



© Fédération des Parcs naturels régionaux de France

# COMMENT ACCOMPAGNER L'EMERGENCE D'ECOQUARTIERS EN MILIEU RURAL ?







# [Sommaire]

---

- [A première vue]  
**Préambule...** p 6
- [Prise de vue]  
**Ouverture**  
**PATRICE MARCHAND**, *Parc naturel régional Oise-Pays de France* p 7  
**MARC GASTAMBIDE**, *Fédération des Parcs naturels régionaux* p 7
- [Vues d'hier]  
**Continuité historique et mise en perspective de l'éco-quartier.**  
*Dimension architecturale des éco-quartiers*  
**JEAN-FRANÇOIS BRIAND**, *du Ministère de la culture et de la communication* p 8
- [Vue d'en haut]  
**Témoignage d'expert**  
*Rôle du MEEDDM dans les écoquartiers, et attentes des acteurs en milieu rural*  
**DOMINIQUE OUDOT-SAINTGERY**, *du MEEDDM - Bureau des écoquartiers* p 12
- [Vues partagées]  
**Ecoquartiers : quelles démarches initiées dans les territoires de Parcs ...**  
*Ecoquartiers ? De la prospection à l'expérimentation*  
**Philippe MOUTET**, *chargés de mission Energie - Fédération des Parcs naturels* p 16
- Expérimentations menées au sein des Parcs**  
*Patrimoine industriel et écoquartier dans le Parc naturel des Ballons des Vosges*  
**Jérémy RONCHI, Frédéric MONIN-GUENOT**, *chargés de mission Urbanisme et Architecture* p 18
- Faux la Montagne : un écoquartier porté par les acteurs du territoire dans le Parc naturel régional de Millevaches en Limousin. Projet lauréat du concours national écoquartier, édition 2009*  
**Stéphane GRASSER**, *Association pour la Promotion de l'Eco Habitat sur le Plateau de Millevaches (APEHPM)* p 24

---

*Prise en compte de l'énergie : l'exemple du bois-énergie  
de la commune de Forge sur le Parc de Loire-Anjou-Touraine*

**Florence BUSNOT-RICHARD**, chargée de mission Ingénierie de l'environnement  
et de l'énergie

p 27

*Eco-habitat pour écoquartier... ou comment le Parc naturel  
Périgord-Limousin travaille à connecter les choix collectifs  
d'urbanisme aux choix individuels et à l'offre professionnelle  
en matière d'habitat sur son territoire*

**Marion PERSONNE**, chargée de mission Climat-Energie

p 30

## → [Vues du territoire]

### Autres démarches «Ecoquartier»

*Présentation de l'étude MEEDDM-Certu sur les écoquartiers*

**Brigitte VAUTRIN**, du Certu ; **Marc VERDIER**, Architecte dplg

p 32

*Quelle légitimité pour un écoquartier en milieu rural ?*

*Exemple de l'éco quartier de Forges (Orne)*

*Projet lauréat d'un concours lancé par le Caue 61*

**Nathalie HEBERT**, Architecte dplg - Urbaniste opqu

p 42

## → [Perspective en vue]

### Clôture

p 44

## → [Petit Lexique]

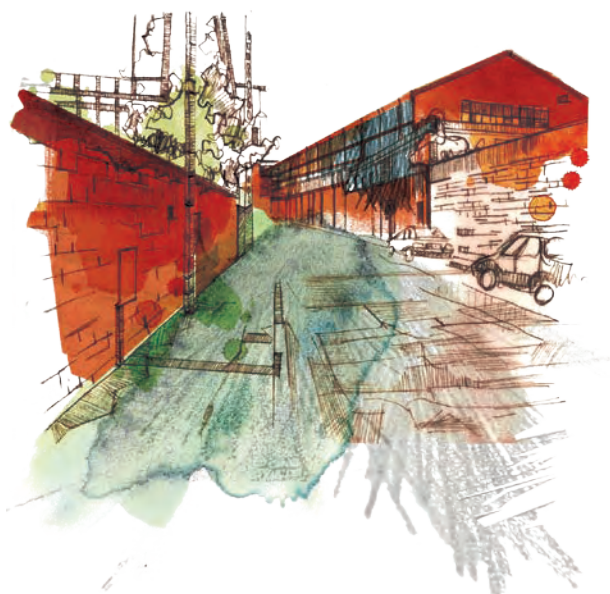
p 46

## → [Références bibliographiques]

p 47

## → [A première vue] Préambule...

Cette rencontre sur les écoquartiers s'inscrit dans un cycle organisé par le réseau Urbanisme et paysage des parcs, dans le cadre d'un partenariat entre les Parcs, le CNFPT, et le Ministère de la culture. Elle concerne les problématiques liées à l'architecture contemporaine, à l'urbanisme et à la prise en compte des enjeux environnementaux..





## → [Prise de vue] Ouverture

**PATRICE MARCHAND**, *Parc naturel régional Oise-Pays de France*



Alors qu'à ce jour aucune définition des écoquartiers n'existe, chaque ville de plus de 100000 habitants doit réaliser un quartier durable d'ici 2012.

Il est cependant nécessaire de ne pas mélanger les genres, dans cette notion « d'écoquartiers » qui risque ainsi de ne plus avoir plus de sens, ou d'être mal perçu, diluée.

Si on veut en définir le contenu, pourquoi ne pas se prendre le « supplément » à ajouter par rapport à un quartier « classique ». Il semble donc que l'on puisse définir un écoquartiers, à partir des éléments suivants :

- Conserver l'énergie

- Réduire les gaz à effet de serre
- Faciliter de la gestion et du tri des déchets, et mettre en place une sensibilisation individuelle
- Économiser la ressource en eau
- Limiter la consommation de l'espace. Cette politique déjà en place depuis 2000, avec la loi SRU, pose des problèmes non résolus du fait de la difficulté de transformer le mode de vie des gens.
- Rechercher un confort acoustique, prendre en compte l'impact du bruit dans les rapports de voisinage

Par rapport à cette définition un Parc se doit d'avoir une exigence en terme de qualité.

### **MARC GASTAMBIDE**, *Fédération des Parcs naturels régionaux*

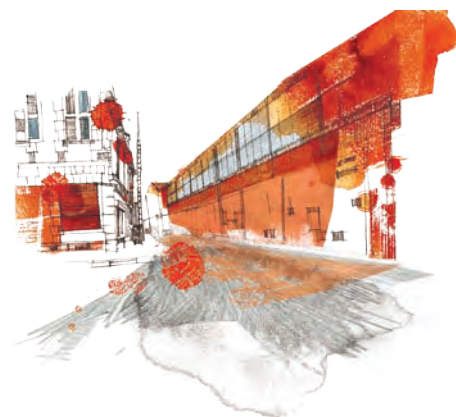
Ce séminaire est organisé par la Fédération des Parcs naturels, le Ministère de la culture, le CNFPT, le MEDDEEM, la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que de nombreux autres partenaires dont des architectes et paysagistes.

Le Parc Oise Pays-de-France est tout à fait adapté à la tenue de ce séminaire, dans la mesure où ce Parc, à la pointe de l'action en matière d'urbanisme est l'un des plus en avance dans ce domaine.

La construction des écoquartiers est l'exemple même de l'action « Parcs », par la démarche locale de développement durable . Celle-ci est intégrée dans une échelle territoriale plus large et transversale aux approches sociales, culturelles,

écologiques et architecturales. Elle s'étend de la conception à l'utilisation par l'utilisateur, et implique habitants, techniciens, et élus. Enfin, les écoquartiers induisent un comportement citoyen plus respectueux et impliqué dans la lutte contre le réchauffement climatique. Mais cette démarche doit se développer, et les projets se multiplier au-delà même du territoire d'un Parc.

Dans un contexte de concurrence institutionnelle et territoriale croissante, ce rôle « missionnaire » des Parcs naturels régionaux s'avère aujourd'hui essentiel. Avec la construction des écoquartiers, ils se doivent de continuer à être exemplaires, expérimentaux, et innovateurs dans le domaine de lutte contre le changement climatique.



## → [Vues d'hier]

### Continuité historique et mise en perspective de l'éco-quartier.

#### *Dimension architecturale des éco-quartiers*

**JEAN-FRANÇOIS BRIAND**, du Ministère de la culture et de la communication



Six projets candidats ont été analysés, dans le cadre d'un concours sur les écoquartiers lancé par le MEEDDM. En plus de s'interroger sur ce concept, le travail a permis de compléter l'étude du cabinet d'architecture Nicolas Favet. Celle-ci comparait, les approches issues de cultures différentes, sur l'organisation et l'occupation de l'espace, en Espagne, en Finlande et en France. Dix points, étaient inscrits au programme du concours .

« Elaborer une nouvelle façon de penser et d'agir », peut se comprendre comme une volonté de susciter de nouveaux types de comportement. Dans le cadre d'un concours, il est implicitement admis que le cadre bâti agit sur le comportement des individus. Les formes urbaines et architectures similaires peuvent cependant être vécues de façon totalement différente, selon l'environnement immédiat dans lequel elles se situent. La responsabilité de ces formes sur les comportements sociaux doit être relativisée.



Il peut paraître plus juste de prendre conscience des traditions d'utopie urbaine dans laquelle nous nous inscrivons, et dont l'idée de modification des comportements n'est qu'un des volets.



La ville nouvelle qu'imagine Ledoux autour des salines d'Arc-et-Senau peut être considérée comme le point de départ de l'utopie urbaine. L'héritage de cette forme perdurera en France jusqu'à l'entre-deux guerres. Avec un certain retard sur ces voisins anglo-saxons, la France s'engage dans la réalisation de cités-jardins dans les années 20. Ce mouvement, fondait sa légitimité sur une forme d'utopie sociale véhiculée par Benoît-Lévy. Tout comme pour Ledoux on y retrouve des impératifs économiques.

Le mouvement des cités-jardins, aujourd'hui un peu oublié, trouva son prolongement dans les projets et réalisations de « Cité-jardin verticale » d'André Lurçat, qui selon Françoise Choay, a anticipé la naissance des « grands ensembles » dans les années trente, et préfigure ceux de l'après-guerre. Ils répondaient alors à la crise du logement et à l'aménagement à grande échelle de la métropole parisienne.

« L'élaboration d'une nouvelle façon de pensée et d'agir » ne peut se comprendre qu'en supposant la capacité de certaines formes urbaines à modifier durablement les comportements. Cette vision doit être nuancée. Les écoquartiers actuels marquent leur différence avec l'utopie urbaine en s'intégrant étroitement à un tissu urbain existant. Leur objectif est d'éviter des créations ex-nihilo,



conçues en satellites autonomes et auto-suffisants Il y a ainsi nécessité



de passer d'un urbanisme progressiste telle que Françoise Choay a pu le définir, à un urbanisme de suture, et de remaillage d'une ville déchirée. A contrario, dès l'après-guerre, des architectes comme André Lurçat ont cherché à concilier les avantages d'un urbanisme contemporain, en complétant le tissu existant, par la récupération d'anciennes friches industrielles. Enfin les Cités-jardins, réalisées entre les deux-guerres, devaient trouver leur place dans un Grand Paris, dont les espoirs s'éteignirent en Juin 40, et qui cherche aujourd'hui à renaître de ses cendres. L'absence de plan d'ensemble dans l'après-guerre, et l'aveu d'impuissance actuel sur un urbanisme à grande échelle, expliquent les similitudes de certaines opérations.

Ce repli sur l'échelle du quartier comme fondement de l'intervention urbaine, conduit à s'interroger sur les raisons de son apparition. Celle-ci repose sur la croissance illimitée des populations urbaines, aux dépens des zones rurales et de villes moyennes délaissées. La planète deviendrait alors un réseau de mégalo-poles, aux contours mal définis. Les modes de communication informatiques modifiant les comportements, effaçant les notions d'espace et de temps, les individus ne peuvent désormais plus s'identifier à leur ville qu'au travers d'éléments de patrimoine isolés, désincarnés, plus ou moins virtuels. La mégalo-pole ne remplit plus son rôle de sociabilité ; les pratiques sont désormais restreintes à l'échelle du quartier.

Les écoquartiers ne remettent pas en cause le développement économique, et la nécessité de trouver une alternative au consumérisme et à la mondialisation. Ils cherchent au contraire une solution formelle, conciliant développement économique et arrêt de l'étalement urbain.

Le quartier devient l'élément-clé d'une ville densifiée autour, entre autres, de ses nœuds de communication et d'échange. Comment agir sur un territoire en terme d'empreinte écologique, lorsque la taille d'un écoquartier rapporté à une agglomération est insignifiant ? N'est-ce pas se donner bonne conscience que d'utiliser la marque écoquartier comme image ou label de conduite vertueuse ?

Les second et troisième points du concours évoquaient la gestion de la croissance urbaine, la lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation



l'étalement urbain et l'urbanisation des zones en déprise, Cette question est présente pour la région parisienne depuis la veille de la première guerre mondiale. A quel moment apparaît en France la question du lotissement ? En quoi pose-t-il problème ?

Si Ledoux imagine dès 1800, un projet de maisons pour ouvriers, le rêve pavillonnaire commence dès la fin du 18ème siècle. Ce thème sera ensuite repris par les utopistes fouiristes comme une forme de retour

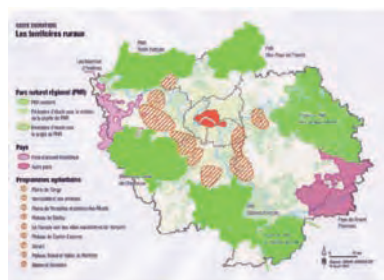


à la campagne. Ledoux, insiste sur la diversité des pavillons de factures variées, pittoresques, régional. La description idyllique de Proudhon quant à elle tourne vite au cauchemar : la prolifération de ce type d'habitat mal desservi, aux conditions d'hygiène déplorables pose rapidement problème. Dès les années 1850 et jusqu'à aujourd'hui il inquiète

inquiète pour des raisons organisationnelles : coût de viabilisation, absence d'organisation d'ensemble, difficulté à être desservi par les transports collectifs. Mais c'est principalement les désordre structurel et visuel qui sont incriminés.

La mise en place des Grands Ensembles, puis des villes nouvelles, va très largement s'appuyer, sur le gaspillage des zones agricoles, espaces verts et des espaces publics au dépens du privé.

C'est en réaction aux projets de villes nouvelles que sont mise en place progressivement la ceinture de Parcs naturels régionaux autour de Paris. La question de la gestion de la croissance urbaine est un des objectifs clairement affichés et défendus dans les chartes des Parcs. Il n'en reste pas moins vrai que la pression foncière sur certains parcs rend la position particulièrement difficile à tenir.

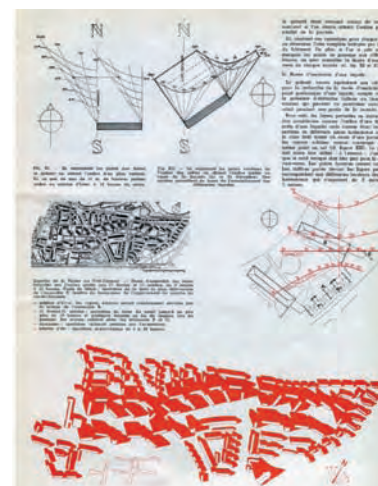


Les derniers points évoqués au concours portaient sur la localisation, et la cohérence des écoquartiers, l'utilisation de matériaux écologiques, et la mise en place de la gouvernance. Si la localisation et de la cohérence a déjà été abordée, l'utilisation des matériaux écologiques est évidemment souhaitable, sous réserve de prendre en compte de l'impact de

leur transports. L'architecture durable peut-être l'occasion de réactiver des secteurs économiques en sommeil, de créer des débouchés dans les recherches de haute technicité.

Il est par ailleurs bon de rappeler que nos prédécesseurs ne construisaient pas n'importe où ni n'importe comment. Si la période industrielle a modifié une harmonie certaine des rapports qu'entretenait l'homme, au bâti et à l'environnement, de nombreux contre-sens ont été commis au nom de l'hygiénisme. Le travail réalisé sur le bâti ancien permet de percevoir la présence de matériaux de construction très souvent récupérés de bâtiments démolis, et l'on est souvent étonné de la sophistication des études sur l'ensoleillement et sur le rapport à la nature et à l'environnement dans certains grands ensembles. La mixité sociale, plus ou moins admise dès le 19<sup>ème</sup> siècle, deviendra l'un des fondements du mouvement des Cités-jardins. Des quotas seront établis suivant les catégories socioprofessionnelles. Les difficultés d'intégration de certaines catégories de populations nécessiteront parfois une forme d'habitat intermédiaire avec une période d'observation avant la mise à disposition définitive d'un logement. La question de la gouvernance est cruciale et particulièrement sensible dans une société française qui peine à clarifier ses structures administratives et tend à multiplier les instances décisionnelles dans un effet « mille-feuilles ».

Les Parcs naturels régionaux peuvent une fois encore constituer un relais efficace dans l'articulation de



ces structures, à condition de se trouver en cohérence avec les autres outils de gestion à même échelle. Sur le volet culturel l'absence d'appréhension et d'ambition comme phénomène autonome nécessite un questionnement particulier. au même titre que celui de la biodiversité, sauf que la culture naît du contexte de façon spontanée et finit par le caractériser. Le rapport commandé à Nicolas Favet abordait cette question sous l'angle urbanistique et architectural. Quel rapport le développement durable et les éco-quartiers entretiennent-ils avec la culture traditionnelle ? Ne risquons-t-on pas d'assister à l'apparition d'un urbanisme et d'une architecture génériques?

En Finlande, l'héritage culturel joue un rôle prépondérant. Le rapport à la nature et à l'environnement y est particulièrement fort. Ceci reste pourtant à nuancer, car l'usage du bois a, jusqu'à présent, davantage relevé de la logique économique, que de préoccupations environnementales. Dans la villa de Louis Carré, d'Alvar Aalto à Bazoches-sur-Guyonne, l'utilisation très sophistiquée des matériaux et le rapport qu'entretient la maison avec son site montrent de quelle façon la sensibilité de l'architecte est adaptée et transformée selon le contexte. Le caractère d'uniformisation par le développement durable n'est pas plus inquiétant pour la culture architecturale que la diffusion

sion du style international, à fortiori lorsque ces exigences dépassent la notion de style pour intégrer l'idée d'adaptation au contexte. Les cultures architecturales se nourrissent les une des autres et s'enrichissent, même si aujourd'hui les écoquartiers ont un peu tendance à tous se ressembler, quelque soit la latitude. Les Parcs naturels régionaux peuvent jouer un rôle dans cette approche. Il faut rappeler que le décret de 1967 fut rejeté, car il était « trop en avance » sur son temps. Il voit le jour dans le contexte particulier de l'exode rural massif et face à la nécessité d'aménager le territoire à l'échelle nationale.

Les discussions de Lurs, semblent aujourd'hui proches des préoccupations



du développement durable, tant sur les plans économiques que sociaux ou environnementaux. Le mode d'adhésion des communes résultant d'une libre volonté, leur mode de gestion face aux instances administratives traditionnelles semblent particulièrement adaptés à la mise en place des impératifs liés au développement durable et aux écoquartiers. Les parcs peuvent se montrer efficaces pour mobiliser et concrétiser des projets communaux en les replaçant dans un contexte plus large. Reste toutefois la nécessité d'articuler harmonieusement les Parcs naturels régionaux avec les autres outils administratifs.





## → [Vue d'en haut] Témoignage d'expert

### *Rôle du MEEDDM dans les écoquartiers, et attentes des acteurs en milieu rural*

**DOMINIQUE OUDOT-SAINTGERY**, du MEEDDM - Bureau des écoquartiers

Pourquoi parle-t-on des écoquartiers?

Ce terme est venu dans les discussions du Grenelle, puis dans les engagements pris à l'issu de celui-ci. Sous l'impulsion des collectivités locales, un des engagements consiste à réaliser avant 2012 un écoquartier intégré, en continuité avec l'existant dans toutes les communes ayant des programmes de développement d'habitats significatifs.

Par ailleurs, une quinzaine de grands projets d'innovation énergétique architecturale, appelés «eco-cités», doivent être définis et un référentiel «écoquartiers» doit être réalisé.

La création du bureau de l'Aménagement opérationnel durable, en juillet 2008, a engendré une émulation médiatique autour de cette thématique, pour favoriser les initiatives locales. Suite au Grenelle, la problématique des écoquartiers a été intégrée dans le plan «Ville durable», lancé par le Ministre Borloo.

En dehors du volet «recherches et Méthodes», réalisé sur le pôle de Marne-La-Vallée, trois appels à projets, reposant sur une démarche éco-cité ont été lancés. Il s'agissait, d'une part, pour les collectivités ou grands groupements de collectivités, prévoyant une augmentation de 50 000 habitants sur une génération. de poser une candidature. D'autre part, l'appel à projets «Ecoquartiers», et celui relatif aux «Transports collectifs» hors Ile de France, piloté par la direction en charge des Transports, du Bureau de l'Aménagement opérationnel durable ont suivi.



Parallèlement, un séminaire intitulé «Restaurer la nature en ville», et des ateliers «Nature en ville» ont été lancés, pour regrouper les idées et proposer au Ministre un plan pour restaurer la nature en ville.

Les écoquartiers s'inscrivent dans une démarche plus large. L'idée est d'animer différentes formes d'actions itératives, d'allers-retours avec

les collectivités d'ici 2012, pour repérer et diffuser les bonnes pratiques sur le territoire français. Il s'agit d'accompagner la motivation des collectivités vers des projets exemplaires, pouvant servir de base et de levier vers la ville durable. Ils portent sur la manière de travailler avec l'existant: restructuration de friches (industrielles, ferroviaires), projets complexes

sur des terrains non encore urbanisés et avec reprise du tissu existant, ou sur des parties en rénovation urbaine. L'idée est de ne pas favoriser une seule catégorie de projets. Si les types de problèmes sont les mêmes partout, les réponses doivent être locales et tenir compte du contexte propre à chaque territoire.

Au niveau des outils, un site internet donnant un des informations sur tout ce qui peut-être lié aux éco-quartiers est mis à disposition. Il va être réorienté plus spécifiquement vers l'aménagement opérationnel. L'équipe du Bureau de l'Aménagement opérationnel durable est appuyée par des CETE, (centres techniques de l'équipement), polarisés et spécialisés sur le thème «écoquartiers». pour celui de Lyon, et Bordeaux. Celui de Nantes polarisé « Aménagement durable », est très orienté vers les projets des petites collectivités.

Il s'agit ici de voir comment la gouvernance est organisée. Elle peut s'avérer plus complexe en zone urbaine, mais aussi exister en zone rurale : c'est un portage politique fort. Ce pilier s'oriente autour de :

- La mobilisation des partenaires et des compétences: pour avoir un projet global, il est nécessaire de mobiliser les partenaires, d'où l'importance que revêt la gouvernance.
- L'amélioration de la cohésion sociale: par l'intégration sociale et l'identité culturelle, avec les lieux de convivialité, la qualité d'usage des espaces publics, l'accessibilité renforcée.
- La promotion de la mixité sociale et

- La promotion de la mixité sociale et fonctionnelle : avec les besoins en logements en lien avec le développement économique local. En zone rural, il est nécessaire de réfléchir sur les projets autour des points multiservices, ou à partir d'un bâtiment existant et qui regroupe plusieurs services simultanément.

## **2- Dans le pilier économique, les grands points sont :**

- l'optimisation de la portée économique du projet : favoriser la création d'emplois, le développement des filières locales, contribution à l'attractivité du territoire, assurer la pertinence du montage financier du projet.
- la pérennité et la réversibilité du projet : y a-t-il une évolutivité prévue ? il est nécessaire d'avoir un projet intégrant une vision globale tout en prévoyant que celui-ci puisse être réalisé par étapes.

## **3-Le pilier environnemental :**

Le Bureau de l'Aménagement opérationnel durable n'était pas favorable à l'approche du Palmarès par thème, contraire à la notion de projet global.

Ce pilier appréhende :

- L'eau et la gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets
- La biodiversité. Les études de diagnostics étant coûteuses, cette problématique est rarement présente au sein des projets.
- La mobilité: prise en compte dans les projets urbains. Les solutions innovantes restent souvent à creuser,

dans le cadre de projets ruraux.

-La sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables: c'est l'un des sujets les plus abordés dans l'ensemble des dossiers. Néanmoins, la question n'est pas qu'architecturale, elle est également comportementale. Il est en ce sens impératif de continuer à pousser cette idée.

-La densité et les formes urbaines : il est fondamental de trouver une densité vivable pour les habitants. La question de l'étalement urbain et du mitage pavillonnaire essentiellement présents en zones rurales est également à prendre en compte. En ce sens, le milieu rural constitue un secteur de travail intéressant.

- L'éco-construction: Ne pas enfermer la notion d'écoquartier dans une approche uniquement énergétique et technique est essentiel.

Il faut aussi prendre en compte les notions de gouvernance, de concertation, de participation, les procédures, le montage financier, res, le montage financier, la mixité sociale et fonctionnelle. Cela ne doit pas uniquement résider dans une réponse urbaine de projet neuf, de grandes collectivités.

Les résultats de l'appel à projet 2009, c'est 160 dossiers compris entre la grosse ZAC à l'éco-hameau. Dans les réponses, toutes les régions métropolitaines, sont représentées avec environ un dossier de candidature pour les grandes agglomérations. 74 des communes candidates ont moins de 20000 habitants, et 33 en ont moins de 5000.



Les caractéristiques urbaines portent sur des quartiers neufs, et pour une petite cinquantaine sur des reconquêtes de friches urbaines.

Suite aux travaux de la commissions d'analyse un palmarès a par ailleurs abouti à l'examen des dossiers par des experts externes au Ministère.

Cette commission était également composée de professionnels, et d'une large représentation d'associations environnementales. Les dossiers très amont du projet se sont avérés très complexes à juger.

Une dizaine sont très avancés, parmi lesquels a été choisi le grand prix. Viennent ensuite ceux qui ont été choisis par thème, mais dont l'approche globale n'est pas nécessairement bonne. Enfin est remonté un palmarès sur les petites villes et les projets ruraux. A partir du moment où l'intérêt de la remontée des projets ruraux est apparue, une catégorie spéciale sera créée, en adaptant le référentiel à ce type de projets.

Les collectivités lauréates, ont pu bénéficier d'une publicité importante.

L'ensemble des candidates ont, quant à elles, pu faire partie d'un «club opérationnel». Des ateliers organisés au niveau national permettront d'aborder certaines thématiques telles que : le pilotage de l'écoquartier; l'écoquartier, levier vers la ville durable. Parallèlement, un atelier spécifique intitulé «Projet Euro», sera animé par le Bureau de l'Aménagement opérationnel durable, en collaboration avec la Fédération des Parcs, le Certu et le CETE de Nantes. Des visites et des conférences sur les principaux thèmes dégagés du palmarès auront également lieu.

Au niveau régional, des club avec des informations thématiques fournies par les DRE aux collectivités non candidates, pourront faire émerger de nouveaux projets. De même, une revue sera réalisée avec les collectivités candidates, afin de faire évoluer

les projets déposés. Elles pourront aussi trouver appui et assistance auprès des CETE (aide dans le cadre d'appels d'offres, montage de cahier des charges), ou des DDE, reliées aux DREAL ; parallèlement, les CETE polarisés pourront alors encadrer cette assistance.

Le nouvel appel à projets devrait quant à lui être lancé fin 2010 avec un référentiel qu'auront permis de faire évoluer les groupes de travail. En dehors de la Fédération des Parcs, le Bureau de l'Aménagement opérationnel durable travaille en collaboration avec des partenaires tels que le CSTB, établissement public rattaché au Ministère pour le durable, l'ADEME, pour les questions énergétiques, les approches environnementales et la Caisse des Dépôts pour le financement d'études d'ingénierie et le portage foncier de certains projets.

Pour résumer, l'écoquartier doit-être pensé comme une partie de la ville. Dans la réflexion du Ministère, il ne peut y avoir de bâtiment durable sans quartiers durables, et de quartiers durables sans ville durable.

Les enseignements de cet appel à projets sont les suivants :

- le soutien à des projets de qualité durable exemplaires
- le respect de l'environnement dans les projets. S'inscrire dans un contexte et voir l'articulation avec les autres échelles et documents d'urbanisme.
- participer au dynamisme local
- prendre en compte les risques existants et les nuisances induites dans les projets
- accompagner l'évolution de la société.

Les écoquartiers doivent constituer un nouveau mode de vie, mais il faut également trouver les gens qui

soient prêts à vivre différemment.

Les petites communes doivent par ailleurs faire face, aujourd'hui, à un environnement juridique complexe: connaître l'ensemble des éléments relatifs à la construction, l'architecture, l'aménagement, les documents contractuels, les procédures et le code de l'urbanisme. Tout ce qui est environnement, le droit public et privé, le droit européen, peut pour les élus de petites collectivités paraître insurmontable.

De fait, ces aspects devraient être évoqués dans un atelier spécifique ou dans l'atelier «Projet Euro», où seront examinés les problèmes juridiques conjoints du particulier aux petites collectivités.

Il est donc possible :

- de dire qu'il y a un consensus qui émerge pour penser le projet dans son contexte
- de prévoir une bonne gouvernance
- d'élaborer la participation des parties prenantes
- de repenser la densité
- de choisir les formes urbaines
- de diversifier la mobilité, sur les zones rurales
- de favoriser la mise en place d'une mixité, diversité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- de piloter les opérations dans le temps.

Sur les enjeux : énergie, eau, écoconstruction, ces thèmes se retrou-





vent dans presque tous les projets-avec, sur les petites communes rurales, un portage politique souvent fort, une maîtrise du foncier, et des projets présentant des innovations audacieuses et exemplaires.

Une réelle volonté d'apporter de la mixité sociale intergénérationnelle existe, même s'il reste à trouver une définition à l'écoquartier rural.

Les points à soutenir :

- des réponses très timides sur les déchets et la mobilité
- des expérimentations en cours sur la densité, les formes urbaines, la production locale de l'énergie
- des préoccupations sociales et sociétales
- pour les petites communes rurales, ce sont surtout des projets centrés autour de l'habitat qui n'associent pas nécessairement les autres pratiques.

Les points à développer :

- la faisabilité des projets
- la prise en charge financière des équipements, les problèmes sur la gestion ultérieure
- la participation citoyenne. Comment rendre ces quartiers attractifs,
- l'évolutivité et l'articulation dans le

temps des différentes opérations - l'évaluation.

Contrairement aux zones urbaines, qui ont beaucoup de structures qui les soutiennent, avec des assistances à maîtrises d'ouvrages, des bureaux d'études, le problème se pose plus en zone rurale.

Dans ces secteurs, les projets ne sont souvent pas bien intégrés à des stratégies ou des diagnostics supra communaux ou dans les documents d'urbanisme. D'autre part, une grosse différence a été constatée entre les communes isolées et celles membres des communautés d'agglomération, ou de communautés de communes importantes. D'autre part il faut approfondir les montages financiers, et les procédures d'aménagements de ces montages: comment décider, suggérer, évaluer le projet; le club opérationnel va essayer de trouver des exemples à reprendre, adaptables et avoir des réponses d'experts quant à certains sujets.

Enfin, si une commune réalise un écoquartier, va-t-elle pouvoir vendre ce qu'elle a fait ? En quoi cet éco-quartier participe-t-il à la ville durable ?

## → [Vues partagées]

# Ecoquartiers : quelles démarches initiées dans les territoires de Parcs ...

*Ecoquartiers ? De la prospection à l'expérimentation*

**Philippe MOUTET**, chargé de mission Energie - Fédération des Parcs naturels



L'intervention réalisée par Philippe Moutet, de la Fédération des Parcs, au cours de cette rencontre a porté sur les différents questionnements relevés au sein du réseau, ainsi que sur l'origine de la démarche initiée sur cette problématique.

Philippe Moutet, a tout d'abord rappelé que, bien que le Bedzed se soit avéré écoquartier d'avant-garde, il a également pu révéler ce que donnait le vieillissement d'un projet.

N'ayant pas trouvé ses repères à travers cet exemple, le réseau des Parcs a davantage orienté son regard en direction des pays nordiques avec l'espoir d'y trouver des références nouvelles.

Un séjour y a permis la découverte de projets pourvus de modernité et agrémentés de création architecturale. Bien que l'objectif de ce voyage

ait visé le domaine de l'énergie et les « éco-matériaux », c'est cependant, la maîtrise de l'espace public qui émanera de ce voyage puis par la suite dans la problématique générale des écoquartiers. En effet, lorsque la problématique de l'espace public, est pensée en amont, dans un projet d'aménagement il engendre un quartier en véritable cohérence avec l'ensemble du bourg. Ainsi, la question de l'échelle d'écoquartiers a constitué l'un des postulats de départ dans la réflexion engagée par les Parcs et la Fédération.



A ce jour l'écoquartier constitue un vrai phénomène de mode sur l'ensemble du territoire national et européen. Aujourd'hui, rares sont les parties du territoire qui semblent pouvoir encore échapper au syndrome : partout, les projets fleurissent, les articles sur le sujet se multiplient. Le phénomène jusqu'alors contenu localement prend de l'ampleur : chaque commune milite pour la construction de son écoquartier.

Parallèlement à ce phénomène, une étude faisant office d'état des lieux a été réalisée au cours de l'été 2009. Elle a eu pour but de recenser les projets d'écoquartiers présents sur les territoires de Parcs, dont ceux ayant été soutenus par une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Si de nombreuses questions demeurent encore à ce jour vis à vis de l'écoquartier, (l'écoquartier doit-il être un quartier ? un lotissement ? Constitue-t-il un projet dont la logique vient s'inscrire dans l'organisation de la commune ? Doit-il davantage correspondre à projet militant ? Est-il spécifiquement rural ? Urbain ? ), il devra être la résultante d'une réflexion globale relative à l'aménagement et aux transports, aux plans climat, au

développement économique et au déploiement des filières locales, menée à l'échelle d'un territoire. Cette démarche constitue également un véritable enjeu sur la problématique des circuits courts et de valorisation de la ressource locale. L'écoquartier prend également tout son sens lorsqu'il y a un ancrage territorial. Cette réflexion sur les filières nécessite d'être accompagnée d'une mobilisation locale pouvant y contribuer. Dans les Parcs où le terrain semble plutôt propice à ce genre d'approche, de nombreuses démarches sont aujourd'hui menées.



Cependant comment un Parc vient-il se positionner ? sur quelle légitimité ? Sur quelle(s) entrée(s) peut-il jouer ? Quelle(s) plus value(s) mettre en avant ? En effet, si le contexte semble favoriser la multiplication des projets, de nombreuses institutions affirment qu'il est impératif de devoir normaliser les choses, d'aboutir à une labellisation, à une certification. Cependant, l'écoquartier ne risque-t-il pas de devenir un « système de référence à tiroirs » générateur de projets « formatés », à l'heure où il est plus que jamais nécessaire de valoriser la diversité propre à chaque territoire ? Philippe Moutet a ainsi rappelé la source d'enrichissement que pouvait constituer, tant au point de vue rural qu'urbain, le principe de l'amélioration continue et de l'entrée progressive. Ce principe de management environnemental pourra permettre à une collectivité dépourvue de moyens financiers, de démarrer un projet, si une ambition ou une opportunité locale le permet, la présence des Chartes favorisant l'inscription d'un projet dans la durée.

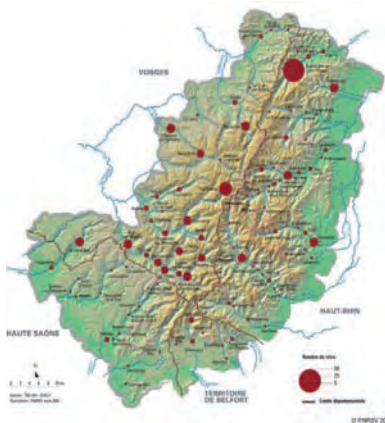


## → [Vues partagées]

### Expérimentations menées au sein des Parcs

*Patrimoine industriel et écoquartier dans le Parc naturel des Ballons des Vosges*

**Jérémy RONCHI, Frédéric MONIN-GUENOT**, chargés de mission Urbanisme et Architecture



Cet exposé va permettre, à travers la présentation de trois projets, d'aborder la problématique du patrimoine industriel, sur le territoire du Parc du Ballon des Vosges, facteur de son développement actuel.

Pour introduire ce sujet, chaque année en France, l'équivalent de la ville de Lyon et de sa proche périphérie est soustraite aux espaces naturels et agricoles pour les besoins de l'urbanisation. Vingt cinq mille hectares sont dédiés à l'habitat diffus hors lotissements, et en dehors de toute conduite opérationnelle.

Pour le patrimoine spécifique au Parc naturel régional du Ballon des Vosges, près de la moitié des communes disposent d'au moins un site patrimonial industriel majeur.

De même, sur la Vallée de Munster



les surfaces bâties disponibles au sein des friches industrielles représentent environ trois cent mille mètres carrés, soit un hébergement potentiel pour 3300 habitants, avec une moyenne de 32 logements à l'hectare.

Ces chiffres pourraient répondre aux besoins en logements en termes d'évolution de la population pour une quinzaine d'années. Les terres agricoles aujourd'hui inscrites dans les documents d'urbanisme

des communes (Pos ou PLU) de la Vallée pour l'urbanisation future, pourraient ainsi conserver leur vocation. Toutefois, cet inventaire, qui n'inclue pas le petit patrimoine privé trop complexes à classer, est à prendre avec du recul.

Les trois projets de « sites industriels reconvertis » présentés sont en relation directe avec les enjeux majeurs du développement durable : en terme d'environnement, de société, de culture, d'animation, et d'innovation.



## LE BLOC GUNDELDINGERFELD (Bâle)



Situé dans la ville de Bâle, à proximité du Parc des Ballons des Vosges, le quartier Gundelfingeld accueille 30 000 habitants. Très dense, ce secteur ne propose que très peu d'espaces publics et de lieux de partage destinés aux rencontres.

L'ensemble de l'armature a été conservée, mais le secteur est en perpétuelle évolution. Il abrite aujourd'hui un programme très diversifié : bars, restaurants, espace associatif, culturel, sportif et de loisirs, entreprises tertiaires, ateliers d'art, une crèche.

La démarche a consisté à trouver un projet correspondant aux volumes préexistants, tout en limitant au maximum les transformations. Le processus a ainsi impliqué la démolition de certaines parties centrales afin d'améliorer la fonctionnalité du site. Les anciennes structures apparentes ont été conservées au-dessus des rues.

Au niveau des aspects environnementaux, le site est pourvu d'une centrale photovoltaïque et d'une iso-

lation renforcée des bâtiments. Les locaux n'ayant pas besoin de fortes performances énergétiques, seuls les bâtiments le nécessitant ont été chauffés. Une partie des toitures et des espaces publics ont été végétalisés.

Des matériaux recyclés provenant d'anciens bâtiments ont été réemployés sur certaines parties du site. Une convention de durabilité a également été signée par l'ensemble des locataires pour l'utilisation globale du site.

De même, la maîtrise d'ouvrage est restée propriétaire des locaux afin de pouvoir conserver une certaine maîtrise sur la gestion des lieux. Les porteurs de projet ne souhaitant pas rentrer dans le jeu du partenariat public, la question du logement n'a pas été abordée.

Ce site étant, jadis, très fermé à l'insertion urbaine, un accès total du public risquait de produire une certaine crainte et une forme d'aversion. Son ouverture s'est donc effectuée de manière progressive pour une meilleure appropriation de la population.



## LE PARC D'ACTIVITES DE WESSERLING (Husseren-Wesserling)



Le Parc de Wesserling se situe dans la Vallée de Saint Amarin. Ce secteur actuellement desservi par une ligne TER sur le versant alsacien, va être prochainement relié par le tram-train de Mulhouse.

L'opération s'étend sur l'ensemble de l'ancien site des manufactures d'impression royale de Wesserling. La communauté de communes de Saint-Amarin en est la maîtrise d'ouvrage. Situé dans un massif de tradition textile, cette partie du territoire a connu depuis les 30 dernières années d'importantes mutations avec la disparition d'un millier emplois. Celles-ci ont engendré de graves conséquences pour l'économie locale.

Ce projet tend à véhiculer la vision positive d'un héritage partagé comme opportunité pour valoriser les métiers, les filières et les circuits courts locaux. Il vise aussi à recréer dans cette vallée en déprise, un attrait, à partir d'un projet de réhabilitation de friche industrielle.

La totalité du Parc de Wesserling est réparti sur 41 hectares, avec une zone d'activité représentant la moitié de la superficie totale du Parc. Sur ce secteur, l'un des plus ouverts de la Vallée, les usines ont généré une

pollution massive. Les choix de réhabilitation du site ont conduit à la récupération de 60000 m<sup>2</sup> de surface bâtie par la communauté de communes.

L'opération du Parc s'est inscrite dans la continuité du premier travail de reconversion du musée du textile et des jardins de Wesserling. Mené avec les associations locales et les anciens travailleurs de l'usine, elle a permis de recentrer l'intérêt sur ce site industriel.

Après le rachat du site en 2003 par la communauté de communes, une première tranche de travaux a été réalisée entre 2004 et 2006. L'occupation des locaux y a été organisée dans un souci de grande économie ; aucun travaux n'a été engagé sans la garantie d'un nombre suffisant de réservataires.

Les logements ont été réservés à l'occupation temporaire d'entreprises artisanales. Les anciennes halles ont été affectées à l'accueil des activités industrielles. L'ancien bâtiment administratif a été reconverti en hôtel d'entreprises et les locaux servant autrefois d'entrepôts transformés en centre des métiers d'art, permettant aux artisans d'appliquer le principe : production / vente immédiate. Les autres occupations se sont faites en relogant plus pro-

gressivement les entreprises.

Pour cette phase le parti-pris architectural urbain a consisté à maintenir au maximum les bâtiments en place, avec un traitement très minimaliste et industriel des matériaux employés. La réhabilitation des bâtiments pollués ou détériorés a ainsi été rendue compétitive.



La seconde tranche de travaux, réalisée entre 2007 et 2009 a consisté en la mise en place d'ateliers et de logements pour artistes et créateurs. L'objectif était de trouver des occupations le plus en adéquation possible avec le potentiel des bâtiments existants.

Le lancement de la troisième tranche, en 2010, s'oriente vers la reprise et la reconstruction des structures, avec pour objectif de produire des logements inscrits économiquement dans les coûts du marché de l'immobilier sur la vallée.

Sur l'espace de la première chaufferie les bâtiments seront conservés et constitueront un périscolaire. Le maintien de ce bâtiment datant des années 30-50, témoignage de l'occupation industrielle antérieure, contribue à redonner tout son sens au site.

Ce projet tend également à réconcilier « Activité » avec « Qualité de l'environnement » et « Cadre de vie », du fait de la véritable qualité des bâtiments et des espaces, atouts majeurs de l'opération. Pour inciter les entreprises à venir s'y installer, la Communauté de communes mise sur la qualité des lieux, le cadre de vie, autant que par la présence d'une « vitrine » venant valoriser sa démarche.

Les principaux aspects environnementaux portent sur :

- la conservation, le recyclage systématique des bâtiments et des matériaux. Le problème était d'anticiper sur les besoins de réhabilitation, et de maîtrise du démontage, du tri, du recyclage.

Pour ce faire, la communauté de communes a créé une association permettant, dans le cadre de contrats de réinsertion, aux personnes en difficulté de travailler au démontage, à la mise en œuvre d'éléments sans nécessité d'ingénierie. La conservation des bâtiments, tels le dernier modèle de manufacture à étages datant de la première moitié



du 19ème siècle présent dans la vallée et le massif vosgien, et la grande

chaufferie a ainsi pu être assurée.

- la mise en place d'une production agricole « in situ », portant sur le maintien des vergers, autour de la ferme de l'usine qui a été conservée. Les espaces d'accompagnement du site ont fait l'objet d'une convention entre la Communauté de communes et un agriculteur de la vallée. Situés au cœur du parc d'activités, ils servent aujourd'hui à la production fourragère. Ce secteur de la communauté de communes étant une vallée forestière, il avait par ailleurs été imposé au cahier des charges l'utilisation des bois locaux. Les réponses des entreprises à l'appel d'offre étant moyennes, la communauté de communes a alors confié aux bucherons intercommunaux le débit des bois et le séchage à la scierie locale. Le marché est repassé par la communauté de communes, en ne confiant aux entreprises que la pose des bois qu'elle fournit.

La vocation première de ce parc est de faire que cette friche d'industries textiles puisse revenir à son savoir-faire initial, à la valorisation des connaissances et des compétences, oubliées dans la grande industrie. Le site a été élu en 2005 pôle d'excellence rural, autour du projet textile, avec des petites entreprises d'impressions sur étoffes et de conception liée à la mode.

La renommée des jardins de Wesserling a permis à ce site « exceptionnel » d'acquiescer une vraie connaissance des pratiques liées au jardin et au potager, et de mettre en place différents festivals de création. La première partie des jardins est aujourd'hui gérée par l'association des Jardins de Wesserling, mise en place par le Musée des jardins et de



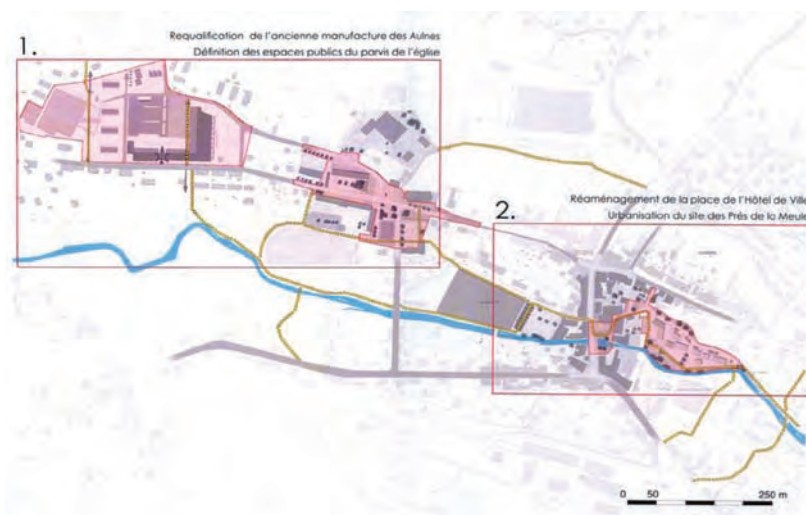
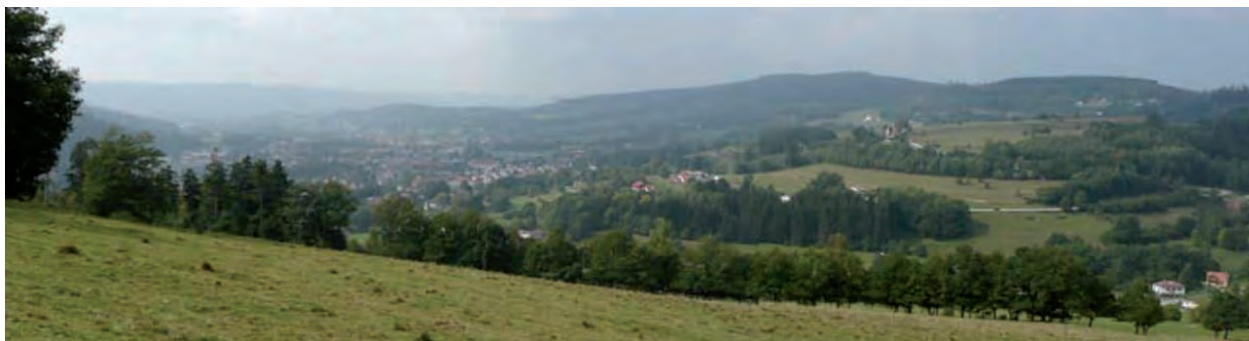
la communauté de communes. Ces derniers gèrent aujourd'hui l'ensemble du Parc, co-animent et co-organisent les festivals.

Les entreprises sont aujourd'hui nombreuses à vouloir venir s'installer à Husseren-Wesserling. Le coût global d'investissement a été porté à 14 millions d'euros sur le Parc d'activités (sans y inclure les jardins). Le coût moyen de la réhabilitation de 400 euros par m<sup>2</sup> sur l'ensemble du site, soit un financement équivalent à 2.5 millions d'euros pour la communauté de commune, le reste ayant pu être apporté par les financeurs et partenaires divers intéressés par les valeurs d'excellence du site.

Pour la partie logement, le coût de vente a été établi entre 2000 et 2500 euros le m<sup>2</sup>, pour les sheds. Cette estimation reste conforme au marché, dans un territoire en déprise économique et qui n'est pas aujourd'hui remis de ses pertes. La communauté de communes souhaitait rester propriétaire de l'ensemble du Parc d'activités. La location a pu être fixée à 2 euros du m<sup>2</sup>, rendant ainsi le parc d'activités de Wesserling extrêmement compétitif par rapport à Mulhouse.



## LE PARC D'ACTIVITES DE WESSERLING (Husseren-Wesserling)



Cette commune de la vallée de la Haute Meurthe, avait en projet la reconversion d'une ancienne friche industrielle, avec la mise en place d'un lieu dédié à l'éco-construction et l'éco-rénovation, pour les entreprises et l'habitat. Le projet tend également vers une capitalisation et une mutualisation des moyens, pouvant servir à l'ensemble du versant alsacien, la Suisse et l'Allemagne.

Le site de Malhora s'étend sur une superficie de 3 hectares, avec un bâti de 19000m<sup>2</sup>. Une partie du lieu est amenée à être démolie, le projet portant sur une surface 11000m<sup>2</sup>. Une volonté forte est que le caractère rural, agricole et forestier et l'identité du lieu soient conservés.

Après le délabrement partiel et la fermeture du lieu, en 2006, une étude

pré-opérationnelle est lancée par la commune de Fraize, sur le site industriel des Aulnes, le secteur église / écoles, et au niveau du centre ancien qui présentaient des poches potentielles de densification. L'étude réalisée par l'agence Marc Verdier, avec l'appui technique du CAUE et du Parc, a consisté en la traduction du plan paysage, avec l'accent très fortement mis sur le patrimoine industriel. En plus de compléter les éléments développés dans le PLU, cette démarche a également permis, et d'élaborer les orientations d'aménagement de développement de la commune, et de coordonner le mode d'intervention pour chaque site

Sur le secteur des Aulnes plus particulièrement, il s'agissait de reconverter les bâtiments, déplacer les écoles

et valoriser les espaces de la Mairie et de l'église. De même, la mise en place d'un ensemble de scénarii et d'enjeux relatifs à la densification de ce secteur à vocation résidentielle était prévue via une offre diversifiée d'habitat.

Ce secteur étant très enclavé, le schéma programmatique a également porté sur son ouverture et sa traversée, et sur l'identification de différents espaces voués au logement, à l'activité, et à la formation. Des démolitions partielles ont aussi été proposées dans le but de conserver au maximum l'écriture et le gabarit des rues. De même, les différents équipements et bâtiments à vocation patrimoniale ont été répertoriés.

L'étude de faisabilité portée par la Communauté de communes de la Haute Meurthe a ensuite permis de préciser les intentions de projet et les actions de préfiguration du site, afin de le mettre en cohérence avec l'ensemble de la commune.

Elle a également contribué à déter-



miner les parties pouvant être immédiatement occupées, y compris pendant les phases de travaux et de démolition.

L'étude de faisabilité a permis à une collectivité, de surfer ses cibles de ventes, et de locations, pour ensuite équilibrer son budget. Elle s'est également avérée indispensable pour pouvoir mobiliser les différents partenaires financiers, institutionnels et techniques. Dans le cadre de cette opération, elle a par ailleurs révélé l'entrée de la commune dans un principe de concurrence par rapport au contexte économique social, et entrepreneurial de la vallée et sur l'Est.

Les principaux espaces à vocation ont été déterminés, suite à cette étude. Ils se déclinent en un secteur mixte habitat /activités, une zone dédiée aux activités et à l'artisanat et un périmètre dédié au centre d'éco-construction, de sensibilisation et de



formation.

Les problématiques environnementales, économiques et sociales ont considérablement influencé les orientations de projet. Les principaux points mis en avant dans cette opération portent sur :

- l'économie d'espace considérable, liée à une densité bâtie forte.

- la prise en compte des bâtiments ne nuisant pas au fonctionnement général du site.

- le recyclage des bâtiments et des matériaux à travers leur caractère patrimonial

- les futures constructions et réhabilitations seront à faible consommation d'énergie. Elles bénéficieront d'un cahier des charges strict, notamment pour les espaces ayant nécessité d'être chauffés.

- la gestion alternative des eaux pluviales.

En 2009, l'étude de faisabilité portant sur la reconversion du site en centre d'éco-construction s'est achevée et les lieux ont fait l'objet d'un rachat par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine. Le lancement de la première tranche des travaux a démarré en 2010. Le Parc et le CAUE poursuivront leur accompagnement jusqu'à la fin du projet.



Enfin, une première action a été menée auprès du public, dans le cadre des journées européennes du patrimoine, par un travail. Une présentation de l'histoire industrielle de la vallée, de la commune de Fraize, et du projet de reconversion du site a été réalisée avec les associations locales, le Caue et la Communauté



de communes à cette occasion. Une démonstration d'éco-construction a également eu lieu. Si cette rencontre a très bien fonctionné, les différentes discussions ont révélé, contrairement aux idées reçues, un très fort attachement des habitants à leur patrimoine industriel.



*Faux la Montagne : un écoquartier porté par les acteurs  
du territoire dans le Parc naturel régional de Millevaches en Limousin.  
Projet lauréat du concours national écoquartier, édition 2009*  
**Stéphane GRASSER**, Association pour la Promotion de l'Eco Habitat  
sur le Plateau de Millevaches (APEHPM)

Cette présentation définira dans un premier temps la notion d'écoquartier en milieu rural, en démontrant la nécessité d'associer et d'articuler à un projet, un territoire et ses acteurs. Sera abordé dans un second temps la mise en place d'un outil qui, au-delà de la problématique de l'écoquartier, vient repositionner la question urbaine en milieu rural.

Le Limousin, est réparti sur les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Haute-Vienne. Limoges en est la capitale régionale.

Le Parc naturel de Millevaches se situe sur le centre-est de la région. C'est un secteur de moyenne montagne. Cette zone, du fait d'un très faible taux d'occupation, (8 habitants au km<sup>2</sup>) est considérée comme désertique.

La commune de Faux-la-Montagne, sur laquelle se développe ce projet d'écoquartier compte 364 habitants. La totalité de la zone du Parc naturel régional de Millevaches ou « Montagne limousine », a connu un fort déclin démographique au cours du vingtième siècle. Celui-ci est aujourd'hui quasiment enrayé, le solde migratoire y étant positif.

Ce déclin démographique, pesant sur les conditions de vie locales, le secteur s'est depuis une dizaine d'années, fortement mobilisé sur la question du maintien et de l'accueil des populations. Les premières réflexions menées en 2004, ont été portées par le « Réseau d'acteurs de la Montagne limousine ». Il regroupe des associations et entreprises du territoire mobilisées sur l'appui et le service aux porteurs de projets,

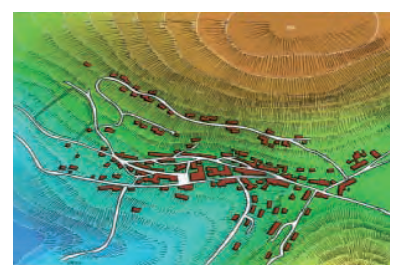
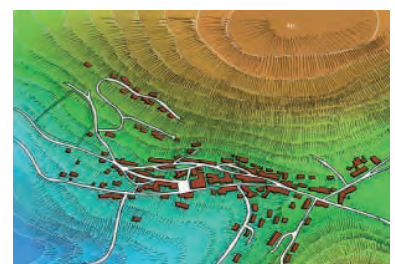
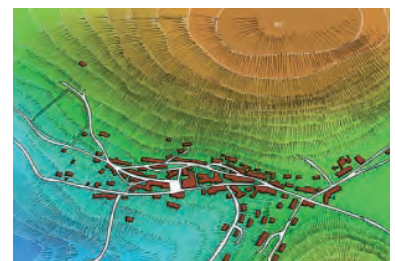
confrontés à une offre extrêmement faible en matière de logements. Celle-ci s'appliquait aussi bien aux personnes souhaitant s'installer qu'à celles déjà présentes sur le territoire. Le réseau associatif, s'est rapidement étoffé. Des élus tels que le Président de la Communauté se sont impliqués sur cette question. Des techniciens du Parc ont également participé à la réflexion. Un collectif s'est alors mis à réfléchir sur la création d'une extension urbaine. Cette mobilisation, s'est faite avec la volonté d'avoir une action concertée, visant à l'appropriation par le plus grand nombre, quelque soit la nature de l'acteur (habitants, élus, associatifs, entreprises).

La commune n'ayant pas les moyens de s'offrir une étude, pour faire fonctionner ce projet, l'association est intervenue auprès de la commune de Faux-la Montagne, en appui à la maîtrise d'ouvrage. Ce soutien a été réalisé de manière informelle et bénévole, l'objectif étant de construire un diagnostic partagé, vecteur d'appropriation, nourri par l'apport d'une expertise extérieure. Un architecte paysagiste a été financé grâce à la mobilisation du Parc naturel régional. Celui-ci a fait porter aux habitants un regard sur le mode d'organisation et la forme de leur territoire, ainsi que sur les points de vigilance à dégager. En parallèle, la commune s'est investie en prenant le contrôle du foncier : elle a acquis le terrain de deux hectares destiné à accueillir l'écoquartier, pour garantir la réussite du projet.

Le projet de l'écoquartier du four à pain a par la suite consisté à forma-

liser et « mettre en pratique » la dynamique de développement durable évoquée dans le discours du groupe. Celui-ci a avant tout reposé sur des préoccupations environnementales, sociales et sociétales, économiques ainsi que dans la notion de gouvernance de projet.

Cette démarche pleinement urbaine était de fabriquer un véritable morceau de bourg. Ce travail de liaison formelle et sociale semblait d'autant plus facile, l'association AEHPM comprenant un ensemble de personnes ayant affirmé leur intérêt pour ce projet.



Un lotissement à plan évolutif visant à assurer la continuité avec le bourg ancien a par la suite été dessiné. Ce bourg, constitué de maisons mitoyennes et assez compact, est organisé en lanières, selon une logique d'implantation ancienne et avec recherche d'apports solaires.

L'espace acquis par la commune est destiné à accueillir le futur quartier.

Ce projet pensé dans une dynamique de transformation et évolution future du village vise à reprendre la logique d'implantation existante. Trois bandes de logements étagées permettent de répondre aux préconisations de formes. Elles évoluent selon la proximité du centre-bourg :

- sur la partie jouxtant le cœur du village, volonté d'avoir une continuité du bâti existant, impliquant une mitoyenneté pour les futures constructions sera mis en œuvre.
- Sur la deuxième bande, un alignement des façades, est destiné à prolonger la forme du bourg
- sur la partie haute une plus grande liberté architecturale a été laissée aux habitants.

De manière similaire les circulations « douces » ont été installées de manière à poursuivre les cheminements piétons qui rejoignent le centre du bourg.

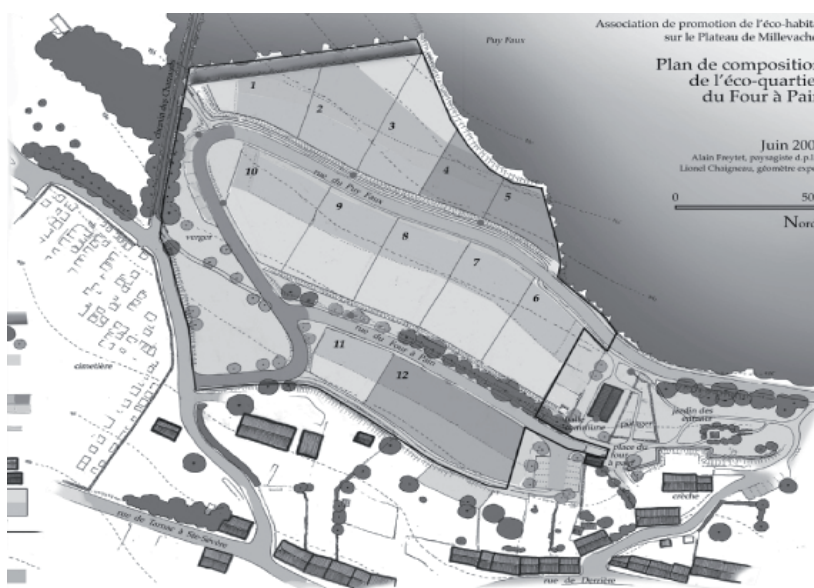
Les implantations et les stationnements des voitures ont plutôt été définis en marge du quartier. Chacun pourra stationner sur sa propre parcelle.

Bien que le projet ne soit à ce jour pas encore réalisé, un atelier d'écriture architecturale a été mis en place par l'association. Ce temps de

réflexion et de rencontre collectif animé par le CAUE de la Creuse, constitue pour les futurs acquéreurs, constructeurs et locataires un apport d'informations techniques sur les matériaux existants et leurs contraintes de mise en œuvre. Cet atelier est un lieu où la question de l'homogénéité et la continuité de la forme vient se poser. Il s'agit de réfléchir à sa propre maison, à son articulation avec son environnement immédiat et avec le bourg existant.

l'intervention et l'accompagnement d'artisans sur les chantiers, collectifs ou individuels. De même, le secteur pourra comprendre des personnes ayant les moyens de réaliser une maison « bio-compatible », du logement social, (locatif social « classique », dispositifs d'accession différée à la propriété). Une mixité générationnelle et de fonctions (entreprises, activité de service, artisanat) y est fortement souhaitée.

La population sur ce territoire étant



Seront évoqués d'autres aspects, tels que l'affectation des espaces, l'écoquartier constituant un lieu de vie et d'articulation entre ce nouveau quartier et l'ensemble du village.

Ce quartier, au niveau de sa dimension sociale et économique, a été voulu par ses concepteurs, représentatif la diversité existant sur le territoire. Il sera ainsi possible à chacun de réaliser d'auto-construire sa maison, via l'apport d'informations,

à 80% éligible au logement social, la question de l'auto construction ne devra pas être perçue en tant que concurrence aux activités artisanales locales. Au contraire, des retombées économiques, une contribution à la création et au développement de filières courtes, une source de travail et de formation à l'éco-construction pour les artisans du territoire, pourront être attendues à travers la mobilisation de matériaux locaux.

Un programme tourné vers l'accueil et avec la création d'un logement temporaire dédié aux porteurs de projets a également été mis en place dans le cadre du projet interrégional des massifs. Destinée à résoudre la question de l'habitat, cette action permet à chacun de se concentrer sur le montage de son projet.

La prise en compte des problématiques environnementale et énergétique se traduit par un ensemble de contraintes présentes dans le cahier de session des terrains.

L'objectif au niveau de l'énergie consiste en la minimisation de l'empreinte énergétique et en l'orientation des bâtiments au sud, avec l'emploi de matériaux locaux.

Concernant la question environnementale, la récupération des eaux de pluie à la parcelle, à l'aide de citerne, est imposée. Leur absorption sera réalisée à partir des « levades », techniques agricoles traditionnelles. L'assainissement individuel par phyto-épuration est par ailleurs possible. Pour une meilleure préservation de la biodiversité et favoriser le cycle de reproduction de l'ensemble des espèces, la fauche des terrains aura lieu tous les deux ans ; l'utilisation d'engrais et de pesticides n'est pas autorisée. Des préconisations d'usage en terme de végétation ont été instaurées : un registre annexé au carnet de session de terrain définit les espèces locales pouvant être introduites. Dans une logique similaire, des haies pourront être implantées, permettant de respecter la directive oiseaux dans cette zone de protection spécifique « Natura 2000

protection spécifique « Natura 2000 », et de respecter l'habitat des espèces de milieux ouverts.

Au niveau de ses aspects financiers, cet écoquartier représente un ensemble de coûts de viabilisation évalués à 120000 euros et d'études fléchés autour de 35000 euros.

Cette dynamique a véritablement été appropriée : un travail de mobilisation a été réalisé par les bénévoles et la ressource locale. Ce projet, en dépit de sa complexité a fait l'objet d'un processus de formation et d'auto formation par ces différents acteurs. La démarche repose ainsi, sur une réelle logique d'adaptation du projet au territoire, selon un partenariat d'échelles dans lequel une pluralité d'acteurs tel que le Parc, l'intercommunalité, la commune et les associatifs sont intervenus.

Le projet par son aspect militant, a cependant engendré une certaine appréhension des services de l'Etat et des collectivités locales. Un travail de conviction a donc été nécessaire.

Enfin, cette démarche ne se restreint pas à la mise en place d'un « label » ou d'une « norme écologique ». Elle consistera en la création sur ce secteur, d'un outil pérenne, destiné à porter des projets similaires, le Parc et les collectivités n'en n'ayant pas les moyens.

Réalisé en 2010, cet outil prend à la fois la forme d'un opérateur immobilier, d'une plate-forme de discussions. Élément mis au service des politiques publiques, il devra par ailleurs favoriser le débat sur les

*Prise en compte de l'énergie : l'exemple du bois-énergie  
de la commune de Forge sur le Parc de Loire-Anjou-Touraine*  
**Florence BUSNOT-RICHARD**, chargée de mission Ingénierie de l'environnement  
et de l'énergie



Forge, petit village de 200 habitants, est situé en bord de Loire, sur l'axe ligérien.

Ce territoire rural, non représentatif de l'ensemble des Parcs de France est desservi par l'autoroute, et constitué de grosses communes (une partie de l'agglomération d'Angers, Communauté d'agglomération de Tours, Saumur et Chinon).

Forges comporte sur toute superficie un clos de vignes, une mairie, un presbytère, une église, ainsi qu'une salle des fêtes. L'habitat y est extrêmement dispersé.

De nombreux agriculteurs et vignerons y travaillent.

Il avait été prévu d'implanter dans ce clos de vigne, un projet de lotissement « classique », préalablement dessiné par un bureau d'études de paysagistes. Les VRD étant tracés, il était nécessaire d'y réaliser un aménagement.

Suite au lancement de la démarche d'approche environnementale de l'urbanisme, l'idée de créer un centre-bourg à Forges est apparue, le

village en étant dépourvu.

Un second schéma de lotissement, plus dense, comprenant la création d'une place pour la mairie a alors été proposé. La construction d'un certain nombre d'habitations (logements avec acquéreurs, investisseurs en location également, parcelles mises à disposition pour une première acquisition) y est prévu.

A ce jour, une loge, qui a été réhabilitée, a été incluse dans le clos de vigne, élément constitutif de l'architecture locale. Le village comprend également une placette à paysager, ainsi qu'un groupement de constructions en bandes avec alternance de garages.



La commune, étant détentrice du foncier, pour obtenir une cohérence architecturale, a recruté l'urbaniste ayant conçu le projet. Aucun permis de construire ne peut être déposé, sans son aval préalable. De même, un conseil sur conception, un aménagement plus réfléchi des bâtiments, venant en complément des propositions des maîtres d'œuvre a également été instauré.

L'énergie a constitué la seconde cible du projet.

La simulation des parties ensoleillées et l'identification des zones d'ombre ont permis de déterminer les secteurs inconstructibles.





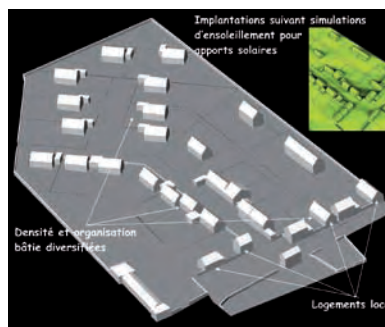
Ce volet a également porté sur la bonne orientation des bâtiments, la prise en compte des vents dominants, l'implantation d'un habitat groupé aux volumes compacts, la mise en place de bandes inconstructibles sur les zones d'ombres portées ainsi qu'un conseil aux futurs acquéreurs.

Bien qu'un tel projet puisse être considéré comme énorme à porter, la commune de Forge est allée au-delà, en optant pour la création d'un éco-lotissement.

Aucun élément, d'un point de vue réglementaire ne permettant de prouver l'efficacité énergétique des bâtiments, rien ne pouvait obliger la population locale à investir dans du solaire thermique.

En dépit des contraintes qu'engendrait le projet, et malgré l'absence de subventions (seules 30 % des dépenses étant couvertes), la commune, ayant alors la possibilité de se doter d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, a plébiscité l'implantation d'un réseau de chaleur à bois. Elle s'est entourée d'un ensemble de partenaires techniques et financiers tels que :

- Le Parc LAT
- Le syndicat d'énergie du Maine-et-Loire, qui était en assistance à maîtrise d'ouvrage puis en maîtrise d'ouvrage déléguée
- L'Ademe
- La Région des Pays de la Loire
- La Communauté de Communes de la région de Doué La Fontaine
- L'Europe



- La Communauté de Communes de la région de Doué La Fontaine
- L'Europe

Bien que le budget du premier appel d'offres lancé sur le chantier de la chaufferie se soit avéré nettement supérieur au montant estimé, et après des début difficiles, le prix de l'énergie a cependant pu être maintenu à un prix inférieur à celui du gaz.

L'opération se compose de 29 lots, d'habitations, et d'une chaufferie. Une chaudière d'appoint pourra en cas de panne couvrir l'ensemble des besoins. Répondant essentiellement aux besoins du lotissement et de la mairie, la chaufferie pourra être adaptée en cas de croissance urbaine.



bâti destiné à en évaluer la consommation. Un projet éolien, ayant autrefois périclité, est aujourd'hui réactualisé sur la commune de Forges, et ses environs. De même, le maire de Forges a lancé un programme de subvention à l'échelle de la Communauté de communes dans le but d'inciter les particuliers à investir dans les énergies renouvelables. Cette politique de financement soutenue par la Région, a été lancée dans le cadre d'un « Contrat territorial unique ».

Ce projet ne se limite cependant pas à la mise en place d'un réseau de chauffage bois à énergie renouvelable. Le bois destiné à alimenter la chaufferie, livré sous forme de plaquettes, contribuera à développer une filière bois locale et à favoriser la



En effet, une dynamique relative à l'énergie était déjà fortement ancrée sur la communauté de communes de la région de Doué. Avant même que le Parc ait été créé, un grand nombre de structures sensibilisées à la question de l'énergie étaient déjà implantées sur ce territoire.

Cette politique de l'énergie s'est traduite dès 2001 par la réalisation d'un diagnostic énergétique du

dynamique intercommunale. Un entrepreneur agricole présent sur la Communauté de communes voisine travaillant autour du compostage et la récupération des palettes bois s'interrogeait alors sur l'intérêt à s'associer dans ce cadre, à un agriculteur du territoire.

La communauté de communes, consciente de la nécessité de se doter d'un approvisionnement bois



local, a mis à leur disposition un ensemble de terrains à loyer modéré sur la commune de Doué-La Fontaine. L'activité a été lancée ; trois emplois ont été créés. L'activité de l'agriculteur voisin a quant à elle été confortée ; celui-ci travaille désormais ponctuellement avec une association d'insertion pour la découpe, le déchetage et la collecte de bois.

Le projet de lotissement de Forges en plus de contribuer fortement à cette impulsion, a participé à la création d'une activité économique, non délocalisable.

Cette dynamique a été insufflée grâce un appel à projets portant sur un pôle d'excellence rurale auquel a répondu le Parc. 460000 euros ont pu être ainsi obtenus.

Si initialement ce projet ne détenait aucune garantie financière, le réseau de chaleur à bois énergie a permis à la communauté de communes de Doué la Fontaine de bénéficier de 77% d'aides, l'ensemble des autres subventions ayant également été obtenues en réponses à des appels à projets.

Au niveau du bilan, le Parc naturel Loire-Anjou-Touraine, en dehors des problèmes techniques, a rencontré un certain nombre de difficultés liées aux contraintes induites par les marchés publics. L'autre point négatif a concerné la vente de l'ensemble des lots qui n'étant pas vendus, n'ont pu générer les dividendes escomptés par la divi-



dividendes escomptés par la municipalité ; la chaudière n'est à ce jour pas rentable.

Les points forts résident quant à eux dans :

- la volonté politique et les démarches de sensibilisation d'un élu ayant suscité une réelle implication des particuliers dans le projet. Le maire de Forges, en charge de l'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes projette la réalisation d'un PLU au niveau intercommunale.
- le coût de l'énergie a été maintenu inférieur à celui du gaz.
- Le maintien de l'activité et la création d'emplois
- le développement d'une filière locale non délocalisable : l'ensemble des autres chaufferies étant approvisionnées par cette filière. A ce jour, un projet pour le développement de la filière à partir des massifs forestiers locaux actuellement sous-exploités est à l'étude.

## *Eco-habitat pour écoquartier... ou comment le Parc naturel Périgord-Limousin travaille à connecter les choix collectifs d'urbanisme aux choix individuels et à l'offre professionnelle en matière d'habitat sur son territoire*

**Marion PERSONNE**, chargée de mission Climat-Energie

Marion Personne rappelle dans cette intervention, les démarches relatives à l'éco-habitat et l'éco-lotissement entreprises par le Parc Périgord-Limousin. Elle évoque également comment ces 2 thèmes se sont rejoins sur le territoire.

Situé entre Limoges, Angoulême et Périgueux, le Parc Périgord-Limousin est situé sur les départements de la Haute-Vienne et de la Dordogne. Créé en 1998, ce Parc est un syndicat mixte. Il regroupe sur 180000 hectares 78 communes, 2 régions et 2 départements. Il est actuellement en révision de Charte.

Depuis sa création, le Parc travaille sur les thématiques énergie et éco-habitat. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la nouvelle charte, à partir d'un volet Plan climat territorial.

Pourquoi rattacher le travail d'habitat à la lutte contre le changement climatique ?

Sur ce territoire, le bilan d'émissions de gaz à effet de serre non énergétique et issu des élevages bovins, est considérable et complexe à enrayer. Sur les émissions énergétiques, les transports et l'habitat sont les principaux contributeurs. Si le secteur bénéficie d'un réseau de transports en commun assez peu développé, l'habitat et les activités tertiaires peuvent constituer une marge d'amélioration considérable.

Le Parc travaille actuellement en direction des particuliers sur la question de l'habitat, et des collectivités, sur les problématiques de l'urbanisme et du patrimoine bâti.

L'habitat présent y est majoritairement ancien ; il comprend des performances thermiques médiocres, malgré ses qualités d'inertie. Les techniques de rénovation massivement mises en œuvre ne sont pas adaptées à ce type d'habitat. Le dé-

veloppement de constructions neuves majoritairement issues des offres pavillonnaires de qualité architecturales et thermiques discutables, représente environ 300 maisons par an. Il y a cependant sur ce territoire une très forte tradition de chauffage au bois, soit environ 44 % des foyers.

La démarche entreprise à ce jour par le Parc consiste à mettre en œuvre une rénovation thermique adaptée au bâti ancien, une construction neuve plus qualitative et incitant à travailler sur l'énergie, l'emploi de matériaux locaux, et à bénéficier de travaux de rénovation adéquats. Ces actions éco-habitat visent une meilleure intégration de l'environnement dans l'habitat, en privilégiant l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et issus des ressources locales, aujourd'hui peu structurées sur le territoire.

Le Parc naturel Périgord-Limousin est un espace « Infos énergie ». Ce rôle de conseil auprès des particuliers lui a été délégué par l'Ademe. Une dimension éco-habitat y a été insérée. Un programme d'animation de visites de sites, des conférences a également été développé. Il permet de toucher environ 1500 personnes par an.

Des journées éco-habitat destinées à favoriser la découverte, la rencontre avec des professionnels, et à améliorer la performance environnementale de l'habitat individuel, sont en parallèle, organisées sur ce Parc depuis 2001. Le principe est d'y accueillir le grand public, avec pour objectif de le sensibiliser et de favoriser le passage à l'acte. Elles proposent un espace non commercial sur lequel le public pourra trouver des expositions, des stands associatifs et un programme de conférences-débats. Un espace commercial ras-

semble également des professionnels sur les différents thèmes en lien avec l'éco-habitat.

Bien que la fréquentation, lors des trois dernières éditions semble avoir stagné, les gens y viennent avec un véritable projet à concrétiser.

En parallèle une action pour l'implantation de lotissements « plus durables » a été mise en place. En effet, la nouvelle réglementation, en terme d'urbanisme, associée à la réduction du mitage sur ce territoire ont engendré l'idée d'une généralisation de lotissements destinés à accueillir de nouveaux habitants. Les communes souhaitant répondre à cette volonté créent des secteurs lotis se résumant souvent à l'acquisition de terrains constructibles « tout prêts ». Ceux-ci sont vendus aux particuliers qui viennent ensuite y implanter la maison individuelle de leur choix, ce qui représente aujourd'hui plus de 30% de logements neufs. Le premier travail mené par le Parc et le Pays, consiste à inciter les communes à s'interroger sur les « bonnes » pratiques pour les intégrer dans le travail du maître d'œuvre et les traduire ensuite dans la réalisation du lotissement.

Lorsque le Parc naturel régional du Périgord - Limousin a commencé à aborder cette problématique, de nombreuses communes avaient déjà engagé leurs opérations d'aménagement.

Le Parc a réalisé entre 2006 et 2008, un travail de collaboration avec trois communes.

Sur Saint-Mathieu, la démarche a été prise en cours. Malgré une grande sensibilité du maire à l'environnement, le bilan reste mitigé. Bien que la commune ait fixé un ensemble de règles (découpage des lots, d'orientation des maisons, pré-équipement des 11 lots en citernes de récupération d'eau de pluie avec raccorde-

ment intérieur, offerts par la commune), la superficie moyenne des parcelles reste supérieure à 1000m<sup>2</sup>. Par ailleurs, aucune exigence en terme de performances énergétiques ou dans les matériaux employés n'a été prévue, ou sur la présence de constructions de types « offres pavillonnaires ». Enfin, le règlement exigeant une orientation favorable des façades, n'a pas toujours été respecté.

Pour la commune de Rochechouart, un travail a été mené de manière légère, pour la réalisation d'un lotissement de 25 lots. Le parc étant intervenu une fois le secteur aménagé, aucune réflexion environnementale sur la conception du lotissement n'a pu être engagée : parcelles mal orientées, peu d'exigence sur les matériaux ou l'énergie. L'intervention du Parc naturel s'est limitée à la mise en place d'un dossier de sensibilisation, un fournisseur de compostage pour la maison. Le travail engagé avec la troisième commune a porté sur la réalisation d'un lotissement de 12 lots. Le Parc a pu y mener une démarche plus en amont, avec l'intégration de critères environnementaux. Un travail sur le découpage et l'orientation des parcelles, la conservation de la végétation en place, l'implantation de citernes et de composteurs, l'élaboration d'un dossier sensibilisation, et un règlement local comprenant un certain nombre d'exigences sur les matériaux et d'aménagements extérieurs a été réalisé. Cependant, le prestataire en charge de la maîtrise d'œuvre ayant accompagné la commune dans la démarche a nettement manqué de compétences. De plus, l'absence d'exigences sur les performances énergétiques et dans les matériaux de constructions a laissé la place aux offres standards.

Un retour sur ces trois expériences a conforté la nécessité d'intégrer les démarches urbanisme durable en amont, dès les prémices de la conception du projet. Cependant,

comment canaliser l'action des communes, chacune lançant son projet sans que le Parc ait la possibilité d'intervenir ? Comment améliorer la qualité des constructions face au constat d'un manque de maîtres d'œuvre locaux formés à ces questions ?

Pour tenter de remédier à cela, une méthode de travail a été engagée par le Parc et le Pays. Des visites de réalisations exemplaires, ont été organisées à destination des élus. Elles ont fait l'objet d'une restitution, pour ceux restés sur le territoire.

En parallèle, les structures régionales, et départementales se sont aussi engagées sur ces problématiques : une démarche « Eco-lotissement » Ademe – Région avec un soutien spécifique du département a été instauré ; une formation Ademe a également été mise en place pour les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Aujourd'hui, dès qu'une commune désire créer un lotissement, une démarche de questionnement est immédiatement mise en place par le Parc, suivie d'un travail réalisé dans le cadre de la commission aménagement ou en conseil municipal. L'objectif consiste ensuite à définir les orientations du projet, dont ceux répondant aux critères de l'AEU, puis de les traduire dans un cahier des charges permettant de retenir un prestataire. A ce jour, la plupart des communes ne semblent pas toujours réceptives sur la nécessité de se doter d'une compétence urbanisme et environnement, pour pouvoir appréhender une telle démarche. Ce que privilégiera le Parc, car plus adapté aux petites communes, est d'intégrer dans les opérations, un cahier des charges des choix du maître d'œuvre. Pour ce faire, le Parc apporte son aide aux communes : écriture du cahier des charges liste de prestataires à contacter, analyse des offres. Il procède ensuite au suivi de l'étude AEU, financée à 80% Ademe-Région-Département. Un comité de pilotage associant les différents partenaires (financeurs, le CAUE, (financeurs, le CAUE, la Dren etc) est ensuite

est ensuite mis en place.

Le second volet abordé par le Parc repose sur la vente des lots. Comment concilier sur un projet de lotissement conception et construction durable ? Le plus évident est de faire entrer l'ensemble des critères dans le règlement et le cahier des charges de session de terrain. La commune à la possibilité de fixer le niveau d'exigences où elle le souhaite. Trop élevé celui-ci risque cependant de faire perdre aux communes leurs habitants. En contrepartie des contraintes imposées, le Parc met en avant l'ensemble des leviers positifs : accompagnement des exigences techniques, mise à disposition d'une liste de matériaux et de professionnels, mise en place d'aides financières communales, dispositifs financiers incitatifs.

Concernant le volet « sensibilisation », des dossiers d'information seront remis aux acquéreurs. Ces documents abordent les problématiques d'économie d'énergie, des énergies renouvelables, architecture, aménagement extérieur, aspects juridiques dans le cadre de l'accession à la propriété. Un livret d'accueil-mode d'emploi du lotissement faisant référence aux différentes thématiques, sera mis à disposition des communes.

Les expériences passées ont permis au Parc de constater que la sensibilisation n'a pu influencer de manière radicale sur les méthodes de construction employées sur les lotissements, le règlement ouvrant la porte aux pavillonnaires.

Les objectifs à venir consisteront pour le Parc et le Pays en l'émergence de nouveaux projets et en suivi de ceux en cours : travail d'accompagnement sur les objectifs des communes en amont, appui aux projets par un architecte, dégagement des offres standards proposées sur le territoire). La période 2011-2013, marquant la naissance d'un nouveau contrat territorial, le Parc, désire également dans ce cadre, orienter davantage ses actions en direction des artisans.



## → [Vues du territoire] Autres démarches «Ecoquartier»

### Présentation de l'étude MEEDDM-Certu sur les écoquartiers Brigitte VAUTRIN, du Certu ; Marc VERDIER, Architecte dplg

La notion « d'écoquartiers » beaucoup évoquée dans les grosses agglomérations semblait assez peu présente dans les petites communes. Pourquoi ? Ne s'y passait-il rien, ou cette notion de « développement durable » y était-elle différente ?

Les enjeux et l'impact, relatif au paysage, au développement territorial n'y est pas moindre. Quelle peut être l'organisation spatiale en dehors du modèle périurbain ?

Les petites communes sont actuellement confrontées à une perte de présence des services déconcentrés de l'état, se traduisant par une diminution considérable des services d'ingénierie.

Si elles sont dans un contexte lié à la prise de conscience « développement durable », généré par le Grenelle, ces petites municipalités sont aussi fortement sensibilisées par leur contact direct avec la nature, ainsi qu'aux enjeux économiques et sociaux du développement territorial.

L'étude commencée il y a un an environ, consiste à conduire une démarche de projet urbain, d'en observer les processus, les acteurs, les partenariats, pour aboutir à la création d'un outil de sensibilisation à destination des élus.

Réalisé à partir de l'observation d'une dizaine de projets ruraux, cet ouvrage, vise à présenter un processus capitalisé sur l'expérience.

La Fédération des Parcs a été associée à cette étude, en comité de pilotage, avec des partenaires tels que la Fédération des CAUEs, Mairie-Conseil.

Les Parcs ont constitué un relais par-

ticulièrement riche, tant sur leur connaissances locales que par les remontées en provenance du terrain. Marc Verdier, architecte libéral, a quant à lui été missionné par le Certu, pour la recherche et la mise en forme de cet ouvrage, réalisé en collaboration avec deux autres architectes.



ticulièrement riche, tant sur leur connaissances locales que par les remontées en provenance du terrain. Marc Verdier, architecte libéral, a quant à lui été missionné par le Certu, pour la recherche et la mise en forme de cet ouvrage, réalisé en collaboration avec deux autres architectes.

En préalable à cette présentation, un certain nombre de questions vont être évoquées, auxquelles les élus et les responsables sont souvent confrontés, lorsqu'une commune, quelque soit son échelle, doit être aménagée.

L'enjeu pour un territoire est souvent d'accueillir de nouveaux habitants. Certains ont fait le choix de venir s'installer et de s'investir dans la vie de la commune, dans le milieu associatif. D'autres subissent la situation d'habiter. Ils ne font plus ces choix et ont donc une vision différente du territoire sur lequel ils viennent s'im-

planter, de son histoire, du sens de ses valeurs. Il est donc nécessaire d'être dans une diversité de nouveaux résidents.

Cette problématique porte aussi sur le vieillissement de la population. Elle souligne ainsi la question de la diversité de l'offre logement, du commerce à réimplanter, de la rencontre, la perméabilité entre générations ainsi que de la notion d'espace public.

Si le modèle de la ville compacte n'est pas adapté à l'urbanisme « rural », la maîtrise de l'extension des bourgs et des villages, semble davantage liée à celle de la ruralité

moderne, du 21<sup>ème</sup> siècle. Le projet urbain consiste à aborder la problématique territoriale, de façon transversale. Cette notion n'est pas strictement liée à la ville. Les nouvelles campagnes évoquent la recherche de valeurs, de cultures, et de savoir. C'est une ruralité en mutation, où le nouveau sens que peut avoir ce territoire pour les gens qui y vivent et y travaillent, n'a pas encore été inventé. Des spécificités sont à mettre en avant : celles de la nature et de l'agriculture, de la biodiversité et du paysage.

Pour le patrimoine rural, se pose davantage la question des nouvelles formes d'habitat et de voisinage, des nouvelles organisations sociétales. A titre d'exemple en Bretagne, l'intercommunalité se joue sur une logique culturelle, de formation et de sensibilisation. Une centaine de communes sur l'ensemble du territoire se sont ainsi associées et forment aujourd'hui un réseau. Les échelles territoriales et de solidarité doivent donc être explorées.

A ce titre, la nature en milieu rural peut désormais être abordée sous forme de valeur collective, associée à la notion d'espace public, partagée entre une perception traditionnelle, basée sur une culture paysagère locale, et l'idée d'un espace public comme « bien collectif ».

### **Les habitants : quelle dynamique pour le projet ?**

S'il y a une pression médiatique forte sur le développement durable, les obligations de concertation

sont présentes dans les différentes législations. Cependant, elles sont perçues comme des lourdeurs et non comme des opportunités.

Il y a aussi parfois une perception militante de certaines populations, qui se mobilisent pour habiter autrement ; trop exacerbée, elle peut en devenir excluante par rapport à un modèle de société plus traditionnel. Aujourd'hui, la majorité des décideurs ont accès à cette sensibilisation, à cette réflexion, et à cet équilibre entre projet politique et projet partagé avec les habitants.

La question pour ces derniers est de choisir, d'être dans une logique d'habiter plutôt que de résider.

La mobilité et l'accessibilité sont aussi des questions de société complexes. Le monde rural reste à ce jour encore très pénalisé par sa dépendance aux modes de déplacements individuels. Certaines mesures compensatoires existent, mais sans réel débat. Se pose aussi la question de la responsabilité des élus et techniciens par rapport aux populations venant habiter des secteurs, qui dans 20 ans seront marginalisés sur la question énergétique.

Enfin, le temps est-il une valeur qui s'apprécie différemment à la « campagne » ?

Le monde rural implique-t-il une gestion du temps différente ? N'y aurait-il pas à partir de la notion d'Espace/ Temps, une réflexion à mener, au même titre que le développement local, comme dans les années 80 est venu la nécessité pour le monde rural de s'adapter à une logique qui ne lui convenait plus.

Dans le cadre de ce travail, où le réseau des Parcs a été sollicité, des projets croisant un certain nombre de critères d'exigence ont été exposés. Sur un inventaire de 200 projets, seules 9 réalisations démonstratives d'un certain nombre de ces critères ont été retenues. Aujourd'hui de nombreuses études émergent, mais peu sont encore réalisées. Sur les projets « repérés » combien aboutiront ?

Les opérations présentées et reprises dans l'ouvrage n'ont pas pour objectif de définir les contours de « l'Ecoquartier rural ». Ils consistent essentiellement à montrer les multiples approches environnementales et paysagères appréhendées. Si celles-ci sont prises en compte, il est indispensable pour une commune de réfléchir aussi à son développement à l'échelle du PLU.

## COMMUNE DE LA RIVIERE (Isère)

Présentation d'une première opération réalisée dans un village de 400 habitants situé dans le département de l'Isère, au pied du massif du Vercors.

La disparition d'un café-restaurant a constitué le point de départ du projet. Le maire très impliqué dans la vie associative locale, a eu la volonté très forte de conserver ce commerce au cœur du village.

Par ailleurs, le secteur de la rivière rejoignant l'Isère a longtemps été immobilisé, car soumis à des risques importants d'inondation.

Suite à un certain nombre d'études préalables et de travaux d'entretien, la réhabilitation hydraulique a permis de lever en partie le risque inondations sur ce secteur. Ces opportunités ont permis la réalisation d'un programme complexe multiple, organisé autour d'un pôle multiservices. Des logements sociaux, une chaufferie bois et un gîte d'accueil ont également pu voir le jour.

L'opération s'est développée au cœur du village de part et d'autre de la rivière. Elle s'est inscrite dans la rivière. Elle s'est inscrite dans le système urbain de proximité, avec un travail sur l'espace public. Un certain nombre d'éléments préexistants ont été réutilisés. Un système de liens entre les différentes parties du village a permis de créer une logique de connexion, une continuité très forte entre les différents sites.

La volonté de redynamiser le centre-bourg a ainsi constitué le déclencheur de l'opération. L'opportunité était le foncier qui avait été préservé



au cœur du village. La spécificité, c'est un projet de reconquête plus général, pour retrouver le lien entre le village et son grand territoire par la gestion de l'eau traitée, en amont de la commune.

A la suite de ce projet, le village a été pourvu d'une place, un restaurant et une terrasse pour les randonneurs, ainsi qu'une Maison de Parc.

Cette petite commune de moins de 2000 habitants, par la volonté politique du maire, a néanmoins pu bénéficier du soutien et de l'accompagnement de partenaires tels que les Parcs, le CAUE, et à l'échelle de l'intercommunalité l'ingénierie, et le financement.

Le Parc du Vercors s'est fortement impliqué dans cette opération là, au niveau technique et financier. L'étude préalable a bénéficié de financements « Parc ».

Ce projet permet ainsi de démontrer qu'un élu motivé, a pu faire aboutir une démarche d'ensemble, pour le développement de son village.

## SAINTE CROIX AUX MINES (Haut-Rhin)

Ancienne cité ouvrière, Sainte Croix aux Mines est une petite commune du Parc du Ballon des Vosges comportant un nombre considérable de friches industrielles.

La commune a choisi d'y développer de l'habitat au sein de la partie ancienne, sur ces terrains.

Le projet a été lancé suite à un concours d'architecture et d'urbanisme, selon un cahier des charges exigeant, ayant pour objectif de traduire les contraintes de terrain, de site, et de coût d'aménagement.

Sur des parcelles étroites, un système de construction sur pilotis a été proposé, avec une partie modulable, réversible, adaptable dans le temps et selon les besoins de l'acquéreur.

Un charpentier a été associé à la fabrication. Ce travail « en série » a ainsi permis une modération des coûts.

Toutefois, le problème ne semblait pas lié à la forme architecturale ou la taille des parcelles, mais au manque d'attractivité de cette ancienne vallée industrielle d'Alsace. Pour la commune, il s'agissait d'attirer une nouvelle population et construire une image de modernité, dans cette vallée en très forte déprise. La disponibilité du foncier, accompagnée d'investissements publique extrêmement faible par rapport à la construction, ont constitué une opportunité. La spécificité de ce projet a résidé dans l'ambition très marquée de cette collectivité à vouloir s'engager

dans une démarche de concours, destinée à attirer de l'investivité.

Le Parc a travaillé en collaboration avec le CAUE du Haut-Rhin et la SEM, maîtrise d'ouvrage déléguée sur ce projet. Le Parc et le CAUE ont rédigé le cahier des charges, en accord avec la commune, pour le lancement du concours. Ils ont également contribué à la rédaction des préconisations et de la philosophie de projet.

Le Parc et le CAUE mènent aujourd'hui encore un travail de conseil et une démarche de valorisation du projet auprès de la commune.

De gros problèmes de coopération ont cependant eu lieu entre la maîtrise d'ouvrage déléguée qui n'adhère pas au projet, le Parc et le CAUE qui en ont été exclus. Lors du démarrage de la phase APS, les différents partenaires ont dénoncé le problème d'un choix difficile à assumer pour les élus. Cependant, la grande compétence des architectes a permis de mettre en évidence la manière dont celui-ci répondait aux contraintes du terrain au-delà de sa forme surprenante.

Ces constructions relevant d'une certaine technicité, l'effet de « modèle » a très vite été dénoncé. La SEMA, y a vu une occasion de pouvoir répéter le prototype. Les problèmes sont apparus lorsque la commune a affirmé que le projet conçu pour ce lieu, n'était pas amené à être répété.

La phase de concertation a ensuite eu lieu, mais la communication du projet, prise en charge par la SEMA n'a pas présenté les qualités de souplesse et d'adaptabilité des constructions.

Ayant une difficulté à comprendre la nature du projet la maîtrise d'ouvrage s'est appuyée sur la construction

d'une maison témoin concurrençant la maison d'Alsace.

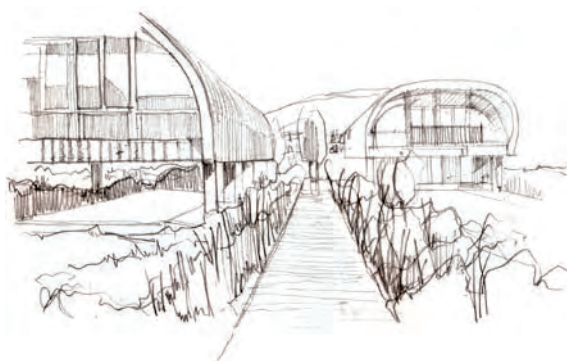
Cette maison témoin au grand détriment de la Région, principal financeur, a été agréementée des différentes techniques et labels durables.

Ce prototype, à partir duquel la SEMA s'est basée pour calculer les coûts des autres maisons., a ensuite été fourni en libre occupation à toute personne désireuse de venir y séjourner pour y monter un projet. Le principe « d'occupation maximale » a pu permettre l'appropriation de ce projet. L'objectif était que cette maison puisse démontrer malgré son coût exorbitant, quels pouvaient en être les atouts, pour inciter une prise de connaissance du site. Ce prototype a ainsi eu un effet positif quant au regard porté sur le projet par la population.

Ce projet a permis aux élus de revoir leur approche de l'urbanisme sur la commune. en tentant de constituer de la ressource foncière, stratégique pour reprendre la maîtrise de la situation en s'interrogeant sur les terrains clés pour le développement de leur commune. De même, ils ont pris l'habitude de systématiquement réinterroger toute opération au travers un regard général par rapport à la commune, et en concertant autant que possible le Parc, le CAUE, ainsi que la subdivision deux mines dont il dépend.

Aujourd'hui le problème porte davantage sur la capacité à mettre en œuvre la suite du projet.

Si de nombreuses personnes semblent intéressées par le projet, celles-ci deviennent réticentes, en voyant le coût effectif. De plus, Sainte-Croix est une commune où toutes les opérations de ventes échouent, suite à des refus de prêts, liés à la nature du projet.





## LA CHAPELLE DES MARAIS (Loire Atlantique)

La Chapelle des Marais, est située dans les marais de la Brière à proximité de Saint Nazaire.

Ce territoire à la structure paysagère spécifique, est réparti pour ses 2/3 en zone humide.

Les structures bâties y sont organisées sur des îlots, comprenant au centre des espaces agricoles et de l'habitat en périphérie.

Bien que l'agriculture y soit peu présente, le cœur de ces îles à ce jour pu être préservé de l'urbanisation. La municipalité a choisi, par un projet agricole, de préserver ces zones. Le rayon a été recentré à 500-600 mètres autour du bourg. Un travail sur la structure paysagère existante, la densification, et la valorisation du foncier a également été réalisé.

La municipalité a pu concrétiser son projet d'urbanisation dénommé le Clos du Moulin, grâce à son partenariat avec la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire à laquelle elle est rattachée.

### Projet de développement du Clos du Moulin

Le projet de développement du Clos du Moulin, porte sur la réalisation de 74 logements et la création d'espaces publics, dédiés pour moitié à de l'espace paysagé. La commune a fait l'objet d'un plan d'aménagement global du bourg à partir de sa structure paysagère préexistante.

Pour inciter les particuliers à valoriser le foncier au sein de la structure urbaine existante, et tenter de déclencher une lutte contre la rétention foncière, un travail a été réalisé en collaboration avec les riverains sur la traversée et les terrains non urbanisés. Plusieurs équipements publics ont été implantés; l'ancien presbytère et la médiathèque ont été conservés.

Le territoire étant composé à 70 % de marais, le processus de densification a essentiellement été renforcé sur la partie centrale du bourg, autour de l'église. Il a aussi permis d'agrémenter ce périmètre d'un véritable espace public.

Ces aménagements visaient également à respecter des règles simples d'organisation, d'alignement, le maintien des arbres existants, conférant au quartier une véritable qualité de vie. Les logements collectifs ont été organisés en lots libres, avec une traduction architecturale extrêmement modeste.

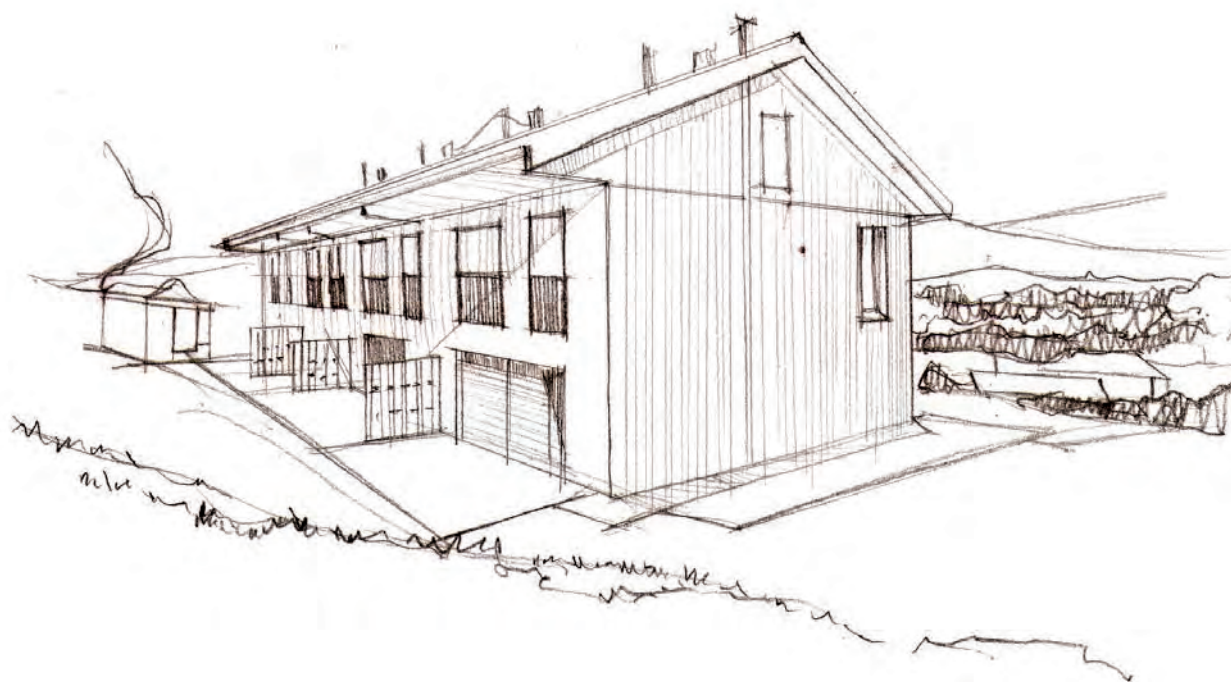
La Chapelle des Marais, constitue ainsi un projet global de vie communale, échelonné sur plus d'une dizaine d'années, à partir d'une réflexion sur le paysage et l'agriculture. Le document d'urbanisme y recentre le rayon d'accessibilité par rapport au cœur du bourg et aux services existants. Cette démarche propose à la fois une dynamique « espace public », et l'accueil d'habitats.

Par rapport à la structure singulière du territoire, le projet consiste enfin à organiser un accès à la mobilité depuis les hameaux, à partir du bus reliant le centre de St Nazaire.

Cette politique foncière volontariste importante est due à un élu et une collectivité très porteuse



## PROJET DU VAL DE GALILEE (Haut-Rhin)



Dans le Parc des Ballons des Vosges, à proximité de St Dyé, une démarche culturelle et sociale a été lancée à l'échelle intercommunale sur une dizaine de municipalités. Ces dix communes ont été regroupées sous une seule et même entité : un bourg composite, constitué à partir de dix sites complémentaires.

Les nombreuses démarches entreprises auprès des habitants ont révélé leur désir de travailler sur la mémoire locale, à partir du paysage, avec la nécessité de préserver des espaces agricoles, des fonds de vallées menacés par une urbanisation en pleine expansion.

Ces opérations ont été développées pendant plus de 10 ans.

Le Plan de paysage a porté sur le maintien de l'agriculture et sur l'approche paysagère, qui a permis de mettre en relation les différentes problématiques. Elle a constitué un élément déclencheur de transversalité.

Des réflexions ont également été menées sur le partage des voies reliant les différents villages, sur les documents d'urbanisme à mettre en synergie, ainsi que sur l'installation d'un « Parc d'activités » intercommunal.

Les sites localisés sur les espaces ouverts au bas des vallées sont des zones précieuses pour la collectivité, par rapport à la question de l'enrésinement et du gain de la forêt. Dans une logique similaire, le maintien de l'agriculture est un élément fondamental pour le maintien, la survie du territoire, et la conservation d'espaces très convoités.

Cette démarche associe enfin des enjeux d'habitat, et d'espace publique à l'échelle territoriale.

## L'OUTIL ECOFAURE (Région Bretagne)

La région possède depuis 1977 un fond d'aménagement urbanisme.

Dans les années 90, ce fond écologique devient « écoFaur », système d'aide aux études stratégiques, et aux montages techniques d'opérations pour les communes.

Cet accompagnement au montage de projets représente 50 % du financement des opérations. C'est un élé-

ment d'appui très déterminant pour les collectivités dans cette région.

Parallèlement, l'association BRUDED (Bretagne Urbanisation Rurale pour un Développement Rural Durable) comprend une centaine de communes regroupées dans une intercommunalité de projets. Cette association constitue une structure d'aide, d'échange, de formation, de sensibi-

lisation, d'organisation et de diffusion des méthodes, pour les communes sentant « isolées ». Créée par les élus de ces petites municipalités, l'association tend à promouvoir les démarches, faire connaître les réalisations et partager les expériences. Les collectivités de Parcs peuvent également bénéficier de ces échanges, de ces auto-formations innovantes et expérimentales

## HEDE (Ille et Vilaine)

Cette commune située près de Rennes faisait partie de l'association BRUDED.

Son projet a porté sur la réalisation d'une dizaine de logements sociaux et une vingtaine de lots libres, avec obligation de s'installer sur une des limites de parcelles.

Celles-ci, contrairement à la tradition de la Région Bretagne, sont de petite taille.

Le maire et sa collectivité étant fortement sensibilisés à la question des hydrocarbures et à leur impact sur la santé, les garages ont été implantés de manière à être dissociés des maisons.

L'intérêt et la place que revêt la voiture, seront également intégrés à la question du stationnement. Celui-ci sera un élément déterminant de l'aménagement. Bien que la mobilité soit une problématique majeure, une réflexion sur l'accessibilité à la ville de Rennes n'a pas encore été engagée.



Enfin, la démarche engagée ici prévoyait une alternative au « lotissement classique », avec un travail sur l'espace public. La construction dans ce secteur obligeait à avoir recours à un architecte. Une homogénéité de l'ex-

Enfin, la démarche engagée ici prévoyait une alternative au « lotissement classique », avec un travail sur l'espace public. La construction dans ce secteur obligeait à avoir recours à un architecte. Une homogénéité de l'expression architecturale a pu être ainsi obtenue grâce au suivi de tous les permis de construire.

## SILFIAC (Morbihan)



Ce projet a consisté en un aménagement foncier assez tardif de la commune. La question du foncier a été l'opportunité de repenser à l'avenir complet de ce territoire, à partir de valeurs différentes.

Il porte sur l'implantation d'une chaufferie bois collective, d'un parc éolien et d'un assainissement phyto-épurateur. Sur ce territoire un projet de gestion globale du village et de son foncier a également été prévu, à travers de la mise en place d'une ZAC.

Une opération de lotissement a, par ailleurs, été réalisée à la sortie du village. Le domaine dévolu au bâti a été limité par rapport à l'emprise globale de la parcelle, pour permettre la création de jardins familiaux, et d'espaces communs partagés.

Chaque parcelle à construire est vendue avec un garage, élément de connexion et d'accroche au site, qui, entre liberté et régularité correspond à une certaine organisation publique du lot.

Le maire de Silfiac, un des maires à l'origine de l'association BRUDED, a contribué à redynamiser le village et à refonder l'identité collective. De même, il a initié une démarche de développement durable au travers l'aménagement foncier, élément très déclencheur et encre dans la logique d'aujourd'hui. Enfin, l'enjeu pour le maire et la commune a été de former une opération au coût équivalent d'un lotissement standard, tant pour l'acheteur que pour la collectivité.



## **SAINT NOLFF (Morbihan)**

Cette commune située dans l'aire d'influence de la ville de Vannes, menait, depuis 2005, une démarche Agenda 21, à l'origine de la politique de la collectivité. Cette opération, qui entre dans le cadre d'un schéma global AEU, a été légitimé par une accessibilité aux villes centres.

La mise en place d'un PLU, a permis de recentrer les zones de développement autour du village, en déclassant un certain nombre de zones «N» et «A». Un certain nombre d'hectares, étant également disponible, des opérations de logements sociaux ont été réalisés dans le village.

Le projet porte sur la prise en compte et l'intégration de la structure paysagère préexistante, dans le secteur d'aménagement urbain. Il comprend un système de déplacement très dense, et un schéma de stationnements implanté en périphérie de la commune.



## **LANGOUET (Ille et Vilaine)**

Ce projet consiste en plusieurs petites opérations. Il a été bâti à partir de l'approche d'un élu pour qui l'enjeu de la durabilité, en matière sociale, environnementale, et économique, est essentiel.

Cette opération, l'une des premières opérations « BRUDED » n'a pas eu accès au réseau d'échange.

Elle a prévu d'implanter sur des parcelles relativement petites, et à partir d'un système où la voiture est contenue, avec la construction de garages semi-collectifs et partagés. Il y a également eu tout un travail sur l'espace public, la réalisation d'une école, et de voiries minimales, à partir d'interventions très modeste et avec une ouverture vers le grand paysage.

L'ambition globale de cette petite municipalité, qui tente d'être peu présente dans le projet, porte sur l'autonomie énergétique du village, à terme.



## BONNEVAL-SUR-ARC (Savoie)



Vue sur la rue intérieure en période estivale



Vue sur l'entrée du site

Ce projet, porté par la Communauté de communes de la Haute-Maurienne, repose sur une dynamique de maintien de l'activité agricole. Sa réalisation a été confiée à deux jeunes professionnels, lauréats du concours.

Ce secteur de haute montagne étant soumis à une pression foncière élevée, le village situé en fond de vallée, fait l'objet d'un classement élevé au niveau patrimonial,

La communauté, à partir d'une logique agricole, s'est saisie de la nécessité de protéger son activité pour devenir maître d'ouvrage d'un projet de création de neuf nouveaux bâtiments agricoles.

Leur implantation permettra d'impulser une dynamique sur les plans économique et paysager ainsi qu'au niveau de la gestion des risques.

Les toitures végétalisées implantées sur ces bâtiments constitueront des espaces de pâturage ou de fauche supplémentaires, tout en faisant office de protection avalanche, pour la route reliant les deux villages. Ce projet, porté par la Communauté de communes de la Haute-Maurienne, repose sur une dynamique de maintien de l'activité agricole. Sa réalisation a été confiée à deux jeunes professionnels, lauréats du concours.



Vue éloignée sur le village et le projet



Les toitures au moment de la fauche (entretenu par les agriculteurs)



Vue sur les toitures pâturables



## Quelle légitimité pour un écoquartier en milieu rural ? Exemple de l'éco quartier de Forges (Orne) Projet lauréat d'un concours lancé par le Caue 61 Nathalie HEBERT, Architecte dplg - Urbaniste opqu



Nathalie Hébert, Architecte-Urbaniste a préalablement travaillé en coopération avec le Parc Oise-Pays de France, sur des études urbaines.

Ce projet auquel l'agence a participé au titre d'un concours lancé par le Pays d'Alençon est situé dans l'Orne. Ce programme s'est mûri pendant 2 à 3 ans, à l'initiative des Pays Porte de Gascogne, Fougères, Alençon et Haute-Mayenne, réunis autour du projet de coopération leader plus, « Territoires ruraux, habitat et développement durable ».

Chaque Pays ayant travaillé séparément, la démarche consistait pour chacun d'entre-eux en la recherche d'un site. Le choix du Pays d'Alençon s'est porté sur le village de Forges.

Le CAUE 61 opérateur technique, a réalisé une AEU, puis a élaboré le cahier des charges relatif au concours, qui a eu lieu en mai 2008. Celui-ci a fait l'objet d'une collaboration entre l'agence et une paysagiste.

La notion « d'écoquartier en milieu rural » implique tout d'abord de s'interroger sur les aspects d'ordre environnemental. Pour l'équipe, cette problématique soulevait avant tout les notions de développement durable et

d'impact écologique. Cependant, un écoquartier ne devant pas ignorer la question de la mixité programmatique et du travail, quelles réponses envisager du point de vue économique ?

Petit village de 250 habitants, Forge est localisé à 12 km d'Alençon.

A ce jour aucun commerce n'est présent ; la mairie, et l'église constituent les seuls bâtiments publics du village. Les enfants pour se rendre à l'école devront aller à Radon. Le travail quant à lui, est majoritairement localisé sur Alençon.

Si certaines problématiques dépassent les réponses pouvant être apportées dans le cadre d'un concours, ce travail a néanmoins pu faire apparaître un ensemble de solutions pour susciter une ébauche de réflexion chez les élus sur :

- La présence d'une ligne de bus uniquement attribuée aux déplacements scolaires.

- La question de la mixité soulevant l'éventualité d'apporter du travail dans la commune.

Comment implanter des services et activités artisanales ?

- Ce projet d'écoquartier, comprenant une vingtaine d'habitations représenterait par rapport au village actuel, une augmentation d'environ

25% de la population, pouvant lourdement remettre en question l'identité rurale des lieux.

- Comment ce projet pourra t-il contribuer à assurer une mixité sociale et générationnelle ?

Sur le site, un manque évident, de représentativité du bâti est constaté. La structure urbaine totalement éclatée est également dépourvue de centralité.

Deux typologies bâties y sont présentes :

- un parcellaire pavillonnaire, régulière de 800m<sup>2</sup> avec une construction implantée au centre

- un parcellaire plus diversifié issu de la trame agricole, avec des bâtiments installés, perpendiculairement aux voies principales.

A proximité du centre-bourg, un terrain avec une pente régulière va permettre de créer des liens avec le territoire alentour. Cette pente constitue également un intérêt quant à la gestion des eaux et de l'assainissement.

Au niveau du climat, la présence des vents dominants de nord-est sera pris en compte. En effet, à proximité du terrain, une prairie dégagée débouche visuellement sur la D438 et l'A28, situées à proximité. Ces deux





infrastructures produisent des nuisances sonores importantes les jours de grand vent.

Le souhait de l'équipe était avant tout d'intégrer cet écoquartier rural à l'organisation urbaine dans son ensemble, et non pas de créer un « ghetto » écologique, au milieu de ce village.

Aujourd'hui, un espace libre placé devant la mairie fait office de parking.

La proposition de l'équipe visait à insérer le bâtiment au centre d'un double espace public : avec une partie minérale à proximité de la route départementale, et un espace plus végétal au cœur du quartier facilitant l'accès des habitants au centre-bourg. Deux traversées Nord-Sud / Est-Ouest constituent des parcours piétonniers non-accessibles aux véhicules.

L'espace central, à quant à lui constitué une opportunité de requalifier différemment chaque côté de la Mairie avec :

- une place minérale arborée destinée au stationnement
- un verger agrémenté d'un parvis, à l'intérieur du quartier

Dans l'approche environnementale préalable réalisée par le CAUE, il avait également été demandé de tenir compte des vues. Cela a constitué un point déterminant pour le plan de composition. Un vocabulaire destiné à gérer la problématique de la pente a d'autre part été mis en place :

-un 1er ensemble composé de soutènements en gabions vient gérer les dénivelés et contribue à structurer l'espace publique.

- l'implantation de talus, et l'installation de murs de soutènement viennent souligner la limite entre deux parcelles, sur une certaine partie des habitations.

La présence de pente constituera également un élément favorable à la conduite de l'eau.

Cependant, la faible de taux de perméabilité du sol ne permettait pas de l'infiltrer au fur et à mesure. Pour remédier à ce problème, un dispositif permettant la diffusion du ruissellement a été mise en place. L'eau est recueillie dans un caniveau à ciel ouvert, dirigée vers une noue végétalisée, venant rejoindre la grande prairie, et enfin conduite dans le ruisseau situé en bas du grand terrain libre sur lequel aucun projet n'est à ce jour envisagé.



Sur la question de la desserte, l'approche environnementale faisant partie du cahier des charges, suggérait d'implanter une voirie traversant. Il a alors été proposé d'utiliser le dispositif de la rue principale existant afin que le plus grand nombre possible de parcelles puisse être directement accessible depuis cette rue, limitant ainsi la constructions d'infrastructures nouvelles. La création d'un nouveau tracé en mélange

terre / pierre, a également permis de libérer la place de la mairie de son rôle de desserte et le grand terrain susceptible d'accueillir une activité artisanale.

Trois typologies bâties ont enfin été intégrées au projet :

- une première catégorie située sur des parcelles de 300 m<sup>2</sup>, est destinée au logement social. Elle reprend la typologie des longères de la rue principale et s'accompagne d'un stationnement dissocié.
- Une deuxième typologie bâtie similaire à celle présente sur l'ensemble du village : les maisons sont accessibles directement depuis la rue, avec possibilité de stationner sur la parcelle. Ce dispositif permet d'accueillir des artisans et des professions libérales sans perturber la vie du quartier.

-Le troisième type d'habitat s'organise sur des parcelles d'environ 400m<sup>2</sup>, en bandes, le long des venelles. Uniquement accessibles à pied, ces habitations impliquent d'intégrer certaines fonctionnalités telles que la collecte des déchets.

La taille restreinte des parcelles conduisant à recréer une certaine intimité supposera de remplacer les garages par de petits abris.



## → [Perspective en vue] Clôture.

Lorsqu'on interroge les participants sur ce qui au cours de ces trois jours a particulièrement retenu leur attention et suscité leur intérêt, ils répondent :

### **Frédéric MONIN-GUENOT, Parc des Ballons des Vosges**

Il y a eu au cours de cette rencontre des échanges très riches. Les différentes initiatives privées, et publiques, ont démontré une réelle accélération des processus en cours.

Néanmoins, il est impératif de ne pas rentrer la logique d'une trop grande normalisation, de « certification éco-quartiers ». En effet, les écoquartiers devraient constituer le minimum requis. Dans tous les exemples présentés, chaque opération a répondu à des contraintes avec des solutions qui lui sont propres et puisées dans le territoire : de la créativité, de l'innovation, et avec des acteurs présents. Pour rappel, toute tentative de normalisation a engendré jusqu'à ce jour une standardisation systématique des éléments, tel que nous le rappelle le « modèle pavillonnaire ». Les grands groupes de construction, qui aujourd'hui présentent leurs modèles « éco-certifiés » demeurent avant tout des logiques de conception « ex nihilo », des éléments techniques, ne faisant pas l'objet d'une adaptation au territoire. Faire du village durable, de la ville durable, ou du quartier durable, implique une action locale, avec des gens, un territoire, ses paysages et son patrimoine.

### **Nicolas ANTOINE, Parc des Pyrénées Catalanes**

Le travail réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme semble aujourd'hui un peu inachevé. Le document d'urbanisme devrait offrir aujourd'hui les conditions de l'émergence de ces écoquartiers.

A ce niveau un travail énorme reste à faire, entre autre sur les règlements relatifs aux orientations d'aménagement. N'y aurait-il pas une réforme à mener au niveau du PLU ? Il y a là une somme d'expériences très intéressantes ; le document d'urbanisme, se limite à un document de projet...

### **Frédéric MONIN-GUENOT, Parc des Ballons des Vosges**

... En effet, au niveau du PLU, il y a aujourd'hui en France un véritable problème de culture de l'urbanisme réglementaire « à bas coût ». Dès qu'un document ou une étude d'urbanisme se voit dépasser une certaine somme, nous devons faire face au mécontentement de certains élus. S'il existe une ingénierie disponible, y compris dans les secteurs privés concurrentiels, cette ingénierie pour réaliser une prestation de qualité, doit être rémunérée. Aujourd'hui un discours convergeant en provenance des services de l'Etat, des Parcs et des collectivités territoriales doit impérativement être mis en place afin que les élus prennent conscience qu'à la réparation des erreurs, il est préférable de financer « l'intelligence ».

### **Stéphane GRASSER, APEHPM**

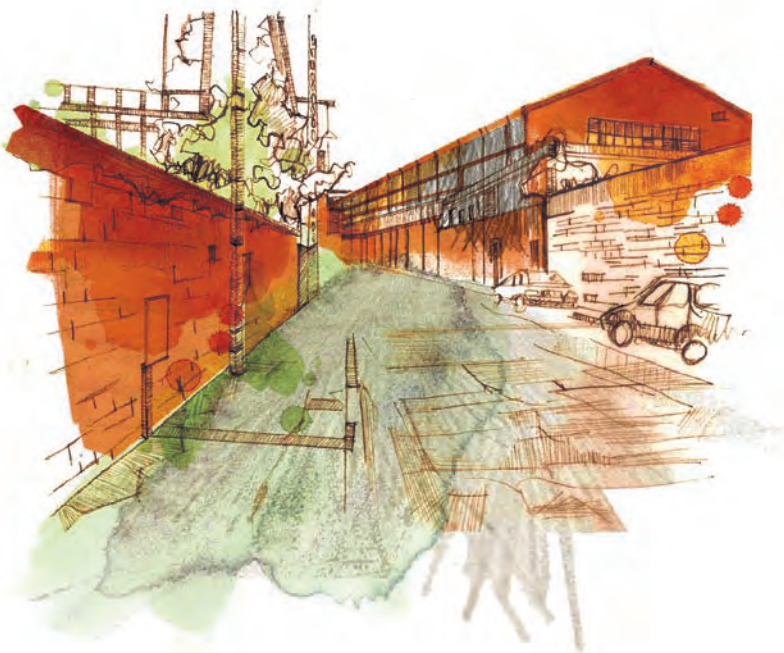
Un Parc constitue un secteur de récréation et de gestion environnementale. Pour entretenir cet espace, il faut des gens que l'on fait venir tous les jours ou à qui l'on permet de vivre sur place. Comment y vit-on ? Comment urbaniser un territoire rural ? Quelles règles s'y appliquent ? Quelles y sont les contraintes ? Actuellement, la « nécessaire » concentration des crédits, tend à « déshabiller » le milieu rural, espace de vie et où il y a un droit à la vie. De même, lorsque

certains bureaux d'études, ou opérateurs immobiliers proposent leurs aménagements « prêt à l'emploi », il y a parfois un véritable déni de connaissances et des particularités propres au territoire. En milieu rural aussi l'on peut vivre en travaillant sur des principes d'intégration, des problématiques de développement durable, en concevant des écoquartiers.

Un écoquartier n'est pas un concept que l'on vient poser. Il doit résulter d'une logique d'adaptation au territoire. La réalisation d'un écoquartier constitue un exercice de démocratie locale, une démarche supposée citoyenne, intégrant un partenariat d'échelles ainsi qu'un ensemble d'acteurs s'impliquant. C'est aussi une logique de concurrence entre territoires et ce qui est reposé à travers la ques-



travers la question des écoquartiers ou la création de zones d'habitats en milieu rural, est le problème de l'aménagement du territoire et de l'occupation de l'espace, des solidarités, et de la péréquation entre secteurs riches et moins riches. La question de l'organisation et de l'aménagement du territoire est désormais un enjeu de devenir où la dimension de survie se pose.



## → [Petit Lexique]

### **ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie**

#### **AEU :**

Initiée par l'ADEME, l'approche environnementale de l'urbanisme, est destinée à intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques. Cette méthode est menée en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement en région aux différentes étapes du projet.

L'AEU tend à :

- Accompagner toute réflexion sur l'environnement
- Sensibiliser les acteurs et les élus ; aider la maîtrise d'ouvrage dans ses choix d'aménagement et d'urbanisme
- Intégrer les préoccupations environnementales en amont des projets
- Faciliter la prise en compte de l'environnement dans les projets urbains

### **CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**

Organismes départementaux d'information, de conseil, créés pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement en assurant des missions de service public.

### **CETE : Les Centres d'études techniques de l'Équipement**

Services déconcentrés de l'État français, placés sous la tutelle du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), les CETE réalisent des prestations d'ingénierie dans les domaines :

- de la ville et des territoires
- de l'environnement
- des infrastructures de transports
- de l'exploitation et de la sécurité routière
- de l'informatique.

#### **CERTU :**

Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques.

Membre du Réseau Scientifique et Technique du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire, le Certu a pour fonction de :

- capitaliser les connaissances issues des études, recherches et observations relatives aux pratiques urbaines
- développer des outils et méthodes,
- diffuser les connaissances et outils méthodologiques.

Associé aux Centres d'Études Technique de l'Équipement (CETE), le Certu travaille à la production de connaissances sur la ville en étroite collaboration avec les différents acteurs du développement urbain.

### **CNFPT : Centre National de la Fonction Publique territoriale**

### **DIREN : Direction Régionale de l'Environnement**

### **MEEDDM : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

#### **POS : Plan d'Occupation des Sols**

Elaboré à l'initiative des communes, le P.O.S. est un document qui vient fixer les règles d'urbanisme applicables au territoire d'une commune ; il permet d'organiser et de planifier son développement. Il renseigne tout acquéreur, sur la constructibilité ou non d'un terrain. Enfin, il indique la destination future de chaque parcelle du territoire communal.

#### **PLU : Plan Local d'Urbanisme**

Document de Planification d'urbanisme communal définissant la destination générale des sols.

Les petites communes n'étant pas pourvues de PLU peuvent néanmoins bénéficier de cartes communales.

#### **SEM :**

Une société d'économie mixte est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par des collectivités locales ( commune, département, région) par l'État, directement ou par l'intermédiaire d'établissements publics et pour partie par des partenaires économiques et financiers privés.

#### **SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale**

Permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence leurs politiques d'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

#### **ZAC : Zone d'Aménagement concertée**

Une zone d'aménagement concerté est un périmètre dans lequel une collectivité ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, préalablement acquis, en vue de les rétrocéder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés.

#### **Zones «A» :**

Les zones agricoles, dites « zones A » concernent les « secteurs (équipés ou non) d'une commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

#### **Zones «N» :**

Les zones naturelles et forestières ou « zones N » correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme). (anciennes zones ND du POS).

→ [Références bibliographiques]



*Cette publication s'est appuyée en partie  
sur une rencontre ayant eu lieu les 7, 8 et 9 décembre 2009*

**Coordination :**

Nicolas Sanaa - nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr

Philippe Moutet - pmoutet@parcs-naturels-regionaux.fr  
Fédération des Parcs naturels régionaux de France

**Rédaction et graphisme :**

Anne Badrignans, paysagiste  
anne.badrignans@gmail.com

**Comité de relecture :**

Nicolas Sanaa, Fédération des Parcs naturels régionaux de France  
Philippe Moutet, Fédération des Parcs naturels régionaux de France

**[WWW.parc-naturels-regionaux.fr](http://WWW.parc-naturels-regionaux.fr)**



**FEDERATION DES PARCS NATURELS REGIONAUX DE FRANCE**

9, rue Christiani - 75018 Paris  
Tél : 01 44 90 86 20 - Fax : 01 45 22 70 78 - E-mail : [info@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:info@parcs-naturels-regionaux.fr)

**PARCS NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE**

Château de la borne blanche - 60560 Orry La Ville  
Tél : 03 44 63 65 65 - Fax : 03 44 63 65 60 - E-mail : [contact@parc-oise-paysdefrance.fr](mailto:contact@parc-oise-paysdefrance.fr)



