Inventaire général par André Malraux remonte aux années 1960. C'est un de nos grands chantiers actuels Dans le cadre du PER (Pôle d'Excellence Rural), - je pense qu'Alain Cordier va nous en parler tout à l'heure, - nous collaborons à un certain nombre de chantiers sur l'ensemble de la Bresse bourguignonne : le Moulin de Montjay à Ménetreuil, la Ferme du Champ Bressan à Romenay, le Domaine Plissonnier à Saint-André-en-Bresse et aussi ici même où nous travaillons à la préparation d'une exposition importante sur l'habitat traditionnel et contemporain en Bresse bourguignonne. Une exposition qui devrait voir le jour le 3 octobre 2008 en ce Château départemental de Pierre-de-Bresse.

La journée d'aujourd'hui bénéficie de la présence de Pascal Rouaud notre ABF (Architecte des Bâtiments de France) et chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Saône-et-Loire, ici même à la tribune et représentant Madame la Préfète du département et qui sera un peu - pardonnez-moi, c'est très vilain ce que je vais dire et peu respectueux vis-à-vis de ses fonctions - « notre poil à gratter » tout au long de cette journée. Il interviendra lorsque cela lui semblera bon, au long de chacune des interventions programmées à cette tribune mais aussi de celles j'espère, nombreuses et spontanées venant de la salle que vous constituez.

Alain Cordier, vice-président du conseil régional de Bourgogne mais aussi président du Pays de la Bresse bourguignonne, nous exposera les priorités du Pays en matière d'habitat. Nous parlerons ensuite d'expériences dans le département de l'Ain, avec Nicole Singier, la directrice du CAUE de l'Ain qui nous fait le plaisir d'être présente depuis plusieurs années à nos journées d'études et qui nous apporte un éclairage très intéressant et très voisin sur nos maisons bressanes. La problématique étant à peu près la même quant à leurs situations, quant à leurs fonctions, quant à leurs matériaux. Elle interviendra accompagnée de Pierre Perdrix le maire de Treffort.....qui est à ses côtés. Vous aurez le plaisir de découvrir par la suite une plaquette intitulée : « L'Insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône-et-Loire » qui vous sera présentée par Emmanuelle Limare du CAUE de Saône-et-Loire et Alain Faure le chef du service développement de la direction départementale de l'Agriculture de Saône-et-Loire. Un produit départemental initié par différents services, que ce soient la préfecture de Saône-et-Loire, le conseil général et aussi le conseil régional de Bourgogne. Et pour finir ce matin, Philippe Madeline, de l'Université de Basse-Normandie à Caen va nous présenter lui aussi un témoignage qui nous vient de l'extérieur sur les constructions agricoles, les espaces ruraux multifonctionnels et c'est ainsi que nous allons clore notre matinée

Cet après midi, nous nous informerons sur : « Construire en tenant compte de la qualité environnementale du bâti, tel est en effet le titre de la communication de Franck Dumaître, chargé de mission de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie en Bourgogne. Et enfin nous accueillerons Jean-Philippe Ruguet qui est chargé de mission urbanisme au Pays des Landes de Gascogne. Nous avons déjà eu le plaisir d'accueillir des représentants des Landes de Gascogne lors des journées d'études précédentes. Nous travaillons ainsi à un rapprochement entre le Pays de la Bresse bourguignonne et le Pays des landes de Gascogne. L'architecture là-bas ressemble beaucoup à l'architecture bressane parce qu'il y a du pan de bois, parce qu'il y a de la brique, parce qu'il y a une certaine forme de torchis. Cette journée sera clôturée par Annie Bleton-Ruguet, vice-présidente de l'Écomusée qui nous en fera -(comme les universitaires excellent à le faire) - une synthèse à chaud dès 16 heures.

Vous n'ignorez pas que chaque année lors de notre nouvelle journée d'étude nous publions le compte-rendu de la journée d'étude précédente et donc les Actes de la journée d'étude du 25 novembre 2006 qui étaient consacrés à : « Hommes d'aujourd'hui et savoir-faire d'hier et de demain » sont disponibles à partir de ce matin 9 heures, ici même à l'entrée de la salle.

Maintenant quelques mots pour introduire cette journée. Je vais m'inspirer d'une préface que j'ai écrite en 1993 La Société des Amis des Arts et des Sciences de l'Arrondissement de Louhans que présidait à l'époque Michel Delay, avait alors eu le mérite de rééditer un ouvrage capital pour l'ethnographie et la connaissance de la Bresse louhannaise : celui de Jeanton et Duraffour intitulé « l'habitation paysanne en Bresse ». L'édition originale datait de 1935. Cet ouvrage qui reste un grand classique a été édité en son temps par la Société des Amis des Arts et des Sciences de Tournus et par la Société des Amis des Arts et des Sciences de Louhans. J'avais à l'époque commis une préface pour justement montrer comment on pouvait donner une suite à cette affaire. Une préface consacrée à l'habitat en Bresse, à son évolution récente et à ses perspectives ; je me cite donc :

Que peut-on dire de l'évolution récente de l'habitat en Bresse et de ses perspectives ? La situation de l'habitat en Bresse pose un certain nombre de problèmes en partie dus à l'héritage historique dont la maison est à la fois le témoin, le garant, le conservateur. Aujourd'hui de nombreuses contradictions subsistent, l'évolution de celle-ci ne dépend pas seulement de l'évolution de l'aspect et de la morphologie des maisons sur le terrain mais de résolutions beaucoup plus générales qui prennent l'allure de véritables choix de société qui sont dignes d'être qualifiés de politique.

La division fonctionnelle de l'espace, l'implantation de nouveaux bâtiments sans soucis décoratifs, sans véritables tentatives d'harmonisation avec le patrimoine déjà existant en tenant notamment compte de l'orientation des anciennes maisons ont créé une hétérogénéité jusque là absente dans l'architecture paysanne traditionnelle.

Le mitage progressif des espaces à bâtir restés vacants a introduit partout un nombre considérable de maisons sans véritable caractère ; conçues à l'aide d'un grand choix de matériaux mais ne sachant les mettre en valeur, les nouvelles bâtisses, contrairement aux anciennes, ne possèdent pas de style très personnalisé. Les contraintes de la matière vaincue, il semblerait que les nouveaux bâtisseurs aient abandonné toute tentative d'affranchissement vis-à-vis des contraintes imposées naguère par un choix restreint de matériaux. Les nouvelles habitations ne sont guère plus que des abris privés de leur fonction professionnelle ; elles répondent à un usage tout à fait spécialisé, à l'image des vastes hangars métalliques conçus pour entreposer le fourrage et le matériel agricole. Rares sont en effet aujourd'hui les maisons qui abritent à la fois les activités d'hébergement et les activités économiques de leur propriétaire. Sans vouloir opposer hier et aujourd'hui, quels sont les critères finalement qu'il faudrait peut-être avoir à l'esprit lorsque l'on réfléchit à une construction moderne par rapport à la construction traditionnelle qui la précède ?

Évoquons quelques généralités.

Du point de vue de sa morphologie. Autrefois la maison était sur un niveau avec combles aménageables de formes allongés. Aujourd'hui, elle est surtout sur deux niveaux avec sous-sol souvent sans combles aménageables ; sa forme se rapprochant du cube. On l'occupait précédemment pendant plusieurs générations. On y stockait du grain au grenier. Il y avait de une à quatre pièces. Aujourd'hui deux générations au maximum s'y succèdent. On trouve le sous-sol avec le garage. Il s'agit d'un F4 ou F5 avec cuisine et salle de bains. Autrefois c'était une habitation avec son exploitation, aujourd'hui il s'agit d'une habitation seule. Du point de vue du regroupement, le hameau était autrefois de mise, avec des préoccupations communes. Aujourd'hui on a tendance à aller construire des maisons isolées, sur un terrain possédé précédemment ou en lotissement pour faciliter les raccordements. Autrefois, on construisait sur les hauteurs, mais aussi à l'abri. Aujourd'hui on s'est affranchi du problème du site et les maisons sont malheureusement le plus souvent sur des surélévations artificielles.

Autrefois l'orientation de la maison était capitale, aujourd'hui elle est secondaire.

En ce qui concerne la végétation et les clôtures on avait autrefois autour de la maison, le verger, le potager qui créaient des transitions entre le bâti et l'élément naturel ; les haies

étaient nombreuses, complétées par des barrières. Aujourd'hui on trouve essentiellement une végétation d'agrément. Les clôtures sont souvent prétentieuses délimitant les propriétés à l'aide de grands murs voire de portails majestueux.

Voilà quelques éléments de réflexion qu'il faut prendre en compte chaque jour puisque la Bresse gagne en ce moment de la population et devient un vaste terrain de constructions de maisons nouvelles. On ne va pas s'en plaindre mais encore faut-il se montrer particulièrement vigilants !

**Alain Cordier,  
Président du Pays de la Bresse bourguignonne.**

Mesdames, Messieurs, bonjour à tous. Participant assidu aux colloques organisés par l'Écomusée sur le thème de l'habitat, je suis heureux cette année encore de venir au château à cette occasion, certain que je suis d'en ressortir avec des connaissances nouvelles sur ce sujet que, pourtant, nous travaillons depuis longtemps ensemble.

Je remercie l'équipe de l'Écomusée de donner la parole dans cette phase d'introduction au Pays de la Bresse bourguignonne, j'ai déjà eu l'occasion ici de mentionner l'importance accordée par le Pays au problème de l'habitat. La charte du pays, élément fondateur adopté en 2003, tout comme le premier contrat de pays mis en œuvre jusqu'à l'année dernière, ont fait de cet enjeu un élément central. Le prochain contrat est en cours de négociation ; après une année de mise au point participative, nous étions réunis hier encore, avec le secrétaire général pour les affaires régionales et les services de la région et du département afin d'examiner ce qui sera pour six ans le programme d'action du Pays. Sans trahir de grands secrets, je pense pouvoir assurer que ce prochain contrat accordera encore une attention particulière à l'habitat, à son intégration dans le patrimoine naturel bressan, paysager en particulier.

Le Pays, conscient des impératifs planétaires du développement durable, soucieux aussi de préserver localement les ressources naturelles et une certaine qualité d'habitat, de mode de vie rural, tient à assurer une cohérence aux actions de développement sur son territoire. On a évoqué depuis longtemps la richesse que constituait un certain art de vivre

auquel les habitants de la Bresse sont attachés, et les menaces qu'un développement anarchique de constructions mal conçues, mal réparties, pouvaient faire peser sur cette richesse.

Une des premières conditions pour assurer cette qualité de la vie, c'est d'arrêter de construire et d'aménager dans les vallées au mépris des règles élémentaires de respect des cours d'eau et de leur indispensable espace de liberté. Une urbanisation mal maîtrisée qui entraîne notamment des modifications catastrophiques de l'écoulement des eaux, ajoutée à un arrachage des haies sur de vastes surfaces, a conduit à une aggravation des risques d'inondations brusques, qui impose d'une part une modification des mécanismes de décision en matière d'aménagement du territoire et d'autre part une action forte pour limiter les dégâts dus aux crues, en particulier à Louhans, nous sommes là au cœur de l'actualité de cette fin de semaine.

Le Pays aborde aussi les problèmes liés à l'habitat avec le souci de ne pas achever l'époque de l'énergie facile et peu coûteuse sans préparer l'avenir.

Un programme de promotion des énergies renouvelables et de maîtrise de la consommation d'énergie adapté aux spécificités de l'habitat bressan ancien ou récent, et aux constructions nouvelles, sera suivi d'actions pour la rénovation et l'adaptation des bâtiments aux nouvelles exigences énergétiques.

Le Pays entend poursuivre ses actions de sensibilisation à la richesse architecturale de la Bresse, promouvoir des règles de construction et d'aménagement qui permettent de conserver l'identité des bourgs et des hameaux en évitant un mitage total du territoire, et développer les partenariats engagés sur ce sujet essentiel avec la Chambre de métiers, les artisans, l'Écomusée, l'OPAC, le CAUE et les collectivités. Enfin, le Pays se donne pour objectif la réussite du Pôle d'Excellence Rurale « l'architecture bressane : support d'une nouvelle économie touristique et artisanale ». L'échelle « Pays » est la mieux adaptée à la définition concertée d'objectifs cohérents, adaptés aux spécificités bressanes, en matière d'habitat, de logements sociaux, d'urbanisation, de respect des paysages et des milieux naturels. Un enjeu essentiel pour notre territoire est d'assurer pour les prochaines décennies une meilleure qualité de la vie pour tous les Bressans que ne le ferait l'addition de décisions locales concurrentes ou contradictoires. Les décisions en matière de zones d'activité, d'équipements commerciaux, de transports auraient aussi à l'échelle du pays tout entier une efficacité et une pertinence accrue, évitant un certain nombre de conflits. C'est pourquoi j'ai plaidé en faveur de la mise sur pied par le Pays de la Bresse bourguignonne d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Très controversé lorsque je l'ai exposé la première fois, ce projet fait peu à peu son chemin et

les critiques liées à la lourdeur de l'opération, que nous prendrons en compte avec attention, ne semblent pas devoir mettre en péril ce projet dont la Bresse a besoin, de plus en plus besoin vu la montée des conflits liés au problème foncier. Le SCOT est l'outil de planification spatiale qui peut, bien mené, éviter l'incohérence des aménagements juxtaposés et la banalisation de ce territoire.

Les travaux de cette journée d'étude permettront je l'espère de préciser ce qui peut être fait pour qu'en somme la Bresse ne ressemble pas demain à une banlieue sans grand caractère, à une juxtaposition de constructions désordonnées et peu adaptées. Pour que ce territoire s'améliore sans se renier.

**Laurence Janin,  
Chef de projets à l'Écomusée de la Bresse bourguignonne.**

Après Dominique Rivière et Alain Cordier, je voulais introduire cette journée en vous rappelant qu'après « les mutations rurales », « l'inventaire du patrimoine », « les pans de bois », « les savoir-faire » autant de thèmes déjà traités et dont les actes sont disponibles à la boutique de l'Écomusée, nous aborderons aujourd'hui le thème de l'architecture contemporaine et de l'urbanisme en lien avec le paysage et l'environnement.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, je tiens à remercier les intervenants dont certains n'ont pas hésité à traverser la France, malgré la grève des trains, pour venir nous rejoindre aujourd'hui. Je pense à Philippe Madeline qui arrive de Normandie et à Jean-Philippe Ruguet qui est venu des Landes. Je tiens à remercier également le public toujours aussi présent, toujours aussi nombreux. Je regrette de ne pas voir plus de maires dans la salle mais j'ai noté la présence des professionnels du bâtiment en grand nombre aujourd'hui et aussi de nos voisins du Jura. C'est l'un des intérêts de cette journée d'étude, non seulement de croiser les regards entre différents acteurs, entre différents chercheurs, entre différentes régions mais aussi de susciter le débat que ce soit entre élus, administrations et professionnels mais aussi avec l'ensemble des citoyens. Je tiens bien sûr à remercier également Annie Bleton-Ruguet qui une fois encore a accepté de présider cette journée.

La Bresse comme beaucoup de zones rurales se trouve à un tournant de son histoire. Après plus d'un siècle d'exode rural, la Bresse connaît un renversement de tendance. Ce mouvement qui n'était qu'un frémissement au recensement de population de 1999 s'est amplifié depuis. Les recensements partiels de 2004 et 2005 ont montré que la plupart des communes bressanes connaissent une augmentation de population. Certaines d'entre-elles voient leur population progresser de plus de 10% entre 1999 et 2004.

Ainsi après l'exode rural du XXème siècle certains démographes et sociologues parlent d'exode urbain. En effet, le phénomène est général en France même s'il est plus marqué dans le Sud et à l'Ouest et autour des grandes villes. Les urbains choisissent d'aller vivre à la campagne non seulement pour des raisons de coût de l'immobilier et du foncier mais aussi par choix d'une qualité et d'un cadre de vie. Il s'agit de retraités mais aussi de jeunes actifs continuant à travailler en ville tout en habitant à la campagne ou choisissant le télétravail ou encore venant créer des emplois sur place. D'ailleurs, chaque année depuis 2003 se tient à Limoges la « Foire à l'installation en milieu rural » qui met en rapport des personnes désireuses de s'installer à la campagne et des territoires ou des acteurs ruraux.

Ainsi, après l'essor des résidences secondaires des années 1970, la Bresse voit aujourd'hui augmenter ses résidences principales. Le territoire bressan se trouve confronté d'une part à la réutilisation de ses bâtiments anciens (thème abordé l'année dernière) et d'autre part à la multiplication de constructions neuves, habitat pavillonnaire diffus ou lotissements.

Si l'on observe les demandes de permis de construire en Bresse, on constate que jusqu'en 1998 leur nombre étaient de l'ordre de 600 demandes par an, en 1999 on passe à plus de 700 demandes par an et à partir de 2004 on tourne autour de 900 demandes par an.

La Bresse subit une pression foncière sans précédent et pourtant, à ma connaissance, fin 2006, seules 25 communes sur 112 sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Si elle veut préserver son identité paysagère, la Bresse ne peut plus, ne doit plus suivre le mouvement, elle doit le précéder, le devancer. Les communes bressanes doivent faire le choix d'extensions de bourgs de qualité, maîtrisées et durables. La Bresse doit essayer de répondre aux questions suivantes : Comment construire sans banaliser le paysage, comment concevoir un urbanisme respectueux de l'environnement, et enfin comment adapter aujourd'hui les constructions aux besoins actuels de résidence, d'exploitation agricole, d'activité artisanale ou industrielle ?

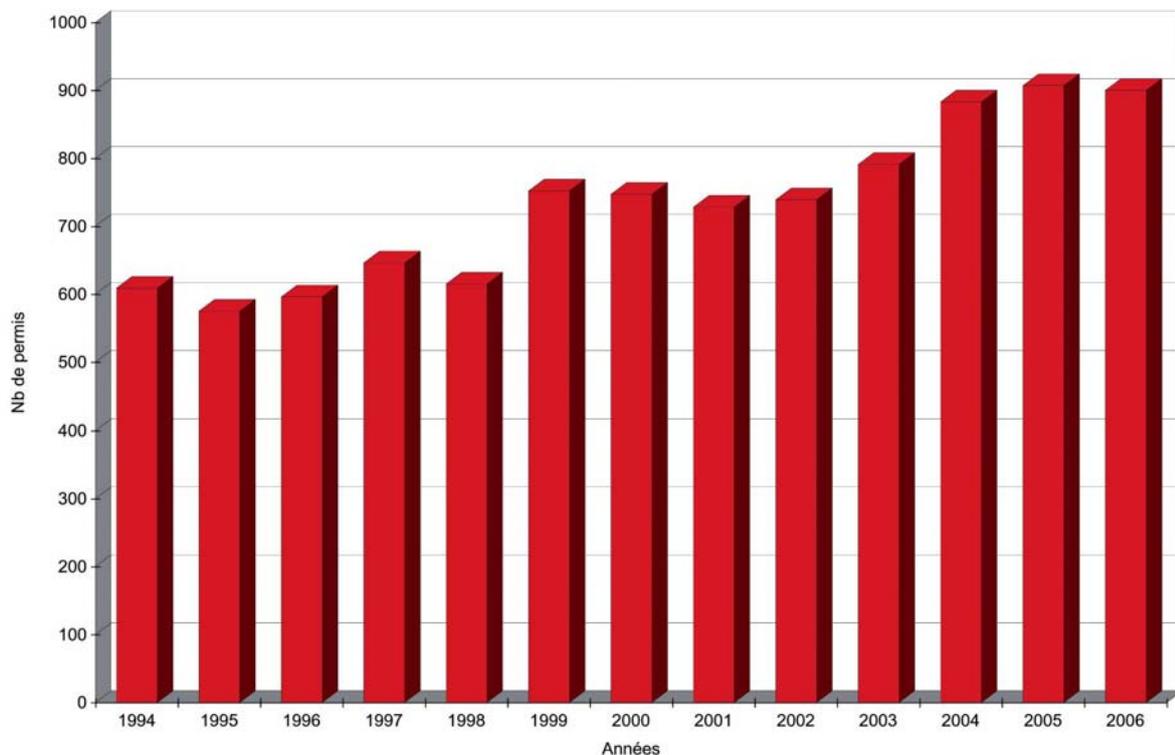
Ces questions, d'autres pays se les sont posées avant nous ; certains comme le Pays du Cœur de l'Hérault ou le département du Lot et Garonne ont essayé d'y répondre en lançant des concours d'idées auprès d'étudiants en architecture sur le thème « la ville à la campagne », « l'extension des bourgs ruraux ». C'est également ce que l'Écomusée tentera de mettre en œuvre en 2008 avec le CAUE de Saône-et-Loire.

Le Pays des Landes de Gascogne quant à lui, a choisi, à l'initiative de ses élus, de se lancer dans la rédaction d'un livre blanc afin de mettre en place une politique coordonnée pour l'architecture, l'urbanisme et le paysage considérant que les règles juridiques nationales ne suffisent pas à faire évoluer qualitativement les formes architecturales et urbaines. Vous pourrez entendre ce témoignage cet après-midi.

Encore une fois, j'espère que les exposés de cette journée viendront enrichir notre réflexion, susciter le débat et permettre à la Bresse d'agir plus efficacement pour son avenir.

Je cède tout de suite la parole à nos voisins du département de l'Ain.

### Permis de construire en Bresse



L. Janin, M. Roland, EBB  
Source : DDE subdivision de Louhans

**Aménagements et extensions de bourgs,  
l'expérience du département de l'Ain  
L'exemple du lotissement du Verger du Moulin à Treffort-Cuisiat**

**Pierre Perdrix,  
Maire de Treffort-Cuisiat**

Bonjour mesdames et messieurs, je vous remercie de m'avoir invité à venir parler un petit peu de ce que nous faisons dans notre commune au titre de son aménagement. Mon intervention est articulée avec celle de Madame Singier, directeur du CAUE, puisque notre commune collabore depuis de nombreuses années avec le CAUE pour toute sa réflexion stratégique et ses projets. Il ne s'agit pas de répondre complètement à un problème, mais plutôt d'amorcer un débat et de susciter éventuellement vos questions. Je m'en tiendrai évidemment uniquement à la vision politique de notre action communale : la vision technique étant apportée et complétée par Madame Singier

Treffort-Cuisiat, comme son nom l'indique, est une commune fusionnée de la loi de 1972. C'est un chef-lieu de canton, siège d'une communauté de communes avec 2000 habitants en 2005 contre 1100 en 1975. On en prévoit 2800 en 2025 dans le cadre du SCOT. Dans le cadre du SCOT, il y a une structuration du territoire et on est Pôle structurant. La commune compte environ 700 emplois locaux et une quarantaine d'associations. C'est une commune assez grande car issue d'une fusion, avec près de 4000 ha entre deux régions géologiques très différentes : les villages adossés au Revermont et la plaine de Bresse qui est à l'ouest. L'urbanisme est relativement éclaté du fait de la fusion. On a trois villages et une vingtaine de hameaux, un paysage rural très affirmé malgré les 700 emplois de types plutôt industriels et de services. Je m'en tiendrai dans mon exposé exclusivement à Treffort qui est le village centre parce que je ne vais pas vous entretenir de toute la commune.

Treffort se situe à 18 km au nord-est de Bourg-en-Bresse, sa construction repose sur un éperon rocheux et notre matière première de base à nous n'est ni la terre ni le bois (sauf pour la charpente) mais essentiellement la pierre.

Deux objectifs majeurs ont été retenus en 1997-98 : repositionner le village de Treffort comme le centre de la commune et respecter la valeur architecturale et paysagère du village. On a adopté 5 axes de travail. Le premier était **d'enrichir les espaces publics**.

Dans les précédents mandats il y avait eu des efforts considérables pour enfouir les réseaux mais du coup tous les espaces publics étaient en très mauvais état. Ensuite de **favoriser le commerce** de village qui était un peu en perte de vitesse, de privilégier les **équipements publics de qualité**, de travailler sur le domaine de **l'habitat à proximité des villages**. Il fallait donc commencer à réfléchir, à ne plus épancher (pardonnez-moi l'expression) la construction et à **reconquérir l'ancien** qui était assez souvent à l'état d'abandon. Avant de construire, essayons déjà d'habiter ce qui existe.

Les actions conduites au niveau des espaces publics ont permis, pratiquement, de réaliser l'intégralité de leur réhabilitation notamment sur Treffort mais aussi sur Cuisiat. Le tout a été fait en 4 opérations successives en 2000, 2003, 2005 et 2007 pour un budget global de 3,5 millions. Les premières opérations ont été très bien subventionnées, parce qu'à l'époque l'Europe apportait des fonds, la dernière a plutôt été financée sur les fonds propres de la commune.

Pour le commerce, une action était déjà engagée : la commune avait acheté un vieil immeuble pour le restaurer et en faire un hôtel-restaurant ; puis on a accéléré un peu l'allure : on a installé une pharmacie, on a fait reconstruire une maison que l'on avait détruite pour installer la poste, l'auto-école et les services de santé (2002-2003). Après on a déplacé la boulangerie, l'épicerie, le cabinet d'esthétique, la boucherie et on a encore des projets. Dans les premières phases, l'objectif était la réinstallation des commerces existants dans le village pour les positionner autour d'une place et leur donner une cohérence et une dynamique qui étaient en jeu. C'est une réussite. Positionner les commerces dans un village, c'est une meilleure manière de résister aux forces des grandes surfaces plutôt que de s'insurger contre. Ca me paraît plus efficace.

Maintenant, on est en face de sollicitations spontanées, on n'est plus dans la réorganisation de commerces existants. Ce sont de nouveaux commerces qui se proposent de venir dans notre commune. Et de plus des propriétaires de vieilles granges se proposent de les convertir en commerces. Nous tenons les deux bouts de la chaîne avec les commerçants qui ont envie de venir chez nous et les propriétaires qui se disent qu'après tout ils ont des locaux qui sont mal utilisés et aimeraient bien les rentabiliser. On constate un double effet. D'abord un effet sur le commerce et sur l'urbanisme étant donné que c'est mieux d'avoir un commerce qu'une grange dans le centre d'un village. Je rappelle qu'ici ce sont des opérations coûteuses en temps, mais pas en argent, et accessibles à n'importe quelle collectivité puisque ça ne coûte rien. On s'organise pour que les loyers paient les coûts d'opérations.

Pour les équipements publics la construction de la salle des fêtes-école date de 1985. On avait une salle de sports qui datait de 1993, donc on a construit un centre de Loisir / cantine en 2005, on a installé une chaufferie-bois d'une puissance de 250KW pour desservir les bâtiments collectifs communaux : salle des fêtes, école, bibliothèque, l'hôtel-restaurant (bâtiment communal à proximité), et qui desservira aussi 17 logements dans l'opération que présentera Nicole Singier tout à l'heure. C'est une chaufferie avec un réseau chaleur.

On a réaménagé des terrains de football et de tennis en 2007 autour de la salle de sports pour rendre cohérents les équipements sportifs de la commune. On avait un terrain de football qui était à Cuisiat, donc à 3 km du village-centre, et on a regroupé les installations sportives sur le même site. On est en construction d'une maternelle et d'une école primaire de 2007 et à 2009 parce que les effectifs scolaires ont augmenté depuis 1985. A l'étage des locaux commerciaux il y a un ou deux appartements. Un petit patrimoine communal se développe.

Le POS date de 1986 bien avant que le mitage ne soit fait. Autre élément favorable, la tradition de notre commune d'être maître d'ouvrage de ses lotissements. Depuis que j'habite dans la commune, et j'y habite depuis 1974, je n'ai jamais vu de lotisseurs privés. Tous les aménagements ont été des lotissements communaux. Aujourd'hui, on a poussé la pratique jusqu'à préempter sur des lotisseurs qui intervenaient en disant : « Non, non ce n'est pas votre terrain de jeu, le terrain de jeu est à la collectivité et c'est nous qui maîtrisons l'opération. ». Ensuite nous leur proposons une parcelle de 3-4000 m<sup>2</sup> sur laquelle une petite composition collective en habitat horizontal ou R+1, leur donne la possibilité de s'exprimer suivant les règles que nous avons fixées.

Trois lotissements sont actuellement en cours : le Verger du Moulin est quasiment fini, les travaux de finition des voiries sont en cours et vous verrez tout à l'heure sa présentation. Saint-Michel est complètement vendu et le Pré Michaud est en cours de commercialisation. Le total représente 100 à 110 logements. Ces opérations ne sont pas encore terminées mais la commune est déjà en période d'acquisition foncière pour les opérations suivantes.

Pour réhabiliter l'ancien, on a lancé une OPAH en coopération avec la communauté de communes. La commission urbanisme est une commission efficace à tel point que je signe les permis sans les regarder parce que c'est elle qui fait le travail et j'ai une totale confiance. Dans notre PLU on a inclus comme pièces annexes les fiches conseils du C.A.U.E. Tous les permis sont soumis à un avis du C.A.U.E. Ce n'est pas gratuit, mais c'est « rentable ». On a fait faire une étude chromatique sur le village de Treffort puisque

c'est un village ancien qui mérite quelque attention. Il y a non seulement une étude chromatique qui fait des recommandations mais, pour chaque rénovation de façade, on demande aussi l'avis du C.A.U.E et on essaie de faire en sorte que ses conseils soient suivis. On a aussi pris la décision de maintenir, par voie réglementaire, les toits anciens en tuile canal qui sont les tuiles de base de notre région. Du moment où on force un peu les gens, on les aide en rapport et on a décidé de verser 6 euros par m<sup>2</sup> de toiture à tous les propriétaires qui rénovent leur toiture en respectant les toits anciens. Cette aide compense à peu près le surcoût de l'opération. Le règlement du PLU en cours d'adoption, est relativement contraignant si j'en juge par les intervenants sur notre territoire : les constructeurs de tous horizons qui trouvent qu'on est assez pénibles en terme de contraintes. Mais qui veut les fins choisit les moyens !

Pour l'OPAH, on ne s'est pas contentés des financements venant de l'État, on a mis un peu la main à la poche, la communauté de communes intervient sur les opérations d'OPAH. Les subventions pour réhabilitations des façades et des toitures incitent justement les gens à venir nous voir avant que les travaux ne soient faits et nous pouvons intervenir par du conseil. Les fiches conseils, une étude chromatique, un règlement de PLU et les lotissements avec des règlements particuliers, la maîtrise opérationnelle sont les outils opérationnels nécessaires.

On essaie d'être cohérents par rapport au SCOT qui est en voie d'approbation sur notre territoire. Le SCOT, c'est la croissance démographique évidemment, le dynamisme économique, l'ouverture sur l'extérieur. Un SCOT ne reste pas fermé sur lui-même : on est bien en dialogue avec les SCOT environnants.

Le SCOT a fait le choix d'un territoire structuré, c'est-à-dire qu'on a une armature urbaine qui comprend :

- Une unité urbaine : la ville centre et les communes périphériques immédiates.

- Des pôles structurants dont nous faisons partie

- Des pôles équipés et des pôles ruraux.

Donc 4 niveaux hiérarchiques avec chacun un portrait type. Un pôle structurant, c'est un type d'équipement qui doit résider, c'est le taux de croissance démographique, ce sont des obligations de densité. Un pôle structurant doit se construire aujourd'hui avec un minimum de 15 logements à l'ha alors que pour les pôles ruraux on va en prescrire 10. Selon où l'on est dans le territoire, on n'a pas les mêmes obligations. Tout cela bien évidemment pour maîtriser la consommation de l'espace, améliorer la qualité urbaine, permettre l'organisation de transports collectifs et soigner les qualités paysagères.

Très rapidement je vous expose les arguments. Voilà le résultat d'un PLU de Treffort. On a voulu sur le village de Treffort protéger la vue sur le village ancien. L'opération qui vous sera présentée, vous le verrez, est en pied de village, elle est complètement contiguë et à l'ouest vous avez une départementale qui le ceinture. On a choisi de laisser la vue sur le village complètement intégrale et du coup sa croissance est un tout petit peu plus décalée vers l'ouest, de manière à conserver toutes les vues.

## CONSTRUIRE EN COEUR DE VILLAGE

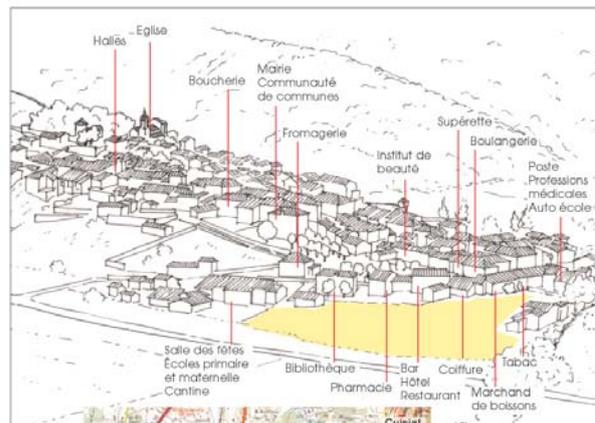
**Bénéficier  
de la campagne et de la nature**



### TREFFORT-CUISIAT

**Chef-lieu de canton  
2000 habitants  
au pied du Revermont  
à 18 km de Bourg en Bresse**

**Tous les services  
et commerces à proximité**



**Nicole Singier,**  
**Directrice du C.A.U.E. de l'Ain**

Je voulais tout d'abord vous remercier car j'ai toujours beaucoup de plaisir à venir jusqu'ici et à traverser la Seille en crue, puisque je viens toujours à peu près au même moment de l'année. Il ne faut pas oublier totalement l'habitat dans vos prochaines journées pour que je puisse revenir.

Je voulais un peu resituer l'action du CAUE de l'Ain en matière d'habitat, sans doute pour vous dire qu'au départ de notre action, il y a plus d'une vingtaine d'années puisque le CAUE a été créé en 1979, on a démarré sur une opération de conseil aux communes que l'on avait appelée « Cœurs de villages ».

Nous sommes d'abord intervenus sur les espaces publics, ce qui nous semblait le plus important. C'était à une époque où la voiture venait prendre de la place dans les villages, il fallait absolument traiter les espaces publics. Après nous nous sommes préoccupés des équipements publics, les salles des fêtes, les écoles, etc.... On a travaillé également à d'autres échelles avec les Contrats globaux de développement de Rhône-Alpes sur les paysages, l'identité des paysages.

Et pendant ce temps, subitement, on a vu arriver la question de l'habitat qui est devenue cruciale. Dans l'Ain, on augmente d'environ 5000 habitants par an : ça fait 1% de croissance, c'est énorme, et ces habitants, comme cela a été dit précédemment, préfèrent venir habiter à la campagne et se distribuent à peu près aujourd'hui sur quasiment l'ensemble du territoire. Donc c'est un phénomène massif qu'on ne peut pas contrarier. Ils viennent de Lyon, ils viennent à la périphérie de Genève parce qu'il y a de l'emploi à Genève. Ils se logent aussi différemment ; les familles éclatent c'est-à-dire qu'il y a de plus en plus de besoin de logements pour de moins en moins de personnes à la fois. Ainsi, en plus de la croissance due à des causes extérieures, il y a aussi une croissance de l'habitat à population constante. Donc on arrive maintenant à une question qui devient presque la question essentielle à traiter : celle de l'habitat.

Tout le monde s'inquiète car tout le monde remarque les phénomènes de constructions et de développement car les opérations de lotissements sont très visibles. Cependant dans notre région, plutôt dans le sud du département, seulement 20% de la construction se situe en lotissement, le reste étant diffus. Le lotissement, si pour beaucoup c'est déjà une forme qui tranche trop sur la forme habituelle des villages, c'est déjà un progrès par rapport à la diffusion linéaire le long des axes de circulation.

Il ne faut pas critiquer complètement ce mode de développement urbain qu'est le lotissement, il n'implique absolument aucune forme typée et c'est ce que l'on va démontrer maintenant. Le lotissement n'est pas seulement une tablette de chocolat, ça peut être tout à fait différent.

Là, on va parler d'une opération où la commune a la maîtrise foncière, donc on ne va pas inventer des procédures différentes. Le lotissement c'est la bonne procédure quand on a la maîtrise foncière, on n'a pas besoin de ZAC. Sur la réhabilitation de l'habitat, qui serait préférable aux extensions des villages, dans l'Ain, elle ne suffirait pas car la moindre habitation ancienne est occupée ou réhabilitée. Il n'y a quasiment plus de patrimoine à occuper pour l'habitat.

On est vraiment maintenant dans des formes de constructions neuves, même si ce qui se construira dans les 20 ans ne représentera que 20% de la masse d'habitat dans le département de l'Ain.

L'habitat existant reste largement majoritaire, et l'on ne peut pas compter que sur la construction neuve pour renouveler les formes urbaines, ni permettre de limiter les consommations d'énergie. Donc si on veut régler les problèmes de réchauffement climatique il faudra s'attaquer aussi, et même surtout, à l'existant. Alors là, je pense que ça pourrait faire l'objet d'une journée ultérieure où je reviendrais volontiers parce que ça va profondément changer l'allure du patrimoine existant. On parle d'isolation par l'extérieur, de choses qui vont profondément modifier l'aspect des maisons.

Aujourd'hui, je vais parler surtout de cette opération de Treffort.

Je dirai quand même qu'on a toutes sortes d'actions sur l'habitat en ce moment. Et je vais simplement en citer quelques unes pour vous montrer qu'on est vraiment comme un organisme de mission : c'est à dire qu'on n'est pas en charge de procédures, on n'est pas en charge administrative, on est en charge d'explorations ; on explore tous azimuts mais on essaie de faire savoir un petit peu ce que l'on trouve ou ce que l'on peut réaliser.

On a travaillé, par exemple, avec la Communauté de Communes de Montrevel-en-Bresse sur des questions de lotissements, puisque dans cette intercommunalité il y avait eu au départ (c'est un des premiers districts de France), des opérations de lotissement mais à l'époque c'était pour lutter contre l'exode rural. On est vraiment très très loin de cette problématique et maintenant nous travaillons à des critères de qualité qui permettent de mieux négocier avec les promoteurs privés qui interviennent sur ce territoire de manière assez importante.

On travaille aussi avec l'OPAC de l'Ain dans le cadre d'une opération qui s'appelle « Pour un habitat innovant et durable » et là on aura aussi des réalisations expérimentales qui

vont être très intéressantes. On a jugé hier la 5<sup>ème</sup> sur Bourg-en-Bresse, avec chaque fois des formes urbaines différentes, des densités, une attention aux habitants, à leur intimité même en logements collectifs. Avec cette notion de l'habitat intermédiaire qui avait été une notion des années 1970-1980 et qu'on avait totalement oubliée au profit du lotissement et de la maison individuelle et sur laquelle on revient car c'est une forme qui permet les densités tout en gardant quand même une certaine intimité pour chaque famille.

Un lien est maintenu avec les professionnels : les géomètres, les lotisseurs, les aménageurs, donc un travail permanent. Pas plus tard qu'hier je recevais un très gros promoteur aménageur français avec lequel nous allons essayer d'élaborer une manière d'avancer dans les projets.

Une concertation avec les services de l'État, en particulier à la DDE a permis de réaliser une petite brochure, il y a un an et demi, qui s'appelle « Extensions urbaines à vivre » cherchant à décrire toute la problématique, qui a été diffusée aux élus. Avec l'union régionale des CAUE, un travail de référencement d'opérations d'habitat en Rhône-Alpes est mis en place avec 80 opérations pour commencer, dont celle de Treffort qui se trouve souvent visitée. Avec le CDRA (Contrat de Développement Rhône-Alpes) de Bourg-en-Bresse, nous animons une démarche qui s'intitule « Associer les acteurs pour renouveler l'offre d'habitat » et là on va très nettement sur des opérations environnementales en associant vraiment des élus, des entreprises, des constructeurs. Il est nécessaire de partager des cultures communes, de visiter des opérations nouvelles, de discuter et petit à petit d'avancer (je ne sais pas si on ira jusqu'à une Charte) mais en tout cas d'avancer vers des principes qu'on peut vraiment partager. Actuellement quand un promoteur est un petit peu trop en avance, et ça arrive= par exemple avec des maisons à toitures végétales, ils tombent sur des élus qui se demandent ce que l'on vient faire chez eux, et quand les élus veulent avancer ils n'ont pas forcément en face d'eux les concepteurs et les promoteurs qui ont envie de travailler avec eux. Si on veut avancer il faut donner l'habitude de communiquer à ces différents acteurs et petit à petit leur permettre de lancer des opérations nouvelles.

On va parler de Treffort. Le village a démarré tout en haut avec un château fort qui était encore plus haut que l'église que vous voyez. Petit à petit il s'est distribué dans la pente et est descendu vers la plaine jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, et là c'est un peu une pente naturelle je dirai. Donc le travail, que décrivait Monsieur le maire, c'est d'avoir essayé de rapprocher l'ensemble des activités commerciales et de services autour de l'ancienne place du Champ de Foire qui ne fait pas loin d'un hectare et se trouve au pied du bourg. Le terrain

du lotissement du Verger du Moulin se trouve ici contigu. C'est un emplacement qui permet à chaque habitant d'aller à pied à l'école, à la pharmacie, dans les différents commerces et même aux points de transports collectifs.

Pour discuter d'une opération dont on savait par définition qu'elle allait être assez dense, puisqu'il n'était pas question de gâcher un terrain comme celui-ci qui est à proximité immédiat des services, on a choisi d'aller faire des visites avec les élus. Vous voyez tout le conseil municipal en déplacement dans l'Isère. On est allé déjà à Miribel-Lanchâtre, qui se trouve être Porte du Vercors au sud de Grenoble, voir une opération communale un peu plus ancienne sous forme de lotissement, un peu dans cet esprit de mixité sociale, de densité, de forme villageoise également, et on a visité une opération privée plus ancienne encore, qui date du tout début des années 1970, qui était extrêmement dense avec des parcelles d'environ 300m<sup>2</sup> groupées entre elles. On a pu visiter une maison, celle de l'ancien ABF de l'Isère. Ceci nous a permis de voir que sur une petite parcelle on pouvait avoir plein d'idées fortes et un rapport avec la nature qui reste important.

Ensuite, nous avons organisé la consultation de concepteurs, la réception d'organismes publics d'habitat social pour une discussion sur les objectifs et le choix des partenaires pour la suite des opérations. L'Union des Constructeurs de maisons individuelles a été associée à toutes les réunions, ainsi que l'association locale de défense du patrimoine. Une réunion publique de présentation du projet a également été organisée, avec de nombreux participants. Des documents de présentation, très parlants, ont été élaborés spécialement par les concepteurs.

Sur le plan d'occupation des sols, le terrain est ici et vous voyez que là on a une emprise réservée pour un jour ou l'autre déboucher sur une voie existante. Donc il y a l'idée de ne pas enclaver ce terrain, mais bien le faire participer à l'ensemble du dispositif communal.

Les premières esquisses du bureau d'études, l'Agence Strates, architectes-urbanistes, avec Anne-Laure Giroud paysagiste, ont été un travail sur le paysage qui est quand même un des gros aspects du projet. Vous voyez ici donc cette idée de maintenir ces premiers plans qu'on a appelés « glacis vert » qui sont l'image de Treffort.

Un travail aussi sur les voiries, le système viaire, pour voir comment on pouvait prolonger finalement ce système dans l'opération nouvelle.

Et puis un premier travail pour évaluer les capacités du terrain, la manière de dessiner les parcelles, de les raccorder à un espace public, de participer au dispositif général de la commune.

Le CAUE n'a rien dessiné du tout puisqu'on avait une équipe de concepteurs. Notre travail était beaucoup plus d'animer, de permettre l'expression de chacun, des élus, des

professionnels, de l'UNCMI, de l'Association des Amis de Treffort qui étaient autour de la table. Donc le travail de conception a avancé sous forme de réunions de concertation (il y en a eu une dizaine) et à chaque fois avec des améliorations, des changements, en fonction des questions posées.

Une des propositions, c'est d'avoir des poches de stationnement un petit peu éloignées des constructions elles-mêmes pour ne pas forcément avoir la voiture dans la maison. Ce sont des choses que l'on verra de plus en plus avec les questions environnementales puisqu'on va essayer de limiter les surfaces de voiries, on va limiter l'accès des voitures dans les espaces de vie. C'est étrange dans un projet comme celui-ci, mais dans 5 ou 6 ans ce sera normal.

Je continue. Voilà maintenant les premières réalisations en cours, c'est une image qui doit dater du mois de mai puisqu'on l'a présentée à notre AG en juin. Donc les premières maisons, voilà les murs et le fameux mur qui va être le premier construit. Vous voyez, on est sur la départementale et on a donc cette surface verte qui pour l'instant est en fin de chantier, donc pas vraiment verte mais ça va s'améliorer.

On voit ici la construction de la cantine-centre de loisirs, on voit évidemment le village et donc les premières maisons sur lots libres : c'est une maison de constructeur de maisons individuelles.

Monsieur le Maire a parlé d'un nuancier chromatique qui vaut pour toute la commune. On a fait un extrait de ce nuancier pour cette opération pour proposer vraiment des teintes adaptées au site et on s'était dit qu'on allait le laisser libre, que les gens pourraient choisir la couleur qu'ils veulent. Les 3 premiers acquéreurs ont choisi les mêmes couleurs et on a été obligé de ré-intervenir car même ça, on ne peut pas le laisser complètement libre. Donc on a fait ce plan où chaque bâtiment individuellement présente une gamme de couleurs appropriée.

Voici la publicité des maisons en location-accession par Bourg-Habitat et vous pouvez voir que sur l'image, on essaie toujours d'individualiser la maison sur l'image pour la vendre mais qu'en même temps on joue sur la proximité avec le village. Les gens qui rentrent en location-accession ont trouvé très intéressant d'être dans le village, c'est une manière de montrer tout de suite que l'on va être intégré puisque déjà géographiquement on est dans le village et non pas rejeté dans des périphéries.

# COMMUNE DE TREFFORT-CUISIAT

Département de l'Ain

## LOTISSEMENT

# "LE VERGER DU MOULIN"

## UNE DÉMARCHÉ CONCERTÉE D'AMÉNAGEMENT



Partenaires :

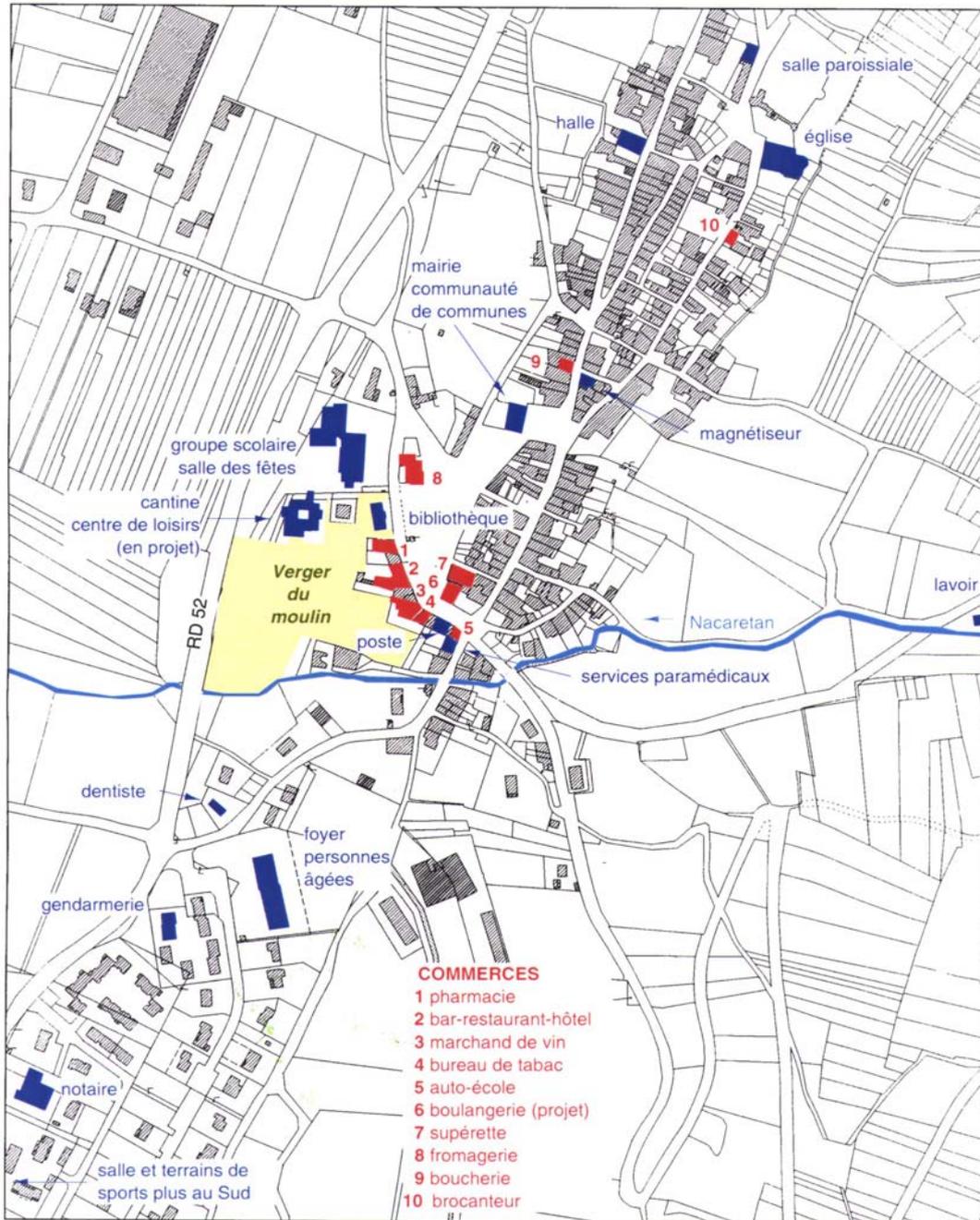
- STRATES BERLOTTIER, architecte-urbaniste,
- GIROUD, paysagiste,
- B.R.E.A., bureau d'études,
- Bourg Habitat,
- U.N.C.M.I.,
- D.D.E. de l'Ain.



**CAUE de l'AIN**

34, rue Général Delestraint  
01000 BOURG EN BRESSE  
Tél. 04 74 21 11 31 Fax 04 74 21 98 41  
e-mail : contact@caue-ain.com

SEPTEMBRE 2007

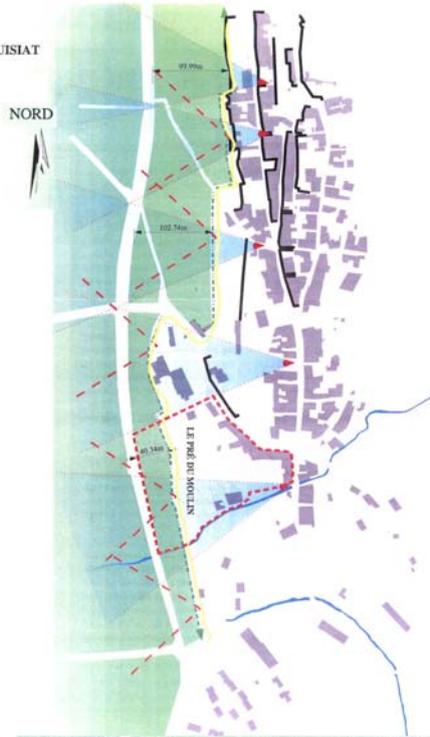


**COMMUNE DE TREFFORT-CUISIAT**

**Localisation des commerces, équipements et services**

C.A.U.E. de l'Ain
 
 N  
 ↑

Ech. 1 / 4 000 e FÉVRIER 2003



GLACIS VERT COTE PLAINE DISTANCE A RESPECTER ENTRE LA RD ET LE VILLAGE

-  Chemin de ronde
-  Terrasses
-  Glacis et plaine
-  Futurs cônes de vues préserver
-  Cônes de vue existants
-  Chemin piéton structurant
-  Ruisseau



SCHEMA DE MISE EN EVIDENCE DES VENELLES

-  Venelles
-  Rues
-  Chemin vert

# CONSTRUIRE EN COEUR DE VILLAGE

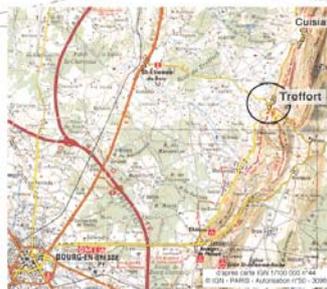
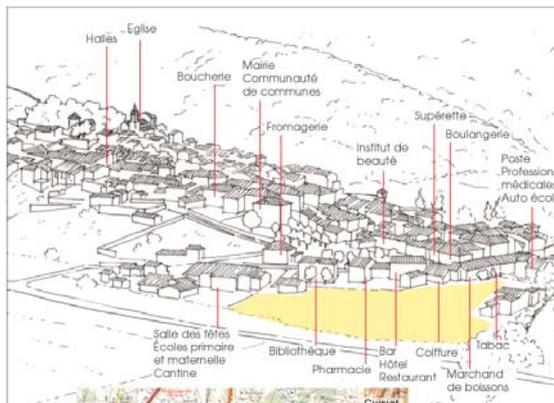
**Bénéficiaire  
de la campagne et de la nature**



## TREFFORT-CUISIAT

**Chef-lieu de canton  
2000 habitants  
au pied du Revermont  
à 18 km de Bourg en Bresse**

**Tous les services  
et commerces à proximité**



CAUE de l'Ain - 10, rue Claude Debussy 01000 Bourg en Bresse - tél. 04 78 21 11 31 fax. 04 78 21 84 41 email. contact@caue-ain.com

# UNE CONCEPTION NOUVELLE

**Un lotissement  
conçu dans l'esprit d'un hameau**



**Un projet concerté**



**Des lots disponibles  
pour louer, accéder ou construire**



**Partenaires :**

la Commune de Treffort-Cuisiat  
l'Association des Amis de Treffort-Cuisiat  
l'UNCMI (Union Nationale des Constructeurs de  
Maisons Individuelles)  
Bourg Habitat et la SAIEM  
le CAUE de l'Ain

**Concepteurs :**

Jean-Vincent Berlottier, architecte-urbaniste  
Anne-Laure Giroud, paysagiste  
BREA, ingénieurs ; CMS Morel SA, géomètre

CAUE de l'Ain - 10, rue Claude Debussy 01000 Bourg en Bresse - tél. 04 78 21 11 31 fax. 04 78 21 84 41 email. contact@caue-ain.com



**COMMUNE DE TREFFORT-CUISIAT**

Lotissement du Verger du Moulin

Compte-rendu de la Réunion du 4 Novembre 2005.

Étaient présents :

- M. FERDRIX, Maire,
- M. DIROMARD, Cabinet STRATES-BERLOTTIER Architectes,
- M. BREVET, Bourg Habitat,
- M. CHAMAUD, Demeures Caladoises,
- M. DUVERNE, C.I.F. (Maisons Floriot)
- M. DELBART, Habitat Libre,
- M. RENOUD-GRAPPIN, Maisons d'en France,
- Mme SINGIER, Directrice du CAUE de l'Ain,
- Mme BÉDÈS-ROBERT, Architecte-conseiller au CAUE.

Cette réunion avait pour but d'homogénéiser les différents projets afin d'harmoniser le lotissement avec le village, pour qu'il soit perçu comme un quartier à part entière. Ce sont des réglages d'aspects pour que l'esprit du village soit respecté.

Les projets, ainsi qu'ils sont actuellement connus, étaient affichés, seuls ceux des Maisons Caladoises n'ont pas encore été présentés.

Au moment des ventes, bien que les volumes généraux soient acceptés, les surfaces peuvent évoluer, les garages supporter un étage et des auvents se créer.

Au cours de la discussion, plusieurs points ont été abordés et notamment :

- Les toitures :

Les tuiles seront en terre cuite, demi rondes de type Sainte Foy oméga 10 Rouge Nuancé. Les débords de toit seront traités en "queue de vache" (section de chevrons apparents) et auront une dimension de 60 cm en bas de pente. Les débords pourront être en surplomb de l'espace public. Les débords en pignon seront moins larges (30 cm, environ). Les bandeaux ne sont pas obligatoires mais s'ils existent ils devront être peints de la même couleur que les volets. Les gouttières seront en acier galvanisé et les dauphins en fonte prêts à peindre. Compte tenu de la possibilité que certains des acquéreurs souhaiteront avoir une cheminée, il conviendra de positionner celle-ci sur la partie du toit non vue depuis la déviation de la route départementale. Un modèle simple de type "Poujolat" ré-enduit ou repeint de la même teinte que la façade pourra se substituer au modèle dessiné dans le règlement de lotissement.

- Les enduits :

Ils seront de type projeté grain fin et les teintes seront choisies dans une palette sélectionnée par le CAUE et issue du nuancier communal (base Weber et Broufin - Chaux). Deux ou trois harmonies seront proposées en lien avec M. Cler. Les tableaux seront en lrasé ou lissé de la même teinte que la façade. De façon optionnelle, les ouvertures sans volets, les portes d'entrée pourront s'agrandir d'un encadrement de la même teinte que la façade. Aucun encadrement autre n'est interdit.

- Les percements et les menuiseries :

D'une manière générale et conformément au règlement d'urbanisme, les ouvertures seront plus hautes que larges. Si les menuiseries sont en bois alors elles seront peintes dans des couleurs issues du nuancier communal et sélectionnées par le CAUE. Si les menuiseries sont prévues en PVC, alors il conviendra de s'orienter sur du PVC compacté (sections étroites) et il faudra proscrire le blanc pur pour lui préférer les teintes grises du nuancier communal, soit le m 19, le m 18 ou le m 17. (NCS 2005-R80B, S1005-R60B, S0505-R60B). Les fenêtres selon leur proportion seront à 6 ou 8 carreaux (soit 3 ou 4 par vantail, ou 4 carreaux si la baie est carrée : soit 2 par vantail). Les petits bois seront de la même nature que la menuiserie. Les œils de bœuf sont à proscrire ainsi que les linteaux cintrés. Les boîtes vitrées en Rez de Chaussée seront si possible à deux vantaux plutôt que trois et avec volets.

- Les volets :

Deux choix possibles pour les volets, soit persiennés, soit pleins à lames sans barres et lcharpes. Ils seront en bois peints (bien que quelquefois livrés à peindre) dans les teintes issues du nuancier communal, sélectionnées par le CAUE.

- Les portes de garage :

Ils seront soit métalliques avec un parement bois, soit en bois massif, soit métallique mais sans caisson apparent, à lames horizontales pour l'un des constructeurs "sectionnelles sans caisson apparent."

- Les portes d'entrée :

En bois plein à peindre ou métallique à peindre, les demi oculus (demi-lune) sont à proscrire, par contre un imposte peut-être ajouté, elles peuvent être aussi demi-vitrées.

- Les garde-corps et les ferrures :

Pour les garde-corps, préférer les modèles simples : barreaudage vertical en fers pleins maintenus par deux ou trois lisses horizontales. Les ferrures, grilles de défense à barreaux, droits seront à peindre soit de la teinte de la menuiserie, soit de la teinte du mur où elles sont intégrées.

La Mairie fournira un règlement de lotissement à chaque acquéreur.

Une harmonie de couleurs sera proposée par le CAUE pour les teintes d'enduits, de volets, de menuiseries; cette harmonie sera choisie dans le nuancier communal (NCS) en collaboration avec M. Cler, Coloriste



COMMUNE DE TREFFORT-CUISIAT  
 PLAN CHROMATIQUE DU VERGER DU MOULIN



CHARTRE CHROMATIQUE POUR LE VERGER DU MOULIN

Ref. nuancier / Ref. NCS :

Enduits :

- 12 / S 2010-Y30R
- 13 / S 1413-Y37R
- 18 / S 2020-Y40R
- 29 / S 2020-Y20R
- 30 / S 2030-Y20R



Menuiseries :

- m18 / S 1005-R60B  
blanc



Volets + Portes d'entrée, portes de garage et ferromeries

- m37 / S 3030-R80B + m33 / S 4030-R80B
- m34 / S 4020-R80B + m31 / S 6020-R80B
- m8 / S 4020-G30Y + m10 / S 6020-G10Y
- m4 / S 3020-G10Y + m14 / S 5020-B90G
- var. m45 / S 5030-R20B + m46 / S 6020-R20B

Treffort-Cuisiat, 2000 habitants, chef-lieu de canton

Lotissement le Verger du Moulin

Description de l'opération

27 logements sur 1,5 hectare (dont 46% de la surface de terrain commercialisée)

parcelles de 150 à 350 m<sup>2</sup>

Coût travaux VRD : env 500 000 euros HT, hors honoraires

répartition des logements en quatre types de groupes:

les logements locatifs en collectif (6),  
les logements locatifs en individuel groupé (6),  
les logements en accession à la propriété en individuel groupé (7)  
et les lots libres à la vente (8).

Démarche : Avril 2001 / Février 2003

Partenaires

Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles,  
l'organisme de construction de logement social Bourg-Habitat,  
la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Bourg.

Jean-Vincent Berlottier, architecte-urbaniste,  
Anne-Laure Giroud, paysagiste,  
le cabinet BREA, bureau d'études VRD,  
le cabinet Morel, géomètre.

Joël Orlandi, architecte, cantine-centre de loisirs.

Rôle du CAUE : initiation, animation, médiation, et suivi de toute la concertation.

Critères de qualité urbaine

Continuité de la densité bâtie (parcelles de 150 à 350 m<sup>2</sup>), continuité architecturale et des matériaux (simplicité des volumes, pente et traitement des toitures, couleurs selon nuancier local), traitement des limites et des clôtures (murets de pierres, haies végétales d'essences locales).

Recherche de dispositifs protégeant l'intimité des habitants (plans-masse, orientations, bâtiments annexes).

Intégration de l'ensemble des espaces publics à la trame viaire complexe du bourg (de la voirie de desserte principale à la "traboule" entre deux murs).  
Création d'une placette avec un bassin, rappelant le dispositif du petit patrimoine du bourg.  
Proximité immédiate des espaces de stationnement (places extérieures et garages).  
Recherche de discrétion et d'efficacité pour les poubelles et conteneurs (concentration en un point avec gestion communale).

Respect d'un espace de respiration par rapport à la départementale (le "glacis vert").  
Intégration des éléments naturels du site (ruisseau, arbres existants), respect des pentes, intégration des ruissellements (sans éléments artificiels).

Intégration des éléments construits (vieux moulin, mais aussi équipement public à venir).

Desserte du terrain depuis la place publique principale du bourg, accès immédiat à l'ensemble des services (à pied).  
Préservation, voire création des accès arrières aux bâtiments bordant la place.

Réflexion sur le développement durable, en particulier pour le bâtiment public parascolaire (construction ossature bois, chaufferie bois).

Exemplarité

Une des premières opérations conçue selon les critères de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Selon les objectifs du Plan Urbanisme Construction et Architecture selon son appel de candidatures sur la Villa Urbaine Durable

Large concertation et transparence

Qualité finale du projet en matière d'architecture, de paysage et d'urbanisme

Innovation globale de cette démarche pour une forme urbaine peu représentée et pour une mixité sociale

Très forte motivation des élus et leur culture de la qualité acquise en plusieurs mandats de réalisations elles-mêmes exemplaires à plus d'un titre.



## Débats

**Annie Bleton Ruget** : Comme nous avons entendu un certain nombre d'interventions qui portaient plutôt sur l'urbanisme en milieu rural en quelque sorte, je vous propose qu'on prenne un temps de questions sur ce thème et ensuite nous reprendrons les deux interventions qui suivent, à la suite l'une de l'autre, pour une deuxième série de questions puisque nous allons passer à un sujet un petit peu différent qui est celui des bâtiments agricoles et de leur intégration dans le paysage. Beaucoup de choses ont été ici évoquées, un certain nombre d'outils : les PLU, les SCOT, la Loi SRU, peut-être que tout n'est pas absolument précis et clair pour un public non spécialiste. Il faudrait peut-être revenir sur quelques définitions et sur l'exposé d'une expérience avec toutes ses difficultés éventuelles. On a avancé des chiffres et des prix de lotissements; les questions surgissaient déjà tout à l'heure dans la salle, donc la parole est à vous.

**Christophe Gali**, OPAC de Saône-et-Loire : Moi, ce qui me frappe, c'est la volonté politique que vous avez exprimée et vous la manifestez par une réglementation donc je trouve ça très intéressant. J'entendais parler des aides pour les tuiles, je trouvais ça très intéressant et c'est le bilan du lotissement qui m'a intéressé : vous intervenez financièrement dans l'équilibre de l'opération et finalement vous marquez, par la maîtrise de votre lotissement, votre volonté jusqu'au bout.

**Pierre Perdrix, maire de Treffort** : Je n'ai pas tout dit tout à l'heure car j'avais la volonté de tenir mon propos dans un délai raisonnable, mais la volonté politique, de concertation, de contacter les associations, la population- Nicole Singier vous l'a dit- ça procure aussi quelques petites ressources financières qu'on essaie d'utiliser intelligemment car on n'a pas la manie de ne faire que des opérations déficitaires sur les lotissements. Le Verger du Moulin c'est une extension de village et on soigne le village. Je l'ai dit tout à l'heure, nous avons investi 3,5 millions dans les espaces publics du village, là on considère qu'on a investi 170.000 euros dans la qualité du village. Les autres opérations lotissements ne seront pas faites à perte au contraire. Les 170.000 euros c'est vraiment pour structurer le village, c'est de cette manière qu'on l'a présenté au conseil municipal et c'est comme cela que ça a été adopté. La décision de subventionner la rénovation des toitures pour conserver les anciennes tuiles date de 10 ans, je crois, et à l'époque on avait été associé avec la Région via un contrat global de développement où la Région apportait sa contribution aussi. Et puis le contrat est terminé et ça fait deux ou trois ans qu'il n'y a que

la commune pour payer. Toute réfection de toiture est soumise à déclaration de travaux et les ennuis arrivent dès qu'on commence à rendre les choses obligatoires. Récemment j'ai une personne qui a refait son toit sans respecter la règle eh bien j'ai carrément alerté le procureur et j'ai déposé plainte pour non respect du code de l'urbanisme. Évidemment, on ne va pas lui faire refaire son toit, la peine serait trop lourde mais j'espère bien qu'il aura une petite amende pour que ça serve d'exemple. Mais ce n'est pas forcément facile à faire. Préempter sur des immeubles pour réorganiser le commerce en centre village ça fait partie de notre stratégie.

**Michel Delay** : Vous avez parlé de lotissements avec des surfaces de 300 à 500m<sup>2</sup> dans votre opération. Ca me paraît quand même très petit : nous habitons un lotissement à Châteaurenaud près du centre de Louhans qui a été fait en 1963 et nous avons une surface de 600 m<sup>2</sup>. Ca me semble déjà très insuffisant. Les lotissements se font maintenant dans les communes avec des surfaces de l'ordre 800 à 1000m<sup>2</sup>, donc je crois que vous êtes en dessous des normes pour avoir une certaine intimité de résident.

**Pierre Perdrix** : Ce qui m'ennuie c'est que le mot lotissement couvre des réalités tellement différentes. Là je crois qu'il faut qu'on se positionne davantage dans une extension de village plutôt que dans un lotissement au sens traditionnel du terme. C'est le premier point. Vous prenez une parcelle de 600 m<sup>2</sup> et vous posez votre maison au milieu, (J'ai habité dans un lotissement avec une parcelle de 650 m<sup>2</sup> il y a 35 ans) je sais ce que ça représente. Vous pourrez avoir autant d'aise sur 400m<sup>2</sup>, si vous posez votre maison dans un coin. C'est ce que nous avons préconisé. D'autre part, je suis descendant de paysan donc j'aime bien avoir un peu d'espace pour remuer mais il y a des jeunes générations qui n'ont pas du tout les mêmes envies que nous. S'ils ont 100 ou 150m<sup>2</sup> de privatif pour mettre un barbecue, quelques pots de fleurs, etc...., ils sont satisfaits. L'intimité ça s'organise. J'en suis à ma troisième résidence principale. J'ai vécu dans un lotissement sur une parcelle de 1300m<sup>2</sup> que j'ai quitté il y a 4 ans. Malgré la taille des parcelles, l'intimité n'était absolument pas assurée et j'ai l'impression qu'ici, avec de tout petits espaces, c'est bien conçu (l'intimité c'est un problème de conception, ce n'est pas un problème de surface). C'est comme ça que je l'entends. Vous avez vu tout le maillage de murs et de haies de 1,80m de haut ; ça préserve beaucoup plus l'intimité qu'une parcelle de 1000m<sup>2</sup>, sans aménagement adapté.

**Alain Robez, directeur adjoint de la DDE de Saône-et-Loire :** Je suis assez impressionné également par la volonté du maire de Treffort. Il a fait la démonstration que des outils existent et que quand localement on veut effectivement faire un aménagement de qualité c'est possible. Je vois que sa volonté va même jusqu'à porter les affaires devant le procureur, c'est son rôle aussi. Il faut savoir ce que l'on veut. Il ne nous a pas dit depuis quand il était Maire, on saura bientôt si ses administrés sont satisfaits, si la concertation a été suffisante.

**Pierre Perdrix :** Je suis maire depuis 1995 et je ne serai plus maire en 2008, c'est programmé. Et puis ce n'est pas le maire, c'est l'équipe municipale et ça j'y tiens. J'ai un certain nombre de confrères qui disent que sans leur conseil municipal ils ne peuvent rien faire, ce qui est tout à fait possible. Moi je ne suis que l'animateur dans l'équipe.

**Alain Robez :** C'est vrai que partout on parle d'évaluations ; les élus savent nous dire que le suffrage universel est une sanction, pour moi c'est une évaluation de l'action publique et je regrette que vous ne vous présentiez pas en 2008. La question essentielle, parce qu'on a bien vu toute la concertation avant, la cohérence recherchée, reste la mise en œuvre. Vous avez voulu avoir la maîtrise mais pour avoir la maîtrise il faut acheter des terrains. Vous avez trouvé des propriétaires-vendeurs ; vous avez dû exproprier ? Comment avez-vous fait ?

**Pierre Perdrix :** Pour l'opération « Verger des Moulins » ce sont des propriétaires qui étaient vendeurs. En fait, on est allé les voir en leur disant qu'on aimerait bien acheter leur terrain : ça s'est négocié comme ça. On est toujours proactif, c'est la seule solution et je l'ai dit, on l'a fait pour des immeubles, on l'a fait pour du terrain. Toute transaction nous est notifiée puisqu'on a institué le droit de préemption urbain. Tous les terrains urbanisables sont notifiés et systématiquement on préempte et on a préempté une fois ou deux avec révision de prix parce qu'on a estimé que le promoteur est allé trop loin. Récemment, un propriétaire désirant construire sur sa parcelle est venu nous voir pour nous dire qu'il souhaitait poser son permis de construire ici ; on a négocié avec lui, en faisant un échange de terrain pour une parcelle qui lui convenait mieux pour qu'il construise et nous avons acheté son terrain. Ca prend du temps de négocier. On n'est pas toujours dans les manières brutales, on est plutôt dans les phases de négociation pour, autant que possible, trouver des moyens d'arrangement. Là, nous sommes sur le point d'acheter 1ha 40 dans ces conditions. On cède un petit peu de terrain communal qu'on avait acheté

précédemment sur préemption et puis du coup on trouve une monnaie d'échange. Si on a de la propriété, on a des monnaies d'échanges quand il y a des transactions comme ça, si on n'a aucune monnaie d'échange on est perdant à tous les coups. Je crois qu'il faut avoir de la réserve foncière, c'est fondamental.

**Florence Clément, architecte au CAUE du Jura** : Ce n'est pas une question, c'était juste une remarque par rapport à la dimension des parcelles. Je crois qu'il y a quelque chose d'important dans l'opération, c'est la proportion d'espaces publics et de parcelles privées. C'est qu'en réalité les parcelles privées peuvent être petites parce qu'il y a une compensation au niveau de l'espace public qui est aménagé, qui n'est pas seulement un espace résiduel et qui peut être en réalité un espace de jeu, mutualisé pour l'ensemble de l'opération ou du village. Ce qui permet effectivement d'avoir une petite parcelle sachant que les enfants qui auront besoin d'espace utiliseront les espaces publics. Je pense que la condition de la réussite c'est que cet espace public soit aménagé, ne soit pas simplement un terrain vague... Il y a à la fois la façon d'occuper la parcelle mais il y a aussi la façon de compenser cette petite dimension par un service qui est espace public.

**Monsieur X** : Ne pensez-vous pas que le fait de mettre les dépendances ou les parkings à l'écart des habitations (ce qui a tendance à se développer de plus en plus) ne risque pas d'être une gêne ultérieurement parce que la population va vieillir et quand on prend de l'âge pour aller faire ses courses, le fait d'avoir le garage éloigné de l'habitation ça peut présenter des inconvénients de ne pas avoir sa voiture à proximité ; Et dans ce projet est-ce que vous avez prévu des aménagements pour les personnes à mobilité réduite ?

**Nicole Singier** : Sur l'accessibilité par la voiture, il s'agit surtout de ne pas vouloir multiplier les grandes voiries automobiles. En fait dans cette opération les voitures sont assez proches, même très proches. C'est un début. On commence à montrer que l'on peut dissocier habitat et automobile, mais on dissocie sur des parcelles extrêmement voisines. Je vois maintenant sur des opérations faites avec l'OPAC qu'on commence à bien dissocier : ça n'empêche pas forcément d'accéder au logement avec son véhicule et après de faire marche-arrière et d'aller le garer sur l'espace public, ça n'empêche pas d'amener les courses, pour les personnes âgées, mais on ne maintient pas la voiture devant la maison et on ne fait pas des voiries de 2 bandes roulantes pour aller à chaque logement. C'est quelque chose qui va se développer forcément puisqu'il y a aussi une autre question dont on n'a pas du tout parlé, qui est l'urbanisme environnemental (la

perméabilité des sols, le traitement des eaux de ruissellement, etc....) qui va amener aussi à une moindre minéralisation des espaces extérieurs, donc forcément à quelque chose de beaucoup plus restreint pour l'automobile.

**Pascal Rouaud**

**Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en Saône-et-Loire**

Je remercie tout d'abord le Château de Pierre-de-Bresse de m'avoir invité. Je rends hommage au travail qui est fait ici, en organisant chaque année cette journée d'étude. Les organisateurs m'ont donné un rôle que je vais essayer de tenir tant bien que mal. Nous venons de parler de garages et de problème d'accessibilité : c'est-à-dire que nous sommes entrés dans le détail d'un projet. Nous venons de voir un projet, je n'ose même pas dire de lotissement, je parlerai plutôt de greffe urbaine; j'ai cru pendant un moment que j'avais oublié de me réveiller ce matin, que j'étais en train de faire un rêve. Non, je suis bien là, en chair et en os, et j'aimerais bien travailler en Saône-et-Loire avec des élus comme monsieur le maire de Treffort, pour chaque commune et voir des lotissements évoluer de la même manière. Cela m'amène à parler d'une façon plus générale de ce que nous avons évoqué tout à l'heure à travers le texte de Dominique Rivière : à savoir le fait que notre mode de vie évolue très rapidement ; il évolue à travers nos nouveaux besoins, à travers les technologies, au travers de toutes les préoccupations environnementales ; pour voir de quelle manière évolue notre société, comprendre que les problèmes de la Bresse ne sont pas seulement les problèmes de la Bresse : ce sont les problèmes de toute la Saône-et-Loire et de tout le territoire national. A savoir que l'exode urbain est partout, c'est un exode qui est accompagné de nouveaux modes de vie qu'il faut prendre en compte. Alors, comment gère-t-on ces nouveaux modes de vie du début du XXIème siècle, avec les envies et les besoins des jeunes ménages qui deviendront aussi de vieux ménages (comme l'a souligné le dernier intervenant) ; par rapport au respect de l'environnement immédiat (ce qui nous entoure) ; par rapport aux problématiques environnementales (écologiques) mais surtout par rapport au respect du patrimoine bâti existant. Tout ceci amène ensuite à des questions comme celle de la conception urbaine ? De la conception architecturale ? Du cadre de vie aujourd'hui, en prenant en compte toutes leurs dimensions. Qu'est-ce, aussi, qu'intervenir sur du bâti ancien et comment l'adaptions nous aux nouveaux modes de vie et aux préoccupations « environnementales » ? J'ai entendu tout à l'heure dire que nos maisons bressanes vont être enfermées dans des doubles peaux d'isolants par l'extérieur, cela me fait frémir et j'espère que nous trouverons d'autres solutions plus subtiles.

Ensuite ça pose la question de savoir de quels outils nous disposons pour maîtriser à la fois les flux de population, l'étalement urbain, la production et la qualité architecturale, l'application des techniques dites « environnementales ». Ces outils réglementaires ont aussi été évoqués par Monsieur Cordier. Ils existent à différentes échelles territoriales, de la commune à la région, et dans chaque outil il y a des sous-multiples supplémentaires qui s'ajoutent et permettent d'affiner toute intervention. Cela veut dire que pour une commune qui ne dispose d'aucun document d'urbanisme; c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique, ou alors il y a *a minima* une carte communale (CC) qui va discerner les zones constructibles des zones inconstructibles. Ensuite nous passons à un document beaucoup plus pertinent et complet qui est le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Mais là, il faut être capable d'aller très loin dans la réglementation, comme cela a été fait dans certaines communes. Et il faut que nous soyons capables dans les zones à urbaniser de prévoir des plans d'aménagements, c'est-à-dire de faire un peu le travail qui s'est fait à Treffort, avec le risque que cela présente d'être trop contraignant. Mais apparemment il faut soit l'être complètement ou ne l'être pas du tout et ensuite nous voyons comment cela fonctionne, et il est possible que cela fonctionne bien. Il y a quelques cas en Saône-et-Loire, extrêmement rares.

Le document qui « recouvre » l'ensemble des documents d'urbanisme, est le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), qui va permettre de prendre en compte, entre autre, le développement de l'habitat et sa répartition territoriale; permettre d'éviter la prolifération des lotissements dans les petites communes rassemblées au cœur d'une intercommunalité (loi Chevènement) ou d'un Pays (loi Voynet); de maîtriser l'étalement urbain. Cela devrait être possible dans la mesure où la loi permettra aux intercommunalités d'acquérir certaines compétences en matière d'urbanisme, permettra d'être capable de prévoir les choses à long terme et à l'échelle d'un grand territoire et non plus à l'échelle réduite des petites communes. Je crois que le travail qui se fait sur le SCOT, qui a l'air de prendre racine, est à mon avis une chose qui est très importante pour la Bresse et pour le Pays de la Bresse bourguignonne. Je m'arrête là. J'aurais encore d'autres choses à dire mais je redonne la parole aux intervenants.

**Annie Bleton Ruget** : Nous allons passer à une autre question qui intéresse beaucoup aujourd'hui les espaces ruraux, les territoires ruraux, qui est celle de l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage et nous allons avoir deux interventions dont celle des représentants du CAUE de Saône-et-Loire qui ont particulièrement travaillé sur ce sujet et nous entendrons ensuite Philippe Madeline qui est géographe et qui a consacré

particulièrement ses travaux d'études à cette question dans une grande région d'élevage, la Normandie.

**Pascal Rouaud** : Sur le programme de la journée d'étude je suis identifié comme étant bien le chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et ce n'est pas comme qu'ABF (Architecte de Bâtiments de France) que j'interviens ici aujourd'hui. Cela pour vous préciser que les services départementaux de l'architecture et du patrimoine ont 3 grandes missions à remplir. **La préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine**, protégé ou non; ce qui est l'affaire de l'ABF (code du patrimoine), **la promotion d'une architecture et d'un urbanisme de qualité** (code de l'urbanisme) et **la préservation du cadre de vie**, (code de l'environnement).

Au titre de l'architecture et de l'urbanisme, nous sommes souvent amenés à travailler sur les documents d'urbanisme que sont les PLU, les SCOT et les cartes communales avec nos partenaires incontournables et tout à fait pertinents que sont le CAUE et la DDE.

## **Présentation de la plaquette : *L'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône-et-Loire***

**Alain Faure,  
Chef du service du développement rural,  
D.D.A.F. de Saône-et-Loire**

Je suis le chef du service développement rural à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de Saône-et-Loire. Je vais entamer cette présentation en posant le cadre général de la réflexion sur l'élaboration de cette plaquette, qui a été fortement influencé par l'existant dans notre département de Saône-et-Loire.

On est en Saône-et-Loire dans un département éminemment agricole puisque pratiquement les 2/3 de la superficie du département sont occupés par l'agriculture, qu'il s'agisse de l'élevage, des grandes cultures ou de la viticulture. Le département se caractérise aussi par un nombre d'agriculteurs important (5700 exploitants « professionnels » dont 4000 éleveurs). La plaquette qui a été élaborée s'adresse plus particulièrement à cette tranche de population d'éleveurs. Le département de Saône-et-Loire est le premier département de France en matière d'élevage allaitant avec environ 216.000 vaches allaitantes. La « ferme Saône-et-Loire » est donc une très grande ferme, avec 800.000 bovins au total.

Le parc bâtiment présente certaines caractéristiques. C'est un parc d'une manière générale vétuste : seulement 15% de ce parc a moins de 15 ans d'existence. Il l'est un petit peu moins en élevage laitier mais il l'est encore beaucoup en élevage allaitant. C'est aussi un parc très important qui compte plus de 15.000 étables. C'est enfin un parc qui est très souvent en location. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'agriculteur qui occupe des bâtiments pour loger ses animaux en est très rarement le propriétaire, en particulier dans la zone allaitante. Pratiquement 4 bâtiments sur 5 sont la propriété de quelqu'un qui n'est pas lui-même agriculteur. Enfin, en terme de typologie de bâtiments de logement d'animaux, on a le plus souvent des bâtiments avec des animaux entravés comme cela existait traditionnellement dans les années 1950-1960. A l'heure actuelle, on constate que ce mode de logement laisse place à des stabulations sur litière accumulée, ce qui est plus favorable à la gestion des effluents et au bien-être animal.

Deux petits mots pour donner quelques éléments d'enjeux.

Tout d'abord, il importe de savoir que la construction d'un nouveau bâtiment est, pour un agriculteur, le principal projet de son existence professionnelle, en dehors bien sûr de sa phase d'installation, au moins en élevage allaitant (activité principale en Saône-et-Loire). Cette construction de bâtiments doit lui permettre non seulement de loger les animaux, mais aussi de travailler dans de meilleures conditions. On a donc des besoins croissants en matière de modernisation, qui sont liés à plusieurs facteurs comme l'augmentation continue de la taille des troupeaux sur les exploitations, et la nécessité d'améliorer les conditions de travail. On n'est plus à l'époque où l'on curait les étables à la brouette, même si cela existe encore dans certaines exploitations de l'ouest départemental. On a des exigences en matière de confort de travail pour les agriculteurs et de confort de vie pour les animaux. Les agriculteurs ont aussi à appliquer la directive européenne concernant le bien être animal, tout cela sur des investissements à long terme. Parallèlement, on observe une évolution des techniques et de la réglementation. Je pense notamment à la réglementation sur les installations classées qui oblige les agriculteurs à mettre aux normes des bâtiments ou à envisager, quand les bâtiments ne peuvent pas l'être (en tous cas à des coûts abordables), à construire en lieu et place des bâtiments neufs comprenant leur propre mise aux normes.

En même temps, nous assistons à une évolution de l'architecture et des techniques architecturales pour aboutir à des formes et à des volumes qui sont, le plus souvent, à vision quelque peu industrielle. Se pose alors naturellement la question de savoir comment intégrer dans le paysage ces bâtiments. L'enjeu dépasse largement le cadre agricole : il s'agit d'un enjeu social qui nous concerne tous.

En terminant ce propos introductif, je souhaite ajouter que nous disposons depuis 2005 d'un outil d'appui financier à la construction sous la forme d'un plan de modernisation des bâtiments d'élevage qui est un plan national co-financé par l'État, par l'Europe et par les collectivités territoriales : conseil régional et conseil général.

Nous avons la chance en Bourgogne d'avoir en la matière un partenariat qui fonctionne bien entre les différents financeurs et encore plus spécifiquement en Saône-et-Loire, entre l'État, le Département, la Région et l'Europe. A ce jour, environ 200 bâtiments d'élevage sont aidés chaque année sur notre département. Ce chiffre prend toute son importance quand on le rapporte à un total de 500 à 600 bâtiments agricoles (dont stockages,..) construits par an en Saône et Loire. Bien évidemment, qui dit cofinancement dit exigences de la part des co-financeurs, ce qui est tout à fait naturel, qu'il s'agisse de l'État et de l'Europe bien évidemment, mais qu'il s'agisse aussi des collectivités territoriales qui ont intégré dans leur stratégie d'intervention des éléments forts en matière d'intégration

paysagère des bâtiments. Voilà très brièvement le contexte posé, les bases sur lesquelles on a été amenés à travailler à l'élaboration du document qu'Emmanuelle va vous présenter maintenant.

**Emmanuelle Limare,**  
**Paysagiste au C.A.U.E. de Saône-et-Loire**

Face aux enjeux que vient de vous présenter Alain, une réflexion a été initiée par plusieurs partenaires. Il s'est formé un groupe de travail constitué de la Chambre d'Agriculture, de la Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt, de la Direction départementale de l'Équipement, du SDAP, de la SICA habitat rural et du C.A.U.E.

Le comité a été fortement épaulé par une stagiaire en paysage au C.A.U.E, Céline Bonnot, laquelle suivait en même temps ses études en paysage et était très concernée par le sujet en tant que fille d'agriculteurs.

Les objectifs principaux de notre travail étaient d'identifier des critères et des principes d'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage, de promouvoir une démarche de qualité, de proposer des outils et des méthodes pour faciliter l'élaboration d'un projet de qualité. Il ne s'agissait pas de faire une énième plaquette parce qu'il en existe beaucoup en France sur le thème des bâtiments agricoles mais plutôt d'approprier la plaquette au territoire : nous avons souhaité donner un certain nombre de points de repère aux porteurs de projet, des contacts et des témoignages de professionnels. Nous avons beaucoup illustré le document pour faciliter la compréhension.

Nous souhaitons montrer qu'il est possible de concilier qualité paysagère et architecturale d'un bâtiment et fonctionnalité sur la base de règles simples et surtout en n'induisant pas de surcoûts. Ceci est possible grâce à une démarche globale prise dès le début de la réflexion pour la conception du bâtiment et nous avons proposé une démarche articulée en 4 étapes que je vais vous présenter par la suite. Vous verrez que cette démarche peut tout à fait s'appliquer pour un petit ou un grand bâtiment, jusqu'à une petite extension puisque toute construction a vraiment son importance. Cette démarche peut tout à fait être adoptée pour une maison individuelle !

À chaque étape sont spécifiés les professionnels qui peuvent accompagner les porteurs de projets ainsi que des reports à des documents administratifs, spécifiés en annexe.

- Première étape : quel que soit le projet de construction, il est nécessaire de faire un bilan de l'exploitation. C'est le moment de faire le point sur l'activité présente, d'essayer de déterminer les besoins pour les années à venir, à court, moyen mais aussi long terme, de déterminer exactement le programme de départ pour la construction du bâtiment, de préciser les capacités d'investissement, etc. Cette étape est en général menée dans le département entre l'agriculteur et le technicien de secteur de la Chambre d'Agriculture.

- Deuxième étape : l'analyse du site d'implantation et de son territoire. Il est évident que l'implantation, la forme du bâtiment vont être fortement influencés par le site d'implantation, le territoire... Nous proposons une trame d'analyse : essayer de prendre un petit peu de recul par rapport au grand paysage et au bâti local, et petit à petit se rapprocher de la parcelle ou des parcelles envisagées. La topographie, les accès possibles à la parcelle, les possibilités de constructibilité d'un point de vue réglementaire... doivent être pris en compte. Nous avons donc proposé un certain nombre de questions, de points de repères à l'agriculteur. Une fois le programme bien déterminé, après avoir porté un regard extérieur sur le site, il s'agit ensuite de rendre cohérents les choix de construction pour créer un bâtiment adapté au site, fonctionnel et à moindre coût.

- Dans la troisième partie nous proposons des pistes de réflexions au sujet de la conception du bâtiment. Il ne s'agit pas de rendre indépendant le porteur du projet pour la conception du bâtiment mais nous souhaitons renforcer son avis critique pour des projets qui pourraient lui être proposés par la suite. Nous avons proposé plusieurs thèmes : une implantation adaptée, volumes-matériaux-systèmes constructifs, l'aménagement des abords... Ces thèmes doivent être traités de front dans la conception du bâtiment pour avoir une réflexion globale. Sous le thème « une implantation adaptée » nous traitons, par exemple, la question de savoir comment le bâtiment doit s'inscrire en cohérence avec l'existant (bâtiment, végétation, accès...). Comment prendre en compte le relief, essayer de réduire les mouvements de terrains inutiles, comment essayer de réfléchir le futur bâtiment : par exemple en plusieurs niveaux suivant les différents usages qui vont en être faits. Le thème de l'orientation, que je vous ai illustré ici, interroge sur la bonne orientation du bâtiment pour favoriser une ventilation et une lumière naturelle à l'intérieur, sur la protection du bâtiment vis-à-vis des intempéries... La partie « volumes-matériaux et systèmes constructifs » vient ensuite : lumière, ventilation, charpente, toiture, sont des éléments qui doivent être pensés pour eux-mêmes, mais surtout et avant tout de manière cohérente pour l'ensemble du bâtiment. Et en cela la conception d'un bâtiment n'est vraiment pas aisée. Il est important de faire appel à des professionnels pour épauler le porteur de projet dans la conception de la construction. Vous trouvez illustrée ici la partie

sur la toiture. Nous comparons des critères de choix, de mise en œuvre tant au niveau fonctionnel, technique et que d'un point de vue financier.

Lorsqu'on construit un bâtiment, il est évident que les abords sont très souvent remaniés : c'est l'occasion de réfléchir à nouveau aux circulations, aux accès, à l'organisation pour les stockages, etc.... L'aménagement des abords est un élément que l'on doit prendre en compte dès le début de la conception du projet pour éviter de se retrouver avec des mouvements de terrain complètement inutiles et des fonctionnements, des circulations qui ne fonctionnent pas autour du bâtiment. Différents enjeux existent : fonctionnement, image de l'exploitation qu'elle se situe en entrée de bourg, de hameau ou en pleine campagne, lieu de vie et de travail pour l'agriculteur et son équipe... Nous donnons quelques conseils au sujet des accès, des entrées, des chemins et en termes de plantations.

Des exemples d'exploitations sont ensuite présentés : ils illustrent les principes présentés dans la plaquette et exposent des témoignages. Tout au long de la plaquette, nous conseillons aux porteurs de projet de se rendre chez d'autres agriculteurs qui ont construit ; ils pourront ainsi comparer les modes constructifs, la qualité des espaces...

L'étape 4 concerne la mise en œuvre de la construction. Nous donnons quelques conseils pour la préparation et le suivi de chantier ainsi que les étapes administratives à ne pas éluder. Cette plaquette est soutenue par le conseil régional et devrait être élargie aux autres départements de Bourgogne. Elle est distribuée sur demande chez les différents partenaires et bien entendu si certains d'entre vous étaient intéressés aujourd'hui, nous en avons pris avec nous. Nous souhaitons conclure avec les actions d'accompagnement de cette plaquette : organisation de visites de sites, sensibilisation des futurs exploitants en organisant des formations dans les lycées agricoles... Toutes ces actions feront l'objet d'articles de journaux et pourquoi ne pas organiser un palmarès des bâtiments agricoles ?



## L'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône-et-Loire

Construire et habiter aujourd'hui - Intégration paysagère et qualité environnementale du bâti  
Journée d'étude du 24 novembre 2007 au Château départemental de Pierre-de-Bresse



### Le contexte agricole et paysager de notre département

- 5 700 agriculteurs dont 4 000 éleveurs,
- 500 bâtiments (élevage, stockage, ...) construits chaque année,
- 92 % bâtiments "bovins" et 8 % "ovins" et "caprins"





## Les enjeux de construction d'un nouveau bâtiment...



... un investissement à long terme

... un lieu de travail

... des espaces de vie pour les animaux

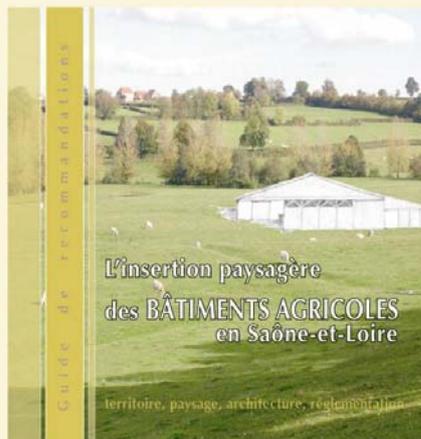


... un cadre de vie  
partagé par tous



## Une réflexion initiée par plusieurs partenaires

**Groupe de travail** Chambre d'agriculture  
DDAF  
DDE (dont architecte et paysagiste-conseil)  
SDAP  
SICA Habitat Rural  
CAUE



### Objectifs

Identifier les principaux critères et principes d'insertion des bâtiments agricoles

Promouvoir une démarche qualité

Proposer des outils et des méthodes adaptés pour faciliter l'élaboration d'un projet de qualité

**Monsieur Morlon** : Monsieur le maire de Treffort a dit que dans son village et dans d'autres également on essayait de s'occuper des maisons anciennes avant de construire en extérieur des greffes de bourgs. Dans le cas présent, quand un agriculteur construit une extension de son exploitation il se pose plusieurs cas de figures mais très souvent c'est parce qu'on abandonne un bâtiment qui est inexploitable pour construire un bâtiment en fonction des nouvelles normes des exploitations agricoles. Se pose le problème qui n'a jamais été résolu à ma connaissance qui est de savoir ce que l'on fait des bâtiments agricoles au niveau de la déconstruction et, quand il y a des aides, je pense qu'il serait intéressant de se poser la question. Chaque fois que l'on construit un bâtiment que fait-on de l'autre ? Très souvent, je vois en Saône-et-Loire qu'ils sont soit en ruines (dans le Charollais il y a des très beaux bâtiments qui sont transformés en habitat) mais très souvent on a des bâtiments qui sont des bâtiments en ossature métallique, et il n'y a pas de préoccupation de démontage, surtout quand ils sont en plein centre du bourg.

**Annie Bleton-Ruget** : Je pense que l'intervention de Philippe Madeline va nous relancer sur ce sujet dans la mesure où nous avons toujours souhaité associer les interventions des professionnels et les interventions de chercheurs dans nos journées d'études. Philippe Madeline est géographe mais il travaille avec une équipe de spécialistes de l'histoire comme de l'archéologie rurale. Ceci permet de réintroduire dans un contexte plus large cette question des bâtiments agricoles, y compris comme vous l'évoquiez, des bâtiments anciens que l'on pourrait réhabiliter aujourd'hui et pas simplement de la construction contemporaine telle qu'elle vient de nous être présentée ici. Donc nous entendons Philippe Madeline et nous reviendrons sur ces questions.

# **Constructions agricoles et espaces ruraux multifonctionnels**

## **Un défi pour les agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle ?**

**Philippe Madeline**

**Maître de conférences HDR en géographie**

**Université de Caen Basse-Normandie, UMR Eso 3690 CNRS, Pôle Rural  
de la Maison de la recherche en sciences humaines de Caen**

Depuis des décennies, les politiques de modernisation des exploitations agricoles qui ont œuvré à l'amélioration des moyens de production n'ont pas négligé la construction de bâtiments d'exploitation. En effet, depuis les années 1950, des aides à la construction neuve n'ont cessé d'encourager les agriculteurs à bâtir des outils adaptés à de nouvelles conditions de production. Longtemps occultée, la dimension paysagère de l'immobilier agricole n'est plus oubliée aujourd'hui. Elle résulte des transformations des campagnes et de leur « multifonctionnalité ». C'est dans cette perspective que l'on s'intéresse aujourd'hui à « l'insertion paysagère » des bâtiments agricoles. Les questions suscitées par cette préoccupation sont nombreuses : pourquoi vouloir « insérer » les bâtiments agricoles dans le paysage ? Qui porte cette volonté ? Est-elle partagée par les agriculteurs ? L'intégration paysagère n'est-elle pas en contradiction avec un projet paysager plus ambitieux pour l'agriculture ?

Ces différentes questions font écho à des réactions entendues lors d'entretiens avec des agriculteurs bas-normands confrontés au renouvellement de leur outil de travail : « si l'on veut insérer les bâtiments : c'est parce que l'on ne veut pas les voir, parce qu'on veut les cacher... mais qui veut les cacher ?

Qui souhaite ne pas les voir ? Les agriculteurs, les pouvoirs publics, les « acteurs locaux » sous l'influence des classes sociales dominantes, les habitants des campagnes, les usagers des espaces ruraux. Et si, « au lieu de les cacher, on nous donnait les moyens de les faire plus « beaux », cela permettrait de les considérer comme des constructions singulières, porteuses de sens pour les agriculteurs et les habitants des campagnes.

La dimension esthétique de la construction agricole ne semble pas une idée partagée par un grand nombre d'agriculteurs. Ceux qui sont en contact direct avec le public (accueil à la ferme, vente directe) y sont les plus sensibles. Toutefois, l'idée d'une « insertion

paysagère des bâtiments agricoles » fait son chemin. Martelée par un grand nombre d'acteurs comme les CAUE directement impliqués, elle est révélatrice du processus de construction patrimoniale des campagnes.

La réflexion s'inscrit dans un contexte particulier. C'est, d'une part, le renouvellement des bâtiments d'exploitations exigé tant par les transformations structurelles de l'agriculture que par des aspects conjoncturels. Qu'en est-il alors de la construction agricole contemporaine ? L'analyse des statistiques publiques nous fournit un premier éclairage. Quels sont, d'autre part, les enjeux de la construction agricole dans des campagnes que l'on considère aujourd'hui comme multifonctionnelles ? Enfin, on s'interroge sur les besoins et les conséquences d'une construction agricole de qualité : est-ce un défi pour les agriculteurs et les campagnes du 21<sup>e</sup> siècle ? Nous renseigne-t-elle sur les évolutions des rapports agriculture/société ?

### ***La construction agricole contemporaine : quelques constats***

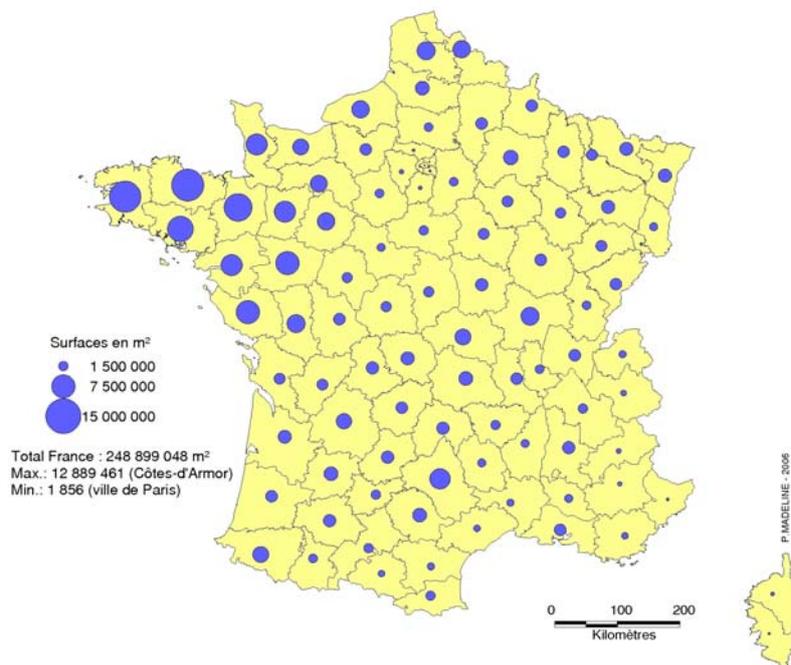
S'interroger sur le besoin d'insérer les bâtiments agricoles dans les paysages, c'est d'abord s'interroger sur la dynamique de construction.

Une première remarque relève d'un paradoxe : les chantiers de construction s'effectuent dans un contexte ininterrompu de diminution des exploitations agricoles. Depuis 1979, une exploitation sur trois a disparu et le mouvement semble loin d'être achevé, notamment dans les structures spécialisées dans l'élevage laitier. Pour les exploitations restantes, on constate une inadaptation des bâtiments anciens. Chaque année, selon une estimation effectuée à l'échelle départementale par la Fédération Nationale Habitat et Développement Rural (2003), environ 65 000 bâtiments agricoles sont délaissés. Cela concerne les constructions agricoles les plus anciennes mais aussi celles qui sont sorties de terre il y a seulement quelques décennies. Pour les premières, le recyclage est en partie assuré par l'essor des fonctions récréatives et résidentielles. Pour les plus récentes, au difficile recyclage s'ajoutent les problèmes sanitaires liés à la présence de produits amiantés.

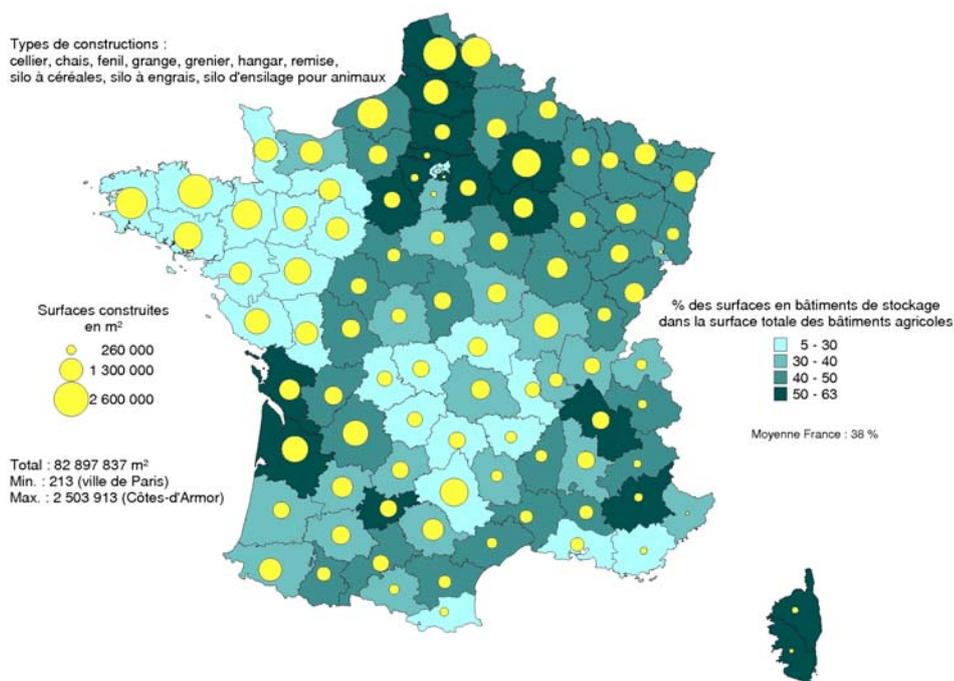
La seconde remarque émane d'une analyse des chantiers agricoles des dernières décennies à partir des données des permis de construire. Sur 20 ans, la construction agricole représente environ le 1/3 des constructions non résidentielles. La répartition géographique des permis de construire et des superficies bâties montre que la dynamique de construction affecte, selon une intensité différente, tous les espaces et tous les types de productions (carte 1). Cependant, des différenciations spatiales marquées apparaissent grâce à la répartition par types de bâtiments (cartes 2 et 3).

# Carte 1 : La construction agricole à partir des permis de construire (1980-2002)

Source : Sitadel, Ministère de l'Équipement et Philippe Madeline, 2006

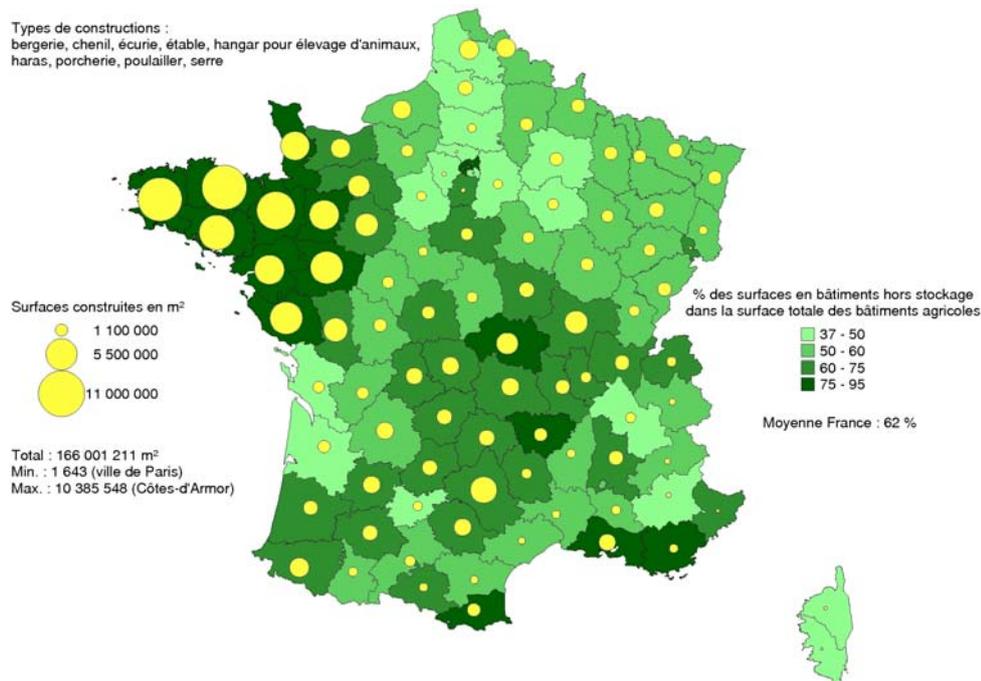


# Carte 2 : Les constructions agricoles de stockage (1980-2002)



Sources : Sitadel, Ministère de l'Équipement et Philippe Madeline, 2006

Carte 3 : Les constructions agricoles hors stockage (1980-2002)



Sources : Sitadel, Ministère de l'Équipement et Philippe Madeline, 2006

Quels que soient les types de bâtiments – stockage et hors stockage –, les zones d'élevage arrivent en tête des surfaces bâties. Le constat n'a rien d'étonnant car ces exploitations cumulent en effet un ensemble de besoins qui entraînent la mise en chantier de nouveaux bâtiments : des bâtiments pour abriter les animaux et pour stocker le fourrage, l'agrandissement des structures, l'amélioration de la productivité des exploitations et des conditions de travail des exploitants, les obligations sanitaires, environnementales et de bien être animal.

Parmi ces différents critères, les obligations sanitaires de la mise aux normes des bâtiments d'élevage (Plan de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA) entre 1993 et 2006) ont eu un effet probant. En effet, si les exigences du PMPOA concernant une meilleure gestion des effluents d'élevage n'obligeaient pas les éleveurs à construire des bâtiments neufs, elles ont toutefois conduit de nombreux éleveurs à s'engager dans cette voie pour adapter leur outil de travail aux conditions actuelles d'exploitation et anticiper les évolutions à venir.

Si la dynamique de construction agricole répond avant tout à des objectifs de production, insensiblement, les bâtiments d'exploitation doivent aussi répondre à de nouvelles

exigences sociales. La réduction des pollutions des élevages, l'amélioration des conditions sanitaires et du bien être des animaux en témoignent. La dimension paysagère des bâtiments d'exploitation relève de la même logique. C'est bien la traduction d'une agriculture qui s'inscrit dans des campagnes multifonctionnelles.

### ***Construction agricole et campagnes multifonctionnelles***

Une réflexion sur l'insertion paysagère du bâti agricole contemporain s'inscrit à la fois dans le l'émergence de nouvelles fonctions des campagnes (récréatives, résidentielles, environnementales) et dans le mouvement de construction patrimoniale. S'interroger sur la qualité du bâti agricole et son insertion paysagère revient alors à poser le problème d'une construction agricole en rupture avec les images régionales véhiculées par les dépliants touristiques dans lesquelles figurent toujours en bonne place quelques représentants de l'architecture traditionnelle.

Si, depuis longtemps déjà, les matériaux industriels ont remplacé les matériaux traditionnels, en quoi les constructions actuelles posent-elles un problème paysager ? La dimension des édifices qui suit l'agrandissement des structures, leur concentration spatiale étant donné la présence de plusieurs productions sur la même exploitation et la standardisation des formes et des matériaux sont des arguments évoqués. Désormais, le bâti agricole actuel se singularise dans les paysages. On assiste alors à l'édification de nouveaux « monuments » ruraux qui concurrencent sans peine l'église du village qui, jusqu'à présent, était le plus souvent le seul édifice remarquable.

Pour des campagnes considérées comme des « espaces-décors » par des usagers sans lien avec l'agriculture, il y a là une atteinte aux « beaux » paysages. Face à la construction de bâtiments aux mensurations et aux volumes jamais vus dans les campagnes, les pouvoirs publics ont pris en compte cette nouvelle donne. Par l'intermédiaire du volet paysager du permis de construire, une insertion paysagère des bâtiments de plus de 800 m<sup>2</sup> est exigée. Dans un autre registre, des incitations financières émanant des collectivités locales encouragent ici la plantation de végétaux pour masquer les bâtiments, là l'atténuation visuelle des toitures par l'aide à leur coloration... Si les mesures ne réduisent en rien la standardisation des constructions, elles ont toutefois le mérite d'en atténuer l'impact visuel. Encore faut-il que les agriculteurs soient sensibles à l'argumentation des pouvoirs publics. À cet égard, les réactions des agriculteurs face à l'insertion paysagère des bâtiments agricoles présentent de fortes différences. Incontestablement, la construction agricole contemporaine s'inscrit comme un indicateur pertinent des nouveaux rapports agriculture/société.

## ***La construction agricole contemporaine : un indicateur des rapports agriculture/société***

L'insertion paysagère du bâti agricole est-elle une dimension appropriée par les agriculteurs ? Comment est perçue l'argumentation d'une esthétique du bâti agricole ? Sans prétendre apporter des réponses définitives, des entretiens effectués en Basse-Normandie apportent des indications sur les représentations des agriculteurs sur le bâti agricole (Marie, 2004).

Pour la majorité des agriculteurs, la dimension fonctionnelle du bâti prime avant tout même si certains ne sont pas insensibles à la dimension esthétique des nouveaux édifices. En effet, dans certaines zones particulièrement concernées par les activités touristiques, les agriculteurs sont bien conscients de l'impact des nouveaux bâtiments. Ils les considèrent comme des éléments marquants des changements paysagers des dernières décennies. À cet égard, un effet générationnel est à distinguer. Si les plus anciens assimilent le bâti agricole récent comme un élément du progrès agricole, les plus jeunes les considèrent aussi comme une réponse de l'agriculture à la demande sociale, et plus particulièrement au respect de l'environnement.

Au demeurant, la question de l'intégration paysagère du bâti divise. Certains agriculteurs ne sont absolument pas réceptifs à ce discours. Considérant que les efforts effectués pour la mise aux normes agri-environnementales sont largement suffisants, ils n'accordent aucune importance à la dimension paysagère de leur construction, si ce n'est la stricte conformation aux obligations du permis de construire. Pour autant, si l'intégration paysagère est faite sans enthousiasme, la plupart des exploitants sont fiers de répondre à des objectifs agricoles et non agricoles.

Pour d'autres, l'intégration est non seulement une réponse à la demande des pouvoirs publics mais c'est aussi l'élément d'une stratégie : offrir un environnement agréable à l'exploitation. Cette approche relève le plus souvent d'exploitants engagés dans des activités qui s'appuient sur le contact direct avec un public non agricole : pratiques agri-touristiques et vente directe. Enfin, de rares expériences montrent une nouvelle voie : celle d'un lien plus fort entre agriculture et architecture. Peu nombreuses pour l'instant, les exemples ornent les brochures du ministère de l'Agriculture (2003) et de quelques parcs naturels régionaux. Si ces initiatives restent confidentielles, elles illustrent néanmoins une volonté que les pouvoirs publics encouragent : celle de recréer du lien entre des agriculteurs désormais minoritaires dans les campagnes et les populations non agricoles. Elles nous apparaissent comme révélatrices de nouveaux rapports agriculture/société

dans lesquelles le bâti des exploitations devient un élément d'une mise en scène « agricole ».

Ainsi, au-delà des préconisations du permis de construire et des obligations faites aux agriculteurs, la construction des bâtiments agricoles nous semble une entrée intéressante pour analyser l'évolution des rapports agriculture/société. Sous réserve de confirmations à l'échelle nationale, tout porte à croire en effet que les agriculteurs les plus attentifs à la dimension esthétique de leur bâtiment sont ceux qui pratiquent des activités d'accueil à la ferme, ceux qui ont un contact avec la population. D'autres, peu réceptifs à ce discours, estiment avoir déjà largement répondu aux attentes de la société en ayant mis leur bâtiments aux normes agri-environnementales. Ces derniers réfutent alors une vision patrimonialisée des campagnes alors que les autres ont conscience de l'importance d'une mise en scène de leur outil de travail qui passe par des actions très diverses : insertion paysagère ou création architecturale.

Quoiqu'il en soit, la vague de construction qui vient d'avoir lieu a permis d'implanter des bâtiments pour plusieurs décennies. Pour ces derniers, leur « insertion paysagère » se résume le plus souvent à une volonté : celle de cacher les nouveaux édifices. À considérer la construction agricole comme un élément clé des paysages, les nouveaux chantiers qui bénéficient désormais des aides du Plan Bâtiment ne devraient-ils pas être intégrés dans de véritables projets paysagers ?

## **Bibliographie**

- Ambroise, R., Bonneaud, F., Brunet-Vinck, V., *Agriculteurs et paysages. Dix exemples de projets de paysages en agricultures*, Dijon, Educagri Éd., 2000, 205 p.
- Candau, J., Deuffic, P., La multifonctionnalité de l'agriculture sous condition. Le cas de l'entretien de l'espace, *Revue électronique Les Cahiers de la multifonctionnalité, n° 7, Multifonctionnalité des activités, pluralité des identités*, Coord. C. Laurent et J. Rémy, 2004, p. 109-124.
- Chambre d'Agriculture du Calvados, Caue, *Bâtiments agricoles et paysages. Étude d'une grille méthodologique*, Caen, 2001, 37 p.
- Delamarre, A., Les bâtiments modernes d'élevage en France, *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, Tome 47, fasc. 2, Toulouse, 1976, p. 139-158.
- Le Caro, Y., Madeline, P., et Pierre, G., (dir.), *Agriculteurs et territoires : entre productivisme et exigences territoriales* », Rennes, Pur, 2007, 266 p.
- Madeline, P., « L'évolution du bâti agricole en France métropolitaine : un indice des mutations agricoles et rurales », *L'Information géographique*, septembre 2006, n° 3, vol. 70, p. 33-49.
- Madeline, P., « Les constructions agricoles dans les campagnes françaises. Héritages et dynamiques actuelles d'évolution », *Histoire et Sociétés Rurales*, n° 26, 2e semestre, 2006, p. 53-93.

- Madeline, P., « Les mutations agricoles et rurales au regard de l'évolution du bâti. L'exemple de la ferme de La Segaude à La Clayette (Saône-et-Loire) », in Philippe Madeline, et Jean-Marc Moriceau, *Bâtir dans les campagnes, Les enjeux de la construction de la Protohistoire au XXIe siècle*, Bibliothèque du Pôle Rural, n° 1, Caen, Mrsh, PUR, 2007, p. 295-314
- Madeline, P., *Constructions agricoles d'hier et d'aujourd'hui*, Habilitation à diriger des recherches, Université de Nantes, décembre 2007, vol. 3, 358 p.
- Madeline P., et Moriceau J.-M., Bâtir dans l'espace rural, Les enjeux de la construction de la protohistoire au XXIe siècle, Bibliothèque du Pôle Rural, n° hors série des *Enquêtes Rurales*, 1, Pôle Rural de la Mrsh, Caen, 2007, p. 368 p.
- Marcel, O., (dir.), Le défi du paysage. Un projet pour l'agriculture. *Les cahiers de la Compagnie du Paysage*, 3, Seyssel, Champ Vallon, 2004.
- Marie, M., Paysages, pratiques agricoles et paysans. Réflexion sur le paysage, son évolution et sa perception par les agriculteurs, à partir de dix exemples d'exploitations agricoles dans le sud du Pays d'Auge et le Mortainais. *Mémoire de maîtrise Université de Caen Basse-Normandie*, Caen, 2004, 270 p.
- Ministère de l'Agriculture, et Caue du Loiret, *Architecture contemporaine et agriculture. 50 bâtiments agricoles ayant fait l'objet d'une démarche architecturale*, CD Rom, 2003.
- Pastor-Barrué, M., et Barrué M., *Architecture, élevage et société en montagne : une expérience pilote de développement local intégré dans les vallées pyrénéennes*, Paris, Éd. du Cnrs, 1991, 321 p.
- Verdier M., « Bâtiments agricoles : le besoin d'architecture », *Aménagement et Nature*, n° 141, juin, 2000, p. 107 -116.

## Débats

**Annie Bleton-Ruget** : La question de l'architecture se pose effectivement pas simplement pour le bâti résidentiel comme on l'évoquait tout à l'heure mais aussi pour le bâti agricole. Est-ce que l'on peut utiliser le bâti ancien et le réadapter à des usages agricoles qui ont changé ? Est-ce qu'on construit de toutes pièces avec des formes architecturales nouvelles y compris pour le bâti agricole ?

**Emmanuelle Limare** :

Effectivement, pour répondre à Monsieur Morlon sur sa remarque de tout à l'heure, on avait abordé dès le début de la réflexion le cas des bâtiments anciens et moins anciens, des bâtiments agricoles un peu délaissés et on a souhaité aborder seulement la partie construction et extension dans un premier temps parce que le champ était très large et peut-être faire un autre document par la suite.

**Pascal Rouaud** : Je souhaite réagir parce qu'il y a deux choses qui sont apparues dans les interventions ici présentées, il en une que j'ai déjà évoquée tout à l'heure concernant le milieu urbain ou les bourgs, c'est l'évolution de la société qui est très importante et très rapide. Il faut prendre le train en marche et l'on voit bien que les jeunes agriculteurs d'aujourd'hui évoluent vers une conception plus touristique des paysages. Qui a façonné les paysages français si ce ne sont bel et bien les agriculteurs eux mêmes ? Comment ne pas comprendre qu'il faut insérer harmonieusement les nouvelles constructions dans un paysage dont on est soi-même le créateur, le facteur et l'acteur!

Lorsque l'on fait une plaquette, il faut la porter à la connaissance de tous (c'est ce que font les CAUE) mais il faut que les outils que nous mettons en place fonctionnent et là nous comptons aussi sur les réunions comme aujourd'hui et sur vous qui êtes dans la salle pour faire connaître ces événements.

**Annie Bleton-Ruget** : Voilà, donc on va repasser la parole à la salle.

**Monsieur Desbois** : Je suis vétérinaire conseil et très intéressé par ces problèmes de bâtiments. J'ai tourné beaucoup en Côte-d'Or nord et je suis très surpris de ce que monsieur le directeur vient de nous dire : qu'il y a autant de bâtiment à construire en Saône-et-Loire alors que dans la Côte-d'Or nord, je pense, que la mutation est faite. De nombreux bâtiments très bien faits, il existe et ça fonctionne bien. Au plan économique je

vous dirai simplement qu'il y a vingt ans, il y avait une pathologie respiratoire colossale dans tous ces bâtiments. Depuis qu'on a fait sauter les faïtières il n'y a plus de pathologies pulmonaires. Je pense qu'il ne faut pas perdre de vue que ce métier d'agriculteur-éleveur qui a plutôt tendance à disparaître nécessite des contraintes terribles. Au moment des accouchements, au moment des vêlages, il faut se rendre compte qu'une implantation loin de la chambre à coucher malgré toute la vidéo qui est mise en place, ne dispense pas de se lever pour intervenir. La deuxième chose c'est une contrainte économique importante. Est-ce qu'il y aura un surcoût en faisant une intégration paysagère comme le disait le directeur? C'est un problème que j'ai vécu et dont je voulais vous en faire part.

**Alain Faure** : Effectivement, on a une problématique un peu différente entre la Saône-et-Loire et la Côte-d'Or. L'organisation même de la production est très différente. En Saône-et-Loire c'est un système d'élevages-naisseur qui prédomine, alors qu'en Côte-d'Or on a souvent des ateliers d'engraissement qui sont intégrés à des organisations de producteurs : il s'agit souvent d'ateliers qui sont couplés avec des ateliers de productions végétales (céréales en particulier). De plus, l'insertion paysagère n'est pas forcément neutre en termes de coûts mais c'est bien un des enjeux extrêmement forts du plan de modernisation dont je parlais tout à l'heure. Il faut savoir que dans un département comme celui de la Saône-et-Loire annuellement il y a de 5 à 6.000.000 d'euros de fonds publics qui sont consacrés à appuyer ces constructions. Ces enveloppes financières provenant de l'Europe, de l'État et des collectivités territoriales ne peuvent pas être allouées sans qu'il y ait un minimum de contreparties. Elles sont bien destinées à permettre l'évolution dans le sens d'une modernisation des exploitations, de meilleures conditions de travail, mais elles visent aussi à mettre en œuvre des bâtiments qui soient bien adaptés à leur contexte et qui participent à la valorisation de nos paysages et de notre patrimoine rural départemental.

**Philippe Madeline** : Je voudrais notamment réagir sur la question concernant le problème du bâti inadapté, obsolète aujourd'hui des exploitations qui ont dû se moderniser. C'est un réel problème puisqu'il n'est pas du tout pris en compte. On a les bâtiments classés, on a le petit patrimoine rural, qui souvent appartient aux communes, qui a pu faire l'objet de restauration, mais ces bâtiments nombreux qui sont sur les exploitations et qui ne servent plus, il n'y a rien pour les aider, absolument rien. Il y a aussi le problème de la propriété du fermage, car la plupart du temps les propriétaires ne s'intéressent pas à ce patrimoine. Il ne sert plus à rien c'est-à-dire que c'est de l'investissement à fonds perdu. Ce qui peut

être fait c'est que l'on démonte pour revendre : c'est le cas dans le Pays d'Auge que je connais bien où on a, grâce à cette dynamique, à un véritable changement paysager. Dans le pays d'Auge où on avait des bâtiments dispersés dans les herbages qu'on appelait les bouveries qui étaient souvent en colombages ou en briques, il n'y en a quasiment plus notamment dans le sud. Ils ont tous disparu. Soit ils ont été reconstruits près de pavillons, soit les agriculteurs les ont pris pour les rebâtir à côté de chez eux, soit ils alimentent un marché de matériaux anciens et je peux vous dire qu'actuellement tout ce qui reste ce sont les bouveries en brique et elles alimentent le marché anglais ; tout va à, assez intéressants pour ceux qui les vendent.

**Monsieur X** : Je voudrais parler de ces exploitations agricoles proches de Lille qui ont reconverti les bâtiments abandonnés en logements pour étudiants et ça présente semblait-il un grand intérêt pour les étudiants.

**Philippe Madeline** : Effectivement cette initiative est présente à Lille depuis plusieurs années et se développe actuellement dans la périphérie de Rennes et autour de grandes villes bretonnes. Ca ne résout le problème, si on peut dire, que dans la périphérie des grandes villes, comme aussi les expériences qui sont faites -dans le cadre de la Loi des Territoires Ruraux- de transformations des bâtiments en logements, mais ça ne contribue pas à régler le problème pour le plus grand nombre des bâtiments des exploitations loin dans les campagnes. On ne peut pas forcément reconvertir tous les bâtiments qui sont sur les exploitations, ne serait-ce que pour l'organisation de l'exploitation. Par contre, le problème du bâti des années 1960 est un réel problème. Il suffit d'aller en Bretagne pour voir toutes ses friches agricoles pour s'en convaincre.

**Monsieur X** : On est parfois contacté sur des bâtiments qui sont dans les centres-bourgs et anciens bâtiments industriels dont on se dit qu'il serait intéressant de bâtir à cet endroit là. On fait une étude financière pour savoir combien ça coûte de démolir, de désamianter, de démolir pour avoir finalement du terrain nu. Le terrain nu dans le bourg en Bresse, là où il y avait une ancienne usine, il est invendable parce qu'il est déjà à 100 euros du m<sup>2</sup> ; on a même viabilisé et on n'a rien fait. Effectivement, ça pose la question de l'intervention publique sur l'interrogation : « dans un bourg il y a un bâtiment ancien qu'est-ce qu'on en fait ? » Il n'y a pas de schéma économique qui fasse que c'est viable, ça ne peut l'être que par une intervention spécifique.

**Alain Cordier** : Je voudrais poser une question à Philippe Madeline. Je voudrais savoir si vous avez remarqué une corrélation entre le type d'agriculture développée par l'exploitant et la qualité du bâtiment. En Saône-et-Loire par exemple, on peut voir qu'un propriétaire-récoltant qui a une fonction réception-client, vente directe et image de l'exploitation, n'a pas la même attitude vis-à-vis d'une construction de bâtiment agricole que quelqu'un qui est dans une agriculture intégrée et ne vend pas lui-même. Est-ce que vous avez remarqué une différence entre le type d'agriculture et le type de bâtiment ?

**Philippe Madeline** : C'est sûr que les agriculteurs qui sont engagés dans des systèmes différents du système productiviste ont des attitudes différentes par rapport à la construction de leurs bâtiments. C'est absolument clair pour les gens qui font de l'accueil à la ferme, sous différentes formes touristiques ou ventes directes. Ca doit être une remarque un peu générale à l'échelle de la France.

**Alain Faure** : Il est vrai qu'à partir du moment où l'on reçoit du public, il y a quelque part une obligation sans doute « philosophique », mais en tout cas économique, à faire en sorte que les conditions d'accueil soient réunies pour que l'opération soit viable. Pour autant, je suis peut-être un peu moins pessimiste que vous, ou un petit peu dubitatif, sur une typologie très marquée entre celui qui vendrait en direct et celui qui ne vendrait pas en direct. Il y a des approches plus séchantes en terme de sensibilité des agriculteurs, même indépendamment du débouché de leurs productions par rapport à l'intégration de leur exploitation dans le paysage, par rapport à leur stratégie en matière d'implication sur l'environnement, etc.... Il me semble que l'intérêt de la plaquette qu'Emmanuelle vous a présentée il y a quelques minutes, c'est justement d'aller dans ce sens là, c'est-à-dire de favoriser le plus rapidement possible l'acquisition ou l'évolution vers une culture qui prenne en compte ces dimensions là qui ne sont pas des dimensions innées. Quand on sort de 35 à 40 années de politique agricole dévolue à l'augmentation perpétuelle de la production, à la fois pour la satisfaction des besoins alimentaires nationaux, européens et puis pour l'accès au marché mondial, on est sur une évolution relativement importante de ce point de vue que ce soit à l'échelon départemental plus modestement ou que ce soit à l'échelon de la politique européenne.

**Monsieur X** : Je voulais rajouter que si c'est un peu caricatural de dire qu'il y a telle façon d'aborder la construction en fonction de tel type de production, le clivage est quand même important entre ceux qui sont sur des productions de type alternatif et les autres et j'ai

remarqué, et été aussi un peu surpris, que pour certains agriculteurs il y avait presque une fierté à ne pas vouloir répondre aux propositions d'insertions paysagères en disant non, moi, je suis fier de ce bâtiment, je veux qu'il se voit pour montrer que l'agriculture ne meurt pas.

**Monsieur Perdrix :** Vus de ma fenêtre, je n'ai pas l'impression que le problème des bâtiments agricoles soit très différent des bâtiments d'habitation. Il y a aussi des gens qui ont envie d'être vus dans un lotissement, qui vous sortent le pavillon provençal au milieu de la Normandie et inversement. Le désir d'être vus n'est pas un problème uniquement agricole. Quand au problème des friches, on a aussi des friches urbaines, on a aussi des friches commerciales, on a aussi des friches industrielles et je crois que la problématique est globale et ma tendance est d'approcher les problèmes de plus en plus en terme sociologique : c'est le rapport de l'homme à l'espace, à la beauté, à l'esthétique et le rapport de l'homme au travail. Si le travail est une contrainte et une charge, comme on dit souvent, ou si le travail est un lieu où l'on s'épanouit et où l'on tisse des relations ce n'est pas du tout pareil. Ces types de relations considérés sous l'angle sociologique conduisent à des approches du bâti et de l'environnement complètement différentes. Mais je crois qu'il faut qu'on ait une lecture globale de ce qu'est l'homme parce qu'autrement on se « plante », dans des solutions techniques qui ne rapportent pas grand-chose à mon avis. Mais je ne suis pas sociologue, je ne suis pas urbaniste, je crois qu'il faut avoir une approche globale.

## **Construire en tenant compte de la qualité environnementale du bâti**

**Franck Dumaître,  
Chargé de mission à l'Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie en Bourgogne**

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) est un établissement public sous la tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables, et du ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche. Elle participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. L'agence met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public et les aide à financer des projets dans cinq domaines (la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit) et à progresser dans leurs démarches de développement durable.

Les bâtiments bourguignons, tous secteurs confondus (résidentiel, tertiaire, industrie et agriculture), consomment 50% des ressources naturelles, représentent 50% des consommations d'énergie finale, participent à hauteur de 30% des émissions de gaz à effet de serre, utilisent 15 à 20% de l'eau potable, génèrent 30% des déchets (plus que les ordures ménagères). Le secteur du bâtiment est donc responsable, directement ou indirectement, d'atteintes à l'environnement.

Face à ces constats, dans le cadre du Programme Énergie Climat Bourgogne 2007-2013, l'ADEME et le conseil régional de Bourgogne souhaitent promouvoir la démarche de qualité environnementale des bâtiments afin d'une part, de réduire de façon significative l'impact des bâtiments bourguignons et d'autre part, de mobiliser et de faire évoluer l'ensemble des secteurs économiques et en particulier le secteur du bâtiment.

La démarche de qualité environnementale des bâtiments est un concept apparu au début des années 1990 et qui s'est depuis largement développé. Elle est aujourd'hui au centre d'un mouvement important qui concerne l'ensemble des professionnels du secteur du bâtiment.

Il ne s'agit pas d'une réglementation ni d'un label, mais d'une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiment.

Cette démarche repose sur :

- un système de management environnemental de l'opération, système d'amélioration continue, établi et conduit sous la responsabilité du maître d'ouvrage,
- des exigences environnementales, qualitatives et quantitatives, définies à l'origine du projet, dès la phase programme, selon son contexte et les priorités du maître d'ouvrage,
- une approche en coût global.

Elle peut être étendue à d'autres objets, l'aménagement de zone par exemple, on parle alors d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®).

Afin d'accompagner les maîtres d'ouvrage souhaitant intégrer une démarche de qualité environnementale dans leur(s) projet(s) de bâtiments, l'ADEME et le conseil régional de Bourgogne subventionnent, jusqu'à hauteur de 70 % (en 2008), des missions de conseil (assistance à maîtrise d'ouvrage) en démarche de qualité environnementale.

En outre, la généralisation de la démarche de qualité environnementale des bâtiments et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne peuvent aboutir sans la mobilisation et la formation des professionnels du bâtiment.

En 2007, l'ADEME et le conseil régional de Bourgogne ont décidé de créer un Centre de ressources régional sur la qualité environnementale des bâtiments en Bourgogne, fondé sur une organisation collective, en partenariat avec la Chambre régionale des Métiers et de l'Artisanat, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment et la Fédération Régionale du Bâtiment de Bourgogne. Ce Centre de ressources sera animé par Alterre Bourgogne.

Ses quatre principaux objectifs sont les suivants :

1. augmenter la demande des maîtres d'ouvrage en matière de qualité environnementale des bâtiments ;
2. développer l'offre de services et de produits de la part des professionnels du secteur du bâtiment en Bourgogne, afin de répondre à la demande ;
3. mutualiser les savoirs et savoir-faire et diffuser les bonnes pratiques de qualité environnementale des bâtiments ;
4. accompagner globalement la mutation économique et technique des professionnels du secteur du bâtiment en Bourgogne et contribuer à l'émergence d'une offre

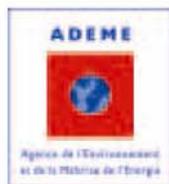
globale d'amélioration de la performance énergétique et de qualité environnementale des bâtiments.

Cette mutation représente une opportunité économique pour l'activité en Bourgogne, grâce à la création de nombreux emplois liés à la qualité environnementale dans le secteur du bâtiment.

Plus particulièrement sur le territoire de la Bresse Bourguignonne, l'ADEME propose également de travailler avec les acteurs du territoire pour (ré)concilier qualité architecturale et qualité environnementale.

La généralisation d'un nouveau confort moderne avec un bâti intégrant une meilleure qualité environnementale et de meilleures performances énergétiques est nécessaire pour diviser par un « Facteur 4 » les émissions françaises de CO<sub>2</sub> d'ici 2050.

# BÂTIMENT ET DÉMARCHE HQE®



# Bâtiments : répondre aux défis du XXI<sup>e</sup> siècle

**Réaliser des bâtiments neufs et améliorer des bâtiments existants qui auront dans leur ensemble des impacts limités sur l'environnement: telle est la réponse que veulent apporter l'ADEME et ses partenaires à travers la démarche de Haute Qualité Environnementale.**

Les temps changent. Aujourd'hui à plus grande vitesse que jamais. Les progrès scientifiques et techniques ont amélioré notre qualité de vie. Mais ils nous font toucher du doigt, en même temps, la fragilité de notre environnement. L'effet de serre, le changement climatique, l'épuisement des ressources énergétiques fossiles, ne sont plus de vagues menaces lointaines. Elles se précisent à l'horizon de vingt à trente ans.

**1. Une sensibilité du grand public à la qualité environnementale:** cette sensibilité s'est notablement renforcée avec l'apparition de nouvelles menaces pesant sur la santé publique. Le constat peut en être fait dans beaucoup de domaines, dont celui du bâtiment, et ce, pour bien des raisons. Le bâtiment a d'abord un impact visible sur l'environnement. En terme d'esthétique, de consommation d'espace, d'éventuelles nuisances, bien sûr. Mais de plus en plus, ses impacts s'élargissent à d'autres critères touchant directement les occupants: les confort d'usage (thermique, acoustique, olfactif, lumineux...), la gestion des différents types de déchets, l'action sur le comportement des usagers, etc.

**2. Les grands équilibres de la planète sont en jeu:** ces impacts se mesurent surtout et en particulier sur le terrain énergétique. Le grand public a commencé à réaliser que les bâtiments ne sont pas sans effet sur les grands équilibres de la planète. Un chiffre: en 2003, les secteurs résidentiel et tertiaire en France ont consommé près de 70 millions de tonnes d'équivalent pétrole,

autour de 43% de la consommation nationale d'énergie, ce qui correspond à 25% des émissions françaises de gaz à effet de serre. Il faut donc à la fois lutter contre le gaspillage de ressources énergétiques de plus en plus rares et contre une brutale accélération des changements climatiques de la planète. Autant de problématiques qui sont au cœur des missions de l'ADEME et de ses partenaires.

### **3. De nouveaux ressorts pour le marché du bâtiment:**

de nouvelles préoccupations se sont faites jour aussi chez ceux qui entreprennent de construire. Leurs attentes et leurs motivations ne se limitent plus au confort et au coût des bâtiments. Elles intègrent également le respect de l'environnement et la prise en compte des risques sanitaires. Ce sont là de nouveaux ressorts qui pourraient, dans un avenir proche, représenter un moteur important pour le maintien d'une dynamique du marché du bâtiment. Un marché estimé en France à 100 milliards d'euros par an sans compter les dépenses nécessaires à la vie de ces bâtiments (eau, énergie, services...).

### **4. Une réponse aux nouvelles attentes:**

soutenue par l'ADEME depuis ses débuts, la démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) appliquée au secteur du bâtiment est une réponse à ces nouvelles attentes. Elle permet d'élargir le champ de recherche des solutions les plus performantes en considérant tous les stades de vie et tous les impacts du bâtiment. Elle assure un meilleur contrôle de l'acte de bâtir: la seule phase d'exploitation, par exemple, est en général à l'origine d'environ 80 % des impacts environnementaux des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie, de la construction à la démolition.



**5. Généraliser la démarche HQE®:** lancée au début des années 90, la démarche HQE® est aujourd'hui reconnue grâce au travail effectué par l'Association HQE et ses partenaires, au premier rang desquels se trouve l'ADEME. Le but maintenant est d'aller plus loin. De faire en sorte que l'on passe du stade expérimental à une diffusion plus large de la démarche. Les actions de soutien technique et financier de l'ADEME à travers son réseau de délégations régionales participent de cette volonté.

### **6. Installer la notion de développement durable dans le bâtiment:**

réussir ce passage, c'est réaliser des bâtiments neufs et améliorer des bâtiments existants qui auront dans leur ensemble des impacts limités sur l'environnement, quelles que soient leurs destinations. C'est aussi installer la notion de développement durable dans le secteur du bâtiment. Bref, contribuer à répondre aux défis du XXI<sup>e</sup> siècle.



## Genèse de la démarche HQE®

La démarche de Haute Qualité Environnementale, initiée au début des années 90, s'est développée sous l'égide du Plan Construction Architecture (PCA) à la faveur des travaux de l'ATEQUE (Atelier d'Évaluation de la Qualité Environnementale) et d'une douzaine de réalisations expérimentales dans le domaine de l'habitat social (REX HQE). L'Association HQE – dont l'ADEME est membre fondateur – a ensuite capitalisé ces expériences et mobilisé progressivement l'essentiel des acteurs du bâtiment en France. C'est cette entité, représentant la quasi-intégralité de ceux-ci, qui participe pour la France aux rendez-vous mondiaux des acteurs d'une construction respectueuse de l'environnement que sont les SB & GBC (Sustainable Building & Green Building Challenge - voir page 10).

Les **référentiels**, qui fondent la démarche HQE® dans le secteur du bâtiment, ont été élaborés dans le consensus par un groupe de travail de l'Association HQE. Ils ont été rendus publics dans leur première version en novembre 2001 au cours des "Premières Assises de la Démarche HQE®".



## La dimension urbaine

La rencontre de l'approche environnementale de l'urbanisme et de la démarche HQE® apparaît comme une nécessité à beaucoup d'acteurs. La cible N°1 (cf. page 6) ne considère que partiellement les effets des choix d'implantation d'un bâtiment, en particulier les besoins fonciers liés aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux transports. A quoi sert en effet la performance énergétique

d'un bâtiment, dès lors que ses utilisateurs doivent consommer beaucoup de carburant pour s'y rendre ? La question de la maison individuelle en secteur diffus en est une illustration.

Des expériences assez nombreuses, à des échelles diverses, ont déjà été menées. Leur généralisation n'est cependant pas encore envisageable.

Une approche méthodologique et pratique des lotissements a été mise au point à l'initiative des acteurs publics concernés : ADEME, DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au ministère en charge du logement) en partenariat avec l'Association HQE et le SNAL (Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement). Elle doit maintenant être testée pour en valider la pertinence et l'efficacité. Par ailleurs, une réflexion de fond, avec tous les acteurs intéressés, est conduite par le groupe de travail "aménagement" de l'Association HQE.



Association HQE:  
4, avenue du recteur Poincaré  
75016 Paris  
[www.assohqe.org](http://www.assohqe.org)



# La démarche HQE®

## Qu'est-ce que la HQE® ?

Donner en quelques mots une définition de la Haute Qualité Environnementale n'est pas forcément simple. Il ne s'agit pas d'une nouvelle norme, ni d'un label supplémentaire. La HQE®, est d'abord une démarche, celle de "management de projet" visant à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables. Esthétique, confort, agrément de vie, écologie, durabilité: la Haute Qualité Environnementale prend en compte la globalité, joue le développement durable et représente ainsi l'état le plus avancé de l'art de construire.

Un bâtiment conçu, réalisé et géré selon une démarche de qualité environnementale possède donc toutes les qualités habituelles d'architecture, de fonctionnalité, d'usage, de performance technique et autres que l'on est en droit d'attendre. Mais en plus, ses impacts sur l'environnement ont été durablement minimisés. Cela, aussi bien par le choix des matériaux de construction, que par la prise en compte de la maintenance du bâtiment, éventuellement même de sa déconstruction et, surtout, par les économies d'énergie qu'il permet et qui limiteront l'accroissement de l'effet de serre dont est menacée la planète.



## Construisez local, pensez global !

La construction au XXI<sup>e</sup> siècle ne peut plus séparer le local du global. Plus clairement, il n'est plus possible d'ignorer l'influence qu'une construction locale peut avoir sur l'environnement ni des exigences que ce dernier impose au projet.

À l'échelle locale, l'acte de construire garde ses impératifs. Il se doit de prendre en compte la préservation des écosystèmes remarquables et de la biodiversité. Il doit préserver les paysages, le patrimoine historique et culturel, etc. Cela tout en assurant une qualité de vie pour les occupants et usagers du bâtiment et – le cas emblématique de l'amiante en est l'illustration –, apporter toutes les garanties d'innocuité des locaux en terme de santé.

Mais cet acte de construire, même s'il se réalise localement, ne peut plus oublier les enjeux globaux de protection de l'environnement: éviter notamment l'effet de serre, la destruction de la couche d'ozone et le gaspillage des ressources en énergie et matériaux. La démarche d'amélioration de la qualité envi-

ronnementale tente d'apporter une réponse à l'ensemble de ces problématiques parfois contradictoires.

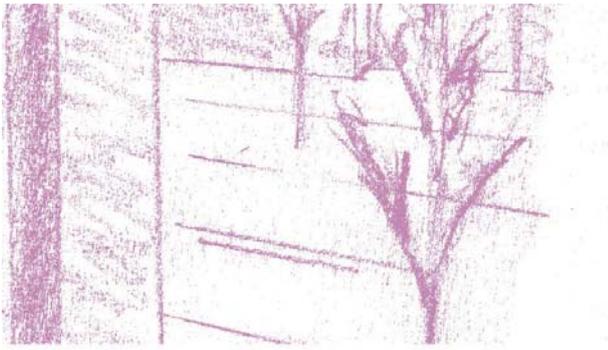
## La question du coût

La HQE® progresse aussi dans le privé, plus particulièrement dans les établissements de santé, les maisons de retraites, les grandes surfaces commerciales et les bureaux. Ces opérateurs privés y trouvent leur compte: en effet, si le surcoût immédiat ne peut souvent être négligé notamment du fait du temps supplémentaire nécessaire au management de projet, cet inconvénient peut être équilibré par les économies réalisées et les coûts évités. Cela quelquefois dès l'investissement, mais en général tout au long de la vie du bâtiment, les coûts de fonctionnement tout comme ceux de maintenance se trouvant minimisés. En terme de coût global, qui tient compte à la fois du coût d'investissement et du coût de fonctionnement, l'approche HQE® est donc avantageuse par rapport à une approche ordinaire. Cela sans compter le gain inestimable en terme de protection de la santé des occupants et de l'environnement de tous...

## Les opérations issues de l'appel à projets consacré aux bâtiments du tertiaire : une nouvelle étape

La période des opérations pionnières, au cours de laquelle la démarche HQE® s'est progressivement élaborée, a donné suite à une nouvelle ère, plus codifiée, d'application de la démarche dans un cadre mieux défini. L'appel à projets "Démarche HQE® et bâtiments tertiaires", lancé par l'ADEME en juin

2002, en partenariat avec l'Association HQE et le CSTB, a permis de sélectionner une vingtaine d'opérations de bureaux, d'enseignement, de piscines, d'un immeuble de grande hauteur, d'un hôpital et de tester le projet de certification "NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE®".



## Des “référentiels” pour définir la démarche

Deux documents, rendus publics fin 2001 lors des premières Assises de la démarche HQE®, constituent le fondement de la démarche HQE®. Il s'agit du "SME", système de management environnemental et du "DEQE", définition explicite de la qualité environnementale. Ces documents généraux, millésimés, sont appelés à évoluer pour tenir compte de l'expérience accumulée.

Documents de référence pour la certification, ils sont plus précisément des “méta-référentiels” à décliner pour chacun des secteurs de la construction.

**Le référentiel SME (Système de Management Environnemental) :** il s'agit de l'ensemble de l'organisation, des procédures et des pratiques spécifiques à une opération de

construction ou d'adaptation d'un bâtiment. Le SME est élaboré, mis en place et géré par le maître d'ouvrage pour définir, mettre en œuvre, vérifier l'exigence ainsi que l'état final de l'opération du point de vue de l'environnement.

**Le référentiel DEQE (Définition Explicite de la Qualité Environnementale) :** Il définit, comme son nom l'indique, ce que sont dans la pratique les qualités environnementales des bâtiments. Il formalise le contenu des quatorze “cibles” de la HQE® (cf. pages 6 et 7) pour lesquelles un certain nombre d'exigences et d'indicateurs, qualitatifs ou quantitatifs, sont proposés.

**La certification de la démarche HQE® :** La certification, décrite page 9, est encadrée dans son principe par une note de l'Association HQE de 2001. Elle formalise, lorsqu'un maître d'ouvrage le demande, l'accomplissement d'une démarche HQE®. Les opérations de logement social, dont la certification est portée par QUALITEL et CERQUAL, peuvent ainsi bénéficier d'une extension de dégrèvements fiscaux.

Ces documents sont consultables sur le site [www.assohqe.org](http://www.assohqe.org)

## Hierarchiser ses “exigences”

L'une des phases importantes de la démarche HQE®, est celle de la hiérarchisation des “exigences” environnementales. Pour une construction neuve, tout n'est pas possible en même temps. Le maître d'ouvrage doit donc établir une liste de priorités en choisissant parmi les quatorze “cibles de construction”, les trois ou quatre qui lui semblent les plus importantes, dont l'énergie, sur lesquelles un maximum d'effort sera concentré. De même, dans cette hiérar-

chisation, quatre ou cinq autres cibles seront retenues pour un traitement particulier. Les cibles restantes se devant être traitées d'une façon évidemment très correcte, au minimum conformes à la réglementation ou aux bonnes pratiques.

Ces choix se font en fonction du terrain sur lequel sera installée la construction, de la destination du bâtiment et de toutes les caractéristiques propres au projet.



# Les quatorze "cibles"

## de la Qualité Environnementale

Cette liste comprend actuellement 14 cibles. Chaque cible se décompose en cibles élémentaires. On en distingue actuellement 52. Il s'agit de la définition exigentielle de la démarche HQE. La liste qui peut être consultée sur le site de l'association ([www.assohqe.org](http://www.assohqe.org)) permet de savoir avec une bonne précision sur quoi vont se porter les exigences.

**Domaine D1**  
**Les cibles de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur**

- **Famille F1**  
**Les cibles d'écoconstruction:**
  - Cible n° 01 "Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat":**
    - utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site;
    - gestion des avantages et désavantages de la parcelle;
    - organisation de la parcelle pour créer un cadre de vie agréable;
    - réduction des risques de nuisances entre le bâtiment, son voisinage et son site.
  - Cible n° 02 "Choix intégré des procédés et produits de construction":**
    - adaptabilité et durabilité des bâtiments;
    - choix des procédés de construction;
    - choix des produits de construction.
  - Cible n° 03 "Chantier à faibles nuisances":**
    - gestion différenciée des déchets de chantier;
    - réduction du bruit de chantier;
    - réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage;
    - maîtrise des autres nuisances de chantier.
- **Famille F2**  
**Les cibles d'écogestion:**
  - Cible n° 04 "Gestion de l'énergie":**
    - renforcement de la réduction de la demande et des besoins énergétiques;
    - renforcement du recours aux énergies environnementalement satisfaisantes;
    - renforcement de l'efficacité des équipements énergétiques;
    - utilisation de générateurs propres lorsqu'on a recours à des générateurs à combustion.
  - Cible n° 05 "Gestion de l'eau":**
    - gestion de l'eau potable;
    - recours à des eaux non potables;
    - assurance de l'assainissement des eaux usées;
    - aide à la gestion des eaux pluviales.
  - Cible n° 06 "Gestion des déchets d'activités":**
    - conception des dépôts de déchets d'activités adaptée aux modes de collecte actuel et futur probable;
    - gestion différenciée des déchets d'activités, adaptée au mode de collecte actuel.
  - Cible n° 07 "Entretien et maintenance":**
    - optimisation des besoins de maintenance;
    - mise en place de procédés efficaces de gestion technique et de maintenance;
    - maîtrise des effets environnementaux des procédés de maintenance.



## Domaine D2

### Les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant

#### • Famille F3

##### Les cibles de confort:

###### Cible n° 08 "Confort hygrothermique":

- permanence des conditions de confort hygrothermique;
- homogénéité des ambiances hygrothermiques;
- zonage hygrothermique.

###### Cible n° 09 "Confort acoustique" :

- correction acoustique;
- isolation acoustique;
- affaiblissement des bruits d'impact et d'équipements;
- zonage acoustique.

###### Cible n° 10 "Confort visuel" :

- relation visuelle satisfaisante avec l'extérieur;
- éclairage naturel optimal en termes de confort et de dépenses énergétiques;
- éclairage artificiel satisfaisant et en appoint de l'éclairage naturel.

###### Cible n° 11 "Confort olfactif" :

- réduction des sources d'odeurs désagréables;
- ventilation permettant l'évacuation des odeurs désagréables.

#### • Famille F4

##### Les cibles de santé:

###### Cible n° 12 "Conditions sanitaires":

- création de caractéristiques non aériennes des ambiances intérieures satisfaisantes;
- création des conditions d'hygiène;
- facilitation du nettoyage et de l'évacuation des déchets d'activités;
- facilitation des soins de santé;
- création de commodités pour les personnes à capacités réduites.

###### Cible n° 13 "Qualité de l'air":

- gestion des risques de pollution par les produits de construction;
- gestion des risques de pollution par les équipements;
- gestion des risques de pollution par l'entretien ou l'amélioration;
- gestion des risques de pollution par le radon;
- gestion des risques d'air neuf pollué;
- ventilation pour la qualité de l'air.

###### Cible n° 14 "Qualité de l'eau" :

- protection du réseau de distribution collective d'eau potable;
- maintien de la qualité de l'eau potable dans les bâtiments;
- amélioration éventuelle de la qualité de l'eau potable;
- traitement éventuel des eaux non potables utilisées;
- gestion des risques liés aux réseaux d'eaux non potables.



# Comment faire ?

## Management environnemental : une méthode pour la démarche HQE®

Les maîtres d'ouvrage publics ou privés, les entreprises, les artisans, les architectes, bureaux d'études, fournisseurs de matériaux et tous les "maillons" de la chaîne du bâtiment ont pris la mesure aujourd'hui de l'intérêt de la démarche HQE®.

Ce constat a conduit à la mise au point de méthodes d'intégration du programme environnemental dans le montage d'un projet de bâtiment et dans la conduite d'une opération de construction. Les préoccupations environnementales, en effet, ne doivent pas bouleverser le processus habituel. Au contraire, le management environnemental doit s'intégrer dans le programme fonctionnel, architectural et technique de l'opération. C'est l'objet même du SME. Le Système de Management Environnemental se veut une sorte de discours de la méthode. Il définit des étapes et précise les processus de la démarche HQE®.



## Réhabiliter c'est possible

Peut-on appliquer la démarche HQE® aux bâtiments existants? La réponse est oui. Une différence cependant: la palette des possibilités est forcément plus restreinte.

Par exemple, la structure du bâtiment, son orientation, son implantation sont déjà déterminées. Pour un bâtiment ancien, c'est de l'existant qu'il faut partir. Il est donc nécessaire d'établir un diagnostic et d'analyser cet "état des lieux" à partir des 14 "cibles". S'ouvre alors

tout un champ d'améliorations dans lequel il va falloir définir des priorités. Cet arbitrage entre le possible et les priorités permettra d'établir le plan d'amélioration.

Dans ce type d'opération, les partenaires peuvent même parfois mieux appréhender le cadre de travail que

dans le cas de la "page blanche" d'un projet neuf. Exemple: l'ADEME a acquis un savoir-faire en réhabilitation énergétique. La réhabilitation en HQE®, qui intègre par ailleurs cette notion, ressort de la même logique: l'établissement d'un diagnostic suivi de l'élaboration de propositions d'améliorations dont on évalue la portée technique et le coût. Il faut bien sûr élargir le schéma, passer du monocritère au multi-critères, établir les priorités, etc.

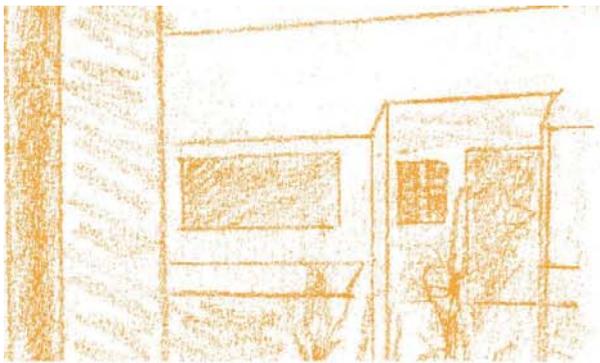
Ajoutons que les opérations de rénovation bénéficient du même type d'aide financière de l'ADEME que pour le neuf.

## SME (Système de Management Environnemental): le fil conducteur du maître d'ouvrage

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'obtention de la QE (Qualité Environnementale) est moins une question technique qu'une question de management environnemental. Le plus important tient dans une organisation efficace et rigoureuse. Maîtriser cette organisation, c'est l'objet du SME, le Système de Management Environnemental qui représente ainsi un fil conducteur pour le maître d'ouvrage.

Le SME, "référentiel" de la démarche HQE®

s'est appuyé sur un système qui était déjà rodé: la norme ISO 14001, définie au niveau international pour décrire les modalités et les méthodes relatives à la gestion de l'environnement. Il en a retenu la logique et s'attache comme elle au management environnemental des projets mais tout en s'assurant que les performances de la réalisation finale correspondent aux objectifs initiaux fixés par le maître d'ouvrage.



## La certification de la démarche

L'offre de certification de la démarche HQE® répond essentiellement au besoin d'une reconnaissance du travail accompli par les acteurs d'une opération conduite selon une démarche HQE® et de la réalité des qualités environnementales obtenues. Tout comme son engagement dans la démarche, le recours à la certification reste un acte volontaire de la part du maître d'ouvrage. La certification n'est, par conséquent, aucunement obligatoire et ne constitue pas une condition pour se réclamer de la démarche HQE®.

Les certifications "HQE" prendront, de façon générale la forme "NF "bâtiment" – démarche HQE®", l'appellation NF bâtiment posant comme condition préalable le respect des réglementations en vigueur. A partir de référentiels millésimés, approuvés tant par l'AFNOR (pour la marque NF "bâtiment") que par l'Association HQE (pour la marque démarche HQE®), ces certifications ont concerné les bâtiments du

secteur tertiaire (bureaux et enseignement en premier lieu), puis le logement individuel et collectif.

Pour le secteur tertiaire, le projet de certification, porté par le CSTB, a été rendu public dans sa première version dès décembre 2002, puis testé sur les opérations issues de l'appel à projets "Démarche HQE et bâtiments tertiaires". Le dispositif de certification a vu officiellement le jour début 2005 et les premiers certificats ont été délivrés en mars 2005. Dans la pratique, trois audits sont réalisés, en fin de programmation, puis de conception et en fin de construction, pour valider le système de management de l'opération (SMO) et les qualités environnementales respectivement exigées, prévues et obtenues. Cette certification "NF - Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®" sera progressivement ouverte à d'autres secteurs tertiaires et prolongée par un quatrième audit durant la phase d'exploitation.

Dans le logement, une certification "Habitat & Environnement" est proposée depuis 2003 par QUALITEL (elle est à présent délivrée par



CERQUAL). Elle préfigure une certification "NF logement – Démarche HQE®", en préparation. Elle est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés. Dans le secteur individuel diffus, un projet de certification "NF-MI – Démarche HQE®", porté par CEQUAMI et prévu courant 2006, étendra à des critères environnementaux le champ de la certification "NF-MI" déjà délivrée par l'AFNOR.

## ADEME : partenaire de votre projet

Concrètement, comment procéder pour entamer une démarche HQE®?

**Première étape :** établir un contact avec la délégation régionale de l'ADEME est souhaitable pour élaborer une stratégie le plus tôt possible en amont du projet.

**Deuxième étape :** avec l'ADEME, prendre les contacts nécessaires ou utiles avec tous les acteurs concernés, en particulier les collectivités.

**Troisième étape :** s'entourer des conseils éventuellement nécessaires, si ceux-ci ne se trouvent pas en interne (conseillers en environnement) pour

mettre en œuvre un SME, Système de Management Environnemental.

**Quatrième étape :** les délégations régionales de l'ADEME instruisent les demandes des maîtres d'ouvrage engagés dans une démarche HQE®, ou qui envisagent de le faire. Elles ont, de façon générale, la possibilité de délivrer deux types d'aides :

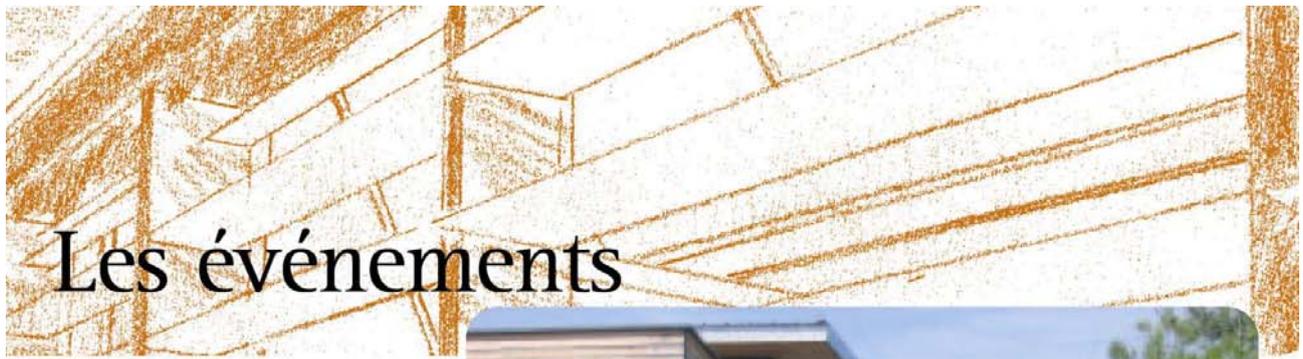
1. une **"aide à la décision"** permettant de financer jusqu'à 50% du coût, d'une part des études préalables ou d'optimisation, d'autre part de l'intervention d'un "Conseiller en démarche HQE®" aux côtés du maître d'ouvrage, dans la limite d'un plafond de coût de 75 000 €.
2. une **"aide aux opérations exemplaires"** (OX), plus exceptionnelle dans le cadre de démarches HQE®,

pouvant couvrir jusqu'à 40% d'un éventuel surcoût d'investissement, dans la limite d'un plafond de surcoût de 500 000 €, si l'exemplarité de l'investissement le justifie et dans le cadre des règles d'encadrement communautaires.

D'une région à l'autre, les dispositifs d'aide peuvent varier du fait d'accords passés localement entre l'ADEME et les collectivités territoriales. Il est donc important de prendre contact aussi tôt que possible avec la délégation régionale concernée.

**Cinquième étape :** suivre les phases de déroulement du SME, et associer la délégation régionale de l'ADEME à ses étapes clés.

Tout au long de ces étapes, l'ADEME peut également participer à l'information et à la formation technique des acteurs.



# Les événements

## Les assises de la HQE® :

Les premières assises de la démarche HQE® en 2001 à Bordeaux, ont constitué une étape importante dans la perception générale de la démarche HQE® : les réflexions et expériences ont été portées à la connaissance non seulement d'acteurs toujours plus nombreux, mais aussi des sphères des décideurs, tant locaux que nationaux ou à celle du grand public. Les "référentiels", présentés à cette occasion, ont constitué les bases théoriques et pratiques, voire éthiques, des initiatives ultérieures.

Les assises de 2002, 2003 et 2005 ont rassemblé chaque fois plus de cinq cent personnes. Elles ont contribué à la diffusion du concept, tant au plan national par la mise en évidence de la diversité et du nombre des opérations, l'élaboration des certifications,... qu'à l'échelle internationale avec la présentation de travaux de normalisation, d'expériences d'exportation de méthodes de travail ou des participations à des manifestations internationales. Elles ont surtout démontré la vitalité du "mouvement HQE" au travers de nombreux débats.

Le concept de HQE® trouve dans ces présentations et ces débats ses perspectives d'évolution et contribue à l'ancrage de la notion de



développement durable dans le bâtiment. Un élu, lors d'une de ces Assises, a ainsi fait remarquer que la démarche HQE®, bien qu'essentiellement concentrée sur le volet environnemental du développement durable - dont

le champ est en principe limité à celui d'opérations de construction ou de reconstruction de bâtiments - atteint par effet d'entraînement, des résultats parfois plus probants que ceux obtenus par des politiques plus ambitieuses.

## Des rencontres de maîtres d'ouvrage :

Constatant que les responsables des services des maîtres d'ouvrage, en particulier les services publics, ne disposent pas d'un cadre institutionnel propre pour échanger et mutualiser leurs résultats et leurs expériences, l'ADEME a développé un "Programme de formation et d'échanges d'expériences professionnelles des équipes de maîtres d'ouvrage publics et privés pilotes pour la qualité environnementale des bâtiments".

Dans ce cadre, des rencontres nationales de

maîtres d'ouvrage impliqués dans un effort de qualité environnementale des bâtiments, ont été organisées depuis quelques années. Ces rencontres ont été jusqu'alors centrées sur l'échange d'expériences et de pratiques professionnelles entre équipes de maîtres d'ouvrage publics (et privés) engagés dans des programmes de qualité environnementale des bâtiments.

## Sustainable Building & Green Building Challenge : le sommet mondial du bâtiment durable

Le SB & GBC regroupe deux manifestations. Le Sustainable Building, colloque qui a lieu tous les deux ans, porte sur les démarches environnementales et de développement durable dans le secteur du bâtiment. Le projet "Green Building Challenge" (en français "Défi des Bâtiments Écologiques") est, quant à lui,

un processus international d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments (en projet ou déjà construits) dans différents pays.

Ce processus avait été initié par Ressources Naturelles Canada en 1996, visant à établir un cadre de référence permettant d'évaluer

la performance environnementale d'un bâtiment, tout en laissant une possibilité d'adaptation au contexte de chaque pays participant. Des projets français ont été présentés à chacune de ces manifestations. Les projets sélectionnés pour 2005 à Tokyo figurent en pages 12 à 19\*.

\*Remerciements à Sylviane Nibel (CSTB) pour sa collaboration à la réalisation de ces fiches.

# Les références

## Qualité Environnementale des Bâtiments : un manuel à l'usage de la maîtrise d'ouvrage et des acteurs du bâtiment

Publié par ADEME Éditions, le manuel de la **“Qualité Environnementale des Bâtiments”** a pour ambition de constituer un outil de référence et de dialogue entre les divers intervenants d'une opération. Il vient combler aussi un manque: il n'existait jusqu'à présent que peu de littérature sur la pratique multicritères de management de projet qu'est la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Cet ouvrage de près de 300 pages propose d'accompagner les partenaires d'une opération, plus particulièrement la maîtrise d'ouvrage et ses conseils, tout au long de celle-ci. Pour faciliter la lecture, il a été découpé en plusieurs parties bien distinctes.

Le premier tiers du livre, qui en constitue le corps, est lui-même constitué de trois chapitres:

- enjeux et préoccupations justifiant de s'investir dans une démarche HQE®,

- phases opérationnelles du projet, mentionnant les possibilités d'y intégrer des préoccupations environnementales en y associant des indicateurs,

- stratégies de conception prenant en compte les thématiques environnementales dans l'élaboration du projet.

La seconde partie se compose de 50 fiches thématiques. S'y retrouvent tous les thèmes de la HQE®: respect de ceux qui vont vivre avec le bâtiment, dialogue avec le site, choix des techniques, produits et matériaux, déconstruction et gestion des déchets, économies d'énergie pour l'éclairage, la ventilation, l'électroménager; énergies renouvelables, cogénération, couche d'ozone, effet de serre, entretien-maintenance, confort acoustique, qualité de l'eau.

Chaque fiche constitue une courte présentation

du sujet qu'elle traite, suggère les exigences possibles concernant le thème donné et propose des références pratiques et réglementaires utiles. Y figurent également une bibliographie, un répertoire des abréviations, ainsi qu'un petit annuaire des principaux interlocuteurs.

### Pour se le procurer:

Bon de commande à télécharger sur [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Titre: "Qualité Environnementale des Bâtiments"

Référence de l'ouvrage: 3182

Prix: 40 €

Bon de commande à retourner ensuite par courrier ou télécopie à ADEME Éditions, 2, square La Fayette - BP 90406 49004 ANGERS CEDEX 01



## Un outil pour le management des opérations

La conduite d'une opération représente sinon l'essentiel, du moins sa colonne vertébrale, et doit pouvoir s'appuyer sur un outil cohérent. Un "livret de bord d'opération" a été tout d'abord mis à disposition par l'ADEME, suivi plus récemment par un "outil d'aide à la mise en œuvre du système de management des opérations".

A la fois "check-list" et mémoire de l'opération, il en permet l'organisation, la conduite, et assure la traçabilité des décisions. Il permet le suivi et l'évaluation des indicateurs et constitue, le cas échéant, une pièce essentielle pour des audits de certification. Cet outil est téléchargeable sur le site [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr); rubrique Bâtiment, puis "Qualité environnementale des bâtiments".

# Collège Guy Dolmaire



Mirecourt - Vosges, 88



- **Maître d'ouvrage :**  
Direction Vosgienne du Patrimoine
- **Architectes :**  
Architecture Studio et Olivier Paré
- **Bureau d'études énergie :**  
Choulet (ingénierie)  
BEH (simulation thermique)
- **Type d'ouvrage :** école
- **Date d'achèvement :** juin 2004
- **Surface du terrain :** 27770 m<sup>2</sup>
- **SHOB :** 12160 m<sup>2</sup>
- **SHON :** 10488 m<sup>2</sup>
- **Nombre d'utilisateurs :** 800 élèves
- **Consommation annuelle d'énergie primaire :** 81 kWh/m<sup>2</sup> (sans le chauffage de la zone tampon).
- **Coût d'investissement :**  
992 €/m<sup>2</sup> H.T.

## • Management environnemental

- Conception transversale (ex : énergie + acoustique + sécurité incendie) et prises de décisions collégiales
- Architectes entourés d'une équipe de concepteurs aux compétences variées

## • Intégration du projet dans son environnement immédiat et urbain

- Organisation architecturale en "village pédagogique" ouvert sur la nature
- Ratio d'espaces verts : 36%
- Prise en compte des vents dominants pour la ventilation et le rafraîchissement naturels, ainsi que pour la localisation de la chaufferie bois
- Espace réservé aux bus, places de parking limitées et garage à vélos

## • Procédés et produits de construction

- Large utilisation du bois local : structure porteuse apparente, planchers, bardages, charpente, menuiseries
- Traitement non agressif du bois, structure bois intérieure protégée par de l'huile de lin.

## • Chantier à faibles nuisances

- Technique de construction par filière sèche  
→ réduction du bruit, de la consommation d'eau et des rejets d'effluents liquides

## • Gestion de l'énergie

- Enveloppe double-peau.
- Apports solaires passifs en façade sud, grâce à un espace tampon vitré
- Ventilation naturelle par 2000 ventelles orientables en verre situées en façade sud, évitant la climatisation
- Chaudière bois (bas-NOx) complétée par une chaudière gaz
- Part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie primaire en phase d'exploitation : 62%

## • Environnement intérieur

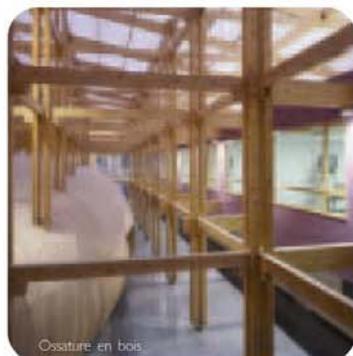
- Avancée de toiture avec effet parasol sur la façade sud
- Ventilation naturelle assistée et contrôlée (ventilateurs à modulation de débit)
- Température résultante maximale en juin : 29°C (simulation dynamique)
- Planchers acoustiques (5 couches) limitant les bruits de chocs
- Large exploitation de la lumière naturelle.

## • Suivi et maintien des performances environnementales

- GTB (Gestion Technique du Bâtiment) : suivi des consommations et détection de défaut (énergie, eau)



Plan de masse



Ossature en bois

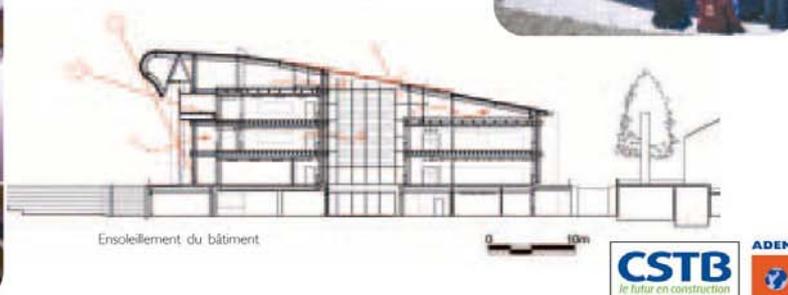
Détail de la façade sud vitrée



Vue sud-est



Aménagement extérieur



Ensoleillement du bâtiment

0 10m

**CSTB**  
le futur en construction

**ADEME**

# Pôle administratif de la Mairie



Les Mureaux - Yvelines, 78

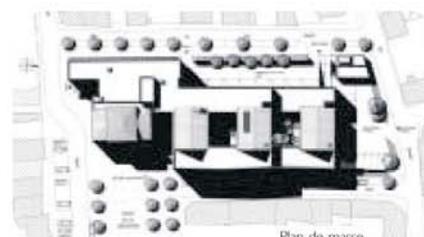


- **Maître d'ouvrage :**  
Ville des Mureaux
- **Assistant à maîtrise d'ouvrage pour la démarche environnementale :**  
S'PACE Environnement, Alain Schnaidt
- **Architectes :**  
Jean-Luc Hesters et Marie-Sylvie Barlatier
- **Expert environnement :**  
ELAN
- **Bureau d'études énergie :**  
ALTO Ingénierie

- **Type d'ouvrage :** bureaux
- **Date d'achèvement :** mars 2005
- **Surface du terrain :** 4660 m<sup>2</sup>
- **SHOB :** 7379 m<sup>2</sup>
- **SHON :** 4437 m<sup>2</sup>
- **Nombre d'utilisateurs :** 300 personnes
- **Consommation annuelle d'énergie finale** (chauffage, ventilation, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage) : 90 kWh/m<sup>2</sup>
- **Emission annuelle de CO<sub>2</sub> :** 15 kg/m<sup>2</sup>
- **Coût d'investissement :** 1473 €/m<sup>2</sup> H.T.
- **Certification :**  
NF bâtiments tertiaires - Démarche HQE® pour les phases : programmation, conception et réalisation



- **Management environnemental**
  - Procédures de suivi des performances environnementales et de gestion des modifications, aux différentes phases.
  - Séances de formation et de sensibilisation, actions de communication.
- **Intégration du projet dans son environnement immédiat et urbain**
  - Espaces verts : toitures végétalisées + 3 patios (294 m<sup>2</sup>).
  - Proximité des transports en commun.
  - Requalification urbaine du quartier.
- **Procédés et produits de construction**
  - Conservation et réhabilitation de l'ancienne Mairie
  - Matériaux durables, produits démontables (vissés), facilité d'accès et d'entretien.
  - Récupération des pierres issues d'ouvrages déconstruits pour le soubassement du bâtiment. Sols en linoléum.



Plan de masse

- **Chantier à faibles nuisances**
  - Application d'une charte de chantier à faibles nuisances → réduction des pollutions locales et des nuisances sonores.
  - Tri sélectif et valorisation de 83 % de la masse totale des déchets, traçabilité assurée par bordereaux de suivi.
- **Gestion de l'énergie**
  - Emetteurs : planchers chauffants / rafraîchissants à eau.
  - Chauffage : pompe à chaleur eau/eau (COP = 3.5) alimentée par la nappe phréatique (forage à 30 m de profondeur).
  - Rafraîchissement : utilisation d'eau à la température de la nappe (12°C).
  - ECS : 10 m<sup>2</sup> de panneaux solaires couvrant 55 % des besoins.
  - Consommation d'énergie primaire (coefficient C) : réduction de 15 % par rapport à la valeur de référence RT2000.



Patio

- **Gestion de l'eau**
  - Systèmes hydro-économiques, récupération des eaux pluviales (réservoir de 20 m<sup>3</sup>) pour les chasses des WC et l'arrosage → économie de 600 m<sup>3</sup> d'eau par an, soit 50 % des besoins de la Mairie.
- **Gestion des déchets d'activité**
  - Local déchets de 40 m<sup>2</sup>, tri et valorisation des déchets
  - Sensibilisation : mise en place d'"ambassadeurs du tri".



Coupe longitudinale



Toiture végétalisée



Capteurs solaires



Chaufferie et pompe à chaleur



Planchers chauffants/rafraîchissants

- **Environnement intérieur**
  - Ventilation : système simple flux pour les bureaux et double flux pour les grandes salles (avec récupération de chaleur).
  - Protections solaires extérieures.
  - Accès à la lumière du jour : 100 % des bureaux (facteur de lumière du jour > 2% pour 80 % des bureaux) et 60 % des autres locaux.
- **Suivi et maintien des performances environnementales**
  - GTB (Gestion Technique du Bâtiment) : 120 points de contrôle / commande, télégestion.
  - Implication du service municipal chargé de l'entretien-maintenance dans la phase conception.
  - Conception rationnelle des réseaux (arrivée des fluides en un seul endroit) et des locaux techniques (regroupés), accessibilité aisée aux équipements.





# Les implantations de l'ADEME

## ■ ALSACE

8, rue Adolphe Seyboth - 67000 Strasbourg  
Tél. 03 88 15 46 46 - Fax 03 88 15 46 47  
[ademe.alsace@ademe.fr](mailto:ademe.alsace@ademe.fr)

## ■ AQUITAINE

6, quai de Paludate - 33080 Bordeaux cedex  
Tél. 05 56 33 80 00 - Fax 05 56 33 80 01  
[ademe.aquitaine@ademe.fr](mailto:ademe.aquitaine@ademe.fr)

## ■ AUVERGNE

63, boulevard Berthelot  
63000 Clermont-Ferrand  
Tél. 04 73 31 52 80 - Fax 04 73 31 52 85  
[ademe.auvergne@ademe.fr](mailto:ademe.auvergne@ademe.fr)

## ■ BASSE-NORMANDIE

CITIS Immeuble "Le Pentacle"  
Avenue de Tsukuba - B.P. 210  
14209 Hérouville Saint Clair cedex  
Tél. 02 31 46 81 00 - Fax 02 31 46 81 01  
[ademe.basse-normandie@ademe.fr](mailto:ademe.basse-normandie@ademe.fr)

## ■ BOURGOGNE

"Le Mazarin" 10, avenue Foch  
BP 51562 - 21015 Dijon cedex  
Tél. 03 80 76 89 76 - Fax 03 80 76 89 70  
[ademe.bourgogne@ademe.fr](mailto:ademe.bourgogne@ademe.fr)

## ■ BRETAGNE

33, boulevard Solférino - CS 41217  
35012 Rennes cedex  
Tél. 02 99 85 87 00 - Fax 02 99 31 44 06  
[ademe.bretagne@ademe.fr](mailto:ademe.bretagne@ademe.fr)

## ■ CENTRE

22, rue d'Alsace-Lorraine  
45058 Orléans cedex I  
Tél. 02 38 24 00 00 - Fax 02 38 53 74 76  
[ademe.centre@ademe.fr](mailto:ademe.centre@ademe.fr)

## ■ CHAMPAGNE-ARDENNE

116, avenue de Paris  
51038 Châlons-en-Champagne cedex  
Tél. 03 26 69 20 96 - Fax 03 26 65 07 63  
[ademe.champagne-ardenne@ademe.fr](mailto:ademe.champagne-ardenne@ademe.fr)

## ■ CORSE

Parc Sainte-Lucie - Le Lætitia  
BP 159  
20178 Ajaccio cedex I  
Tél. 04 95 10 58 58 - Fax 04 95 22 03 91  
[ademe.ajaccio@ademe.fr](mailto:ademe.ajaccio@ademe.fr)

## ■ FRANCHE-COMTÉ

25, rue Gambetta  
BP 26367 - 25018 Besançon cedex 6  
Tél. 03 81 25 50 00 - Fax 03 81 81 87 90  
[ademe.franche-comte@ademe.fr](mailto:ademe.franche-comte@ademe.fr)

## ■ HAUTE-NORMANDIE

"Les Galées du Roi"  
30, rue Gadeau de Kerville  
76100 Rouen  
Tél. 02 35 62 24 42 - Fax 02 32 81 93 13  
[ademe.haute-normandie@ademe.fr](mailto:ademe.haute-normandie@ademe.fr)

## ■ ÎLE-DE-FRANCE

6-8, rue Jean Jaurès  
92807 Puteaux cedex  
Tél. 01 49 01 45 47 - Fax 01 49 00 06 84  
[ademe.ile-de-france@ademe.fr](mailto:ademe.ile-de-france@ademe.fr)

## ■ LANGUEDOC-ROUSSILLON

Résidence Antalya  
119, avenue Jacques Cartier  
34965 Montpellier cedex 2  
Tél. 04 67 99 89 79 - Fax 04 67 64 30 89  
[ademe.languedoc-roussillon@ademe.fr](mailto:ademe.languedoc-roussillon@ademe.fr)

## ■ LIMOUSIN

38 ter, avenue de la Libération  
87000 Limoges  
Tél. 05 55 79 39 34 - Fax 05 55 77 13 62  
[ademe.limousin@ademe.fr](mailto:ademe.limousin@ademe.fr)

## ■ LORRAINE

34, avenue André-Malraux  
57000 Metz  
Tél. 03 87 20 02 90 - Fax 03 87 50 26 48  
[ademe.lorraine@ademe.fr](mailto:ademe.lorraine@ademe.fr)

## ■ MIDI-PYRÉNÉES

Technoparc - Bât. 9  
Rue Jean Bart  
BP 672 - 31319 Labège cedex  
Tél. 05 62 24 35 36 - Fax 05 62 24 34 61  
[ademe.midi-pyrenees@ademe.fr](mailto:ademe.midi-pyrenees@ademe.fr)

## ■ NORD-PAS DE CALAIS

Centre Tertiaire de l'Arsenal  
20, rue du Prieuré  
59500 Douai  
Tél. 03 27 95 89 70 - Fax. 03 27 95 89 71  
[ademe.nord-pas-de-calais@ademe.fr](mailto:ademe.nord-pas-de-calais@ademe.fr)

## ■ PAYS DE LA LOIRE

"Sigma 2000"  
5, boulevard Vincent Gâche  
BP 90302  
44203 Nantes cedex 2  
Tél. 02 40 35 68 00 - Fax 02 40 35 27 21  
[ademe.pays-de-la-loire@ademe.fr](mailto:ademe.pays-de-la-loire@ademe.fr)

## ■ PICARDIE

67, avenue d'Italie  
80094 Amiens Cedex 03  
Tél. 03 22 45 18 90 - Fax 03 22 45 19 47  
[ademe.picardie@ademe.fr](mailto:ademe.picardie@ademe.fr)

## ■ POITOU-CHARENTES

6, rue de l'Ancienne Comédie  
BP 452 - 86011 Poitiers cedex  
Tél. 05 49 50 12 12 - Fax 05 49 41 61 11  
[ademe.poitou-charentes@ademe.fr](mailto:ademe.poitou-charentes@ademe.fr)

## ■ PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

2, boulevard de Gabès - BP 139  
13267 Marseille cedex 08  
Tél. 04 91 32 84 44 - Fax 04 91 32 84 66  
[ademe.paca@ademe.fr](mailto:ademe.paca@ademe.fr)

## ■ RHÔNE-ALPES

10, rue des Émeraudes  
69006 Lyon  
Tél. 04 72 83 46 00 - Fax 04 72 83 46 26  
[ademe.rhone-alpes@ademe.fr](mailto:ademe.rhone-alpes@ademe.fr)

## ■ GUADELOUPE

Immeuble Café Center - Rue Ferdinand Forest  
97122 Baie-Mahault  
Tél. 05 90 26 78 05 - Fax 05 90 26 87 15  
[ademe.guadeloupe@ademe.fr](mailto:ademe.guadeloupe@ademe.fr)

## ■ GUYANE

28, avenue Léopold Heder  
97300 Cayenne  
Tél. 05 94 29 73 60 - Fax 05 94 30 76 69  
[ademe.guyane@ademe.fr](mailto:ademe.guyane@ademe.fr)

## ■ MARTINIQUE

42, rue Garnier Pagès  
97200 Fort-de-France  
Tél. 05 96 63 51 42 - Fax 05 96 70 60 76  
[ademe.martinique@ademe.fr](mailto:ademe.martinique@ademe.fr)

## ■ LA RÉUNION (& MAYOTTE)

Parc 2000 - 3, avenue Théodore Drouhet  
BP 380 - 97829 Le Port cedex  
Tél. 02 62 71 11 30 - Fax 02 62 71 11 31  
[ademe.reunion@ademe.fr](mailto:ademe.reunion@ademe.fr)

## ■ NOUVELLE-CALÉDONIE (& WALLIS ET FUTUNA)

56, rue Bataille - BP C5  
98844 Nouméa cedex  
Tél. 00 687 24 35 16 - Fax 00 687 24 35 15  
[ademe.nouvelle-caledonie@ademe.fr](mailto:ademe.nouvelle-caledonie@ademe.fr)

## ■ POLYNÉSIE FRANÇAISE

DAT - BP 115 - 98713 Papeete cedex  
Tél. 00 689 468 455 - Fax 00 689 468 449  
[ademe.polynesie@ademe.fr](mailto:ademe.polynesie@ademe.fr)

## ■ SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

DAF - BP 4244  
97500 Saint-Pierre-et-Miquelon  
Tél. 05 08 41 19 80 - Fax 05 08 41 19 85  
[agrispm@cheznoo.net](mailto:agrispm@cheznoo.net)

## ■ CENTRE DE PARIS-VANVES

27, rue Louis-Vicat  
75737 Paris Cedex 15  
Tél. 01 47 65 20 00  
Fax 01 46 45 52 36

## ■ CENTRE D'ANGERS

Siège social  
2, square La Fayette - BP 90406  
49004 Angers Cedex 01  
Tél. 02 41 20 41 20  
Fax 02 47 87 23 50

## ■ CENTRE DE VALBONNE

500, route des Lucioles  
06560 Valbonne  
Tél. 04 93 95 79 00  
Fax 04 93 65 31 96

## ■ BUREAU DE BRUXELLES

53, avenue des Arts  
B-1000 Bruxelles - Belgique  
Tél. 00 322 545 11 41  
Fax 00 322 545 11 44  
[ademe.brux@skynet.be](mailto:ademe.brux@skynet.be)

## Débats

**Annie Bleton Ruget** : Je pense qu'on va prendre tout de suite quelques questions, demandes d'information complémentaire et qu'après on va rentrer dans l'exposé dans une démarche différente qui est la démarche proprement territoriale. La parole est à vous.

**Dans la salle**: Que faites-vous pour favoriser la formation de ces artisans ?

**Franck Dumaître** : Jusqu'à présent on a beaucoup travaillé sur les énergies nouvelles notamment sur le solaire thermique et sur le bois. On a mis en place des programmes de formations à destination des entreprises concernées par ces nouvelles technologies, notamment les plombiers. Le programme qu'on a mené avec la chambre des métiers, c'est justement pour mieux identifier les besoins, et mieux caler nos programmes de formation par la suite. On n'a pas de catalogue de formation aujourd'hui, par contre on est en train de le construire et je pense notamment aux nouveaux matériaux comme les briques monomur où là, il y a encore un besoin de formation. Pour l'instant il faut qu'on identifie les besoins.

**Michel Debost** : Sur les questions climatiques. Qu'est-ce qu'on peut répondre à quelqu'un qui dirait que du fait du réchauffement du climat la question du chauffage des appartements se posera moins et donc les problèmes des 18% d'énergie pourraient être réglés en partie par l'effet mécanique du réchauffement de la planète ? Du moins dans certaines régions.

**Franck Dumaître** : Oui, on l'entend beaucoup. Ceci dit ce n'est pas le réchauffement climatique qui va régler nos problèmes de chauffage et de consommation. Par rapport à la consommation énergétique il y a un point qui me fait peur aujourd'hui : c'est l'achat de climatiseurs. En fait, on inverse un peu le problème, c'est-à-dire que là on est en train de déclencher une consommation supplémentaire, en été notamment ; consommation d'électricité qui est complètement aberrante puisque aujourd'hui on sait construire des bâtiments qui n'ont pas besoin de rafraîchissement même si c'est un problème qu'il va falloir qu'on aborde lorsqu'on ira vers des bâtiments qui consomment de moins en moins d'énergie. Je veux dire que pour consommer de moins en moins d'énergie, on a tendance à faire des boîtes et on se retrouve dans un système thermos qui fait qu'en été on n'arrive plus à évacuer la moindre quantité de chaleur qui rentre dans le bâtiment. En tout cas,

c'est ce qu'on observe en Allemagne, ce sont des bâtiments dont a presque anéanti les besoins de chaleur par contre là on a des besoins de rafraîchissement. Il y a plein d'aberrations, j'entendais avant de venir une publicité sur les pompes à chaleur qui fonctionnent avec l'air et on sait que ce sont des systèmes complètement inefficaces pour se chauffer l'hiver puisque vous savez bien que quand la température de l'air descend, on n'arrive plus à puiser des calories dedans donc du coup on n'arrive plus à se chauffer avec des échanges avec l'air extérieur, donc du coup c'est du chauffage électrique direct. Ce sont des aberrations technologiques et il faut être en rapport avec ces nouveaux matériaux et là j'encourage tous les particuliers qui sont dans cette salle à contacter les points info énergie qui sont à leur disposition pour avoir les meilleurs renseignements. Une autre aberration, ce sont les poêles à pétrole. On trouve des poêles à pétrole chez Castorama, même dans les supermarchés, or quand on fait un calcul un peu précis et fin du coût du KW/h on s'aperçoit que le KW/h produit par le pétrole coûte plus cher que le KWh électrique. Tout le monde se proclame HQE ou environnemental, c'est un phénomène de mode dont il faut se méfier et pour lequel il faut absolument prendre les bons renseignements chez des interlocuteurs neutres et indépendants.

**Dominique Rivière** : Est-ce que vous ne craignez pas parce qu'il y a une certaine précarisation de la société aujourd'hui que les techniques de chauffage deviennent difficilement maîtrisables. L'exemple des poêles à pétrole en est le témoin : on achète deux litres de pétrole parce qu'on a 10 euros dans le porte-monnaie et on va se chauffer pour 10 euros, plutôt que de prendre un abonnement électrique ou un abonnement au gaz ?. Quand j'étais gamin il y avait encore des réchauds à pétrole et on se disait : « tu te rends compte les pauvre gens, ils n'ont que ça ! ». Aujourd'hui, ceci nous est présenté comme un progrès, on en voit dans tous les supermarchés, mais on sait ce que ça cache derrière. Ce qui m'inquiète également, dans le même ordre d'idée, c'est le retour au bois. J'ai peur que lorsque l'on préconise le retour du chauffage au bois ça s'apparente au même type de précarité. Par exemple, il est évident que depuis que les tronçonneuses ne coûtent pas cher, on voit disparaître chaque année des centaines de mètres, voire des kilomètres de haies, qui ne sont plus exploitées comme autrefois sur un cycle de 7 ans, pendant lequel enlevait quelques bois à maturité, on les laissait repousser, on élevait la haie. Aujourd'hui, on coupe, on rase, et on utilise de préférence des pneus et du pétrole pour cramer les souches qui restent et le tour est joué ! Là aussi c'est un chauffage souple, le bois ne coûte pas cher surtout quand on le coupe soi-même, ou qu'on peut le récupérer dans des délaissés...

**Franck Dumaitre** : Oui, tout à fait, il faut qu'on soit méfiant effectivement. Une étude récente vient d'être faite par Alterre Bourgogne qui est très intéressante justement sur la vulnérabilité des territoires par rapport à la problématique énergétique et ça fait ressortir un peu tout cela. Ceci dit le bois, est quand même une solution de diversification de notre approvisionnement énergétique, notamment en Bourgogne. Mais là il faut être intelligent, notamment avec les technologies utilisées pour brûler ce bois. Il ne s'agit pas de réinstaller des cheminées à foyers ouverts. On sait que c'est un procédé qui offre une très mauvaise combustion, incomplète et productrice de poussière. Ca n'est pas la solution et il faut aller vers des matériaux plus performants qui peuvent encore utiliser le bois-bûche, mais souvent on se tourne vers des matériaux qui utilisent le bois déchiqueté, voire même sous forme de granulés. Par rapport au bois déchiqueté, on est là dans le développement de filières professionnelles. On est en train de structurer des filières d'approvisionnement donc on n'est pas dans des filières individuelles. Par contre, je pense que l'utilisation du bois sous ces formes plus intelligentes peut-être participe à l'entretien de nos forêts. On sait que la forêt croît de 10% chaque année et a un impact sur nos paysages, et il faut absolument qu'on arrive à concilier les deux : à la fois entretenir nos forêts et pouvoir se chauffer

**Monsieur X** : Une remarque et une question. Quand on construit aujourd'hui, on oriente de plus en plus souvent les bâtiments avec une façade principale tournée au sud, ce qui permet de bénéficier de tous les apports solaires passifs l'hiver et si on se protège par des arbres à feuilles caduques l'été, si j'ai bien compris, on n'a pas trop chaud. Finalement quand je vois le titre d'aujourd'hui « Intégration paysagère et qualité environnementale du bâti », en Bresse, traditionnellement, on ne construit pas sur une orientation sud ; on construit sur une orientation est-ouest. On est, nous, à chaque fois partagé entre choisir une orientation traditionnelle qui est en relation avec le territoire et choisir une orientation sud. Alors on le fait en fonction des terrains, ça m'intéresserait d'avoir vos réactions.

**Pascal Rouaud** : Je vais répondre à cette question. Ce problème de l'orientation vous ne l'aurez pas simplement en Bresse, comme je l'ai déjà dit tout à l'heure. Cela est valable sur l'ensemble des territoires. Le parti c'est de se dire: « est-ce que là où je construis je peux me permettre de déroger à la règle traditionnelle d'implantation » ? Si oui, ça ne pose plus de problèmes, j'essaie de faire de l'architecture contemporaine novatrice. Si non, je suis dans un environnement (je parlerai plus loin du concept « environnemental ») avec une typologie très forte, en Bresse par exemple, et je souhaite respecter l'orientation

des maisons, c'est à dire l'urbanisme existant. Il faut faire appel à la conception architecturale et trouver des astuces qui permettent qu'une partie de la maison soit en rapport avec la typologie urbaine locale et que l'autre - sur laquelle il y aura peut-être une immense serre orientée au sud avec des arbres à feuilles caduques- permet de capter l'énergie solaire pendant l'hiver. C'est une éventuelle solution! Il y a des architectes, il faut les faire travailler.

Pour les personnes qui veulent installer des capteurs solaires, si on n'a pas le toit qui est dans le bon sens, on n'en met pas, ou on les met sur une structure à part, contre la façade, dans le jardin et en général ça se termine très mal (du point de vue esthétique et respect de l'environnement). Il est possible de travailler la question : les capteurs ne sont pas interdits dans les PLU ou très rarement! Parce qu'il y a d'autres choses à continger avec la nouvelle législation, comme les statues de plus de 12 m et les éoliennes individuelles.

Pour revenir à l'environnemental, nous avons beaucoup utilisé ce mot à double sens, il fait partie du titre de la journée d'étude. Il y a la qualité environnementale par rapport à des préoccupations « environnementales » liées à la consommation d'énergie, à l'écologie, mais il y a aussi l'environnement tel que je le conçois : c'est-à-dire l'environnement immédiat d'une construction bâtie, ce qui nous entoure, nous environne. C'est-à-dire le paysage; paysage naturel, paysage urbain ou rural. Cela fait aussi partie de l'environnement et de notre patrimoine millénaire. Pendant l'intervention de Monsieur Dumaître, je me suis souvenu d'un film qui se passait dans l'Himalaya ou au Népal. Là bas, on transporte les marchandises à dos de yack. Ces gros bovins sont couverts de poils qui les tiennent bien au chaud (isolation thermique). Quand ils s'arrêtent de marcher dans la neige, pour bivouaquer aux pieds des montagnes, ils se regroupent en formant de grands cercles compacts avec les vieux et jeunes yacks au milieu et de temps en temps les yacks intervertissent leur position pour que celui qui était à l'extérieur se réchauffe, et on tourne. C'est un principe qu'il faut adopter dans l'urbanisme (sans tourner) avec la densification de nos villages. Pour ne pas perdre d'énergie, il faut se rassembler et se tenir chaud les uns les autres. C'est un principe que Monsieur Dumaître a évoqué et qu'il faut développer : ça signifie la fin des lotissements « tablettes de chocolat.» C'est aussi un moyen de réduire les déplacements, l'extension des réseaux, etc.... tous ce que nos ancêtres pratiquaient déjà!

Par contre, Monsieur Dumaître nous a dit : « le débat est clos concernant les problèmes climatiques et les consommations d'énergie ». Je ne suis pas sûr qu'il soit complètement clos. Le constat nous le faisons parce qu'effectivement les conséquences du

réchauffement climatique sont visibles et palpables. Dans les climats tempérés, nous le percevons beaucoup moins que dans les climats du Nord ou du Pôle sud où cela est beaucoup plus flagrant, ou bien dans les montagnes avec la fonte des glaciers. Dans une émission, sur les ondes d'une radio respectable, une scientifique précisait que le débat n'est pas clos, parce que l'on travaille sur des modélisations qui sont incomplètes et qu'il y a certains éléments qu'il est difficile de maîtriser, comme par exemple le rôle que jouent les masses nuageuses dans la températion de la température, précisément. Je veux montrer par là que nous devons travailler beaucoup encore sur le fonctionnement du climat pour adapter notre réponse « environnementale ».

Ensuite, vous avez parlé d'un constat et expliqué pourquoi les choses étaient ainsi, sans nous dire, ou très peu, comment nous allions résoudre les problèmes. Comment résoudre le problème du point de vue de la qualité environnementale du bâti, mais aussi du maintien de sa qualité architecturale ? Quand il s'agira de bâti neuf, tout ira bien, si nous faisons travailler des gens compétents, des architectes nous devrions bien nous en sortir. Par contre, pour l'intervention sur le bâti ancien, je suis très inquiet : plus le climat se réchauffe, plus la qualité architecturale d'intervention sur le bâti ancien se détériore. C'est inversement proportionnel ; je le constate un peu partout et en particulier dans les secteurs sauvegardés où il y a des investisseurs qui interviennent sur des immeubles et qui au nom du respect de certaines normes, comme la RT2005, massacrent les immeubles et les transforment, comme vous disiez tout à l'heure, en boîtes isothermiques. Le plus gros problème est celui de l'épaisseur des isolations liées à l'usage d'un chauffage électrique. Je suis ravi d'avoir appris que ce dernier mode de chauffage n'était pas l'idéal, qu'il valait mieux travailler autrement et qu'à partir de là nous trouverions des solutions pour respecter le patrimoine. Le mot patrimoine vous l'avez utilisé dans deux sens, dans le sens de mémoire transmise par nos ancêtres et dans le sens des biens que l'on possède. Faisons que le premier prime sur le deuxième. Comme vous l'avez dit aussi, il y a encore beaucoup à faire ensemble pour faire avancer les choses, pour trouver des solutions techniques qui permettent de concilier à la fois les préoccupations « environnementales » au nom de l'économie d'énergie et du climat et les préoccupations « environnementales » du point de vue de l'urbanisme et de l'architecture.

Il ne faut pas non plus confondre restaurer et rénover ; parce qu'on ne restaurera jamais une maison en appliquant les normes dont il est question plus haut, parce que restaurer veut dire remettre les choses dans leur état d'origine. Donc on ne fera pas de la restauration, on fera au pire de la rénovation, au mieux de la réhabilitation avec une préoccupation de qualité « environnementale ». Ainsi les jolies petites maisons bressanes

que l'on rencontre dans les campagnes, si nous souhaitons qu'elles conservent leur caractère, leur charme, il va falloir trouver des solutions assez fines et faire appel à des matériaux locaux, à des techniques un peu oubliées, mais qui permettront aussi de répondre à la problématique de l'environnement? Dans les deux sens du terme. C'est un travail qu'il va falloir mener tous ensemble.

**Florence Clément , C.A.U.E. du Jura:** J'avais juste une question à poser au représentant de l'ADEME. On voit très bien qu'il y a une qualité « environnementale », on a beaucoup parlé d'énergie, et on voit maintenant qu'apparaît une qualité « patrimoniale » liée à l'environnement, sous un autre regard. J'avais pour ma part une question à poser par rapport aux espaces info-énergie. On est en train de nous expliquer que c'est une conception globale qui peut avoir plus de chance de régler les problèmes. Est-ce que c'est en continuant de dissocier les espaces info-énergie, les conseils architecturaux, d'autres organismes de conseils qu'on va régler le problème ? Nous, on se retrouve avec des gens qui sortent d'un espace info-énergie, où des techniciens leur ont donné tous les éléments pour bien gérer l'énergie et tout d'un coup on leur donne de façon totalement dissociée d'autres données. Ne faudrait-il pas aussi travailler sur des espaces info-énergie qui donnent une information globale, telle qu'on vient de le voir aujourd'hui avec le SDAP de Saône-et-Loire : c'est-à-dire offrir aux particuliers, aux utilisateurs, une vision globale de leur projet et arrêter de dissocier des guichets où on donne des éléments contradictoires d'un jour à l'autre, jusqu'au moment où le particulier ne sait plus vers qui se tourner ?

**Franck Dumaître :** C'est un constat que je fais aussi. En tout cas, je trouve que le lien est bien fait quand ces espaces info-énergie sont portés par les C.A.U.E. Pour répondre à Pascal Rouaud, effectivement le terme environnement a beaucoup de sens : ça peut être paysage, intégration paysagère, etc....mais pour c'est d'abord la question de l'énergie. Je ne suis pas intégriste. On n'est pas intégriste dans notre démarche, c'est-à-dire qu'on ne veut absolument pas imposer une meilleure efficacité énergétique au détriment de la qualité architecturale. Il faut qu'on soit bien clair. Par rapport à la multiplication des structures-conseils, ce que je réponds c'est qu'en Saône-et-Loire, le particulier qui appelle le C.A.U.E. a des conseils sur l'environnement et l'énergie mais il peut aussi disposer de conseils sur l'architecture, l'urbanisme, etc.... Je précise aussi qu'on a répondu à une commande du gouvernement, en 2001, qui nous a demandé de mettre en place des structures spécifiques à l'énergie et à l'information. Je pense qu'on doit mieux établir un dialogue entre la qualité architecturale et l'efficacité énergétique, l'efficacité

environnementale des bâtiments et mieux s'entendre sur les termes « environnement » qui ne veulent pas forcément dire la même chose pour les architectes et pour les environnementalistes. Nous menons actuellement un travail avec des architectes qui veulent bien travailler avec nous parce que j'ai certaines difficultés à parler de qualité environnementale avec certains qui vivent ça vraiment comme une contrainte. Je pense, encore une fois, que nous ne sommes pas intégristes, nous ne voulons pas à tout prix gaspiller les bâtiments qui existent mais faire en sorte que les prochains bâtiments qu'on construira ne ressemblent pas à rien. J'insiste sur le fait qu'on a à travailler en commun et qu'on a à progresser ensemble. On travaille également beaucoup avec les constructeurs de maisons individuelles pour leur permettre d'insérer la qualité architecturale dans leurs bâtiments.

**Monsieur François Gastine** : Concernant le solaire, le photovoltaïque en particulier, on nous incite à développer cette technique, et donc ça marche sur le principe que l'État impose à EDF d'acheter un certain tarif. Quand le particulier se tourne vers EDF pour prendre des renseignements, il tombe sur un interlocuteur qui fait tout ce qu'il peut pour le dissuader et ça se comprend puisque EDF achète plus cher qu'il ne vous vend le KW/h. Il se trouve dans une situation un peu paradoxale car d'un côté on lui dit : « faites du photovoltaïque » et de l'autre on le met en garde. Alors qu'est-ce que fait ce particulier ?

**Franck Dumaître** : Alors ce particulier appelle l'espace info-énergie. Sur le photovoltaïque c'est effectivement une filière que l'on souhaite développer en France et là je rejoins l'architecture parce que je pense qu'il faut, en tout cas dans les bâtiments neufs, arriver à considérer que le photovoltaïque est un nouvel élément à intégrer dans le bâti et je trouve qu'on a de très beaux résultats qui imitent les tuiles dans le bâti. Concernant EDF, elle a fortement évolué et je peux vous dire que lorsqu'on a décidé en 2000 dans le cadre du Plan Climat de relancer le photovoltaïque, ce n'était pas ce qu'on a aujourd'hui. Je tiens simplement à préciser que l'État demande à EDF d'acheter l'électricité produite par les installations photovoltaïques à un coût qui permet l'équilibre économique des installations. Sachez que ce n'est pas EDF qui paie, en fait EDF paie avec un fonds qui est alimenté par nos factures. Ca ne coûte rien à EDF, qu'on soit bien clair là-dessus, contrairement à ce que dit EDF. On travaille et on va solliciter la délégation régionale d'EDF en Bourgogne pour faire en sorte qu'effectivement les démarches administratives liées à la vente de l'électricité soient plus rapides qu'elles ne le sont aujourd'hui. En tout cas pour votre

interlocuteur sur le photovoltaïque, je vous conseille plutôt de contacter les espaces info-énergie.

**Alain Cordier** : Je vais revenir sur deux choses qui ont été dites il y a de cela 20 ou 30 mn. Je partage l'avis de Franck Dumaître sur le réchauffement climatique : ça ne fait plus de doute. Il y a un réchauffement climatique, première chose, et, deuxième chose, les activités humaines en sont responsables en grande partie. Ces deux choses sont actées. Le Groupement de scientifiques mis sur pied par l'ONU pour étudier le réchauffement climatique vient d'obtenir le Prix Nobel, donc d'avoir une caution scientifique au niveau mondial. Il restera toujours des scientifiques qui contesteront que la terre est ronde mais la Communauté scientifique en 2007 est d'accord sur ce fait là. Ce qu'on ne sait pas en revanche, ce sont les conséquences pour la Bresse bourguignonne et pour les inondations à Louhans. Nos modèles ne sont pas assez précis pour le dire. Si la planète se réchauffe, on a quasiment la certitude que les épisodes climatiques violents se multiplieront. Mais par contre on peut très bien obtenir sur notre Bourgogne un climat plus continental et des hivers qui se refroidissent. Il est tout à fait possible qu'on ait plus besoin de chauffage dans un contexte de réchauffement climatique : c'est pas du tout impossible. Le deuxième point sur lequel je voulais dire un mot, c'est sur les nécessaires compromis qui seront à faire dans la rénovation lorsqu'il s'agit de bâti ancien de valeur historique forte. Et là, ça ne concerne que 3-4-5 % de la population : c'est-à-dire que tous les Bressans ne vivent pas dans du pan de bois du XVIIIème siècle. Évidemment il faudra des compromis et des compromis qui permettent d'avoir une pièce à vivre extrêmement confortable et de chauffer moins un certain nombre de chambres. Le compromis dans ces conditions ne va pas être de casser la valeur historique du bâtiment. Maisons paysannes de France qui est une association de défense du bâti rural ancien, et qui est très écologiste dans sa démarche, réclame que, si des actions réglementaires sont prises notamment au niveau de l'État ou de l'Europe, on tienne compte de la difficulté qu'auront les propriétaires de maisons à forte valeur historique pour s'adapter ; là il faudra évidemment des compromis importants. Encore une fois, cela ne concerne qu'un petit pourcentage de la population. Dans du bâti ancien de 1950, ce n'est pas très grave de modifier légèrement l'aspect de la façade en isolant par l'extérieur.

## **Architecture, urbanisme, paysage et environnement, les actions du Pays des Landes de Gascogne.**

**Jean-Philippe Ruguet,**

**Chargé de mission urbanisme au Pays des landes de Gascogne**

Bonjour à tous et merci à l'Écomusée de m'avoir invité, ces journées d'études sont aussi enrichissantes pour vous que pour moi.

Je suis chargé de mission au Pays. Le Pays des Landes de Gascogne est un territoire au cœur de l'Aquitaine, un territoire qui n'est pas un territoire carrefour mais un territoire qui n'est pas enclavé non plus - on est à une heure de l'aéroport Bordeaux-Mérignac - traversé à l'ouest par l'Autoroute Bordeaux-Bayonne qui nous relie vers l'Espagne et dans le futur, à l'est, par l'Autoroute Bordeaux-Pau qui, aux dernières nouvelles, ne devrait pas être remise en cause. On est donc dans un contexte de pression urbaine relative du fait de Bordeaux, qui est une agglomération métropole allant jusqu'à Arcachon et qui finalement, dans une troisième urbanisation, déborde presque maintenant sur le sud- gironde et est sous l'influence de Mont-de-Marsan.

Comme vous le voyez sur la carte, c'est à la fois un territoire-Pays et un territoire Parc/Parc Naturel Régional. On a ces deux échelles qui s'emboîtent et ça n'a pas été sans conséquences sur les projets de territoires qui ont été faits ici.

Pour vous donner un petit air de dépaysement, quelques clichés rapidement. La forêt de Gascogne c'est la forêt de pins, le pin maritime. C'est une forêt de propriétaires privés, à 90%. C'est un enjeu assez fort dans l'aménagement, à savoir les stratégies privées par rapport à un territoire. L'espace habité représente seulement 2% de l'espace total du Pays. En termes d'activités, on rencontre tout ce qui peut être lié à cette forêt de production, même si on est aujourd'hui sur un déclin de l'activité et davantage sur l'exploitation d'un produit, d'une ressource qui ne sont pas forcément transformés sur place. Des camions d'Espagne viennent parfois directement pour chercher des ressources destinées à être transformées chez eux. On est donc en présence d'activités en mutation. Tant bien que mal, les élus essaient - et on va le voir y compris en matière d'habitat et d'urbanisme - d'imaginer un avenir à ce territoire. C'est aussi un territoire où le canard landais est élevé et où on rencontre un peu d'élevage de la race bazanaise qui n'est pas,

dans l'imaginaire, une réputation aussi forte que la race normande, mais fait partie de l'agriculture locale.

En termes de culture, ce pays n'est pas un pays de monuments comme la vallée de la Loire, davantage de « petit patrimoine » rural, avec les dépendances, les loges à cochons, des choses comme ça... Un territoire avec des espaces de vie républicaine, des traditions qui viennent à nous notamment grâce au Parc, des échanges de vie sociale renouvelés car tout cela évolue. C'est aussi un territoire de production d'Armagnac : la Haute Lande, les Petites Landes et les Landes d'Armagnac. Un territoire d'usages et d'activités, avec tout ce qu'a pu apporter le Parc depuis 20-25 ans en termes d'environnement. Ce pays, ce sont aussi les grues cendrées, ici en photo, et des espaces naturels qui n'accueillent pas forcément que l'agriculture.

Parmi les usages, des pratiques de canoë, la chasse à la palombe et la pratique du rugby, des éléments forts culturellement, qui font que quand on parle de spécificités, de singularités, on sait de quoi il s'agit. Ce n'est pas par hasard que le rugby est présent, signe à la fois d'affrontement et de solidarité. Je m'en suis rendu compte en tant que personne extérieure. Il faut le comprendre et si on veut être en mission sur un territoire, il faut avoir ces éléments là présents à l'esprit.

Le pays regroupe 111 communes, 12 Cantons, 10 Communautés de Communes sur 10% du territoire aquitain. C'est un grand espace, je pense que les plus grandes communes de France sont dans les Landes. Au total 55.000 habitants, un très grand territoire donc avec très peu d'habitants : un ratio de 12 habitants au km<sup>2</sup>, et une particularité : 2/3 des communes comptent moins de 500 habitants. On a donc affaire à une typologie de communes à faible nombre d'habitants.

**La Charte de développement : document fondateur de ce pays.** Je ne pourrai pas vous en faire l'historique parce que je n'ai qu'une ancienneté de 5 ans sur le territoire et la Charte remonte à 2002. Néanmoins, c'est un document fondateur qui a été évidemment précédé de 25 ans d'outils de travail venant du parc Naturel et de 15-20 ans aussi de mobilisation d'une association de développement local à vocation économique qui était présente sur le territoire et qui regroupait déjà les territoires landais, sud-girondins et même du Gers. On avait en effet une association à cheval sur 3 départements et qui a aidé à monter tous les projets de développement économique. L'habitude de travailler ensemble pour les élus était déjà là, depuis un certain nombre d'années. Le Pays est arrivé « naturellement » pour étoffer un peu le rayon d'action et les possibilités en matière de politiques d'aménagement du territoire. Entre le Parc et le Pays il y avait une

complémentarité d'actions qui facilitait les réflexions d'ensemble et aidait à se poser les questions de projet de territoire. S'y ajoutaient 10 ans d'expériences d'Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, avec tous les problèmes de réhabilitations. La question était de savoir comment aller plus loin?

Tout ceci était présent dans les réflexions des élus et dans le travail du Parc Naturel régional, notamment concernant le patrimoine déjà existant et sa mise en valeur, disons la réhabilitation du patrimoine emblématique des Landes de Gascogne. Un patrimoine qui a évolué mais qui, quand on en est très proche, n'est pas forcément apprécié à sa juste valeur. Les démarches des écomusées sont précisément de rappeler ce qui fait la valeur d'un territoire par rapport à d'autres.

Ce document fondateur, approuvé par tous les élus, et ça n'est pas anodin en termes de projet politique, élaboré collectivement, donne les orientations fondamentales pour les 10 années à venir. L'enjeu majeur, qui a été l'objet des débats -ça pas été acquis comme ça-, touche à la maîtrise de la gestion de l'espace au plan local. C'est l'enjeu majeur du territoire lié à une ambition affichée de doubler la population du territoire. Le projet de faire de l'espace, la qualité, la ressource et la valeur, des facteurs de développement a été validé par les élus. C'est parce qu'à un moment les élus ont validé cette approche du territoire - faire de la gestion de l'espace l'enjeu numéro un- qu'on a pu ensuite déclencher toute la politique globale de gestion et la mettre en place. Avant même de dire on va faire de l'économie sur le territoire, l'objectif était de reconnaître et préserver l'espace, de se réappropriier les valeurs sur le territoire, d'adapter et de maîtriser l'espace habité, d'organiser et de qualifier l'espace économique. Pour y parvenir, on est parti de l'idée « Faisons un travail de reconnaissance de notre territoire » qui a donné lieu à un Livre blanc de l'Urbanisme, de l'Architecture et des Paysages

### **Le Livre blanc de l'Urbanisme, de l'Architecture et des Paysages.**

Deux grandes volontés l'ont guidé. Tout d'abord concevoir le document en interne, c'est-à-dire faire un document d'élus pour les élus même si effectivement ce sont des techniciens qui l'ont réalisé (et c'est un peu pour ça que j'ai été recruté au Pays en tant qu'urbaniste, accompagné par un collègue qui est paysagiste au Parc Naturel). C'est un élu particulièrement motivé, à l'image du maire de la commune de Treffort, animé de la même approche du territoire, avec une motivation pas forcément plus grande mais l'avantage d'une prise de responsabilités au niveau du Parc et du pays, qui s'est dit « ce que je fais dans ma commune, je vais essayer de le faire à l'échelle du Pays et d'assumer la qualité de président de la commission Habitat-Urbanisme-Pays-Parc ».

Concevoir un document en interne ne veut pas dire s'exclure d'une démarche partenariale, nous avons soumis ce document au CAUE, au SDAP, à la DDE, parce qu'on sentait bien qu'il fallait entraîner une dynamique d'acteurs sur ce territoire et avoir avec nous tous les partenaires possibles sur cette question.

Un document d'élus pour les élus donc, et surtout une volonté d'approcher précisément la question de l'habitat et de l'urbanisme. Le document de Charte dit : « faisons de la gestion d'espace l'enjeu majeur », mais quelle approche avoir de cette question de l'habitat et de l'urbanisme? Une approche sensible, un regard sensible, pour développer un réflexe sensible avec l'idée de se réapproprier les valeurs du territoire.

Le document est classiquement fait de 3 parties : une partie « connaissance du territoire », une partie « constat-évaluation », une partie « préconisations ».

Première partie : la connaissance du territoire. Trois entités paysagères ont été individualisées : la Haute-Lande, où il n'y a pas seulement la forêt de pins mais aussi des feuillus et la richesse des cours d'eau où l'on trouve un certain nombre d'essences végétales différentes ; l'Armagnac landais, à la rupture entre la forêt de pins et un paysage vallonné portant des vignes et surtout un urbanisme assez différent, celui des bastides assez caractéristique du Sud-Ouest ; et enfin une partie « sud-Gironde » qui progressivement quitte la forêt de pins pour un paysage plus vallonné puisqu'on commence à rejoindre la Vallée de la Garonne ; avec un paysage d'élevage et un urbanisme de places. En sud-Gironde on retrouve les villes caractéristiques de Gironde avec des places centrales et la cathédrale.

Concernant les richesses de l'habitat, l'espace rural correspond à la vie de la métairie d'autrefois qui était très répandue puisque c'était la façon d'y vivre en autarcie : un mode de vie qui en fait correspond aux  $\frac{3}{4}$  de cet espace. En ce qui concerne les villes, il y a des villes médiévales et des villes industrielles datant du début du XXe siècle, avec quelques signes forts qui correspondaient à une nouvelle économie et des urbanismes de damiers. De façon très originale, on rencontre ici un peu l'équivalent de ce qu'il peut y avoir à Glasgow, à une toute petite échelle et c'est pour le moins assez remarquable. Concernant l'architecture traditionnelle, elle est caractérisable en trois points, autour de l'airail et de ses dépendances, au passage une architecture qui n'est pas du tout celle de la Bresse, en dépit du pan de bois. L'airail c'est du bâti, mais c'est aussi tout autour le parc à moutons, la loge à cochons, les différentes dépendances qui sont parfois plus importantes que la maison et qui présentent aujourd'hui un intérêt certain pour la réhabilitation, voire la transformation de bâtiments. Tout ceci dans un rapport à l'espace très particulier : l'airail

ce sont des bâtiments mais aussi une chânaie sur un ou deux hectares, une chânaie avec une pelouse. On a donc une qualité d'espaces et de paysages tout à fait remarquable et un rapport à l'environnement qui est particulier, avec ce qui était traditionnellement un paysage sans clôtures, à part peut-être celle qui encerclait les moutons. Un paysage complètement lisible en horizontalité et une organisation sociale autarcique, mais avec une très forte solidarité à l'intérieur de ces espaces. Il existe aussi de petites architectures, on peut en recenser facilement une dizaine en Landes de Gascogne, une quinzaine, qui au cours de l'histoire ont fait complètement évoluer les choses en gardant quand même certaines caractéristiques : les références arcachonnaises qu'on peut aussi trouver en Normandie, la Cité Ouvrière ou encore une maison ouvrière plus récente au XXème. En tout cas il y a une richesse de l'architecture et du patrimoine assez importante sur le territoire.

La deuxième partie, celle du constat, a permis d'interpeller et de provoquer ensuite des réflexions sur chacune des communes et sur chacune des communautés de communes. Il s'agissait de faire un certain nombre de constats, qui donnent un profil de territoire, sachant que si on ne réagit pas on va vers une banalisation progressive du territoire. Faisons la liste des constats qui concourent à cette analyse et sur laquelle on va devoir travailler par la suite. Le Pays ou le Parc peuvent apporter ces éléments d'analyse d'ensemble sur un espace en pleine mutation en termes de démographie. Entre 2000 et 2007, on est remonté à un niveau de population perdu depuis 1967. On a parlé de désert landais parce qu'il y a encore dix ans sur le territoire des Landes de Gascogne on avait intégré cette idée désertification. Les élus l'ont encore parfois en tête, ce qui montre la difficulté à mettre en œuvre des projets. On est, par contre, aujourd'hui sur un véritable « Boum », la réhabilitation s'épuise et la construction neuve progresse, sachant que les usages font que l'on n'est plus à dix par maison, mais à deux ou trois maximum. D'où un renversement de situation : en l'espace de quelques années on est passé de deux cents permis à des pointes de six cents.

Le Livre Blanc présente l'avantage qu'on a pu le diffuser largement. On a fait une réunion avec tous les élus du territoire et les professionnels. Le but était de ne pas faire un document trop complexe. Ce n'est pas un document d'analyses profondes, ce n'est pas un document de recherches dans lequel toutes les problématiques du territoire seraient prises en compte mais c'est par contre un document qui se voulait percutant.

Les constats consistent simplement à dire : « est-ce que le lampadaire est adapté au quartier forestier ? Est-ce qu'on ne peut pas faire autre chose que mettre des rambardes

alors qu'on a un matériau-ressource, en bois de construction? Est-ce qu'on ne peut pas faire autre chose que ce type d'urbanisation ? »

Ce livre a vocation à orienter les projets des élus. Là où on a été le plus « costaud », c'est sur l'architecture parce qu'il y avait déjà eu un certain nombre de réflexions en la matière, et qu'on a bénéficié de la collaboration du Service Départemental et de l'Architecture du Patrimoine. On a su amener des éléments de réflexion en matière d'urbanisme - dans le sens où il faut mobiliser les élus sur ces questions – en montrant par exemple qu'à travers une opération de lotissement on peut changer complètement les bourgs. Sur ce territoire un bourg c'est 30-40-50 maisons, si d'un seul coup on y met 10 ou 15 lots on peut changer complètement l'image d'un bourg. Nous ne sommes pas allés plus loin en termes d'urbanisme. On parle beaucoup de lotissements en raquette ou tablette en chocolat. Il s'agissait, en termes d'architecture, d'afficher un certain nombre de souhaits assez précis. Suite à ce Livre blanc, dans une démarche très pragmatique, un projet de développement s'est affirmé avec la volonté d'associer tout le monde : l'État, les élus, les citoyens, les socioprofessionnels, et je crois que c'est un peu l'ambition qu'on peut tous avoir et à chaque problème : permis de construire, documents d'urbanisme, d'aller motiver les architectes, les constructeurs, même les notaires, les agents immobiliers, les promoteurs, etc....

### **Livre Blanc et Chartes Intercommunales d'Urbanisme : les effets positifs d'une synergie.**

Les chartes intercommunales d'urbanisme sont des documents qui ont été faits à la suite du Livre blanc. Six communautés de communes sur dix se sont lancées dans cette démarche et je crois qu'avec le Livre Blanc c'est la deuxième idée originale apparue sur ce territoire. Ça a réellement prolongé les réflexions du Livre Blanc et a surtout permis, pendant un temps, avant les documents d'urbanisme, de pouvoir se donner le luxe à l'échelle d'une communauté de communes de réfléchir à de l'urbanisme et de l'architecture pendant 8 à 9 mois.

Qu'étaient ces Chartes? A travers ces démarches, l'idée était d'avoir une approche plus libre des questions d'urbanisme - au sens de la forme urbaine- que dans le cadre des PLU ou des cartes communales. On a donc eu des séances de réflexion régulières, tous les mois avec les élus. Il s'agissait d'imaginer quel serait l'urbanisme de demain et même l'architecture. Je crois que ces documents ont apporté énormément aux élus, à travers le fait de pouvoir s'autoriser une réflexion presque conceptuelle sur ce que peut être l'urbanisme à la campagne. Chaque fois qu'on a été en mission avec les élus, il est vrai

que ça a été un élément important dans la discussion de savoir qu'il fallait faire une charte pour construire les maisons.

Si on parle de moyens, il faut savoir que ces documents ont été subventionnés à 80%.

Si on regarde le sommaire de chartes, on a les possibilités de pouvoir réfléchir plus profondément sur la question du lotissement et de se donner des pistes pour le dire autrement. L'aborder par la question du règlement, par la question de la conception, l'adapter à chaque fois au bourg, voir qu'il y a des extensions à mettre en œuvre, se dire qu'il n'y a peut-être pas qu'une seule extension possible pour un lotissement dans un bourg, imaginer différentes situations pour ce dernier, comme on l'a vu ce matin.

Des possibilités aussi à l'échelle d'une communauté de communes d'avoir un travail en amont sur ce que sera ensuite l'urbanisation. Promouvoir une architecture de qualité, réfléchir au patrimoine existant en proposant notamment des démarches d'inventaires qui sont des éléments essentiels sur le territoire. Il s'agit vraiment de voir les richesses des bourgs au niveau des communautés de communes, de les identifier et de proposer des extensions de bourgs qui seraient adaptées à chacun des bourgs. C'est avoir la liberté de ne pas réfléchir au foncier et de se dire, en théorie, si on regarde d'une approche sensible : le bourg on pourra le développer comme ça, si on veut le faire, ça veut dire qu'il faut éviter un développement urbain en épaisseur, ça veut dire que l'inscription de nouvelles constructions à l'intérieur des limites doit être cohérente afin d'assurer une transition, de préserver les points de vues remarquables et d'avoir des implants de constructions en ordre discontinu. Ça dépend évidemment des différents cas. Pour aller jusqu'au bout de ces réflexions sur les implantations, c'était aussi avoir des préconisations sur les possibilités d'implantations suivant les cas, discontinues ou continues, en considérant que d'un village à l'autre les solutions peuvent être différentes. Il faut savoir faire un urbanisme adapté. La question de l'environnement est aussi l'avenir sur le territoire, il faut donc réfléchir déjà à prendre en compte ce que peuvent être des implantations pertinentes par rapport à la question environnementale.

### **Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.**

Évidemment on n'est pas venu au PLU et à la carte communale comme ça, notamment pour des communes où il y a moins de 500 habitants. Dans la rencontre avec les élus, les problèmes sont d'abord ceux des permis de construire, les premiers débats portent là-dessus. Pour arriver au choix d'un document d'urbanisme, il y a eu 2 ou 3 ans de travail en amont, avec le Livre Blanc et les Chartes parce que dans les chartes on avait inclus un chapitre, sur la question de savoir comment les mettre en œuvre, avec quels documents ?

La question était ici de savoir si c'est le PLU ou la charte communale qui est le plus pertinent. D'où la légitimité et le sens de ma mission, en tant qu'urbaniste, de pouvoir apporter, outre les travaux du Bureau d'Études, l'éclairage de réunions complémentaires pour dire que le PLU apporte ça et que la charte communale apporte ça. C'est comme cela qu'on peut y arriver sinon on n'arrive pas à faire des documents d'urbanisme, ou en tous cas on n'en comprend pas l'enjeu. On ne peut pas faire du document d'urbanisme pour en faire, il faut voir ce qu'il apporte, ce qu'il résout en termes de problématiques et éventuellement ce qu'il peut apporter en termes de projets de développement et d'aménagement. Un projet d'aménagement de développement durable peut avoir du sens, y compris sur des communes rurales, parce que derrière on a su faire un travail sur le paysage, sur l'architecture, sur l'urbanisme et on peut mettre en œuvre et comprendre ce qu'apporte un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Ça peut aider à avoir un vrai projet de développement au regard de qualités spatiales à défendre ou à préserver et c'est aussi parce qu'on a besoin de définir un projet politique pour des communes. Ce n'est pas seulement répondre au coup par coup, faire des maisons et des lotissements, c'est pouvoir affirmer une vision politique et c'est peut-être ce qui est le plus important à mettre en œuvre pour des élus, parce que ça enclenche d'autres actions derrière. C'est pouvoir surtout spatialiser les choses, avoir des compétences pour le faire avec dans les équipes de PLU, des architectes, des urbanistes, des paysagistes, donc pouvoir offrir aux élus la possibilité et les moyens de se recruter de telles équipes. Il n'y a que comme cela qu'on peut arriver à traduire des projets : spatialiser les choses, traduire les principes de la charte et évidemment les confronter aux problématiques foncières, les transformer en problématiques des usages en espérant que tout le travail de fond mené pendant un an sur la sensibilisation a suffisamment de force pour que les questions foncières ne prennent pas le dessus ; que les questions de l'usage, que les questions particulières, viennent dans le débat. C'est en démontrant que le paysage est un bien commun que l'on peut dire : « ça il faut le préserver pour les générations futures et chacun est un peu responsable de l'évolution du paysage ».

Il faut aussi pouvoir, à l'échelle de ces villages, avoir des réflexions sur les cheminements, les placements de la voiture, même si en milieu rural on peut se dire que c'est l'unique moyen de déplacement, et avoir une réflexion très importante sur le travail d'inventaire. C'est pour nous un enjeu très important parce que nous sommes confrontés, comme vous certainement, aux mêmes réalités de mitage et de besoins de construction à l'écart des bourgs. Dans les Landes de Gascogne les bourgs sont arrivés très tard sur le territoire : c'était un urbanisme et un habitat de quartiers donc de hameaux, d'écartés. Ces deux

mondes existent toujours. C'est d'ailleurs un véritable outil de consensus au regard de la loi SRU et des attentes de l'État, sans compter les problématiques de prévention des risques, les problèmes liés à la forêt et les défenses incendies qui conduisent à se demander où on pourrait urbaniser. Le travail d'inventaire, c'est reconnaître quelles sont les habitations patrimoniales les plus remarquables et pouvoir les préserver : les élus disant qu'ils n'y toucheront pas. Repérer ce qui potentiellement pourrait être urbanisable et parmi les urbanisables choisir et donc rassurer l'État. Cela revient à dire que dans les dix années à venir il y aura quelques constructions au bourg mais de manière parcimonieuse. Tout cela est négociable et plus facile à terme que de dire qu'on ne fait pas du document d'urbanisme et qu'on gère, ou pas, au jour le jour, sans anticiper, et savoir quelles seraient les constructions à l'écart des bourgs.

Ces documents d'urbanisme permettent aussi de réfléchir sur le règlement et de pouvoir travailler des articles 11 et 13 assez costauds, et cette ambition est allée assez loin. De fait, il y a plusieurs entrées à cette réflexion sur l'architecture. Le PLU est la façon réglementaire de l'aborder. Ça n'a pas été la seule stratégie du Pays, des élus non plus, car si on ne recourt qu'au règlement et à la contrainte, ce sont les limites de cette démarche. En parallèle, il faut sensibiliser à d'autres approches que celle du règlement pour changer les habitudes. Néanmoins ça ne veut pas dire qu'on ne fait pas quand même pas du réglementaire. On attaque simplement le problème de différentes façons. Recourir à différentes stratégies, ce n'est pas forcément opposer les règlements. C'est en cernant un peu les problèmes qu'on peut arriver à les résoudre. Il fallait être ambitieux sur ces articles 11 et 13. On a demandé à la dizaine de Bureaux d'études qui était en cours de PLU de se réunir et de nous dire quelle était leur approche parce qu'on voulait animer une réflexion à l'échelle du Pays. Est-ce ambitieux de vouloir rédiger un article 11 et 13 communs à toutes les communes ? Est-ce pertinent d'avoir un article 11 et 13 partout pareil ? En tout cas l'intérêt a été d'avoir une immersion sur cette question là, de pouvoir en relayer les échos au Pays, et de pouvoir témoigner auprès de chacune des communes en leur disant « voilà on a écrit ça, qu'est-ce que vous en pensez ? » Il s'agit en fait d'une animation de réseaux.

En matière de bilan de l'action d'urbanisme et de PLU, on est passé entre 2003 et 2008, sur le Pays-Parc, de 36 documents à une centaine de documents qui seront à peu près terminés fin 2008. En tous cas, il y a suffisamment de démarches en cours. On a su avoir une action assez forte. On va vers un équilibre, avec autant de PLU que de cartes communales, en rappelant que 2/3 des communes ont moins de cinq cents habitants sur le territoire. Nombre de communes toutes petites font quand même le choix d'un PLU, ce

qui n'est pas forcément évident comme choix. Ceci signifie-t-il doubler, tripler, quadrupler la population ? Ce n'est pas forcément ça, c'est aussi qu'on veut maîtriser raisonnablement la population qu'on va accueillir et que l'on veut que ça se fasse très bien et que l'on sait que le PLU permettra de mieux faire les choses. Concernant les lotissements, on rejoint tout à fait ce qu'on a vu ce matin. Quand on a une opération de lotissement qui doit se mettre en œuvre de façon intelligente, c'est parce que le SDAP, qui ne se limite pas forcément aux questions patrimoniale (on a la chance d'avoir un architecte des bâtiments de France qui veut jouer un rôle sur l'architecture, sur l'urbanisme), joue le jeu et nous contacte, ou bien c'est le CAUE. Sur les 5-10 dernières années, cette collaboration a permis de faire une quinzaine d'opérations exemplaires dans lesquelles le CAUE commençait alors qu'on prenait en route le bébé pour le finir, tandis que dans d'autres cas c'était plus directement au Pays (puisque c'est mon rôle de faire des cahiers des charges et d'aider les élus à faire des appels d'offre pour recruter des équipes) de faire de la conception de lotissements de façon intelligente.

Je me suis totalement retrouvé dans l'exposé de ce matin sur la façon d'opérer, sur les méthodes mises en œuvre, bien que dans l'exemple de ce matin on soit aller plus loin en intégrant l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles dans les réflexions. On a demandé à ce que l'architecte apporte des conseils pour les maisons dans l'opération lotissement en accord avec le CAUE, ce qui permet de prendre en amont le plus tôt possible le projet de construction.

Rapidement quelques mots sur les autres actions du Pays

On a rédigé ce qu'on appelle **la Lettre-Circulaire** pour une construction adaptée particulièrement aux Landes de Gascogne. C'est un travail fait en partenariat DDE-Pays-Parc-CAUE-SDAP. Il a fallu un an pour que tous soient d'accord. Elle est signée par le directeur départemental des Landes : c'est donc un engagement de l'État. On a su depuis plusieurs années les impliquer dans nos démarches, la chose a donc été plus facile. Ce document a connu une diffusion très large : 5000 exemplaires, l'idée étant d'aller vers les habitants et les sensibiliser.

Nous intervenons dans la **Formation** des secrétaires de Mairie avec une journée spéciale, de même pour les constructeurs. Cette année, on en avait convoqué une centaine : 25 ou 30 y ont assisté. C'était une première, une action à renouveler en direction notamment des constructeurs, une façon de les inciter à construire différemment.

**La dernière action concernait le bois.** La question était de savoir comment redynamiser la filière et l'habitat-bois peut-être évidemment une solution. Il s'agissait de réunir les

scieurs, et tous les acteurs de la filière, et les inciter à avoir une réflexion là-dessus. En fait la première idée a été de dire qu'il serait dommage, alors que l'on mène des actions sur l'architecture, de ne pas se demander quelles références en termes d'habitat-bois on pourrait avoir sur le territoire. On a demandé à des étudiants en école d'architecture de s'y pencher. Ils ont analysé le territoire, ils nous ont révélé que les « dépendances » du territoire étaient un matériau largement suffisant pour imaginer des volumes intéressants pour la construction contemporaine et nous ont fait des propositions innovantes qui sont très complémentaires du Livre Blanc, justement parce que par rapport à une approche réglementaire on a une approche conceptuelle architecturale qui est tout à fait intéressante.

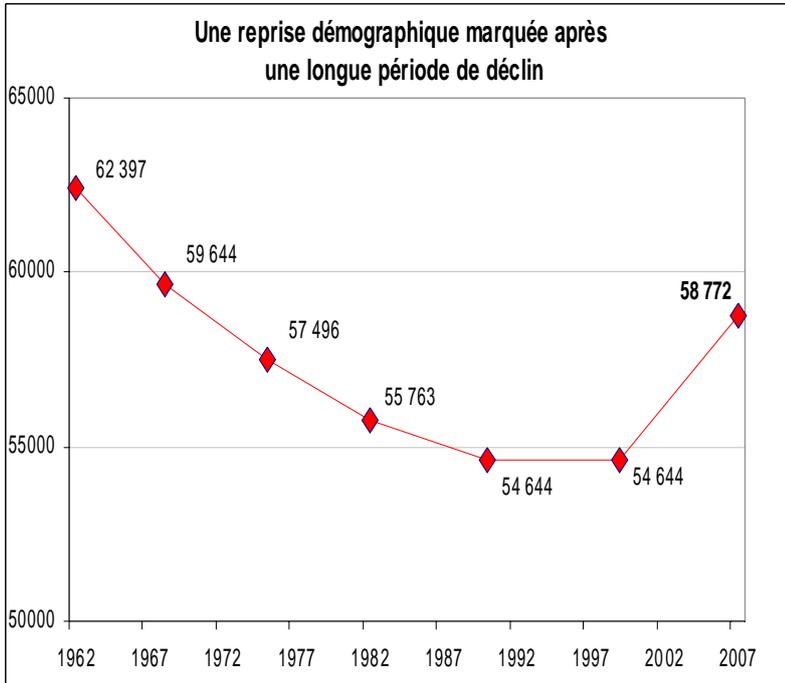
Pour terminer : l'avenir du territoire

Les enjeux définis dans le projet de développement du Pays, sont de mieux prendre en compte la question de l'environnement, dont j'ai très peu parlé parce qu'on n'a pas su encore avoir une véritable approche sur la question, et aussi renforcer la cohésion sociale étant donné qu'on a affaire à une population de nouveaux arrivants qui augmente fortement. On est un pays qui change, avec des usages différents. Le projet qui pourra servir d'exemple est celui de la commune de Garein. Il s'agit d'un projet d'éco-lotissement avec les constructions bois en pin maritime, le but étant d'essayer de construire en bois de pins maritimes là où, pour un montant d'études assez élevées, on a recruté de larges compétences d'architectes avec un bureau environnemental, et un paysagiste. Il s'agit bien, de façon originale, de savoir faire le lotissement et l'éco-lotissement, le tout assumé par la commune qui est aussi maître d'ouvrage des 5-6 ou 7 constructions qui seront faites. C'est jouer le rôle du bailleur sauf que là on est dans une accession à la propriété : ce seront des ventes en état futur d'achèvement et la commune va jouer ce rôle. Démarche novatrice, on verra ce que ça donne, néanmoins on pense que c'est peut-être des démarches adaptées au Pays parce que des lotissements de 6 ou 7 lots sont une échelle de travail sur laquelle on réfléchit. Si une commune arrive à le faire, pourquoi pas toutes les autres ?

## Les Landes de Gascogne

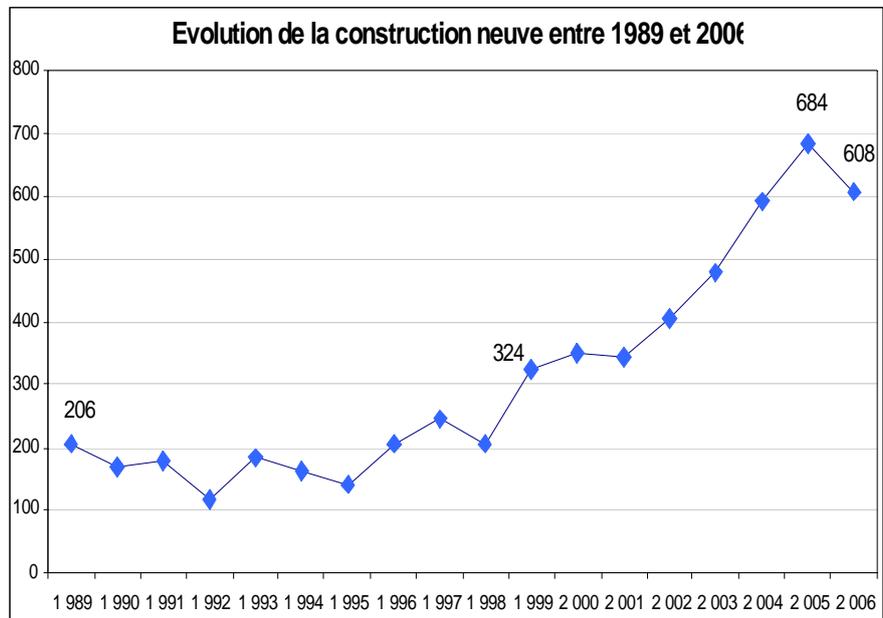


## Constats : Un Pays en mutation



→ Une progression de la population 1 % par an depuis 1999.

... qui s'accompagne d'une forte augmentation de la construction neuve.



extraits de :  
*Le Livre Blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage*

**Constats : Toute opération d'aménagement influe sur l'image de la commune**



*Le choix de ce type d'éclairage convient-il au paysage du quartier ?*



*Une glissière bois ne serait-elle pas plus adaptée au contexte forestier ?*

**Constats : Des opérations récentes « au coup par coup » et peu qualitatives**



*N'était-il pas possible de réaliser une seule desserte pour ces maisons en ayant une réflexion globale de l'aménagement de l'espace ?*

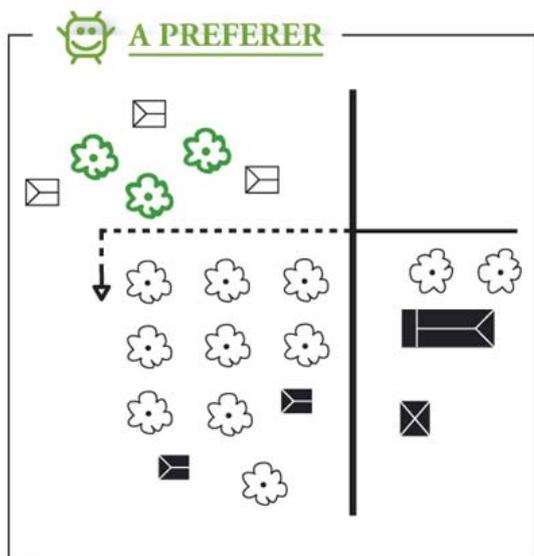
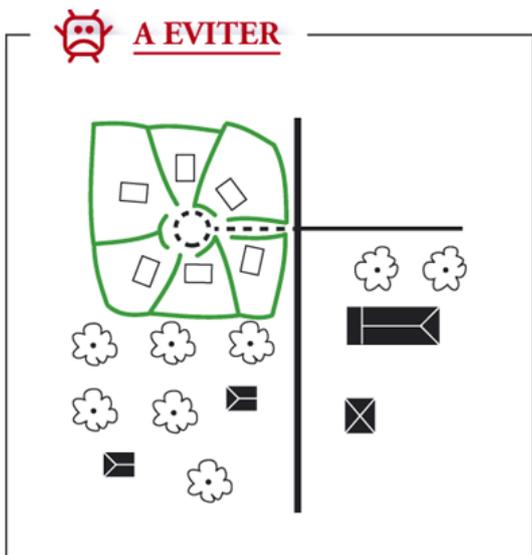
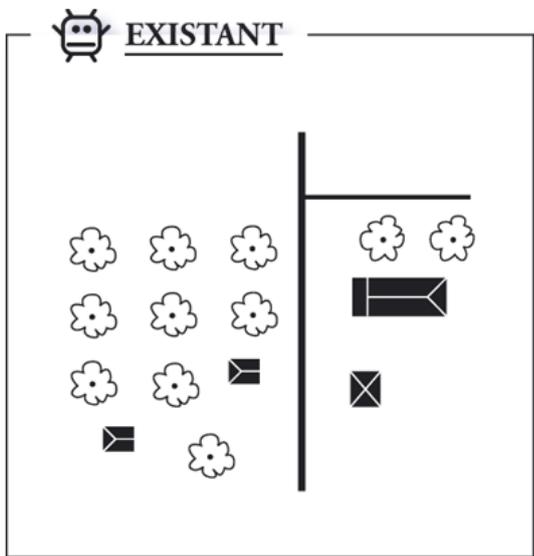


*Dans ce lotissement, quelle est la place pour les piétons et le végétal ?*

**extraits de :**

***Le Livre Blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage***

**Les Préconisations : Le cas d'un bourg ouvert**

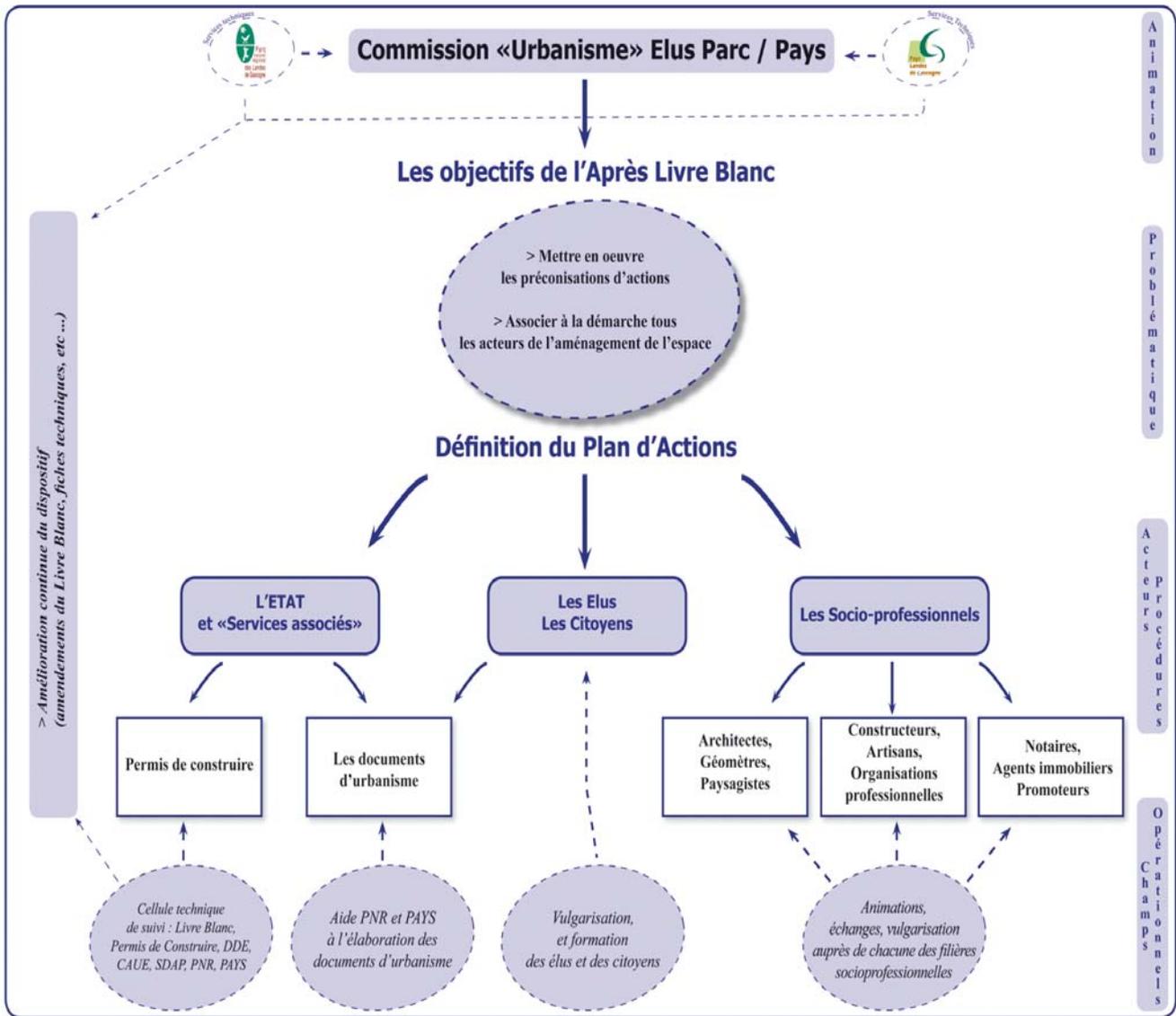


extraits de :  
*Le livre blanc de l'urbanisme,  
de l'architecture et du paysage*

## Les préconisations : ... d'Architecture



- ✓ Souhait de débords de toit suffisants
- ✓ Privilégier un chevonnage apparent
- ✓ Réaliser un voligeage sur chevrons
- ✓ Peu d'intérêt pour les planches de rive
- ✓ Caissons pour débords de toit proscrits

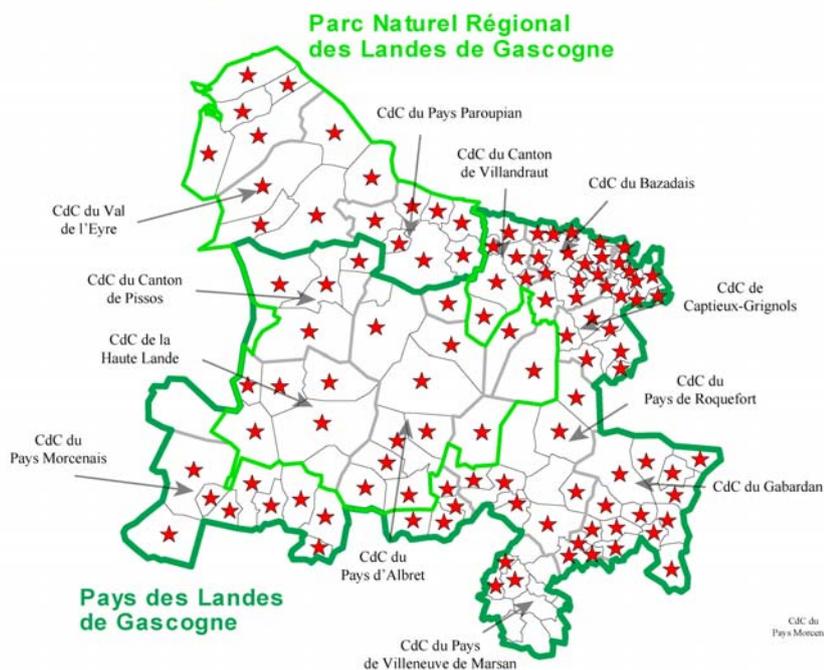


extraits de :  
**Le Livre Blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage**

## Les documents d'urbanisme : PLU et Carte Communale

En 2008, les documents d'urbanisme couvriront 100 communes du territoire contre 36 communes en 2003.

> 2008



> 2003





## 8 ORIENTATIONS POUR UNE CONSTRUCTION ADAPTÉE AUX LANDES DE GASCOGNE



### VOUS ÊTES DANS UNE COMMUNE DU PAYS DES LANDES DE GASCOGNE ET/OU DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE,

- ✓ Vous êtes à la recherche d'informations concernant les règles d'urbanisme sur votre commune
- ✓ Vous sollicitez un certificat d'urbanisme afin de connaître le statut de constructibilité d'un terrain
- ✓ Vous vous apprêtez à déposer un projet de permis de construire ou de déclaration de travaux

#### >> CE COURRIER VOUS CONCERNE

Madame, Monsieur,

Au travers de votre projet de construction vous allez devenir, à part entière, acteur de la transformation de votre environnement, et donc du nôtre. Nous pensons que notre région mérite une attention toute particulière pour son paysage et son patrimoine.

Signataire du manifeste national pour la préservation des paysages, le Parc Naturel Régional, sous l'égide de ses Élus locaux, a élaboré, en partenariat avec le Pays des Landes de Gascogne, un Livre Blanc « Urbanisme, Architecture et Paysage » pour vous accompagner dans votre démarche. Ce document est à votre disposition dans chaque commune du Parc et du Pays<sup>1</sup>.

**Ainsi, huit orientations essentielles extraites de ce document doivent pouvoir trouver leur application dans votre projet de construction à caractère traditionnel :**

1. **Formes et volumes de construction simples** marqués par des angles droits,
2. **Orientation de la construction** conditionnée par les apports solaires et implantation liée au cadre bâti existant,
3. **Pans de toiture** en nombre limité, inclinés à 38 % minimum, **faîtages** parallèles ou perpendiculaires entre eux, **débords** de toiture supérieurs à 50 cm, **chevronnage** apparent,
4. **Utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement** : Tuile de couverture de type canal en terre cuite, éléments bois d'ossature, bardage planches pour les annexes,...
5. **Couleurs d'enduit et de menuiserie** s'appuyant sur des références locales,
6. **Forme des ouvertures** de préférence plus haute que large, volets bois,
7. **Traitement des clôtures en harmonie avec le paysage proche**. Éviter les haies d'une seule espèce, les murs et palissades disproportionnés...
8. **Pour vos plantations, choisir les essences locales qui s'intègrent le mieux à votre environnement.**

Les services du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, la Direction Départementale de l'Équipement des Landes, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et le Pays des Landes de Gascogne sont les acteurs porteurs de cette démarche. Pour vous aider, le CAUE des Landes vous apportera des conseils gratuits et personnalisés dans la définition de votre projet (*Consultations CAUE au 05 58 06 95 96 - <http://www.caue40.com>*).

**En réponse au souhait que nous avons tous d'habiter un espace vivant de qualité, respectueux de notre identité, nous pensons que vous adhèrerez avec enthousiasme à cette démarche et que vous saurez y associer les architectes, constructeurs et artisans de votre choix.**

Comptant vivement sur votre contribution, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Directeur Départemental  
de l'Équipement des Landes

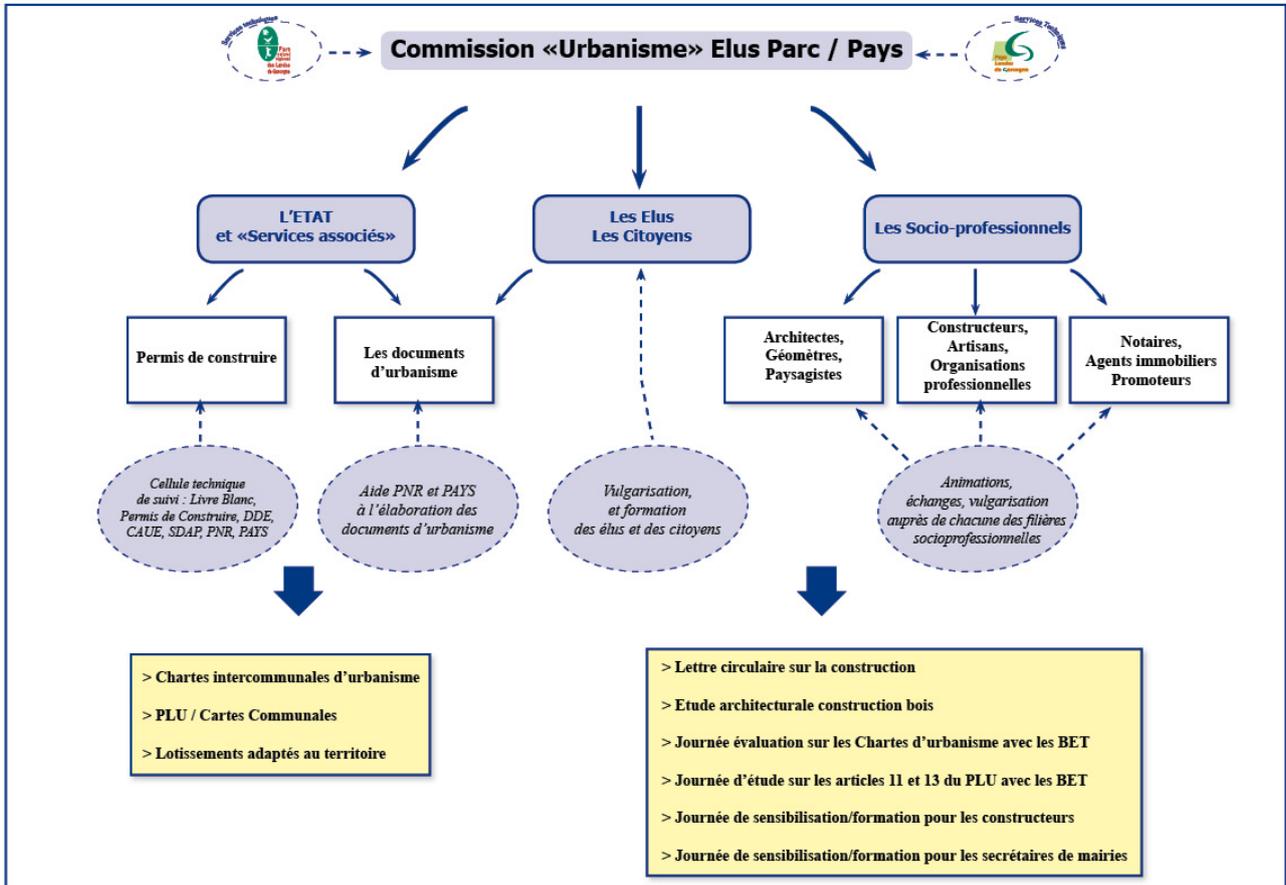
  
Michel RENON

Cachet de la Mairie

Le Président du Parc Naturel Régional  
et du Pays des Landes de Gascogne

  
Dominique COUTIÈRE

<sup>1</sup> Pour des orientations plus précises le Livre Blanc est consultable et téléchargeable à ces adresses : <http://www.parc-landes-de-gascogne.fr> - <http://www.pays-landesdegascogne.org>



**Mieux prendre en compte l'environnement  
et renforcer la cohésion sociale**

**Projet d'Eco-Lotissement et d'Eco-Constructions Maisons bois**

Commune de GAREIN

**ESQUISSE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS -  
Document émis le 09.10.2007**

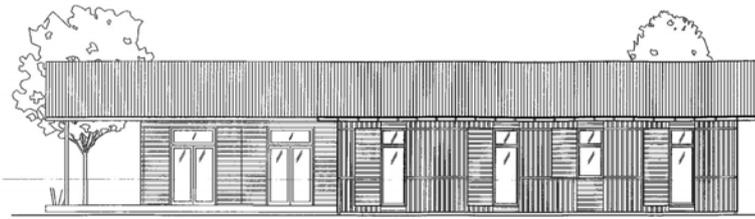


**Maîtrise d'oeuvre :**

**Atelier d'Architecture Marty et Hybre - Atelier Giet Architecture  
Atelier Arcadie Paysagiste - EUGEE - ECCTA**

# Mieux prendre en compte l'environnement et renforcer la cohésion sociale

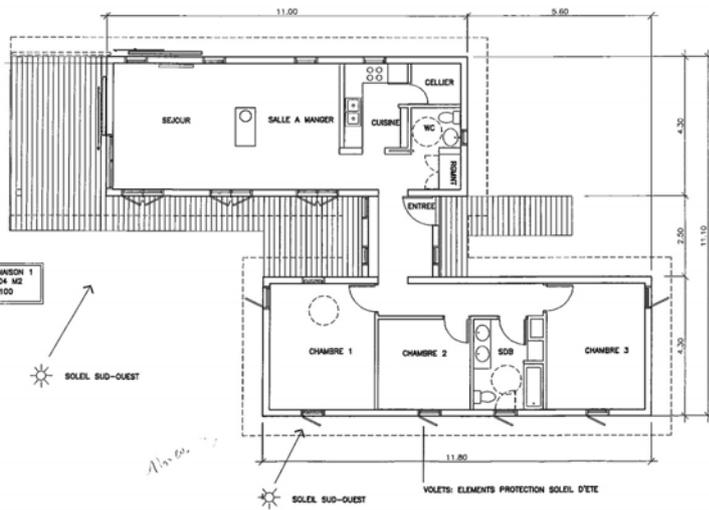
MAISON OPTION 1



ELEVATION 1/100



ELEVATION 1/100

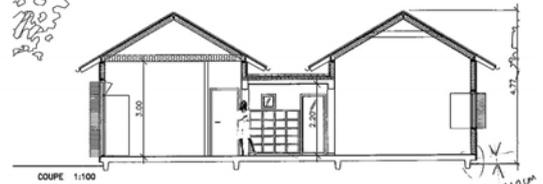


OPTION MAISON 1  
SHED: 104 M2  
PLAN 1/100

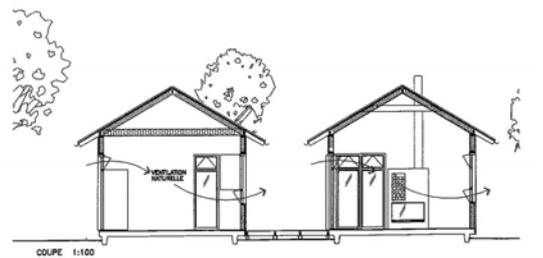
SOLEIL SUD-OUEST

SOLEIL SUD-OUEST

VOILETS: ELEMENTS PROTECTION SOLEIL D'ETE



COUPE 1:100



COUPE 1:100

Atelier d'Architecture Marty & Hybre  
Atelier Arcadie Paysagiste

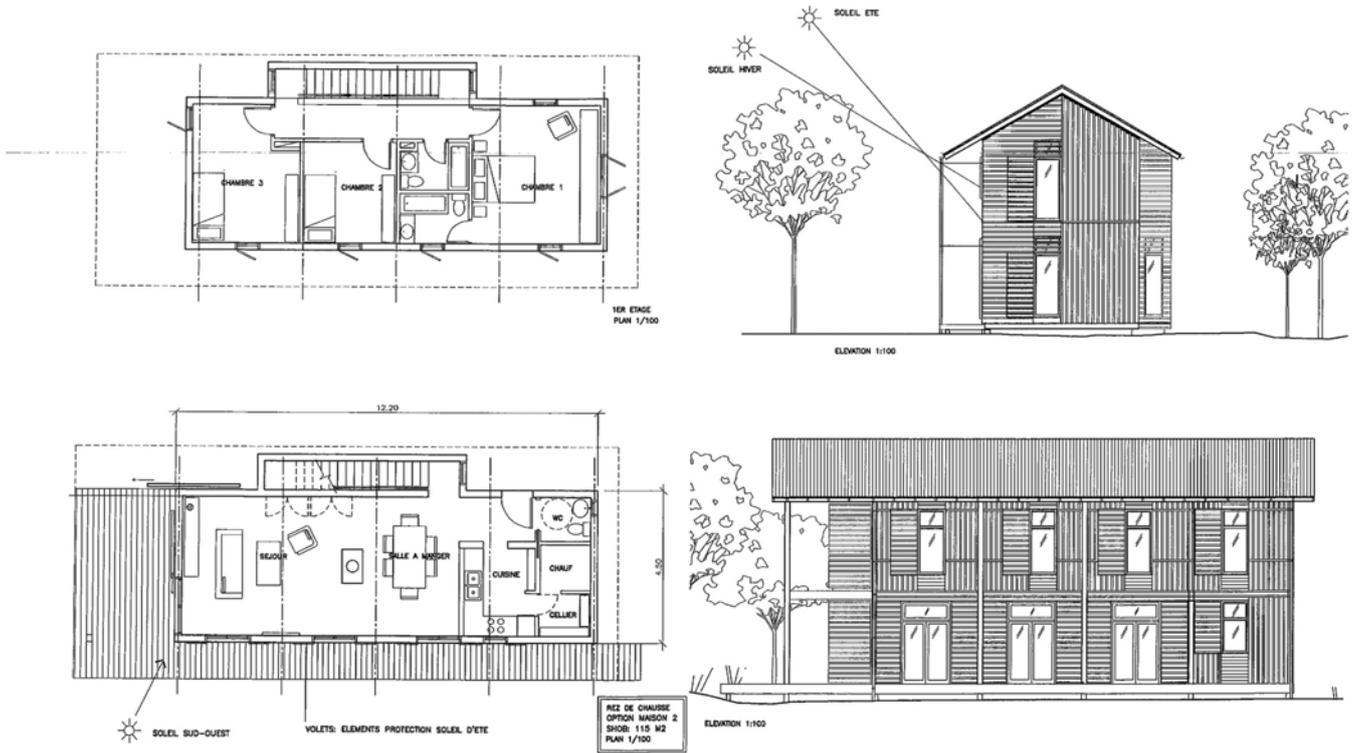
Atelier Giet Architecture  
EUGEE ECCTA

Commune de GAREIN  
Projet d'Eco-Lotissement et d'Eco-Constructions Maisons Bois

ESQUISSE le 19 NOVEMBRE 2007

# Mieux prendre en compte l'environnement et renforcer la cohésion sociale

MAISON OPTION 2



Atelier d'Architecture Marty & Hybré  
Atelier Arcadie Paysagiste

Atelier Gilet Architecture  
EUGEE ECCTA

Commune de GAREIN  
Projet d'Eco-Lotissement et d'Eco-Constructions Maisons Bois

ESQUISSE le 19 NOVEMBRE 2007

***Mieux prendre en compte l'environnement  
et renforcer la cohésion sociale***



## Débats

**Annie Bleton Ruget** : Merci beaucoup pour cette présentation d'un exemple tout à fait éclairant. Ce matin on s'interrogeait, pour ceux qui ne sont pas familiers de ce genre de choses, sur ce que sont les cartes communales, les PLU, les SCOT, je pense que là, on a la démonstration sur un exemple, de leur mise en œuvre mais aussi de toute la réflexion et de la connaissance du territoire qui est en amont et qui rend possible l'usage de ces outils. Merci aussi de nous avoir rappelé que derrière tout cela il y a des enjeux sociaux et que l'on ne travaille pas sur l'architecture, l'environnement, le bâti en dehors des enjeux qui s'y attachent. Je vous propose quelques questions de complément d'informations sur ce bel exemple et puis en quelques mots nous pourrions clore cette journée d'étude.

**Pierre Paul Struye**, vice-président d'une association de patrimoine du plateau d'Hauteville dans le Bugey, donc dans l'Ain. Je voulais relever ceci. On n'a peut-être pas beaucoup parlé du rôle des associations, or les associations, précisément nous-mêmes dans l'Ain, nous avons travaillé avec le CAUE et Madame Singier et je voulais souligner que nous avons participé à diverses réunions et nous avons poursuivi alors l'action de Madame Singier en éditant sur le petit plateau où se trouve notre association qui regroupe huit villages, deux brochures : une petite plaquette sur la restauration des anciennes fermes de notre Bugey et une autre sur les constructions modernes. C'est un appui que nous donnons là aux maires : ces brochures sont offertes aux mairies qui en achètent quelques-unes et les distribuent aux candidats acheteurs, aux candidats rénovateurs de maison. C'est comme ça, je crois, qu'une association peut apporter sa pierre à l'édifice.

**Annie Bleton-Ruget** : Vous faites bien de signaler la part des associations dans ce travail de connaissance, de réflexion sur le bâti, ses caractéristiques, ainsi que le rôle très important des associations dans la sensibilisation des particuliers, des élus. Elles sont t un des partenaires indispensables aux côtés des différents services de l'État et des professionnels de la construction. Je me permets de le dire étant moi-même présidente d'un certain nombre d'associations.

**Jean-Philippe Ruguet** : C'est vrai qu'au Pays des Landes, pour faire cette démarche on se dit qu'on devrait aller davantage vers les habitants et essayer d'avoir une démarche plus participative. On a commencé à le faire. La force de ces démarches c'est d'associer véritablement largement tous les acteurs, tous ceux qui veulent contribuer : les

particuliers, les associations... Ce n'est pas facile à organiser ces réflexions partagées mais néanmoins c'est tout à fait enrichissant pour le territoire. L'ambition est de faire les agendas 21 à l'échelle de l'ensemble du pays, y compris sur les prochaines réflexions en matière d'urbanisme ou de développement des communes. Il s'agira aussi de savoir comment on associe mieux dans les PLU, des choses comme celles qu'on évoque. Avec des démarches comme les agendas 21, on aura une expérience à faire valoir et sans doute travailler de façon participative de mieux en mieux.

**Alain Cordier** : Sur les agendas 21, il s'agit d'une définition qui s'applique à la suite des décisions internationales prises à Rio. C'est un vocabulaire international, reconnu, comme le terme de « développement durable » qui prête à débat en France sur sa traduction exacte en français. Qu'il soit « soutenable » ou « durable » ça a au moins l'avantage d'être des termes internationaux reconnus. Ce sont des démarches qui peuvent s'appliquer à différents niveaux : au niveau d'un pays, au niveau d'une commune, au niveau d'une ville, au niveau même d'un lycée. Le conseil régional de Bourgogne a lancé des Agendas 21 de lycées et ça consiste à étudier toutes les actions du lycée depuis la pédagogie, les repas, jusqu'aux bâtiments, et leur consommation énergétique et de traiter toutes ces questions là aux regards du développement durable, c'est-à-dire les 3 exigences : économique, social et environnemental.

**Monsieur X** : Dans les deux questions, il a été question de la ressource forestière qui, si j'ai bien compris, n'est pas tellement utilisée comme ressource locale et pourrait l'être justement dans le cadre de l'habitat. Comment mobiliser ces autres ressources locales et les propriétaires privés pour montrer que c'est peut-être une meilleure valorisation du bois vers l'habitat.

**Jean-Philippe Ruguet** : Ce qui est intéressant c'est qu'il y a des élus qui sont motivés, qui veulent se poser la question et qui ont l'intention de faire bouger les choses. C'est vrai que, comme vous le dites, la forêt est détenue par des propriétaires privés et aujourd'hui on est sur une problématique qui fait qu'ils sont gestionnaires de leur patrimoine. Des patrimoines très importants pour eux, alors ils ne sont plus du tout dans une logique industrielle. Ce ne sont pas eux qui sont les moteurs, c'est peut-être une des raisons pour lesquelles la filière a du mal à se renouveler, sachant que les papetiers, les fabricants de palettes en Landes de Gascogne défendent aussi leur industrie en disant « avec la construction en bois, vous allez nous casser le marché ». L'ADEME va soutenir un projet,

ce qui va permettre de développer des particules pour le chauffage. Au Pays, une commission a été créée avec un élu, président de la commission économique au conseil général de la Gironde, qui est le moteur de cette question là. La première action est de faire un travail sur l'architecture bois et dans un deuxième temps de voir qui pourra mettre en œuvre un habitat bois ? C'est sur des démarches comme cela que le Pays peut activer la réflexion.

## Clôture de la journée d'étude

**Annie Bleton Ruget,**

**vice-présidente de l'Écomusée de la Bresse bourguignonne :**

Je voulais tout d'abord remercier tous les participants et tous les intervenants pour cette journée extrêmement studieuse que nous avons passée ensemble. Je voulais aussi profiter de cette conclusion pour souligner, de différents points de vue, tout l'intérêt des interventions, et des débats qu'elles ont suscités.

Le premier point sur lequel j'attirerai l'attention est le fait, qui ne vous a pas échappé, que pour la première fois, l'Écomusée a consacré l'intégralité de cette journée d'étude aux questions touchant aux manières contemporaines de construire et d'habiter. Ceux qui nous ont accompagnés tout au long du cycle des journées d'étude portant sur le bâti ont pu constater que les précédentes journées étaient consacrées au bâti ancien, à son inventaire, à sa restauration, à sa rénovation et aux savoir-faire qui s'y attachent. Il n'y a pas d'opposition entre cette démarche et les sujets abordés aujourd'hui, déjà parce que nous savons bien que le bâti ancien est aussi un bâti contemporain dès lors qu'on l'habite, qu'on le réhabilite et que sa connaissance historique, n'est pas, comme l'a souligné Jean-Philippe Ruguet, inutile dans la mise en œuvre d'un projet de territoire.

Si l'Ecomusée n'a pas vocation à être un Parc Naturel, comme celui des Landes, sa fonction de musée de territoire le conduit à travailler à la connaissance et à la compréhension de son espace d'intervention, avec le souci de ne pas séparer la collecte des témoins du passé de la prise en compte des réalités contemporaines. Comme pour d'autres objets qui retiennent l'attention du musée, le travail et la réflexion sur l'habitat sont exemplaires d'une telle perspective. Comme vous le savez, c'est cette démarche qui conduit l'Ecomusée à se rapprocher du Pays de la Bresse bourguignonne, des services de l'Etat qui ont en charge l'aménagement des territoires ruraux, y compris dans leur dimension architecturale et urbanistique, et des organismes de conseils qui travaillent avec eux. C'est le sens de la présence de leurs représentants dans cette journée d'étude, aux côtés des élus aménageurs et des instances de développement territorial.

Le deuxième point que je voudrais souligner relève d'un constat, fait à l'écoute des différentes interventions, et à la suite des précisions apportées par Pascal Rouaud. Il me semble que notre souci de prendre en compte toute la complexité des situations contemporaines en matière de construction et d'urbanisation des espaces ruraux nous a

conduits probablement à aborder beaucoup (trop ?) de questions en même temps, comme en témoigne d'ailleurs la longueur du titre de la journée.

Les précisions apportées par les intervenants nous permettent de mieux cerner les contenus que recouvrent les termes « d'environnement », de « paysage » et « d'urbanisme » et leurs implications. Nous savons de manière plus claire désormais que « l'environnement » est un phénomène global, au sein duquel les changements intervenus, notamment en matière climatique, ont des incidences importantes sur la construction à travers la question de l'énergie ; que « l'inscription paysagère » renvoie à « l'environnement » immédiat du bâti, et qu'elle est devenue une réalité nouvelle dans les espaces ruraux où les activités productives et les besoins résidentiels ont considérablement changé depuis les trente dernières années. Nous avons aussi bien compris que les politiques d'urbanisme ne se limitent pas aux seules villes et concernent aussi les espaces ruraux dans lesquels la construction d'une maison n'est plus exclusivement un choix individuel et architectural. Sur le terrain pourtant, l'imbrication est totale, en mobilisant de multiples domaines d'intervention autour des manières d'habiter et de construire. Nous aurons à nous en souvenir pour nos prochaines journées d'étude.

Comme les années précédentes, cette nouvelle journée d'étude nous a apporté toute la richesse des échanges d'expériences. A travers le Livre blanc de l'Urbanisme, de l'Architecture et des Paysages mis en œuvre par le Pays des Landes de Gascogne, des chartes intercommunales de l'urbanisme élaborées dans la foulée de ce livre blanc, l'implantation d'un nouveau lotissement dans le village de Treffort-Cuisiat - dans le cadre d'un PLU et avec le partenariat du CAUE de l'Ain-, nous avons pu découvrir la part de réflexions collectives, d'investissements multiples – et pas seulement financiers- et de volonté politique qui peut présider aujourd'hui à la réussite des opérations d'aménagement urbanistique et architectural dans les espaces ruraux.

Nous avons quelques regrets à constater que l'exposé de ces expériences encourageantes, s'il a rencontré tout l'intérêt et l'attention d'un public conquis d'avance, aura recueilli assez peu d'écho auprès des principaux intéressés que sont les élus locaux, alors que les communes de la Bresse bourguignonne qui ont connu au cours de ces dernières années, comme les Landes de Gascogne, l'arrivée de nouvelles populations et l'extension de leur parc de logements.

Si nous avons rencontré parmi nous les élus les plus motivés et les plus convaincus de la nécessité de prendre à bras le corps ces nouvelles questions, c'est aussi à vous tous, citoyens et représentants des associations, d'interpeller vos élus sur la construction dans

les espaces ruraux qui est devenu un enjeu collectif. La connaissance de ce qui se fait chez les autres, et le fait de la faire partager, aident au débat public et à son enrichissement. Le rôle de l'Écomusée n'est pas ici prescriptif, il ne s'agit pas de prendre le parti des uns ou des autres dans le débat collectif, mais de faire circuler l'information et de la mettre à la disposition de chacun. La publication des journées d'étude, que nous assurons désormais d'une année sur l'autre, doit jouer ce rôle.

Je terminerai cette conclusion de la journée en soulignant l'importance des documents d'études et de programmation qui ont préparé les réalisations qui vous ont été présentées ce matin et cet après-midi. Il s'agit là d'un immense travail de capitalisation de données et d'informations, mais aussi de réflexion collectivement partagée et de collecte des différents avis finalement négociés. Ces documents d'études prennent en compte la très longue concertation qui est nécessaire quand on veut travailler sur un territoire. Si les décisions en matière d'urbanisme reviennent pour une large part aux élus locaux, comme l'ont montré les exemples de l'Ain et du pays des Landes de Gascogne, la décision concertée est devenue aujourd'hui un mode quasi obligé de gouvernement, à l'échelon local et territorial. Les sociétés contemporaines sont des sociétés complexes, faites de souhaits individuels, de multiples réglementations et d'incontournables décisions collectives, les différents intervenants en ont fait la démonstration, chacun à sa place. Nous espérons que les échanges aideront à bien aborder les situations plus spécifiquement propres à la Bresse bourguignonne.

Pour terminer tout à fait, je vous précise que la journée d'étude 2008 sera intégrée à la présentation de l'exposition sur laquelle nous travaillons actuellement, consacrée à l'architecture rurale ancienne en Bresse et aux manières de vivre et de construire aujourd'hui dans le pays de la Bresse bourguignonne. Une exposition articulée sur le même schéma de réflexion que celui qui a guidé l'organisation des journées d'études : à savoir que le bâti ancien, comme le bâti contemporain, renvoient à des contextes et à des sociétés et que la gestion de l'héritage du passé ne peut se concevoir en dehors des besoins du présent.

**Ecomusée de la Bresse bourguignonne**  
**Château départemental**  
**71270 Pierre-de-Bresse**  
**tél : 03.85.76.27.16**

[www.ecomusee-de-la-bresse.com](http://www.ecomusee-de-la-bresse.com)

