

Une autre vie s'invente ici

Des démarches d'habitat dans les Parcs naturels régionaux



ACTES

Août 2014

FEDERATION DES PARCS NATURELS REGIONAUX

Une autre vie s'invente ici

49 **Parcs** naturels régionaux de France





Les Parcs sont de plus en plus confrontés à la lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : la consommation des terres agricoles et la vacance puis le délabrement du bâti ancien, patrimoine du territoire. Au cœur de ces enjeux, se trouve la question de l'habitat : quelle forme ? Quel emplacement ? Quels habitants ? Quel place pour la transition énergétique ? Aujourd'hui, les Parcs réfléchissent à ce qui fait l'habitat de leur territoire, sa typologie, ses qualités intrinsèques et ses capacités d'évolution. La pluridisciplinarité des Parcs est ici mobilisée pour aborder ces différents aspects, rassemblés en cinq points : la densification et les nouvelles formes d'habitat ; la création de logements et la reconquête des logements vacants, dans la droite ligne de l'objectif national ; les aspects financiers et juridiques : logement abordable, habitat partagé, habitat collectif, etc ; la mise en œuvre de la transition énergétique, dans la quelle de nombreux Parcs mènent déjà des actions ; le développement économique du territoire par la valorisation des ressources locales et la création de circuits courts.

Ainsi, les équipes de Parcs mêlent les questions de l'habitat à celles de l'urbanisme, du paysage, de la reconquête des centres-bourgs, de la préservation des savoir-faire traditionnels et de l'économie locale. Par exemple, le Parc des Vosges du Nord développe la rénovation du bâti ancien en mobilisant des savoir-faire locaux qui préservent les caractéristiques de ce patrimoine, en développant des filières économiques tout en réalisant des rénovations thermiques efficaces, proches du niveau BBC. Ce Parc cherche aussi à sortir de la banalisation architecturale engendrée par les pavillons individuels catalogues. Un concours d'architecte a ainsi apporté une réinterprétation des formes traditionnelles avec l'emploi de matériaux locaux (bois-structure issu des forêts vosgiennes).

Le Parc des Caps et Marais d'Opale accompagne les communes dans la réhabilitation de quartiers avec le projet RENOUEUR qui a pour objectif de refaire la ville sur la ville. RENOUEUR (Renouvellement urbain et écologique des espaces ruraux) est une réponse à un appel à projet national de 2011 et rassemble les trois Parcs du Nord sous l'égide d'ENRx. Centrés sur un ou plusieurs bâtiments à rénover, ce sont des projets de quartiers entiers qui mêlent réhabilitation et construction pour accueillir des logements, des services et des activités économiques (entreprises d'ESS, espaces de co-working, restauration, etc.).

La difficulté porté par le milieu rural est que peu d'architectes s'y intéressent alors qu'il représente 80 pourcent du territoire national. Ce n'est qu'à l'occasion d'appels à projets ou d'initiatives des Parcs qu'un intérêt est porté. Pour développer l'envie chez les jeunes architectes de travailler en milieu rural, Marc Verdier, professeur à l'ENSA de Nancy, a créé les « ateliers territoriaux » pour ses étudiants. Chaque année, un groupe d'étudiants réfléchit à l'avenir du territoire d'une ou plusieurs communes appartenant à un Parc. Profitant de la synergie d'acteurs mobilisés par les Parcs, les étudiants peuvent ainsi comprendre tous les enjeux de ces communes afin d'imaginer des projets d'aménagement innovants pour les élus. Les différents témoignages de la journée montrent l'implication des Parcs dans l'habitat de leur territoire, qu'il s'agisse de construction ou de rénovation. L'approche transversale des Parcs est largement mise à profit dans les différents projets qui réunissent de multiples compétences et de nombreux acteurs, condition d'essaimage des projets. Cela implique souvent une animation poussée et suivie sur le long terme. Les nombreux projets menés par les Parcs sur cette thématique indiquent son importance dans la fabrication de territoires durables engagés dans la transition énergétique. Par ailleurs, l'habitat des Parcs est caractérisé par une domination de la propriété et des résidences secondaires. Quelle est alors la place du locatif ? De nombreux Parcs s'essaient à développer des projets en partenariat avec les bailleurs avec plus ou moins de succès. La constitution de ce groupe de travail permettra de faire remonter les expériences réussies et les freins identifiés pour aller de l'avant.



S O M M A I R E

Première Partie : Introduction	P6
Deuxième Partie : Agir sur les différents aspects de l'habitat	P7
• Une synergie d'actions développée par le Parc des Vosges du Nord	P7
• Bat'Innovant, vers un renouveau de l'habitat rural	P8
• Créer le patrimoine de demain, en stimulant une architecture durable locale	P9
• Habiter le patrimoine en engageant une démarche d'éco-rénovation	P10
• Repenser la forme urbaine dans les Parcs du Nord	P11
• Vers un urbanisme de qualité (VUQ)	P11
• RENOUER	P12



Troisième Partie : Agir en réseau pour aller plus loin	P14
• Passerelles entre enseignement supérieur et territoire, l'exemple des ateliers territoriaux de l'école d'architecture de Nancy	P14
• Le secret de la source	P15
• Se vendre ou se protéger	P15
• Des responsabilités	P15
• Résider ou habiter ?	P16
• La dimension collective	P16
• Documents d'urbanisme / La règle ou le projet ?	P16
• Projets en perspective	P16
• Éléments de conclusion	P17
• Le cadre d'exercice de l'habitat social en France, ainsi que les tendances dans les Parcs naturels	P18
• Travaux et réflexion de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la Culture et de la Communication	P19
Quatrième Partie : Synthèse	P21
Cinquième Partie : Liste des participants	P22

Introduction

Les Parcs naturels régionaux sont confrontés à un certain nombre d'enjeux, et notamment la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles. Au cœur de ces deux enjeux, se trouve la question de l'habitat : quelle forme ? Quel emplacement ? Quels habitants ? Quel place pour la transition énergétique ?

Aujourd'hui, les Parcs réfléchissent à ce qui fait l'habitat de leur territoire, sa typologie, ses qualités intrinsèques et ses capacités d'évolution.

La pluridisciplinarité des Parcs est ici mobilisée pour aborder ces différents aspects, rassemblés en cinq points :

- la densification et les nouvelles formes d'habitat ;
- la création de logements et la reconquête des logements vacants, dans la droite ligne de l'objectif national ;
- les aspects financiers et juridiques : logement abordable, habitat partagé, habitat collectif ;
- la mise en œuvre de la transition énergétique, dans laquelle de nombreux Parcs mènent déjà des actions ;
- le développement économique du territoire par la valorisation des ressources locales et la création de circuits courts.

Ainsi, les équipes de Parcs mêlent les questions de l'habitat à celles de l'urbanisme, du paysage, de la reconquête

des centres-bourgs, de la préservation des savoir-faire traditionnels et de l'économie locale. Afin de partager les expériences menées par chaque territoire et de réfléchir à ce qui définit l'habitat dans les Parcs, le réseau crée un groupe de travail habitat.

Cette première rencontre est l'occasion de capitaliser sur quelques expériences réussies afin de préparer un positionnement du réseau sur la question de l'habitat. Ces réflexions et échanges permettront au réseau de participer à l'élaboration des politiques publiques en étant force de propositions.

Les actualités législatives concernant les Parcs naturels :

- *Loi ALUR (publiée le 20 février 2014) : maintien de l'opposabilité aux SCoT, charte valant SCoT, reconnaissance des coopératives d'habitants et des sociétés d'autopromotion.*
- *Loi métropole (publiée le 28 janvier 2014) : création des pôles d'équilibres territoriaux et ruraux qui pourront porter des SCoT. Ils s'appuient sur les périmètres des EPCI et vont remplacer les Pays. Les Pays restants devront être un syndicat mixte. Les pôles devront établir un projet de territoire, qui respecte les orientations de la charte du Parc en cas de superposition. De plus, une convention devra être signée pour préciser qui fait quoi entre Parc et pôle.*
- *Loi sur la transition énergétique en cours d'élaboration, cf la contribution du réseau au débat.*
- *Loi de simplification et de sécurisation de la vie des entreprises (LOI n° 2014-1 du 2 janvier 2014) : développement du financement participatif.*



Etalement urbain et consommation des terres agricoles : deux enjeux cruciaux.

PARTIE 2

Agir sur les différents aspects de l'habitat

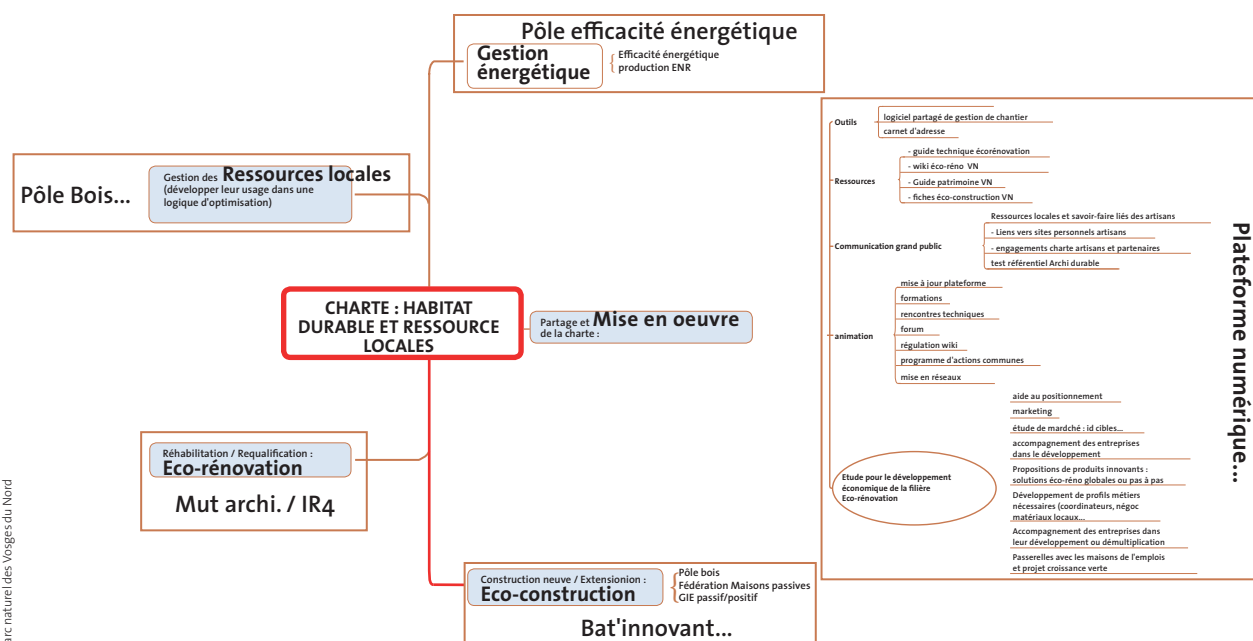
Une synergie d'actions développée par le Parc des Vosges du Nord

Créé en 1975, le Parc naturel des Vosges du Nord est un territoire rural dont les habitants ont un pouvoir d'achat parfois faible et une culture patrimoniale relative. Avant toute chose, le Parc a souhaité faire évoluer cette culture en développant la capacité à imaginer et faire évoluer ce patrimoine. De nombreux cafés bavards, des stages pratiques « mettez la main à la pâte », des journées portes ouvertes « printemps du patrimoine » ont été réalisés, ainsi que des conseils mutualisés avec les communautés de communes. Cela a abouti au renforcement de l'équipe

initiale des chargés de mission aménagement-développement et architecture, avec l'intégration progressive de deux chargés de missions patrimoine bâti. Ces architectes empreints de culture du patrimoine consacrent 50 pourcent de leur temps de travail au conseil et les 50 pourcent restant au développement d'outils de sensibilisation. De plus, la nouvelle charte du Parc se focalise sur le renouvellement urbain, l'innovation urbaine et l'expérimentation en architecture et en urbanisme.

Dans cette optique, le Parc naturel a porté un Pôle d'Excellence Rural (PER), en association avec les collectivités locales, qui a été labellisé en février 2012 avec pour objectif de dynamiser l'économie de l'habitat durable fondée sur la valorisation des ressources locales.

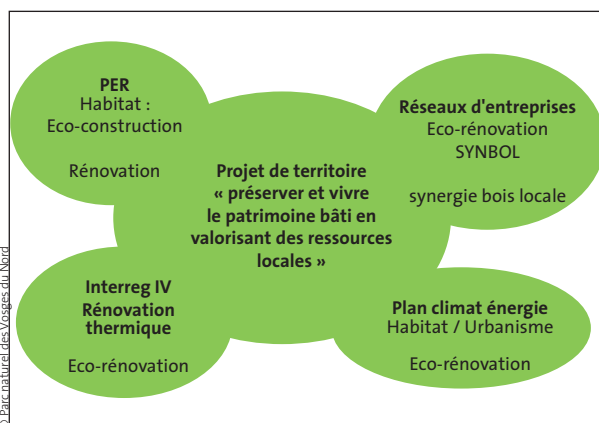
Le PER est structuré en quatre domaines : le pôle efficacité énergétique, le pôle bois, le bâtiment innovant et le réseau



Organisation de la charte habitat durable et ressources locales, base du Pôle d'Excellence Rural.

éco-rénovation. Chaque pôle est animé par un porteur de projet différent : la Communauté de communes de la région de Saverne pour le pôle efficacité énergétique, la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn pour le pôle bois et le pôle bâtiment innovant, le Parc pour le réseau éco-rénovation.

Le Parc mutualise ainsi plusieurs structures autour du projet de territoire, ce qui permet d'aller chercher différents financements : Europe, État, Région, Département... Cela permet également de rassembler tous les acteurs autour d'une table : CAUE, architectes, DREAL, acteurs professionnels, etc.



Organisation des structures mises en place pour le projet de territoire de Parc.

BAT'INNOVANT, VERS UN RENOUVEAU DE L'HABITAT RURAL

À l'origine : un concours d'idées

Dans la recherche de propositions alternatives au lotissement classique souvent jugé médiocre, le PER a organisé un concours auprès des jeunes architectes avec l'idée qu'avant de changer de modèle urbain, il faut changer de modèle d'habitat. On n'habite plus aujourd'hui de la même manière qu'avant dans le milieu rural. Le concours Bat'innovant avait comme objectif de repenser l'habitat en territoire rural dense. Les contraintes étaient : 100 pour-cent des matériaux en ressource locale, des bâtiments passifs, un coût maîtrisé (pour favoriser le transfert des projets aux bailleurs sociaux) et la capacité à évoluer. Il a pris la forme d'un concours d'idées avec des prix à la clé, ce qui a permis d'ouvrir la consultation et de permettre à des jeunes équipes d'architectes sans références majeures de s'exprimer.

Le concours a reçu 13 réponses. Le lauréat proposait une double ossature hêtre avec un remplissage en paille. La typologie était un habitat sur cour mutualisé prenant la forme de deux bâtiments organisés autour d'une grange centrale (schopf) pour les espaces mutualisés.

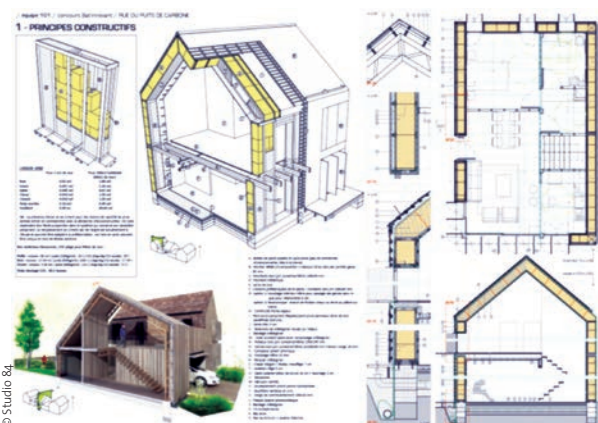
Pour le second prix, l'équipe proposait une ossature en treillis de hêtre, sans colle, et un remplissage en cellulose. La typologie était un habitat en bande. Le troisième prix a récompensé un projet en pan de bois recomposé et un remplissage en béton de chanvre. La typologie était un habitat juxtaposé.

Le concours d'idées a permis d'affiner la demande et d'élaborer un cahier des charges précis. Par ailleurs, cela a permis le temps de la maturation politique. Un concours d'idées n'oblige pas à la réalisation ; cela libère les élus et leur permet d'aborder le projet différemment.

Un projet en passe de se réaliser

La collectivité a joué le jeu et a annoncé qu'elle allait construire les logements sur l'une de ses parcelles. C'est une municipalité sensibilisée et impliquée qui souhaite mettre en place des matériaux locaux. Il y a donc un réel portage politique qui suit le concours d'idées et la communauté de communes porte la maîtrise d'ouvrage. Par ailleurs, une synergie d'acteurs s'est mise en place pour accompagner le projet : assistance à maîtrise d'ouvrage, financement, approvisionnement local, suivi. Chacun pense qu'il peut apporter quelque chose, qu'il soit institutionnel ou professionnel : FCBA, CRITT bois, FNCOFOR, ONF, DREAL, Région Alsace, FIBois Alsace, Conseil Général du Bas-Rhin. La première construction sera un bâtiment témoin qui accueillera un logement de type T et des espaces de services, avec l'objectif que la collectivité réalise d'autres bâtiments du même type sur la parcelle.

Le FCBA et le CRITT bois ont accompagné la rédaction du cahier des charges pour définir le niveau de précision demandée sur les techniques qui seront mises en œuvre (lamellé de hêtre, pin purgé d'aubier, etc). Pour mieux mobiliser les acteurs locaux, certains marchés ont été découverts. Ainsi pour l'approvisionnement en bois, un marché a été monté pour la mise à disposition de la ressource, un second pour le sciage et un troisième pour la lamellisation.



Principes constructifs de l'équipe lauréate.

L'ONF a joué le jeu et a accompagné les scieurs dans ses forêts pour choisir les arbres à couper.

Le maître d'œuvre est une équipe de jeunes architectes parisiens, qui avaient fait partie des lauréats du concours d'idées. Le projet concerne une surface utile de 200 m² sur laquelle s'organisent un T5 et deux T2 qui peuvent être réunis en T5.

La consommation d'énergie prévisionnelle est de 20 kWh/an et les approvisionnement en bois sont locaux. Le coût prévisionnel demandé aux architectes étaient de 1750 €/m² TTC. Ce coût a évolué au cours du projet et est aujourd'hui de 1850€/m² TTC pour les espaces habitables.

Les architectes ont proposé une organisation des bâtiments qui reprend la typologie traditionnelle : pignon sur rue, cour, schopf (bâtiment à usage agricole initialement). Le schopf est organisé autour d'un escalier et présente un espace de 30 m² à partager (vélo, bricolage, réception,...). L'escalier permet de créer deux accès sur chaque bâtiment et laisse la possibilité d'envisager la privatisation.

Le projet s'insère dans une parcelle inscrite dans le zonage UB du PLU. C'est une propriété de la collectivité et une ancienne friche industrielle. De ce fait, sa constructibilité est limitée et le sous-sol est parcouru par de nombreuses galeries plus ou moins comblées. Ce contexte défavorable ralentit considérablement le projet, car il est nécessaire de réaliser des fondations spéciales dont le surcoût estimé à 60 000 € pourrait dissuader les investisseurs futurs. Le montant des travaux prévus (hors fondations spéciales) est de 397 000 € HT pour l'ensemble des aménagements et constructions.

CRÉER LE PATRIMOINE DE DEMAIN, EN STIMULANT UNE ARCHITECTURE DURABLE LOCALE

Le SYCOPARC a été retenu par le Ministère de l'Écologie et la DATAR pour un projet expérimental, en partenariat avec les Parcs des Grands Causses et des Pyrénées Ariégeoises,



Vue du projet depuis le jardin.

pour un projet dénommé « Créer le patrimoine de demain en stimulant une architecture durable locale ».

Il consiste à proposer aux communes volontaires, la mise en place d'une commission locale de conseil et d'orientation en architecture. Cette commission, constituée d'élus, d'architectes conseils, d'instructeurs du droit des sols : DDT ou SDAUH, voire de l'ABF (si nécessaire) et de professionnels du bâtiment, se réunira pour recevoir et conseiller tous les porteurs de projets de construction ou de réhabilitation, le plus en amont possible dans leur démarche.

Il s'est inspiré du Voralberg, Land autrichien, qui a créé une grille d'analyse de projet, préalable indispensable à l'accession aux subventions. En cherchant à reproduire cette démarche, le Parc a été confronté à la différence principale entre les deux pays : la France est un pays de droit écrit, ce qui entraîne souvent de nombreux recours et contentieux. La gouvernance locale permettra peut-être de réduire ces actions judiciaires.

L'objectif des commissions est de donner le goût de l'exigence aux élus et d'accroître la perception des enjeux de la construction chez l'habitant. Pour ce faire, deux documents ont été réalisés :

- un livret pour conduire l'entretien entre le porteur de projet et l'architecte conseil, avec en arrière-plan, l'idée d'orienter le maître d'ouvrage qui est associé à son maître d'œuvre vers des axes de travail répondant aux enjeux principaux ;
- un guide d'aide sur les axes principaux qui explique les critères à partir desquels sont évalués les projets en commission pré-permis. Ce guide est en quelque sorte une « matrice d'analyse des projets ». Les thèmes abordés sont l'environnement, le paysage, l'urbanisme, l'architecture, l'économie d'énergie.

Pour chaque thème, trois items sont détaillés avec l'explication de la problématique et des pistes d'actions.

Cette démarche a été mise en œuvre avec des élus volontaires. Elle repose sur le fait que le maire en comprenne bien le déroulement. Les guides peuvent être annexés aux règlements des lotissements communaux. Un terrain pourrait être vendu plus ou moins cher selon le respect de ce cahier des charges.

Les élus volontaires ont engagé un partenariat avec les CAUE et le Parc naturel. Avant de mettre en place la commission, les élus doivent suivre une formation, financée par le CAUE, composée de trois soirées de deux heures. Pour la formation, une malle pédagogique a été constituée avec différents outils intervenants à des échelles variées. Par exemple, elle contient une maquette d'un terrain en pente ; l' élu doit y implanter une construction en maîtrisant les mouvements de terrain. Ainsi ils saisissent mieux les enjeux de ce type de situation et leurs contraintes.

En règle générale, les habitants veulent bien faire et sont soucieux que le maire valide leur projet. L'idéal est donc

d'informer les pétitionnaires dès le début de leur projet. Pour des communes rurales, il s'agit d'un à deux permis par an, les pétitionnaires ne doivent donc pas être trop difficiles à identifier. Pour les lotissements communaux, les élus peuvent informer tout de suite de l'existence de ces commissions et de leurs attentes.

Ces commissions pré-permis en sont encore au stade expérimental et sont perfectibles. La question de leur crédibilité et de leur poids juridique est à l'étude. Par ailleurs, le Parc est en train d'adapter le fonctionnement des commissions à l'échelle intercommunale.

HABITER LE PATRIMOINE EN ENGAGEANT UNE DÉMARCHE D'ÉCO-RÉNOVATION

Le Parc des Vosges du Nord a initié avec le Parc allemand du Pfälzerwald une démarche de mutualisation des outils afin de trouver des solutions techniques adaptées à la rénovation du bâti ancien avec l'objectif Facteur 4. Ce projet INTEREG fait suite au constat que les techniques actuelles dégradent le patrimoine ancien : pourriture et banalisation du fait de l'isolation par l'extérieur).

Les deux Parcs formant la réserve mondiale de la Biosphère, Vosges du Nord-Pfälzerwald, se sont intéressés au bâti ancien construit entre la guerre de 30 ans (1618 - 1648) et la fin de la deuxième guerre mondiale. Ces bâtiments ont été conçus avec des volumes importants pour les besoins de l'agriculture. S'intéresser à ce patrimoine, c'est tout d'abord comprendre l'évolution du bâtiment et de ses fonctions pour pouvoir le valoriser et garder la lisibilité de sa qualité. De plus, ils sont témoins des spécificités locales comme les formes, les modénatures et les matériaux employés. Ils sont le fruit d'un travail d'une grande finesse liée aux savoir-faire traditionnels locaux : charpente, toiture, ossature bois, huisseries.

Les rénovations doivent respecter les matériaux en place, comme la terre, la pierre ou le bois, car ceux-ci détiennent un équilibre hygrométrique particulier non pris en compte par les techniques récentes de rénovation thermique. Par exemple, dans ces matériaux traditionnels, la vapeur d'eau s'évapore naturellement. L'installation d'un pare-vapeur et les enduits modernes bloquent cette évaporation et mènent à la pourriture du mur. Ces bâtiments font l'objet d'un fort enjeu d'amélioration thermique pour le confort d'hiver tout en conservant leur capacité thermique pour le confort d'été et en maintenant les échanges hydriques.

Le guide de sensibilisation réalisé rappelle les trois étapes principales : faire un état des lieux (environnement, urbanisme, paysage, patrimoine, architecture, technique), développer son projet (programmation des travaux, choix des partenaires, suivi du projet), organiser son chantier (exiger la qualité des artisans). Puis suivent des guides techniques

sur l'éco-rénovation : reconnaître les typologies bâties, évaluer les performances, raisonner en coût global.

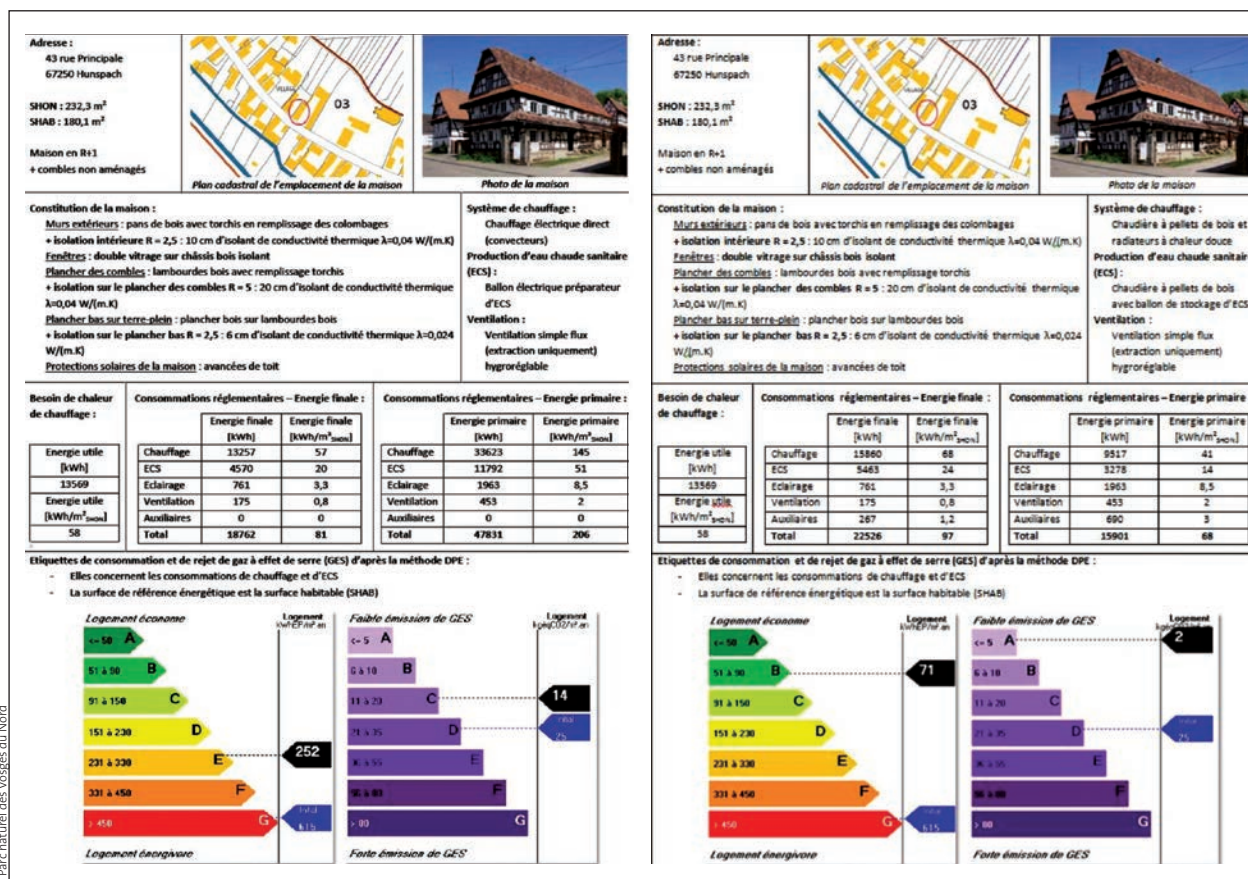
Une étude témoin a été réalisée sur deux bâtiments de référence. Plusieurs tests ont été réalisés pour voir où cela mène de respecter le patrimoine ; se rapproche-t-on du facteur 4, du BBC ? Ainsi, différents matériaux et différentes épaisseurs ont été testés pour analyser les réactions du bâtiment. Les simulations ont été faites sur 20 ans. Les résultats démontrent qu'il faut installer un isolant perméable à la vapeur d'eau de 10 à 12 cm maximum,



Bâtiment témoin.

l'idéal étant la laine de mouton. Les isolants naturels sont plus performants et mieux adaptés que les produits génériques. Les enduits doivent être faits à la chaux et les façades doivent être protégées des remontées capillaires, de la pluie et des infiltrations (débord de la toiture). La ventilation est indispensable et doit être installée quand les fenêtres anciennes sont remplacées. Les différents tests ont permis de mettre en évidence que les choix doivent être réalisés au cas par cas et qu'il ne peut y avoir de généralisation. Le choix du système de chauffage en relation avec l'isolant mis en place permet d'atteindre le BBC.

Les guides réalisés sont très complets et à destination du grand public et des professionnels. Le Parc a d'ailleurs constaté qu'aujourd'hui les artisans avaient le même niveau de connaissance que le grand public, d'où un besoin de formation des professionnels pour inverser la tendance. Le projet cherche aussi à apporter une réponse globale qui associe de nombreux professionnels. Les acteurs doivent se connaître pour que chacun joue le jeu et que le travail en réseau se développe ainsi que la solidarité entre entreprises. Pour ce faire, des formations vont être réalisées avec des ateliers pratiques sur des chantiers réels. L'objectif est de pérenniser ces formations par le biais de la maison de l'emploi ou d'une autre structure. Ces formations permettent également de mettre en place des filières qui doivent rester territorialisées pour utiliser des techniques et des matériaux et locaux.



Résultat des rénovations réalisés avec chauffage électrique (gauche) et chauffage aux pellets (droite). En bleu les niveaux initiaux, en noir les niveaux atteints.

Repenser la forme urbaine dans les Parcs du Nord

Sous l'égide d'ENRx, les trois Parcs du Nord se sont intéressés aux leviers à actionner pour répondre aux enjeux de l'habitat et à la place de l'humain dans cette problématique. Trois questions se sont alors posées : comment expérimenter et innover ? Comment accompagner les élus ? Comment donner envie de faire ?

En 2008, en réponse à un appel à projet, ENRx a pensé le projet VUQ (Vers un Urbanisme de Qualité) afin de proposer de nouvelles formes urbaines respectueuses des paysages et de l'environnement. Ce projet s'est déroulé sur six communes (deux dans chaque Parc) avec des contextes différents. Le Comité de pilotage constitué était très large et réunissait élus, institutionnels, équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire et habitants. VUQ a ensuite donné naissance à RENOUEUR (Renouvellement urbain et écologique des espaces ruraux) pour répondre à un second appel à projet du ministère en 2011. RENOUEUR s'intéresse aux réhabilitations alors que VUQ se consacrait à la création.

VERS UN URBANISME DE QUALITÉ (VUQ) Ors (Parc naturel de l'Avesnois)

La commune d'Ors est une commune « classique » de 712 habitants avec un centre ancien et un développement linéaire. La commune possède une parcelle libre à proximité de l'école.

Le projet a été mené jusqu'à l'APS (Avant Projet Sommaire). Il propose des constructions mitoyennes, une orientation bioclimatique, des parkings groupés, une gestion alternative des eaux pluviales, des jardins privatifs et des espaces



Profil de la commune d'Ors.



Plan du projet d'Ors.

partagés. Il est composé de 14 logements dont cinq en accession, cinq en locatif social et quatre sous forme d'habitat groupé. Le projet est actuellement entre parenthèses car la commune ne trouve pas de bailleurs volontaires ou de volontaires pour l'habitat groupé, faute d'une culture locale sur ce sujet. De plus, malgré le foncier peu cher, le projet est concurrencé par la construction en diffus sur l'ensemble du bassin d'emploi.

Les germes de Wavrans-sur-l'Aa (Parc des Caps et Marais d'Opale)

La commune de Wavrans-sur-l'Aa est également une commune « classique » de 1350 habitants. L'équipe de maîtrise d'œuvre qui devait intervenir sur une parcelle de sept hectares s'est tout d'abord intéressée au fonctionnement de la commune (parcellaire et vacance) et a trouvé sept hectares disponibles dans le tissu existant. L'équipe a développé la notion de « germe » : habitat au sens large, à la fois un cadre de vie pour l'homme, un milieu de vie écologique et leur cohabitation.

Un comité de veille a été créé pour assurer une vigilance sur la mise en vente de ces parcelles afin que la mairie ou un portage mixte les acquièrent. La commune a souhaité aller plus loin en engageant une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur cinq ans, ce qui représente 200 000 € cofinancé à 80 pourcent (Région 60 pourcent, État, Conseil Général et communautés de communes 20 pourcent). L'objectif de l'AMO, aujourd'hui en cours, est de revoir le PLU, coordonner et animer Wavrans Avenir Autrement, faire l'évaluation environnementale du projet puis de réaliser les trois premiers germes. La commune a également des difficultés à trouver des opérateurs ou des bailleurs volontaires pour investir. Elle cherche donc à trouver un modèle économique permettant de réhabiliter un germe dans un partenariat gagnant-gagnant entre intérêt général et intérêt privé.



Etat actuel du château des douaniers.

RENOUER

Le projet VUQ a été très riche et porteur d'une dynamique, mais cela reste de l'étalement. Or il faut refaire la ville sur la ville, concept absent du débat dans le milieu rural. Le projet RENOUEUR souhaite répondre à cet enjeu. Un appel à candidatures a été passé auprès des communes des Parcs. cinq communes ont été sélectionnées avec un site ou un bâtiment qui leur posait question. Les bureaux d'études retenus sont pluridisciplinaires avec obligatoirement un architecte, un paysagiste, un urbaniste et un program-miste. Certaines équipes ont associé des experts de l'ESS (Économie Sociale et Solidaire), de la concertation ou des ingénieurs techniques.

Le château des douaniers à Fresnes-sur-Escaut

La commune de Fresnes-sur-Escaut (7739 habitants) possède sur son territoire le « château des douaniers », propriété privée dont certaines pièces de la maison de maître sont classées aux monuments historiques, au sein d'une parcelle de 0,22 hectares en partie propriété de la commune. Ce château fait également partie du bien UNESCO du bassin minier ; il a donc une forte valeur patrimoniale institutionnelle. Mais ce château se situe dans un quartier enclavé à la population défavorisée. L'espace public y est dégradé et on n'y compte pas d'activités économiques. L'objectif de la commune est de revitaliser le quartier à partir de la rénovation du château.

L'approche programmatique a permis l'imbrication des échelles, nécessaire pour répondre à la commande. Elle a démarré par une analyse démographique pour définir les besoins puis s'en est suivie une analyse du logement de la commune. Cela a permis d'aboutir à une proposition de programmation sur le quartier mélangeant plusieurs typologies. En parallèle, les spatialistes (architecte, urbaniste, paysagiste) ont travaillé sur l'organisation des ces typologies.

Le projet prévoit de transformer le château en un équipement plurifonctionnel rassemblant tourisme, maraîchage biologique, des entreprises d'ESS, etc. Au final, le projet mêle rénovation et construction neuve pour accueillir 180 logements d'ici à 2020.

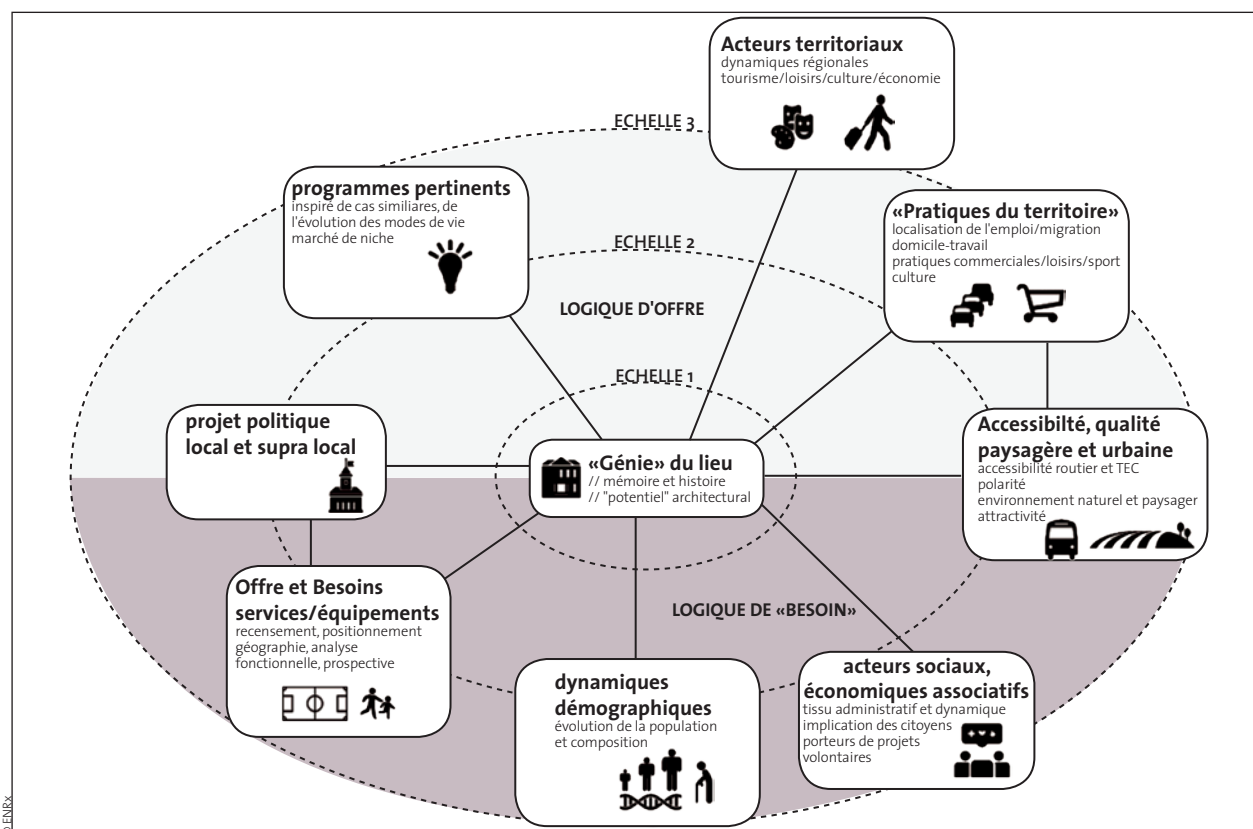
L'avenir de l'abbaye de Marchiennes

La commune de Marchiennes souhaite redynamiser son centre-bourg historique composé de bâtiments à réhabiliter et de parcelles agricoles à urbaniser, autour de la place de l'ancienne abbaye. L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue est la même que pour Fresnes-sur-Escaut.

L'approche programmatique a permis de montrer que la commune est très attractive en combinant paysages bucoliques et proximité de l'agglomération lilloise. Le SCoT lui demande de devenir un vrai pôle et donc d'accueillir de la population et des services. Mais du fait de sa ceinture verte, la commune ne peut plus s'étendre. Le travail se porte donc sur la densification d'un îlot. La parcelle à urbaniser sert de levier de financement car elle permet de faire une ZAC portant à la fois sur le neuf et l'ancien. La sortie du neuf est conditionnée par la réhabilitation de l'ancien. Le fait d'avoir un projet global porté par un seul aménageur (une société d'économie mixte) permet que les marges faites sur le neuf financent les réhabilitations. Le « bilan d'aménagement global » s'équilibre. Le projet prévoit l'implantation de nouveaux usages comme des espaces de co-working ou la

création d'un restaurant/point de vente de produits locaux. En parallèle de ces projets, une équipe de fiscalistes et d'urbanistes travaille sur l'écriture d'un référentiel technique recensant tous les outils (fonciers, financiers, réglementaires, contractuels) pour faire du renouvellement urbain et les différentes combinaisons possibles pour élaborer une réelle stratégie de renouvellement urbain. Ce référentiel, en cours de finalisation, démontre que le neuf coûte moins cher que l'ancien. Il faut donc obliger les promoteurs à s'y intéresser sinon rien ne sera fait. Des formations seront faites pour les techniciens de la région, des départements et des collectivités sur des cas pratiques pour les inciter à promouvoir le renouvellement urbain. D'ailleurs, il s'agit plutôt de renouvellement rural que de renouvellement urbain.

Au sein de chaque Parc, les projets ont ponctuellement mobilisé plusieurs chargés de mission, en particulier à Fresnes-sur-Escaut où le volet concertation fut important. Il a fallu informer et donner confiance, en association avec le comité de quartier et les associations d'insertion locale. En attendant que le projet sorte de terre, un projet de jardin collectif est en cours d'élaboration. Pour chaque projet, plusieurs journées de travail ont eu lieu avec tous les partenaires techniques. Un film global a été réalisé ainsi qu'un film présentant le cas de chaque commune. Une présentation de l'ensemble des projets a eu lieu lors d'un colloque au Grand Palais de Lille. Ces événements permettent de donner la parole aux élus pour qu'ils expriment leur vécu.



Aspects du site étudiés par l'approche programmatique.

Agir en réseau pour aller plus loin

Passerelles entre enseignement supérieur et territoire, l'exemple des ateliers territoriaux de l'école d'architecture de Nancy

Marc Verdier, architecte, professeur à l'ENSA de Nancy, a créé il y a neuf ans un atelier territorial pour les étudiants « hors les murs » en partenariat avec le réseau des Parcs. L'objectif est d'intéresser les jeunes professionnels au monde rural qui représente 80 pourcent du territoire national.

De plus ce sont des territoires d'apprentissage et de réflexion qui permettent de mettre en œuvre la pluridisciplinarité, préalable indispensable au projet rural. Le partenariat avec des territoires de Parcs permet ainsi chaque année de travailler sur des territoires différents mais aux objectifs similaires. Les ateliers ont eu lieu dans les Parcs suivants : Massif des Bauges, Vosges du Nord, Vexin français, Morvan, Montagne de Reims et Haut-Jura, ainsi que dans une commune du Revermont, en partenariat avec le CAUE 01.

Ainsi, sur neuf ans d'atelier, 150 étudiants ont réfléchi à l'avenir du territoire de 20 communes réparties dans sept territoires différents. Les résultats des ateliers sont téléchargeables sur le site de l'ENSA.

De ces projets, Marc Verdier tire sept enseignements ou questionnements principaux qui font avancer la conception de son métier et de son enseignement.

Atelier en cours : Parc du Haut-Jura.

L'atelier se déroule sur un semestre et a débuté par une semaine de terrain sur place : conférences, rencontres d'habitants, témoignages, visites de sites et d'exploitations, etc. L'objectif de cette semaine est de comprendre le fonctionnement du territoire. Suite à cette semaine de terrain, les étudiants travaillent en atelier de projet entre février et juin. Au cours de cette période, un voyage-enquête (cinq équipes étudiantes dans dix territoires de Parcs) a lieu pour voir ce qui se fait ailleurs. Les projets sont présentés au jury en juin à l'ENSA, puis restitués à l'automne dans le Parc.

Le travail porte sur deux communes qui sont dans des situations géographiques différentes, mais repérées dans le SCoT en tant que « bourgs structurants ». La semaine de terrain a permis de révéler que les questions du paysage

et du patrimoine sont centrales. Par exemple des greniers-forts parsèment le territoire et s'opposent à l'habitat pavillonnaire réalisé en lotissement. Grâce à la dynamique du Parc, les étudiants rencontrent tous les acteurs du territoire et les élus. Chacun fait un travail pédagogique en présentant ses idées à des étudiants. Cela permet aux étudiants de lier différents éléments du territoire.

Par exemple, le groupe a visité une fruitière et les chiffres donnés par le propriétaire leur ont donné matière à réfléchir. Une vache a besoin d'un hectare, et il faut 1 000 vaches pour rentabiliser une fruitière. Une fruitière a donc besoin de 1 000 hectares pour vivre. Or tous les ans 40 hectares de terrain sont perdus pour l'élevage ; en 25 ans, c'est l'espace nécessaire au développement d'une fruitière qui disparaît. Mais une fruitière, ce sont 50 emplois liés au patrimoine local. Si on ne stoppe pas l'étalement urbain, des emplois locaux disparaissent.

LE SECRET DE LA SOURCE

- **De la valeur d'un socle comme fondation d'une identité.**

La géographie et le paysage organisent le territoire et ont conditionné sa mise en valeur et l'implantation de la vie. Les différents exemples ont montré l'importance du découpage parcellaire dans l'identité d'un territoire. Nos anciens ont peut-être mis en scène le bâti par rapport au paysage en réalisant des villages condensés et des percées vers le paysage cadrant des vues intéressantes.

« Construire, c'est collaborer avec la terre : c'est mettre une marque humaine sur un paysage qui en sera modifié à jamais ; c'est contribuer aussi à ce lent changement qui est la vie des villes.

Que de soins pour trouver l'emplacement exact d'un pont ou d'une fontaine, pour donner à une route de montagne cette courbe la plus économique qui est en même temps la plus pure...

Élever des fortifications est en somme la même chose que construire des digues : c'est trouver la ligne sur laquelle une berge ou un empire peut être défendu, le pont où l'assaut des vagues ou celui des barbares sera contenu, arrêté, brisé. Creuser des ports, c'est féconder la beauté des golfes. Fonder des bibliothèques, c'est encore construire des greniers publics, amasser des réserves contre un hiver de l'esprit qu'à certains signes, malgré moi, je vois venir.

J'ai beaucoup reconstruit : c'est collaborer avec le temps sous son aspect de passé, en saisir ou en modifier l'esprit, lui servir de relais vers un plus long avenir ; c'est retrouver sous les pierres le secret des sources. (...)

À Rome, j'utilisais de préférence la brique éternelle, qui ne retourne que très lentement à la terre dont elle est née, et dont le lent tassement, l'effritement imperceptible se fait de telle manière que l'édifice reste montagne alors même qu'il a cessé d'être visiblement une forteresse, un cirque ou une tombe...

Chaque pierre était l'étrange concrétion d'une volonté, d'une mémoire, parfois d'un défi. Chaque édifice était le plan d'un songe...

Le plombier et le maçon, l'ingénieur et l'architecte président à ces naissances de villes ; l'opération exige aussi certains dons de sourcier... »

*Marguerite Yourcenar,
Mémoires d'Hadrien.*

SE VENDRE OU SE PROTÉGER

- **Pourquoi il ne faut pas accepter de se vendre.**

Quand une commune s'étend, s'agit-il de développement ou de prédation ? La « ville » avance à reculons et se sert de la campagne. La ville grignote les espaces ruraux qui pourtant lui sont indispensables. Comment inverser la tendance ?

- **Pourquoi il ne suffit pas de se patrimonialiser.**

Les communes réhabilitent leur cœur de village en montrant sa valeur patrimoniale. Mais en même temps, les projets de développement se font à l'extérieur, en extension du bâti, allant jusqu'à créer des nouveaux quartiers en discontinuité. S'en suivent souvent des problèmes de cohésion au sein du village avec les nouveaux habitants qui sont souvent ignorés voire exclus.

DES RESPONSABILITÉS

- **L'héritage nous oblige, le temps impose la prudence.**

Le patrimoine est d'abord un outil de projet, même si c'est également un objet de projet. « Il faut démonter le patrimoine pour le remonter avec modernité » disait à ce propos un élu du Vexin français lors d'un atelier. Le patrimoine c'est de l'histoire matérialisée dans les murs et les mémoires. Pour travailler sur le patrimoine, il faut le mêler avec une approche contemporaine pour s'inscrire dans le temps. Ainsi, patrimoine et modernité s'allient dans des projets réussis qui ont souvent été l'occasion d'économies, de valorisation de savoir-faire, d'une bonne gestion des ressources.

- **Une société plus frugale ?**

Nous devons être plus frugaux en terme de sol, d'énergie, de déplacements, de santé, mais aussi de dette publique et de budgets familiaux) pour préserver la planète.

La frugalité est une façon de vivre et de penser en mouvement qui oblige à l'adaptation. Il faut donc la décliner dans les réalisations. Elle peut être « heureuse » et ne doit sans doute pas être pensée en terme de régression.



Favoriser les rencontres intergénérationnelles.

RÉSIDER OU HABITER ?

- **Accueillir n'est pas héberger.**

Quelles sont les conditions de cohabitation ? Doit-on habiter ou occuper la campagne ? Doit-on réaliser des constructions telles des implants ou en émergence ? Nous vivons dans un monde de symboles. Il est important de les préserver, voir d'en créer. Les villages sont des lieux de production et de vie avant d'être des lieux de consommation résidentielle. On ne fait pas qu'habiter, on vit. Habiter c'est adhérer ; comment faire pour que l'habitant adhère à l'esprit du village, à sa qualité ?

LA DIMENSION COLLECTIVE

- **L'espace public se déplace.**

Quelles sont ses lisières ou ses limites ? Les transitions progressives sont remplacées par de la brutalité, des clôtures imperméables. Qu'est ce qui distingue le privé du public ? Entre les deux, il y a un espace d'une infinie valeur sociale comme des escaliers ou des jardins sur la rue. Le patrimoine traditionnel mêle tous ces espaces ce qui produit de la richesse.

Quelles sont ses ressources ? Ne faut-il pas moins de terrain pour chacun mais plus de valeur pour tous ? N'est-il pas important d'habiter au bord d'un verger, d'une prairie, d'un chemin rural ? Quelles sont les places de l'arbre et de l'eau dans l'espace public rural ? Aujourd'hui, nous avons oublié ce qui était évident au XIXème siècle : penser l'espace public en même temps que l'on construit les lieux privés : cours, squares, alignements d'arbres, fontaines. Ces espaces étaient des lieux de liaison et de lien ; ils faisaient sens pour la communauté.

- **Hybridations programmatiques.**

Quelle place est-elle donnée à la proximité et aux petites échelles ? À l'habitat participatif ? Quelle programmation peut on envisager sur ces territoires ? Comment retrouver les valeurs d'échanges et de convivialité liées à la proximité ? Des initiatives variées, du potager partagé au covoiturage en passant par les villages en tran-



L'escalier est-il privé ou fait-il partie de l'espace public ?

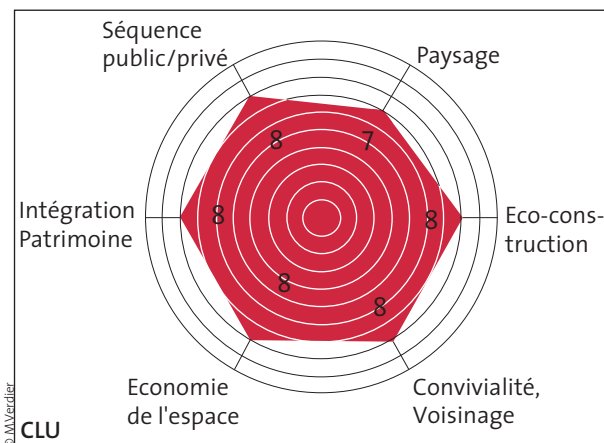
sition, vont dans ce sens. La programmation doit pouvoir anticiper sur ces évolutions de l'économie du quotidien et lui donner une place à part entière.

- **Ce qui fait société : culture, partage, ouverture.**

Comment créer une offre culturelle généreuse qui se différencie de la ville ? Qu'est ce que la culture en milieu rural ? De nombreux festivals et rencontres s'organisent un peu partout autour des spécificités locales : histoire, gastronomie, musique, etc. Ces manifestations occupent souvent des lieux d'exception et valorisent ainsi le patrimoine rural.

DOCUMENTS D'URBANISME / LA RÈGLE OU LE PROJET ?

Avec le PLU on a amélioré la bougie mais on n'a pas inventé l'électricité. À quoi sert-il de réglementer si c'est pour normer ensuite ? C'est un outil qui est encore pensé sur le trait, la limite, la norme. On découpe, on juxtapose et cela mène forcément à la banalisation. Un étudiant a proposé



de créer le CLU : Coefficient local d'urbanité, pour évaluer la pertinence d'un projet. À Wavrans-sur-l'Aa, dans le Parc des Caps et Marais d'Opale, le projet RENOUEUR a conduit à l'identification de germes de projets. Ailleurs, des projets de paysage s'intéressent à la question de la lisière urbaine et donc du lien avec le monde agricole. Habiter le paysage c'est aussi le cultiver et donc préserver la ressource agricole. Les GERPLAN mis en place dans le Haut-Rhin vont dans ce sens.

PROJETS EN PERSPECTIVE

- **Créer des espaces publics fédérateurs.**

La commune de Sermange (70) a créé un parc sur une parcelle au cœur du village. Initialement, une fontaine et un lavoir se succédaient et débouchaient sur une friche humide. L'aménagement réalisé est simple et a consisté en la création d'un cheminement et d'un bassin dans

le prolongement du lavoir. Ce parc, paysage « intérieur », s'infiltre dans le village et permet ainsi de fédérer et relier les habitants.

- **Écoquartiers en milieu rural ?**

Marc Verdier a participé à l'élaboration du guide Écoquartiers en milieu rural : Aménager durablement les petites communes (CERTU). Mais ces réflexions restent dans une logique où l'on repousse les limites du village. Ce n'est qu'une amélioration du système existant ; il faudrait changer de système.

- **Continuités et réinterprétation patrimoniale : l'exemple de Treffort (01)**

Pendant plusieurs années, le maire de Treffort a patiemment racheté des parcelles voisines en extension du village. Il y a réalisé un projet très dessiné (voirie, espace public,...) et utilisé la procédure du lotissement pour vendre les lots. L'architecture traditionnelle y a été reproduite, en conservant le type d'habitat, à contre-courant des réalisations actuelles qui mettent un pavillon au milieu d'une parcelle.

- **Continuités et réinterprétation patrimoniale.**

À Hery-sur-Alby et à Cruet, dans le Parc du Massif des Bauges, des groupes d'étudiants ont travaillé sur la cour de ferme, élément patrimonial caractéristique, pour la reconsidérer et étudier ses capacités d'évolution. Ces lieux, souvent inutilisés aujourd'hui, ont un fort potentiel d'évolution permettant de construire le village sur lui-même, ce qui évite ainsi l'urbanisation en extension. Il y a un manque de recherche sur les formes urbaines contemporaines en milieu rural. De nombreux Parcs s'y attellent pour trouver des solutions adaptées à leur territoire. Les ateliers sont aussi de ces recherches en lien et en sens avec le patrimoine.

- **S'infiltrer plutôt qu'étaler**

À Combrimont, dans le Parc des Ballons des Vosges, un concours a été conçu pour créer une urbanisation intégrée. Le gagnant a proposé de réinfiltrer le bâti en

construisant dans les vergers qui parsèment le village, au lieu de construire en extension dans la zone AU.

Le participant a été retenu, notamment parce que sa proposition était moins chère. Les volumes utilisés reprennent les volumes identitaires du territoire.

- **Repenser les lotissements**

À Jarsy, dans le Parc du Massif des Bauges, des étudiants de l'atelier de 2011-2012 ont choisi de questionner le PLU et ses zones AU et de dessiner un projet zéro : zéro voirie, zéro réseau, zéro surface urbanisée, zéro espaces circulés, zéro euro. Ce regard porté amène à une relecture des lotissements existants pour les améliorer, les densifier, y recréer des espaces partagés. Ainsi, le projet s'appuie sur les réseaux existants et limite les coûts. On retrouve ces réflexions dans un autre atelier « hors les murs » dans le Vexin français. Les étudiants ont mis en avant le principe de vente d'un morceau de terrain pour la création d'un espace public et de logements de taille modeste.

ÉLÉMENTS DE CONCLUSION

Au vu de ces enseignements, comment avancer dans les liens entre l'expérimentation, menée par les Parcs, et la recherche, menée par l'enseignement supérieur ?

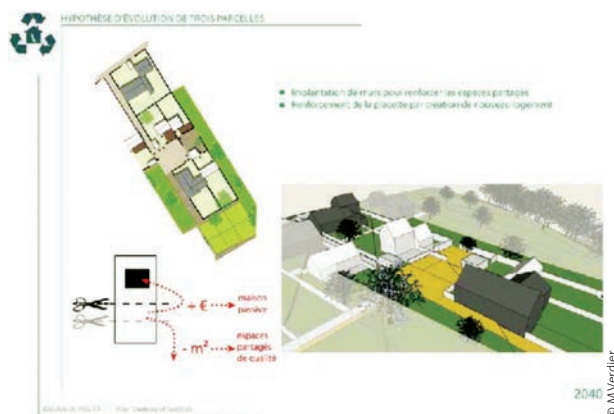
- Il faut franchir les frontières, qu'il s'agisse de limites ou de comportement. Lors des ateliers, les étudiants bénéficient toujours de la bienveillance de la part des gens qui les accueillent, notamment du fait que l'étudiant a le droit à l'erreur. Mais cela les oblige à bien expliquer et argumenter leur projet.
- Pour l'étudiant, ces ateliers sont l'occasion de passer de l'intuition à la rigueur de la démonstration. La durée des ateliers prend là tout son sens en leur donnant du temps pour se questionner, pour accumuler les données et les idées. Il est nécessaire d'expérimenter pour affronter cette rigueur nécessaire.



Mise en scène du bâti par rapport au paysage



Des aménagements modernes intégrés au bâti ancien.



État projeté en 2040.

- Il faut penser le projet comme un moyen de connaissance du territoire, de la ville et de leur interface avec la société. On a besoin de représenter et de dessiner. Dessiner permet de faire bouger les frontières. Mais d'un autre côté, dessiner peut-être dangereux car cela crée des images, qui peuvent perdurer et marquer les esprits.
- Il est nécessaire de complexifier les données, les projets, les idées et propositions, la discussion et la confrontation. Pour autant, cette complexité doit aboutir à des idées simples : c'est la « simplicité ».

L'architecte urbaniste, mais surtout l'enseignant doit affirmer un rôle politique au sens noble du terme en partageant les fondements de la République : Liberté, Égalité, Fraternité. La Liberté d'exercice est liée à l'ambiance dans laquelle nous vivons. La Liberté est liée à l'espace, la solidarité, la liberté individuelle et collective ; elle s'exprime dans l'espace. L'Égalité doit être partagée par les territoires, notamment en termes de moyens. Mais comment fabriquer un territoire qui soit la représentation des différentes sociabilités et qui les fassent cohabiter dans un contexte où la société bouge rapidement dans un espace qui n'est pas dans le même pas de temps ? La Fraternité, c'est le goût des espaces partagés, du vivre ensemble. Ces espaces ne peuvent plus être la simple déclinaison du public-privé. C'est en ce sens que l'enseignant et le professionnel ont un rôle politique à jouer.

Ces ateliers permettent de faire bouger les lignes pour les élus comme pour les professionnels. Sans obligations de résultat ni coût direct pour les élus, ceux-ci sont donc plus flexibles, détendus et à l'écoute des propositions parfois insolites des étudiants. Ces ateliers montrent également l'importance du regard extérieur et de la compétence qui est amenée sur un territoire. Ils sont souvent une étincelle pour les élus, qui sont souvent sceptiques au départ.

La Fédération des Parcs et l'ENSA de Nancy réfléchissent à la thématique de l'année prochaine qui viendra fêter les dix ans des ateliers.

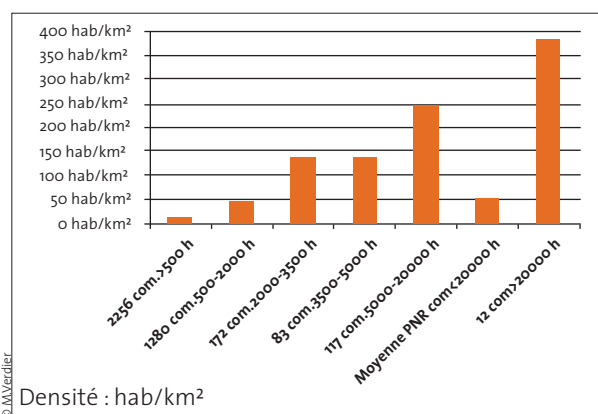
Une autre expérience est menée avec des architectes par le Parc des Boucles de la Seine Normande. Des résidences d'architectes sont organisées dans des communes rurales en posant le préalable suivant : vivre le territoire au quotidien avant de l'aménager. Un travail important est réalisé avec les habitants et ce sont quasiment eux qui font la restitution des ateliers.

Le cadre d'exercice de l'habitat social en France, ainsi que les tendances dans les Parcs naturels

Pour parler de l'habitat social, il est nécessaire d'étudier les statistiques afin de dresser un portrait de l'habitat dans les 4 000 communes des Parcs naturels.

Répartition de la population

L'analyse des statistiques nationales indique qu'il y a 80 pourcent de propriétaires dans les communes de moins de 500 habitants. Plus la taille de la commune s'accroît, plus le taux de propriétaires diminue et le taux de locatif privé s'accroît. En ce qui concerne les HLM, le taux le plus important est pour les communes de 50 à 100 000 habitants qui sont pour la plupart des communes de banlieue. Il y a par ailleurs une différence entre les communes urbaines et les non urbaines. Dans les Parcs, on observe les mêmes tendances que dans le territoire national. Ils sont des territoires de propriétaires. Mais le taux de résidence secondaires y est plus important, notamment pour les petites communes. La moyenne nationale est de 7 pourcent, celle des Parcs est de 15 pourcent et celles des petites communes des Parcs de 30 pourcent. En ce qui concerne les logements vacants, la moyenne des Parcs est légèrement supérieure à la moyenne nationale.



Densité : hab/km²

Densité de population par catégorie de commune.

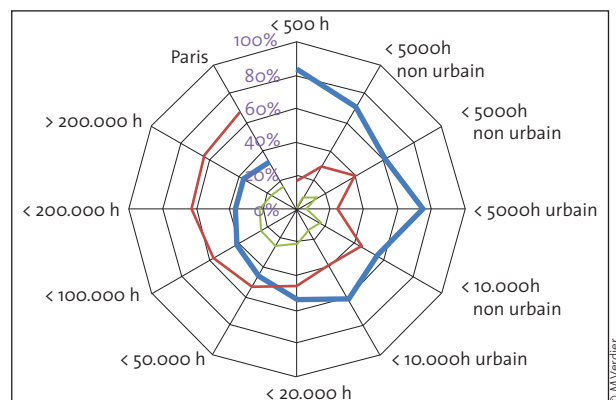
Pour analyser le locatif social, les données accessibles sont celles des organismes agréés. Les statistiques présentées ici ne prennent donc pas en compte le parc locatif des collectivités. Il y a très peu d'HLM dans les petites communes de moins de 500 habitants (inférieur à deux pourcent). Quand la taille de la commune s'accroît, le taux grimpe aussi. Cela représente un taux de dix pourcent pour les communes de plus de 3 500 habitants, ce qui permet de passer un « petit » marché (un à deux logements loués chaque année). Il est à noter que les 3 500 communes petites (moins de 2 000 habitants) possèdent 30 000 logements HLM et peuvent donc accueillir 60 000 personnes, ce qui n'est pas négligeable. L'évolution de ce taux se fait comme le reste de la France, de manière assez modeste. Selon les zones, les influences urbaines, il peut y avoir des contrastes très différents. Pour les jeunes, la faible part du locatif dans le marché de l'immobilier rend difficile l'accès au logement. Il est souvent plus tentant et plus simple d'acheter un pavillon à 80 000 euros.

Zoom sur les zonages HLM.

Il existe deux types de zonages qui permettent de fixer les loyers :

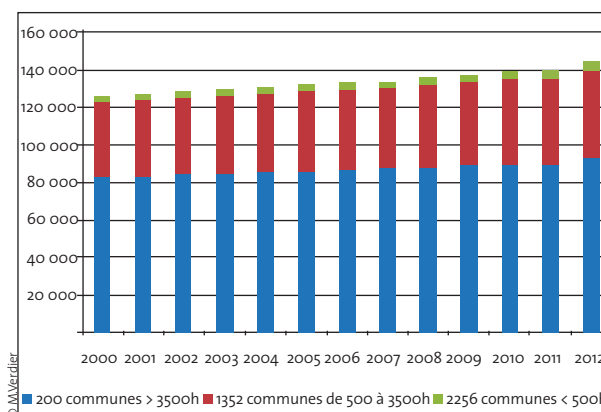
- le zonage HLM, qui fixe les loyers réglementaires. Valeurs : 1 (Paris), 2, 3. À quelques exceptions près, l'ensemble des Parcs est en zone 3 ;
- le zonage Borloo, qui fixe des loyers plafonds. Valeurs : A, B, C. À priori les Parcs sont plutôt en C car les zones les plus tendues sont A et B. Localement, le préfet peut déterminer des zones B1 et B2.

Ce type de zonage n'a pas directement d'impact sur la venue d'un bailleur car celui-ci va plutôt regarder son rendement, c'est à dire le ratio entre le loyer estimé et le coût de la construction. En site rural, le rendement est meilleur car le coût de construction est plus bas. Il y a souvent une confusion entre besoin et tension.



L'apparition d'une offre locative dans les Parcs répond à une partie des besoins existants sur les territoires des Parcs. Mais les bailleurs sont souvent réticents à investir ces territoires, notamment du fait parfois du temps de vacance entre deux locataires qui peut être de plusieurs mois. Certains acteurs sociaux ne sont pas intéressés par le locatif social en milieu rural car ils ciblent des populations fragiles qui seraient alors éloignées des bassins d'emplois, des services d'accompagnement, etc. Mais il ne faut pas réduire le logement social au PLAI car 50 à 70 pourcent de la population française est éligible au PLS ou au PLUS.

Quelques logements locatifs sont-ils facilement gérables par une commune ? Il manque un maillon dans la chaîne qui permette de combler cette désaffection des bailleurs. Une solution est expérimentée par le Parc de la Haute-Val-lée de Chevreuse ; il mutualise les petites opérations pour les confier à un seul bailleur, ce qui permet des économies d'échelle tant pour la construction que pour la gestion.



Croissance du parc locatif social dans les communes des Parcs naturels

Faut-il réaliser des PLH sur les Parcs ? Les Parcs ne sont pas officiellement des bassins de vie, mais le sont *de facto* au vu de leur constitution souvent à l'échelle d'un ou plusieurs bassins de vie.

Travaux et réflexion de la Direction générale des patrimoines du Ministère de la Culture et de la Communication

Depuis cinq ans, le ministère de la Culture et de la Communication travaille sur les bâtiments mal considérés que sont les grands ensembles. Ils font partie de l'histoire et constituent un patrimoine, même si ce n'est pas au sens



Bâtiment traditionnel du Parc des Vosges du Nord.

traditionnel du terme. Le ministère vient aussi d'achever une campagne d'étude sur les lotissements en mettant la qualité des projets en avant. La prochaine campagne portera sur la maison individuelle. Dans ces travaux, l'objectif du ministère est d'identifier et d'apporter de la qualité, à chaque étape du projet.

Par le biais d'une convention, le Ministère de la Culture et de la Communication et la Fédération des Parcs ont mis en place en 2014 deux actions communes dont l'une porte sur la qualité architecturale.

En effet, lorsque l'on parle de mitage, de consommation du foncier, c'est bien dans les grands territoires et les villes moyennes, cadre d'action des Parcs, que ce processus est à l'œuvre. Le travail de ces derniers mène à la valorisation des qualités de ces territoires en mobilisant la pluridisciplinarité propre à leurs équipes en association avec tous les partenaires.

Le problème principal identifié pour mettre en œuvre la qualité architecturale est que les outils principaux encadrant la production sont normatifs : les marges de manœuvre de l'architecte sont de plus en plus réduites. Or, un mouvement de simplification des normes est en cours. Alors même que 80 pourcent des constructions sont réalisées sans l'intervention d'un architecte, il faut rétablir la présence de l'architecte dans les territoires, pas seulement dans les villes, d'autant plus que c'est bien dans ces grands territoires que le mitage et la consommation du foncier font le plus de dégâts. En cherchant à valoriser la qualité des territoires sur lesquels ils travaillent, les Parcs font de fait intervenir des architectes, mais aussi des paysagistes, des écologues ou d'autres métiers liés aux spécificités du territoire. Ces démarches permettent alors d'introduire de la qualité.

La difficulté principale pour définir la qualité est qu'elle ne se décrète pas : elle émerge et s'incarne à chaque étape d'un projet. La qualité ne va pas forcément être spectaculaire : un projet de qualité peut simplement s'intégrer parfaitement bien au territoire et rester ainsi modeste. De plus, la qualité architecturale n'est pas qu'une question d'esthé-

tique. Enfin, la perception de la qualité va également être différente selon la personne qui porte le regard et son niveau d'éducation en termes de culture architecturale. En effet, lorsque l'on connaît l'histoire d'un bâtiment et sa valeur patrimoniale, on ne le regarde pas de la même manière.

Afin de surmonter cette difficulté liée à la définition problématique de la qualité architecturale, le ministère de la Culture et de la Communication cherche à établir des grilles de lecture pour identifier les éléments ou les étapes qui font la qualité d'un projet. L'idée est de partir d'expériences jugées qualitatives par les gens qui les vivent et d'étudier ce qui fait leur qualité. Malgré la diversité des projets, il y a à l'évidence des invariants qui doivent émerger. Cela permet d'aborder la question de la densification et de sa qualité. L'objectif serait donc de passer de la « France moche » à la « France bien ».

C'est dans ce cadre que se situe l'action conjointe MCC-FNPNR : il s'agit de valoriser des actions de Parcs en identifiant celles qui sont porteuses de démarches intéressantes et qui parviennent à composer astucieusement avec les aspects normatifs. À travers cette démarche, le Ministère de la Culture et de la Communication souhaite valoriser des projets qui ont pu aller plus loin que la simple application de la norme et qui sont de qualité. Il s'agit donc de mettre en avant des démarches exemplaires de ce point de vue.

Le Parc des Vosges du Nord indique que le jugement de la qualité architecturale devrait se faire par la gouvernance locale, avec notamment l'exemple des commissions pré-permis de construire. Pour son directeur, on ne pourra pas traiter la question de la qualité sans faire confiance au territoire. Il faut créer un contexte favorable aux architectes en milieu rural et étudier les conditions juridiques de la mise en place de la gouvernance locale. La France est le pays de la densité rurale traditionnelle qui s'exprime à travers une grande diversité de formes sur tout le territoire. Les Parcs représentent cette diversité et peuvent être des laboratoires.



Un bâti en lien avec le territoire dans lequel il s'inscrit.

PARTIE 4

Synthèse

Les différents témoignages de la journée montrent l'implication des Parcs dans l'habitat de leur territoire, qu'il s'agisse de construction ou de rénovation. L'approche transversale des Parcs naturels est largement mise à profit dans les différents projets qui réunissent de multiples compétences et de nombreux acteurs, condition d'essaimage des projets. Cela implique souvent une animation poussée et suivie sur le long terme. Les nombreux projets menés par les Parcs sur cette thématique indiquent son importance dans la fabrication de territoires durables engagés dans la transition énergétique.

Les différents projets menés par le Parc naturel des Vosges du Nord montrent que pour préserver les spécificités

du patrimoine bâti, les Parcs doivent s'attacher à retrouver les savoir-faire traditionnels et à développer des filières locales de la production des ressources à leur mise en place.

Par ailleurs, l'habitat des Parcs est caractérisé par une domination de la propriété et des résidences secondaires. Quelle est alors la place du locatif ?

De nombreux Parcs s'essaient à développer des projets en partenariat avec les bailleurs avec plus ou moins de succès. La constitution de ce groupe de travail permettra de faire remonter les expériences réussies et les freins identifiés pour aller de l'avant.



Valoriser les spécificités du patrimoine bâti inhérente à chaque Parc.

PARTIE 5

Liste des participants

Nom	Prénom	Fonction	Organisme	Courriel
ADAM	Stéphane	Coordinateur pôle Développement durable	Fédération des Parcs	sadam@parcs-naturels-regionaux.fr
ALBRECHT	Eszter	Architecte-urbaniste	Parc de Lorraine	eszter.albrecht@pnr-lorraine.com
ANTOINE	Nicolas	Chargé de mission urbanisme paysage	Parc du vercors	nicolas.antoine@pnr-vercors.fr
BELLANGER	Hégésippe	Chargé de mission urbanisme	Parc des Marais du Cotentin et du Bessin	hbellanger@parc-cotentin-bessin.fr
BOKOBZA	Hubert	Etudiant en architecture		
BUCH	Corentin	urbanisme opérationnel	Parc du Gâtinais français	c.buch@parc-gatinais-francais.fr
CAZIER	Emmanuel	Chargé de Mission Habitat Durable et Patrimoine Bâti	Parc de l'Avesnois	emmanuel.cazier@parc-naturel-avesnois.com
CHAPPEL	Florent		DHUP/DGLAN	
CHIAPPERO	Danny	responsable pôle bâti paysage urbanisme	Parc de la Brenne	d.chiappero@parc-naturel-brenne.fr
CLOSSET	Frédéric	Architecte	Parc des Boucles de la Seine normande	frederic.closset@pnr-seine-normande.com
DELAITRE	Tania	Chargée d'études urbanisme	Parc de la Haute-Vallée de Chevreuse	t.delaitre@parc-naturel-chevreuse.fr
DEMOULIN	Pascal	architecte	Sycoparc-Parc des Vosges du Nord	p.demoulin@parc-vosges-nord.fr
FILIPPOZZI	Laurent	CDM Eau air énergie déchets	Parc des Alpilles	l.filipozzi@parc-alpilles.fr
GENEAU	Eléonore	chargée de mission urbanisme	Parc des Landes de Gascogne	e.geneau@parc-landes-de-gascogne.fr
GERHARD	Camille	Etudiante en architecture		
JACOB	Rita	chargée de mission	Parc des Vosges du Nord	r.jacob@parc-vosges-nord.fr
KUCHLY	Emilie	Etudiante en architecture		
LEGROS	Clémence	chargée de mission urbanisme	Parc de la Brenne	c.legros@parc-naturel-brenne.fr
LEMAIRE	Maxime	Chargé de mission	Parc des Caps et Marais d'Opale	mlemaire@parc-opale.fr
LERUDE	Olivier		Ministère de la Culture	

Nom	Prénom	Fonction	Organisme	Courriel
LHERONDEL	Lucie	Etudiante en architecture		
LUMINEAU	Victor	Chargé de mission Habitat et énergie	Parc Périgord-Limousin	v.lumineau@pnrpl.com
BELLANGER	Hégésippe	Chargé de mission urbanisme	Parc des Marais du Cotentin et du Bessin	hbellanger@parc-cotentin-bessin.fr
MAIRE VIGUEUR	Céline	Chargée de mission	ENRX	
MEYRUEY-CARRE	Clémence		MEDDE	
MANDARON	Nathalie	chargée de mission urbanisme durable	ENRX	n.mandaron@enrx.fr
MONTEIX	Jean-Luc	Responsable pôle aménagement	Parc Livradois-Forez	jl.monteix@parc-livradois-forez.org
MOUTET	Philippe	Chargé de mission Energie, climat et architecture	FPNRF	pmoutet@parcs-naturels-regionaux.fr
PAILLET	Simon	Architecte-urbaniste	Parc des Massif des Bauges	s.paillet@parcdesbauges.com
PIFAUDAT	Charlotte	chargée de mission habitat	Parc du Perche	charlotte.pifaudat@parc-naturel-perche.fr
REITZER	Floriane	architecte	Parc du pilat	freitzer@parc-naturel-pilat.fr
SANAA	Nicolas	Aménagement du territoire	FPNRF	nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr
SCHAEFER	Jean-Pierre	chargée de mission	Conseil national des villes	
SCHMIDT	Corinna	Etudiante en architecture		
THIEBAUT	Olivier	Chargé de mission urbanisme et paysage	Parc du Morvan	olivier.thiebaut@parcdumorvan.org
VERDIER	Marc	Enseignant - urbaniste	ENSArchitecture de Nancy	marc.verdier@nancy.archi.fr
WEICK	Pierre	Directeur	Fédération des Parcs naturels régionaux	pweick@parcs-naturels-regionaux.fr
WISSER	Aurélié		Parc des Vosges du Nord	
YAOUANC	Sébastien	Animateur PCET	Parc de la Brenne	s.yaouanc@parc-naturel-brenne.fr

Coordination :

Nicolas Sanaa - nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr
Fédération des Parcs naturels régionaux de France

Rédaction :

Caroline Scao-Baudez, paysagiste
caroline.baudez@ameter-paysages.fr

Réalisation graphique :

Anne Badrignans
badrignans.anne@gmail.com

Comité de lecture :

Olivier Lerude- Ministère de la Culture et de la Communication
Jean-Pierre Schaefer - Conseil national des villes
Pascal Demoulin, Sycoparc - Parc naturel des Vosges du Nord
Aurélie Wisser - Parc naturel des Vosges du Nord
Nathalie Mandaron - ENRX
Maxime Lemaire - ENRX
Marc Verdier, enseignant-urbaniste
Nicolas Sanaa, Fédération des Parcs naturels régionaux de France
Anne Badrignans - Graphiste-paysagiste

FÉDÉRATION 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

Fédération des Parcs naturels régionaux de France
9, rue Christiani - 75018 Paris
Tél. 01 44 90 86 20 - Fax. 01 45 22 70 78
info@parcs-naturelsrégionaux.fr

POUR EN SAVOIR PLUS
SUR LES PARCS NATURELS REGIONAUX,

www.parcs-naturels-régionaux.fr

