



**Dossier de candidature
atelier du Grenelle
Parc de la Brenne**

- février 2009 -

Projet d'atelier territorial du Grenelle du Parc naturel régional de la Brenne mars-septembre 2009

Etude comparée de deux modes de production d'éco-habitat rural

I – Contexte territorial et enjeux

Un territoire qui s'engage dans une démarche d'urbanisme durable

Situé au Sud-ouest du département de l'Indre et de la région Centre, le Parc naturel régional de la Brenne est une zone rurale à l'écart des grands centres urbains, caractérisée par un patrimoine naturel et paysager de grande valeur : la Brenne, zone d'étangs reconnue d'intérêt international, et au sud, une zone bocagère liée au Boischaud sud.

Ce territoire se distingue également par un patrimoine bâti rural modeste mais de belle qualité et souvent très ancien (environ 40 % du bâti est antérieur au XIXème siècle) dont une grande partie est habitée.

Quelques exemples d'architecture rurale dans le Parc de la Brenne



L'importance de ces patrimoines a occulté pendant les premières années d'existence du Parc la question de l'urbanisme et surtout de l'urbanisation, restée longtemps marginale.

Le Parc naturel régional de la Brenne est peu peuplé avec 31 075 habitants répartis sur 50 communes (176 441 ha), 19 hab./km² en moyenne et moins de 10 hab./km² dans de nombreuses communes rurales.

On peut noter également l'absence d'un pôle urbain d'importance. La ville du Blanc, seule commune au-dessus de 2000 habitants compte 7000 habitants.

On peut noter également l'absence d'un pôle urbain d'importance. La ville du Blanc, seule commune au-dessus de 2 000 habitants, compte 7 000 habitants.

Le recul de la population, continu depuis 1990, semble s'atténuer ces dernières années, on peut même observer une légère reprise de la croissance démographique entre 1999 et 2006. En 2001, les ménages du pays de la Brenne déclaraient des revenus bien plus faibles que la moyenne des pays de la région Centre. Le revenu fiscal médian est inférieur de près de 2 500 € à la moyenne des pays de la région Centre (égal à 14 421€).

Une nouvelle urbanisation diffuse entraînant la banalisation des paysages



Même si l'évolution démographique n'est pas importante, les évolutions sociétales (décohabitation, désir de pavillon individuel, **accès plus coûteux depuis quelques années à l'habitat ancien...**) créent une demande conséquente en constructions neuves. La construction de maisons individuelles a doublé sur le territoire du Parc entre 2003 et 2007 (passant de 69 par an à 143).

Cette nouvelle urbanisation se diffuse projet par projet, dans la plupart des cas sans organisation collective réfléchie, au gré des opportunités. Les nouvelles constructions se trouvent le plus souvent en dispersion le long des axes de communication. Cette urbanisation pose des problèmes paysagers (traitement des entrées de ville, aucune prise sur la qualité architecturale des constructions, ...), environnementaux (grignotage de l'espace agricole,

segmentation des habitats naturels, ...) et économiques (multiplication du linéaire de réseau, exigence de services publics dispersés, ...).

La banalisation liée à cette urbanisation devenue perceptible, entraîne de la part des élus et des habitants des demandes de réglementation de la construction neuve, de charte de la construction faisant référence aux modèles en place, ce qui ne nous semble pas être un gage de qualité de l'architecture et des paysages contemporains.

Une organisation a minima de la gestion de l'urbanisme

Aujourd'hui, 40 communes sur 51 ont un document d'urbanisme en cours ou approuvé. Toutefois, plus de 50% d'entre elles (22) n'ont qu'une « carte communale », insuffisante par rapport aux enjeux. Plus que par une volonté de réflexion des communes sur la gestion de leur espace communal, l'élaboration d'une Carte communale est en effet souvent guidée par la seule volonté d'ouvrir de nouvelles zones de construction en dehors des zones agglomérées autorisées par le RNU. Pour de nombreux élus, la reprise de la construction de logements neufs (depuis environ 5 ans) sur leur commune, représente un nouveau souffle, un espoir de développement, ce qui explique le manque d'anticipation général.

Des habitudes de réflexion sectorielles sur les projets d'aménagement

On note par ailleurs une réflexion souvent trop sectorielle et technique sur les projets d'aménagement qui conduit à :

- une absence quasi-systématique d'espace public ou collectif structurant dans les projets de lotissements,
- des espaces publics et des aménagements soumis à la pression des usages liés à l'automobile et à l'implantation au coup par coup des équipements techniques (transfos, poubelles, panneaux, bornes incendie, etc.) et à la quête de l'entretien minimal (surminéralisation des sols, recours à l'enrobé et au vocabulaire routier, bordurage béton,...), pas de réflexion sur la gestion des eaux pluviales, pas d'intégration du végétal autre qu'en décoration, éclairage public surévalué,
- la construction publique ou les programmes de réhabilitation communaux ou intercommunaux ne sont pas ou peu l'occasion de rechercher la qualité environnementale, paysagère et architecturale.

Une priorité : l'efficacité énergétique du bâti en lien avec sa qualité patrimoniale

Le parc est riche de milliers de bâtiments traditionnels dont la qualité patrimoniale est reconnue. De nombreux bâtiments anciens ne sont pas réutilisés, y compris dans les centres-bourgs, alors qu'une nouvelle urbanisation standardisée banalise les paysages.

La question de l'efficacité énergétique du bâti et des territoires entraîne pour le Parc un questionnement sur la capacité des bâtiments anciens à s'adapter sans dommage aux nouvelles exigences d'économie d'énergie. Le développement des énergies renouvelables, pendant d'une politique d'efficacité énergétique pose également un certain nombre de problème d'intégration paysagère et patrimoniale.

Or la réutilisation du bâti ancien semble être la première réponse à la problématique de l'étalement urbain et devoir à ce titre être développée en intégrant efficacité énergétique et préservation du patrimoine. Nous nous appuyons sur le projet en cours « BATAN », porté par Maisons Paysannes de France et les CETE de Rouen et de Strasbourg sur les mesures d'efficacité thermique du bâti ancien.

Cette question sera un des axes importants du Contrat d'Objectif Territorial en partenariat avec L'ADEME.

L'éco-construction une nouvelle attente des élus et des habitants

Les interrogations sociétales sur l'innocuité des matériaux de construction et l'écologie de l'habitat amènent de nombreux porteurs de projets, élus ou particuliers à interpeller le Parc sur l'éco-construction.

A l'échelle du département, une réflexion sur le développement des agro-matériaux est en cours depuis deux ans au niveau de la Chambre d'Agriculture portée par ADEFIBOIS, association de développement de la filière bois.

Aujourd'hui on est tout prêt de la création d'une usine de fabrication de cloisons en paille compressée qui utilisera la paille produite en Champagne Berrichonne et des réflexions sont conduites sur la production de laine de chanvre et de laine de mouton au niveau local.

Par ailleurs toujours porté par ADEFIBOIS, un groupe d'artisans et d'architectes intéressés par l'éco-construction se structure pour développer une plate-forme de vente d'éco-matériaux et des actions pilotes de sensibilisation d'abord, puis de construction. Le Parc est partenaire de ces initiatives dans le cadre de son programme Leader.

Enfin, la DDE 36 a lancé un projet en relation avec des laboratoires universitaires et centres de recherche, visant à mettre en place un réseau de ressources permettant d'accompagner des filières d'utilisation de la biomasse dans la construction (PUCA, Université de Tours, CETE Normandie-Centre).

Vers la mise en œuvre d'une démarche d'urbanisme durable

Pour toutes ces raisons, le Parc s'est engagé en 2008 dans une démarche d'urbanisme durable en partenariat avec l'ADEME de la région Centre, dans le cadre d'un Contrat d'Objectif Territorial, en s'appuyant notamment sur l'approche environnementale de l'urbanisme ¹.

Cette nouvelle mission s'intéressera autant à la planification qu'à l'urbanisme opérationnel (habitat groupé et zones d'activités) et aux projets d'aménagement, sous l'angle de l'environnement et des paysages, mais aussi du social.

Les dernières élections municipales ont vu se renouveler fortement le paysage des élus du Parc qui sont nombreux à s'intéresser à ces nouvelles problématiques.

Le Parc est actuellement en phase de révision de sa charte et intègre le développement durable dans son projet de territoire, selon une démarche d'agenda 21.

Deux programmes en cours sont mobilisés dans ce sens, le programme Leader, autour de la performance sociale et environnementale du territoire, ainsi que le futur contrat de Pays avec la région Centre, orienté par une démarche d'agenda 21.

II – Le projet d'atelier: réflexion pour un nouveau mode d'habitat en milieu rural: éco-lotissement ou éco-réhabilitation ?

Objectifs de l'atelier

L'ensemble de ces facteurs nous conduit à proposer un projet d'atelier qui s'attache à la fois aux thèmes de l'étalement urbain, de la rénovation urbaine et des secteurs anciens, des paysages de l'énergie et des paysages de proximité.

Il s'agit d'associer des étudiants d'écoles d'architecture, du paysage, et si possible d'une école d'ingénieurs thermiciens pour travailler dans deux directions possibles de la production de logements sociaux en éco-construction.

Ces ateliers sont une opportunité de répondre à une demande d'assistance à maîtrise d'ouvrage de petites communes pour le montage d'un projet innovant, de démontrer l'intérêt d'une approche globale pluridisciplinaire et de sensibiliser les élus sur des thèmes qui seront des enjeux forts de la nouvelle charte du Parc.

Travail attendu

- A – Création d'un « éco-lotissement », en lien avec un bourg ancien
- B - Eco-réhabilitation (avec ou sans changement d'usage) d'un ou de plusieurs bâtiments anciens ²
- C – Comparaison coût/efficacité énergétique des deux propositions.

¹ Le Parc participe également, avec le Parc du Morvan et la Fédération des Parcs au projet de film sur l'urbanisme rural durable (appel d'offres MEEDDAT2007)

² Nous laissons volontairement de côté la question de l'éco-réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire des années 1970-1980 qui achèverait le tour de la question mais correspond moins aux besoins de notre territoire.