Rencontre(s)

12 septembre 2012

Le mode d'usage de l'espace
Les pratiques et les coûts de l'aménagement

#6

agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine
et eure

Les participants

Pierre Bourguignon, Président de l'agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure, Maire de Sotteville-lès-Rouen, Vice-Président de la CREA

David Cormand, Conseiller régional, Conseiller communautaire la CREA

Gérard Ducable, Maire d'Isneauville, Conseiller communautaire la CREA

Marie Guguin, Adjointe au Maire de Bois-Guillaume-Bihorel, Conseillère communautaire la CREA

Agnès Henrichs, Maire de Sainte-Croix-aux-Mines

Pascal Houbron, Maire délégué de Bois-Guillaume-Bihorel, Vice-Président de la CREA

Guy Jacob, Chambre d'Agriculture de l'Eure, Vice-Président de la SAFER

Bernard Jeanne, Maire de Roncherolles-sur-le-Vivier, Conseiller communautaire la CREA

Brigitte Langlois, Maire de Catenay, Présidente du Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray

Cyrille Moreau, Conseiller communautaire la CREA

Stéphanie Bluche, Ville de Sotteville-lès-Rouen

Jacques Charron, CCI de Rouen

Michel Houbron, Établissement Public Foncier de Normandie

Anne-Sophie Houdement, la CREA

Stéphane Jot, Pays entre Seine et Bray

Geneviève Larmaraud, AURBSE

Mathieu Leullier, AURBSE

Laurent Moreno, AURBSE

Hervé Ollivier, AURBSE

Alexandre Patrou, DDTM de Seine-Maritime

Isabelle Revol, DRAC Haute-Normandie

Jean-Charles Vincent, Syndicat Mixte Région Caux Seine

Pierre Bourguignon

J'ai grand plaisir à vous accueillir aujourd'hui pour notre sixième Rencontre(s), sur le thème des pratiques et des coûts de l'aménagement. Si la réflexion peut s'engager, c'est que nous disposons d'une base de travail partagée, construite par l'agence d'urbanisme : c'est « le mode d'usage de l'espace ».

Nos travaux et les débats qu'ils vont susciter s'inscrivent toujours dans notre volonté d'aborder ces questions à toutes les échelles.
L'échelle de l'interscot, donc de nos quatre SCoT est le point de départ de la démarche.
La cohérence du développement a été appréhendée depuis le niveau le plus pertinent, à savoir le bassin de vie de Rouen et ses 650 000 habitants. D'ailleurs, dans ce travail comme dans tout le travail de l'agence, les SCoT sont très présents : Brigitte Langlois qui préside le Pays entre Seine-et-Bray peut le dire, la CREA peut le dire, Bruno Questel, Président du Pays du Roumois peut le dire, de même que Jérôme Bourlet de la Vallée, Président du Syndicat mixte pour le SCoT Seine-Eure – Forêt de Bord.
Notre méthode de travail a bien été de partir de cet espace dans sa globalité mais aussi dans sa diversité pour établir une grille d'analyse du mode d'usage de l'espace qui est un outil de mesure.
Et on n'a pas oublié que, sur ces questions il faut que l'outil d'analyse soit utilisable, c'est-à-dire qu'il soit partagé par chacun des acteurs, chacun des maires, au plus près de ses préoccupations locales.
Il y a eu des réunions de travail sur place, invitant chacune des communes afin de vérifier les interprétations et les analyses menées par l'agence. Ce n'est qu'au terme de ce temps de validation et de compréhension qu'il est possible de restituer les résultats de la démarche.
Et l'agence peut apporter ces analyses à l'échelle de l'interscot, comme des SCoT, des intercommunalités et des communes : c'est bien cela, l'intérêt.
Puisque la méthode est commune à tous, que les analyses sont réalisées à partir de l'échelle la plus large, le retour d'informations qui peut être fait dans les communes est beaucoup plus complet, plus partagé, plus solide que s'il s'agissait simplement d'un diagnostic communal.
Les données dont nous disposons permettront, en fonction des priorités qu'on a posées dans le programme de travail pluriannuel, d'alimenter les différentes démarches entreprises par chacune des collectivités locales au fur et à mesure de leur avancement et de la phase d'évaluation.

Et puis nos travaux s'inscrivent dans le partenariat, comme vous l'aurez compris en lien le plus étroit avec les collectivités qui sont membres de l'agence.

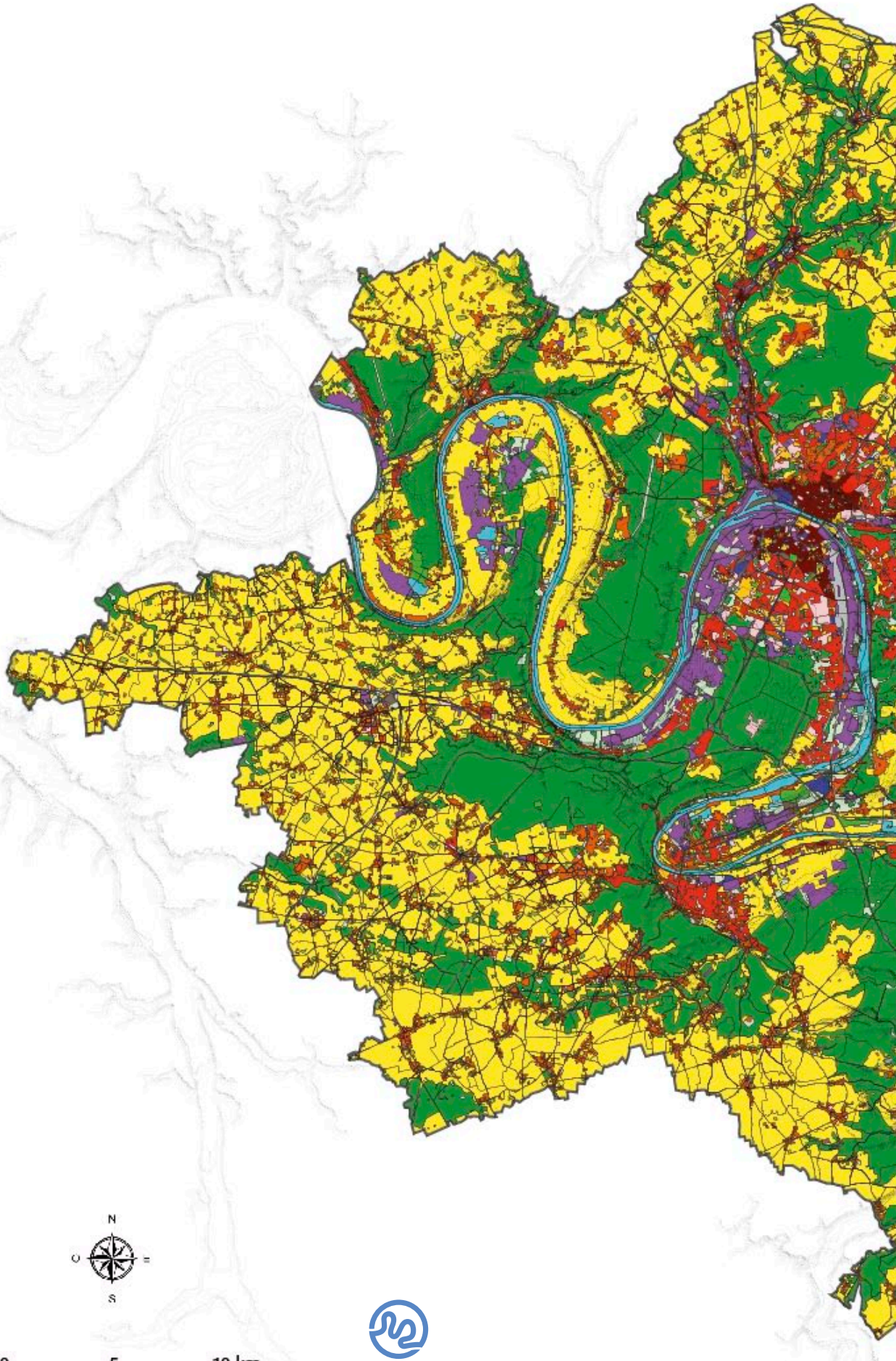
Nous avons pris l'habitude, dans nos rencontres d'enrichir le travail de l'agence, d'expériences extérieures et c'est pour cela que mon honorable collègue, Agnès Henrichs, maire de Sainte-Croix-aux-Mines – c'est en Alsace – a accepté de venir témoigner. Votre commune compte 2000 habitants dans le Haut-Rhin. Il y a une opération d'aménagement, « les coccinelles », sur 15 parcelles, pour de futures maisons individuelles. L'expérience est particulièrement intéressante à plus d'un titre, d'autant qu'il y a eu et qu'il y a encore un travail pour construire, avec l'ensemble des acteurs, avec la population, une méthode sans a priori.
Je vais dans un premier temps demander à Laurent Moreno, Directeur général, d'apporter des éléments de méthode sur le mode d'usage de l'espace.

Laurent Moreno

Aujourd'hui on peut dire que l'agence d'urbanisme dispose, au service de ses adhérents et sur l'ensemble de son territoire, d'une banque de données qui n'existait pas dans sa totalité. Elle existait partiellement, car notamment dans sa constitution, nous nous sommes inspirés de travaux préalables qui avaient été portés à la fois par l'État et par le syndicat mixte pour le SCoT Rouen-Elbeuf et qui avaient établi une grille d'analyse, que nous avons ensemble fait évoluer.
L'espace qui est couvert par ce que nous appelons « le mode d'usage de l'espace », c'est à peu près 185 000 hectares à cheval sur deux départements et concernant 229 communes. Cela correspond aux quatre SCoT de l'interscot. Pourquoi appelle-t-on cela « mode d'usage de l'espace », et non « mode d'occupation des sols » ? On verra que la terminologie a aussi un rapport avec la méthode, la manière de faire. En effet, le mode d'occupation des sols, est la traduction de documents réglementaires qui fixent un certain nombre de contraintes et de possibilités de développement et de construction. L'idée, beaucoup plus fonctionnelle du mode d'usage de l'espace, est de regarder pourquoi un espace est utilisé et à quoi il est utilisé. On part en effet du principe qu'on n'occupe pas un espace pour le plaisir de l'occuper. Et puis il y a des espaces qui sont dits non urbanisés, qui sont donc considérés comme libres mais qui ont néanmoins un usage : l'agriculture par exemple. Et on pourrait dire la même chose pour les forêts, pour les espaces naturels.
On n'est donc pas dans un mode d'occupation, c'est-à-dire une vision un peu « procédurale »

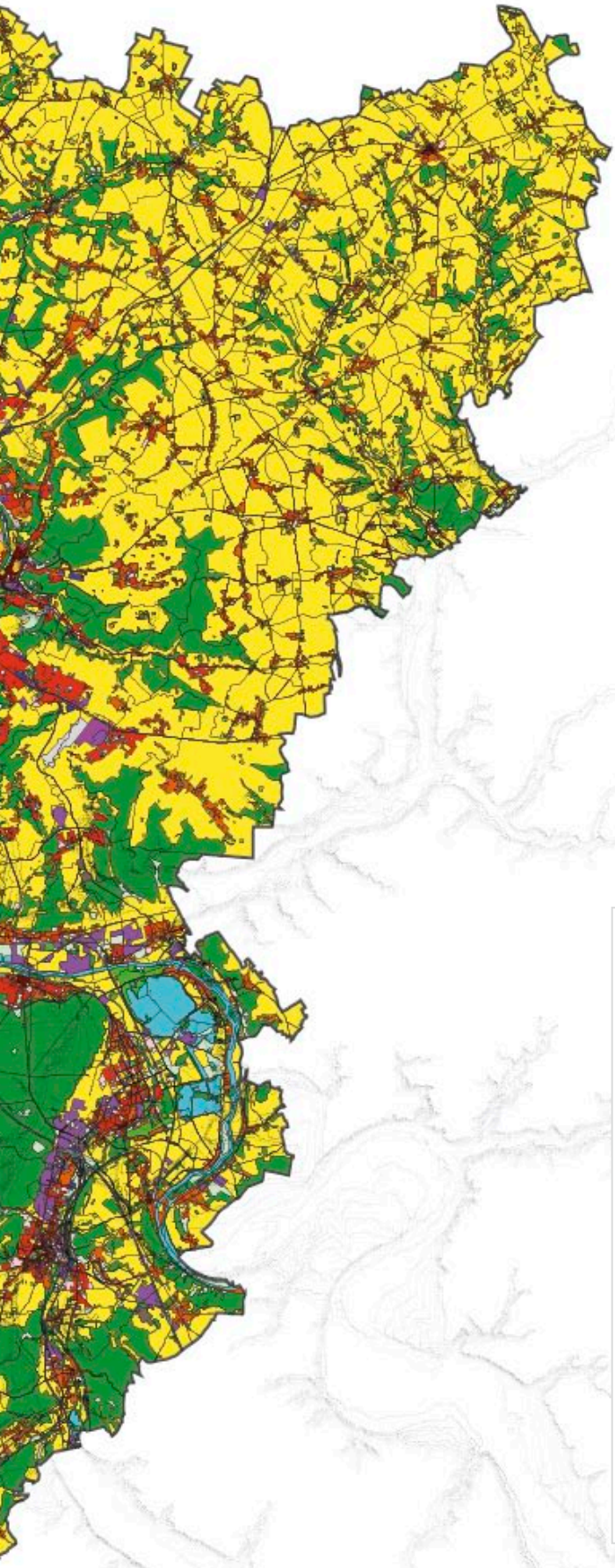
du développement urbain, mais plutôt dans une vision fonctionnelle et de compréhension de l'utilité de l'usage de l'espace.
En fait, la question à laquelle on répond, c'est : pourquoi laisse-t-on muter des espaces, pourquoi provoque-t-on la mutation ? Ceci en rapport avec une utilité que l'on recherche.
Nous avons observé les mouvements sur une période assez longue : 1999-2009, sur la base de deux campagnes de photographies aériennes. 10 ans, c'est un temps suffisamment long pour pouvoir regarder de manière assez précise et analyser sur le long terme, des mutations que l'on pourrait qualifier de structurelles, et en même temps, observer les mouvements répétitifs et les mouvements de grande ampleur.
Les phases de validation de la donnée avec l'ensemble des élus qui ont été rencontrés – un peu plus de 200 maires et élus des communes concernées – ont permis d'identifier des souhaits prioritaires et de valider l'utilité de l'outil. Parmi les souhaits et les interrogations qui ont été portés, figuraient les coûts de l'aménagement. Aujourd'hui, les coûts de l'aménagement sont plus visibles qu'ils ne l'étaient auparavant, d'autant plus qu'ils restent pour certains d'entre eux très clairement à la charge des collectivités locales. On nous a cité l'exemple des coûts des réseaux, notamment numériques, qui sont à la fois une exigence des populations accueillies, mais aussi une nécessité pour la commune de bien desservir ces nouveaux espaces en haut débit. Et les opérateurs de réseaux se sont multipliés, diversifiés et cette question devient, en termes notamment de finances publiques, une question centrale.
L'aménagement de ces espaces, même s'il se fait de manière lente renvoie aux travaux de l'agence sur les évolutions démographiques, dont on a vu lors des précédentes rencontres qu'elles étaient ici très mesurées, il renvoie aussi à la question des mobilités et donc de l'accès aux services. Nous partons du principe que les gens se déplacent, non par plaisir, mais parce qu'ils veulent accéder à l'emploi, à un service, à leur famille, etc. La mobilité traduit l'accès aux services et l'accès à un certain nombre d'aménités.
Ce sont toutes ces questions-là qui sont réinterrogées au travers du mode d'usage de l'espace et qui font partie des chantiers sur lesquels l'agence travaille par ailleurs. En fait, c'est presque un travail collectif de l'ensemble de l'agence qui est en partie rapporté aujourd'hui, même s'il a été particulièrement conduit par Hervé Ollivier, qui est chef de projet Cohérence du développement des territoires et Mathieu Leullier qui est responsable du SIG. Le SIG dans une agence d'urbanisme, a toujours un rôle central et important. C'est un outil technique avant tout, mais il ne révèle tout son intérêt qu'à partir du moment où il intègre aussi des notions plus sociologiques, plus partagées avec l'ensemble des acteurs. Ce n'est pas qu'une superposition de dalles, c'est aussi un outil de réflexion et d'anticipation sur l'aménagement du territoire.

Le mode d'usage de l'espace - 2009



agence d'urbanisme de rouen et des boucles de seine et eure

Sources : AURBSE 2012 - IGN - Ortho 2009 - MNT



Typologie de l'usage de l'espace	Code
Espaces naturels non boisés, non agricoles (coteaux, espaces libres dans le tissu urbain, espaces de transition)	9
Espaces boisés (au moins 10% d'arbres)	10
Espaces naturels aquatiques	11
Espaces de loisirs et d'agrément	12
Activités agricoles (sous toutes leurs formes)	13
Constructions en milieu rural (bâtiments agricoles, fermes, silos, bâtiments isolés agricoles)	14
Activités industrielles et/ou artisanales et/ou tertiaires et/ou portuaire et/ou aéroportuaire	20
Centres commerciaux, supermarchés (y compris parkings, halles et entrepôts)	21
Habitat dense, continu, hypercentre	30
Ensembles d'habitat collectif dominant	31
Habitat individuel dense (supérieur à 10 unités / hectare)	32
Habitat individuel peu dense (inférieur à 10 unités / hectare)	33
Équipements avec leur parking (publics, privés)	40
Aéroports/terminaux croisières/embarcadères bacs fluviaux	41
Autoroutes, routes essentielles, échangeurs (voies d'environ 15 m d'emprise, remblais et déblais compris)	42
Voies ferrées	43
Espaces en mutation (carrières en fin d'exploitation, friches industrielles, décharges sauvages, urbanisation en cours)	50

Le mode d'usage de l'espace
Premières exploitations

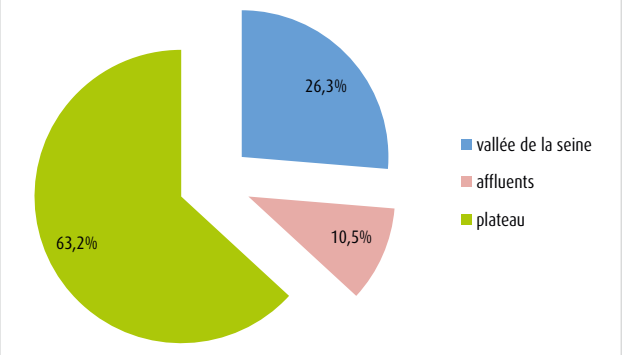
Hervé Ollivier

Je vais vous faire une présentation, à la fois de l'outil lui-même et des premiers traitements que nous avons pu réaliser, qui augurent, comme cela a été rappelé, d'autres réflexions et exploitations dans l'avenir.

Le mode d'usage de l'espace, c'est plus qu'un observatoire comptable de la consommation de l'espace. Évidemment, le fait de dessiner des périmètres sur une cartographie, une photo aérienne, détermine des superficies, mais celles-ci traduisent d'abord des façons d'utiliser l'espace. La construction du paysage est faite de l'usage que l'on fait des sols. Pour reprendre le concept du géographe paysagiste Augustin Berque, c'est la notion d'écoumène qu'on a voulu traduire dans notre réflexion et dans notre méthodologie. C'est véritablement la liaison forte entre l'homme et son environnement qui procède de l'élaboration des paysages, y compris sur ceux qu'il décide de préserver, sur lesquels il décide de ne pas intervenir : la décision de ne pas intervenir influence elle-même la construction des paysages.
Donc il s'agit d'observer l'évolution des pratiques dans le temps, en l'occurrence sur 10 années, à partir de deux campagnes de photos aériennes, l'une de 1999, l'autre de 2009, et d'apprécier comment des mutations se font dans le temps. On a en fait deux objectifs :
– une observation technique où on va effectivement observer dans un premier temps des thèmes. La retranscription des ensembles verts, des infrastructures, des ensembles agricoles repérés sur le territoire permet de constituer des cartographies thématiques qui vous seront forcément utiles pour la construction de vos documents d'urbanisme ou les réflexions sur le développement du territoire au travers des questions environnementales, comme la trame verte et bleue.
– une contribution à des questionnements très importants sur les territoires : l'agriculture et l'urbanisation, les liens avec la périurbanisation, les liens avec les déplacements, les équipements… Ce sont des pistes de réflexion que nous développerons par la suite.

En concordance avec l'atlas régional des paysages, nous avons travaillé sur trois grandes entités de paysage qui nous permettent d'appréhender le territoire dans sa globalité. Ces trois entités se complètent, interagissent entre elles, car il n'y a pas de paysage autonome, sans lien avec les autres éléments qui sont à côté de lui. Il n'y a pas de plateau sans vallée, sans fleuve. À chaque entité correspondent des usages particuliers.

Répartition des entités de grands paysages



Ces trois grandes entités se répartissent sur la totalité du périmètre de l'agence dans les proportions suivantes : le paysage des plateaux en 1999 représentait plus de 60 % de la superficie étudiée, le paysage de la vallée de la Seine en représentait moins de 30 % et le paysage des affluents, en représentait à peu près 10 %.

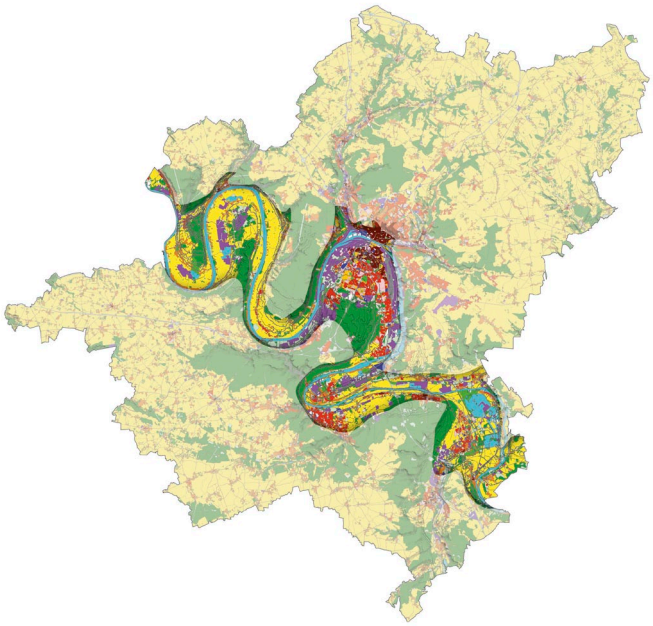
Pour le paysage global, la photographie de 1999 est notre point de départ.

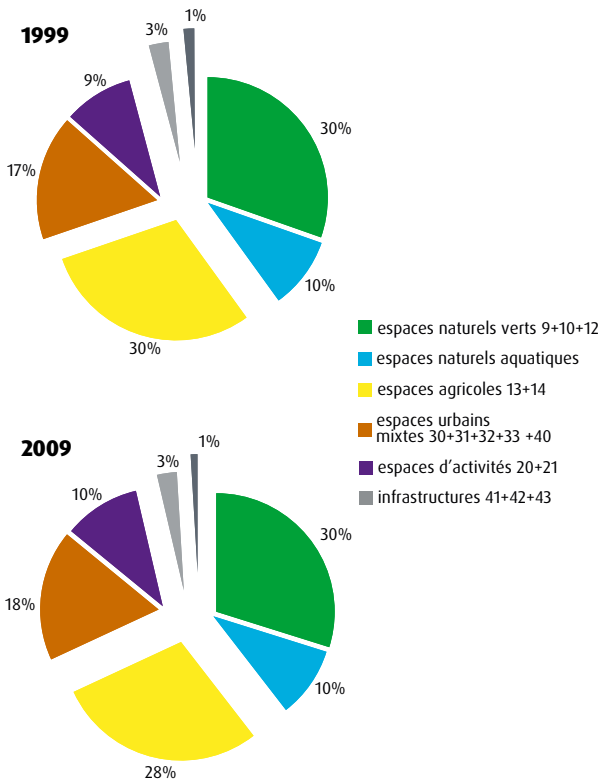
Le premier paysage étudié est la vallée de la Seine. Pourquoi a-t-on décidé de caractériser la vallée de la Seine ? Parce que l'histoire de l'urbanisation de la Seine est véritablement liée à l'histoire du fleuve. Les implantations industrielles, humaines en règle générale – et aussi la constitution des espaces naturels et de loisirs – sont vraiment liées aux pratiques du fleuve.
C'est un espace où beaucoup d'usages sont présents et dans des proportions relativement identiques. Un tiers sont des espaces agricoles, un petit tiers sont des espaces urbanisés et industriels, un autre tiers sont des espaces verts et enfin 10 % sont des espaces bleus liés à l'eau.

Le deuxième paysage étudié est celui des vallées des affluents. Les premières implantations industrielles qui ont fait la richesse du territoire que l'on étudie se sont faites sur les affluents en grande partie, car l'énergie motrice qui permettait de développer l'activité humaine y était maîtrisable. Les cours d'eau ont été des fournisseurs d'énergie au travers des moulins, d'abord les moulins banaux au moyen-âge, puis ensuite de l'ensemble du développement industriel lié à ces moulins, sur la draperie, sur le tissage et plus tard sur le refroidissement pour la production industrielle.
La différence est notable avec la Seine qui n'a été maîtrisée qu'à la fin du XIXe siècle par son endiguement et sa canalisation ; donc on ne pouvait pas utiliser son énergie. Le développement industriel qui est lié au bassin de la Seine en lui-même est un développement industriel beaucoup plus lié à la circulation et au déplacement des marchandises et des personnes qu'à l'utilisation véritable de l'eau comme une énergie motrice.
Donc dans les espaces des vallées des affluents, on retrouve une partie importante d'agriculture qui est l'usage initial et ancien des sols, et on retrouve aussi des espaces urbanisés et des infrastructures. L'évolution entre 1999 et 2009 paraît faible, mais 1 % de 14 580 hectares, ce n'est quand même pas négligeable.

Le troisième paysage, c'est celui des plateaux qui ont aussi contribué à la richesse du territoire de la vallée de la Seine. Les paysans occupant ces espaces et les structures agricoles ont été la première main-d'œuvre et les premiers supports qui ont permis le développement industriel de la vallée. Par exemple, on filait le coton ou on cardait la laine dans les fermes et on rapportait ensuite les éléments filés dans les vallées pour pouvoir finaliser la production, le tissage ou le tressage.
On a une occupation du territoire qui est liée à cette occupation agricole, donc très dispersée, avec beaucoup de petites communes et de communes de taille moyenne aux portes de la grande agglomération. L'espace agricole très présent, représente 60 %, les espaces naturels 27 % et les espaces urbanisés sont moindres mais très répartis sur l'ensemble du territoire.

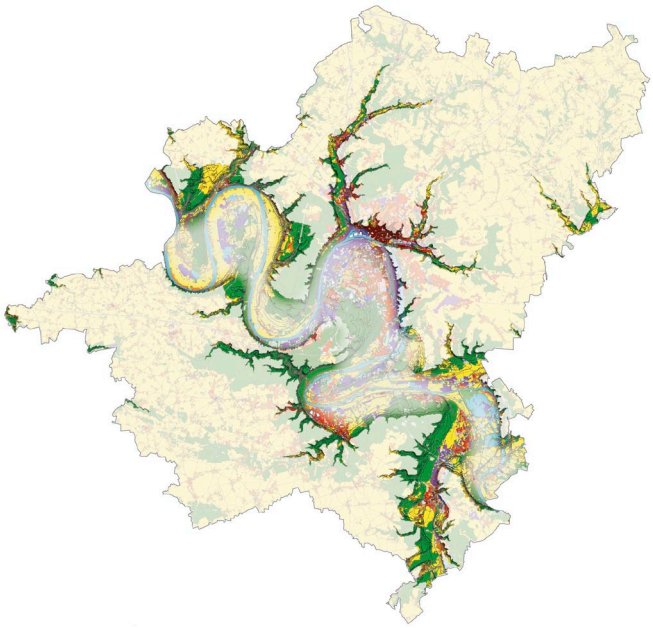
La vallée de la Seine

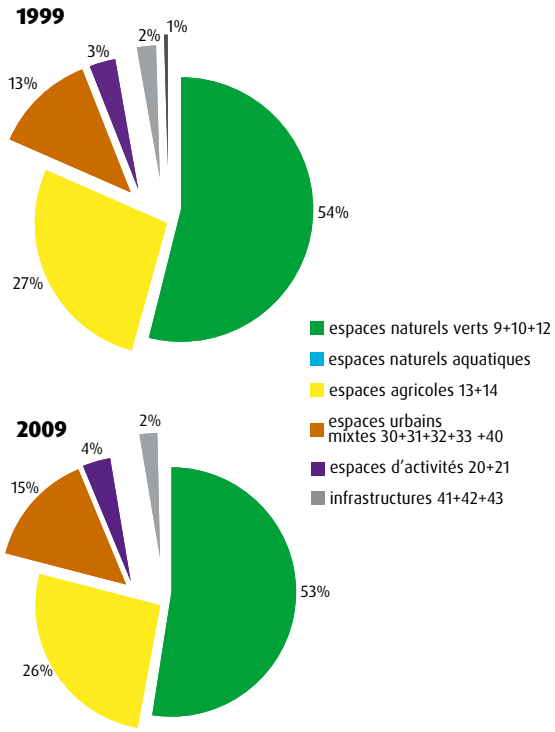




- 36 690 ha
- Un espace fluvial à la recherche d'un équilibre constant entre atouts et contraintes

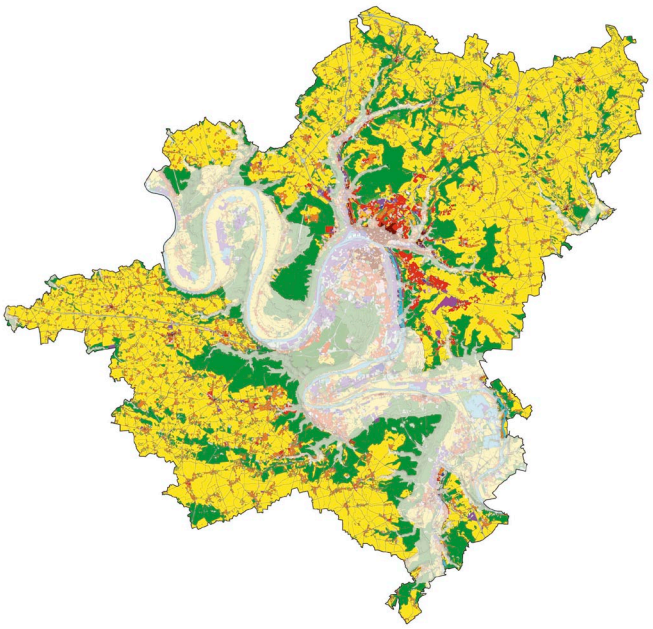
Les valllées des affluents

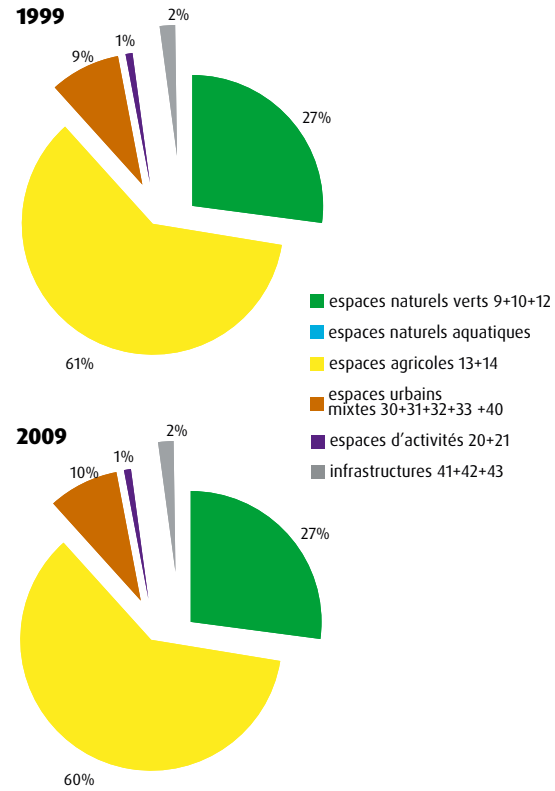




- 14 580 ha
- Des ensembles paysagers où les usages majoritairement urbains sont denses

Les plateaux





- 132 500 ha
- Des ensembles paysagers fondés sur des usages agro-naturels et une très forte dispersion de l'urbain

J'aborde maintenant les premières observations que l'on a pu faire à partir de cette base en rappelant les nécessaires précautions d'utilisation de la donnée. Le mode d'usage de l'espace est une interprétation de photo aérienne, donc on observe vu de haut, sans connaître le découpage cadastral. C'est une approche de la consommation, mais pas une définition de la consommation de l'espace. J'attire votre attention sur ce point, car même si on fournit la donnée, et on vous invite évidemment à vous appuyer dessus – parce que vous l'avez vérifiée – pour l'élaboration de vos documents d'urbanisme, ce n'est pas une donnée opposable.

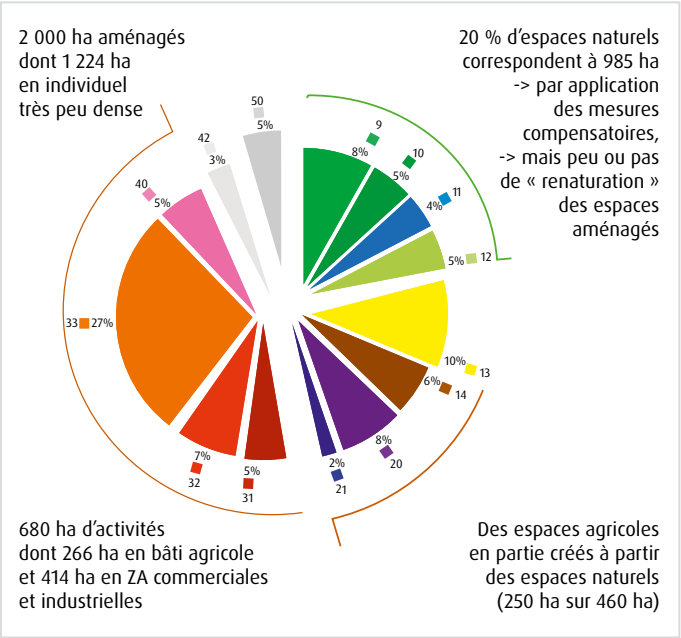
Avec le mode d'usage de l'espace, on essaie de regarder l'ensemble des tendances dans la ventilation de toutes ces données et de tous ces espaces qui ont muté sur l'ensemble du territoire. On le fait à l'échelle de grands paysages, mais on le fait aussi à l'échelle des SCoT, à l'échelle de communautés de communes et, bien sûr, à l'échelle communale.
Les évolutions, même indicatives, donnent des orientations et des dynamiques sur l'évolution des usages entre 1999 et 2009. Je vous disais tout à l'heure que 1 % de perte sur les espaces agricoles, ce n'est pas énorme, sauf que cela représente quand même 1893 hectares sur 10 ans, soit, rapportés à l'année, 189 hectares. Tous les ans, il y a l'équivalent en superficie de deux fois l'éco-quartier Flaubert qui mute de l'agriculture vers d'autres usages. On va voir lesquels.

D'abord on s'intéresse aux différents usages qui ont muté. Ils concernent majoritairement les espaces agricoles, mais on voit aussi qu'ils concernent le bâti agricole lui-même, ce qui sert à l'exploitation et au développement économique de l'activité agricole. Et puis on retrouve, bien sûr les espaces urbanisés mixtes, l'activité économique, les espaces en mutation.

Les premiers résultats

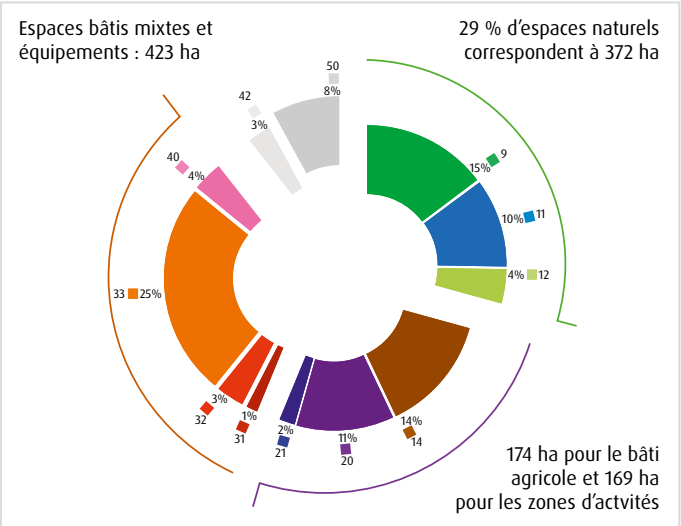
À partir de là se posent les premiers questionnements : que traduit le résultat en 2009 ? 2000 hectares ont été aménagés dont 1224 hectares, soit plus de la moitié, en habitat individuel très peu dense, ce qui est important. 20 % de la surface a concerné la réalisation d'espaces naturels : on pense – mais il faudra le vérifier plus précisément – que c'est l'application des mesures compensatoires. Cependant, cette production ne traduit pas forcément un processus de renaturation, c'est-à-dire de transformation d'espaces bâtis ou éventuellement d'espaces agricoles en espaces naturels. Il est également intéressant de voir qu'il y a, dans la période, une production d'espaces agricoles. Et que cette production, se fait en partie à partir des espaces naturels. La dernière chose intéressante à noter dans ces évolutions, c'est que sur les 680 hectares d'activités qui ont été produits de 1999 à 2009, 266 hectares correspondent à du bâti agricole, soit un peu plus d'un tiers, le reste correspondant à des zones commerciales et industrielles.

2009 : le résultat des mutations



Vers quoi les espaces agricoles ont-ils muté ? C'est majoritairement vers du bâti individuel très peu dense. Il faudra mettre ce constat en regard de la production de logements pour le mesurer en termes de proportions et peut-être en termes de superficie moyenne de parcelles produites. Cela permettra de voir dans quelle dynamique on se situe et de regarder aussi la répartition dans le territoire. On sait, parce qu'on a fait déjà des premières études sur les SCoT, qu'une grande partie de ces consommations s'est faite sur les plateaux, donc plutôt dans une relative dispersion de l'habitat.

Les mutations qui ont pour origine les espaces agricoles



Mais on retiendra qu'on a quand même une proportion non négligeable de l'espace agricole qui a servi à produire de l'activité, dont pour la moitié, du bâti agricole. Et enfin, une partie de l'espace agricole a produit des espaces naturels. On pense que c'est lié aux mesures compensatoires conséquentes au tracé de l'A28, notamment sur le plateau du Roumois.

Les premières analyses

Nous avons commencé à faire une observation plus précise à l'échelle des SCoT. Sur une soixantaine de communes, la production s'est orientée très fortement vers l'habitat individuel : plus de 60 % de la production globale de logements. Cette production s'est faite sur des rythmes lents, de l'ordre en moyenne de 4 logements par an et plus de la moitié des communes sont sur un rythme inférieur à 4 logements par an, voire inférieur à 2 logements par an. C'est dire la lenteur du rythme de consommation de l'espace et en même temps le faible nombre de logements réalisés à chaque fois par commune, ce qui traduit vraiment un phénomène de dispersion.

Cela pose un certain nombre de questions. Si les lois Grenelle poussent à la maîtrise de l'aménagement du territoire, et notamment à une moindre consommation de l'espace, comment maîtriser un espace qui se développe d'une façon aussi diffuse et sur des rythmes aussi lents ?

Les discussions que nous avons eues avec les élus lors de la validation des données ont révélé la difficulté à s'adapter et à se projeter avec ces rythmes de développement. Par ailleurs, les procédures d'aménagement telles qu'elles sont appréhendées par les collectivités à l'heure actuelle ne semblent pas pouvoir répondre à ces rythmes et donc à permettre véritablement de la programmation dans le temps.

Par exemple, une procédure de lotissement pour 10 ou 20 logements sur un territoire communal correspond, pour une commune qui fait deux logements par an à 10 ans de programmation.

Par rapport à ces préoccupations, la réponse par la libération au gré des opportunités semble pouvoir suffire de prime abord.

Mais ce qu'on a vu aussi, c'est qu'au final, si on assemble toutes ces superficies émiettées dans le territoire, on arrive à des consommations d'espaces agricoles et d'espaces naturels non négligeables. Et au-delà de la question de la consommation de l'espace - on revient alors à la notion d'usage - c'est l'ensemble des services, des besoins de ces nouvelles populations dispersées dans les territoires et les coûts que cela engendre pour les collectivités qui sont posés, sachant que ces coûts ont tendance à s'accroître, car le besoin des périurbains n'est pas celui des habitants d'il y a 50 ans ou 60 ans dans ces territoires. On a aujourd'hui des populations dites « rurbaines » qui revendiquent des besoins particuliers à l'échelle de l'urbain.

Et les témoignages des élus montrent la difficulté vis-à-vis de l'ensemble des coûts du portage du foncier si on veut faire une opération d'aménagement en propre sur la commune. En définitive, les rythmes de production qui sont lents favorisent des opérations privées de petite taille, d'où la facilité de travailler avec une libération de temps en temps, du foncier agricole par un agriculteur, d'une parcelle de 2000 mètres carrés ou 3000 mètres carrés d'un seul tenant qu'on va tronçonner en 2-3 parcelles. Il y a un ressenti de complexité et de risque des procédures d'aménagement. Il y a la question du coût des réseaux et enfin la question de l'identité communale. Par rapport à cet émiettement, ce morcèlement, les élus commencent à se poser des questions sur le lien qu'il peut y avoir entre les habitants nouveaux et les habitants anciens, sur la maîtrise des formes architecturales par rapport à celles qui sont connues à l'intérieur des centres bourgs et qui font la référence en matière culturelle locale et sur le découpage du parcellaire de façon générale.

Les premières analyses conduisent à des questionnements : peut-on maîtriser cet émiettement, doit-on l'anticiper ? La libération parcellaire au gré des opportunités, des besoins, ne suffit-elle pas ? Les réflexions urbaines en matière de projets d'extension sont-elles réservées aux grandes agglomérations ou aux grandes opérations d'aménagement ? Et est-ce que finalement, l'intérêt d'une réflexion n'est pas limité au confort intellectuel : on se fait plaisir en réfléchissant au développement urbain, mais ça reste une vue de l'esprit, très théorique ou presque utopique. Mais en regard, est-ce que cela permet réellement des bénéfices concrets ? Des bénéfices financiers, car dans la gestion communale, le fait de se projeter permet de mieux anticiper et donc de mieux maîtriser ? Des bénéfices en terme de connaissances pour l'équipe municipale, mais aussi pour les habitants, puisque maintenant on est dans des process d'association, de co-élaboration des projets d'aménagement. On imagine aussi tendre vers une meilleure connaissance du fait urbain et des process de développement du projet. Et puis, plus généralement, n'est-ce pas un bénéfice aussi pour la vie de la communauté ?

Pierre Bourguignon

Avant de pouvoir échanger avec Agnès Henrichs, est-ce que sur les premiers résultats de ce travail, quelqu'un souhaite s'exprimer ?

Guy Jacob : On s'aperçoit très rapidement en voyant les chiffres qui viennent d'être présentés, de l'impact de l'urbanisation. S'il n'y a pas au départ une réflexion d'ensemble pour maîtriser, il y aura toujours un vendeur quand il y a un acheteur. Je crois qu'il faut être clair : si l'on veut limiter l'impact du développement urbain, il faut le gérer au niveau des SCoT, et au niveau de l'interscot. On a intérêt à travailler très en amont.
Mais il y a aussi un autre point sur lequel il y a des impacts que l'on ne mesure pas en termes de surface, ce sont les mesures compensatoires quand il y a des travaux autoroutiers, des TGV et autres. Je pense qu'il faut absolument qu'on trouve des moyens pour qu'il n'y ait pas la double peine sur l'agriculture par rapport aux mesures compensatoires.

Bernard Jeanne : Une remarque par rapport à la consommation d'espaces agricoles. Je pense qu'il serait intéressant de faire la différence entre ce qui est de la friche agricole – par exemple une exploitation qui ne peut pas être reprise parce qu'elle est située en plein centre-bourg ou une parcelle qui fait un quart d'hectare et n'est liée avec aucune terre agricole –, et ce qui est en périphérie de la commune avec des terres parfaitement exploitables. Pire encore, quand il s'agit d'aller faire un lotissement qui va être situé à 2 km du centre. Je pense que qualitativement, le dommage pour l'agriculture n'est pas le même.

Alexandre Patrou : Je voulais simplement faire référence à une étude qu'avaient menée les services de l'État avec le CETE puis l'INSEE. Sur la base d'indicateurs INSEE, qui étaient notamment liés à la production de logements, elle a permis de faire ressortir des typologies de communes à l'échelle régionale et également à l'échelle de la Seine-Maritime. Les résultats de cette étude, qui date d'il y a deux ans à peu près, font ressortir exactement la même tendance. Et ce qui interroge, c'est que les petites communes, voire des communes même sans document d'urbanisme, se développent proportionnellement à leur taille davantage que de plus grandes communes.
Cela montre l'intérêt des outils de planification, des outils d'aménagement, d'urbanisme opérationnel. Et il est vrai que ce constat est clairement partagé. Vous rappeliez qu'il y a le Grenelle de l'environnement, puis la loi de juillet 2010 qui mettent en avant la nécessité de faire attention à la gestion de l'espace. Bien entendu les documents d'urbanisme doivent porter une attention toute particulière à ce sujet-là, mais il y a aussi d'autres questions qui sont liées, comme la question des déplacements qui bien souvent dans une petite commune peut poser des soucis. C'est vrai que le Grenelle de l'environnement met également l'accent sur ce point : lorsqu'il n'y a pas de desserte, lorsque la question des placements fait défaut, les possibilités de développement sont a priori limitées et devraient, en principe, dans les documents d'urbanisme se trouver davantage maîtrisées.

Pierre Bourguignon : On n'oubliera pas que d'année en année, toutes les analyses convergent sur l'évolution telle qu'elle a été décrite. On n'oubliera pas non plus que d'année en année, il y a de grandes idées lancées sur des rationalisations, y compris avec des termes et des volontés de rassemblement : le Grenelle de l'environnement, par exemple. Et en permanence, sur ce qui est exprimé économiquement, sur ce qui est exprimé sur la qualité de vie, on renvoie au fait qu'il faut être tranquille chez soi. Donc il y a vraiment un vrai travail à mener au niveau des politiques et des stratégies.

Cyrille Moreau : Si j'ai bien compris, la diffusion de l'habitat serait tellement incontrôlable en territoires ruraux qu'il ne servirait à rien de faire des documents d'urbanisme, sauf à vouloir apaiser les consciences. Alors qu'en fait, le vrai problème c'est comment créer une offre attractive en territoire urbanisé pour éviter qu'on ait cette espèce d'exode rural ? Parce que vous nous expliquez en gros que c'est quasiment impossible de réguler cette installation diffuse avec un logement ou deux logements par an et que les documents d'urbanisme ne sont pas adaptés par rapport à cette demande-là.

Hervé Ollivier : Ce que j'ai indiqué, c'est qu'il semblait qu'effectivement certains élus et techniciens appréhendaient les pratiques d'aménagement en pensant qu'elles ne pouvaient pas répondre à leur rythme de développement.

Guy Jacob : Je pense qu'il faut des documents d'urbanisme dans les communes. On a fait une petite étude dans l'Eure : on a environ 300 communes qui n'ont pas de documents d'urbanisme, et on s'aperçoit que sur ces communes, situées dans l'Ouest, on a des terrains à bâtir d'une surface entre 1000 et 5000 mètres carrés. Dès qu'on a des PLU, des cartes communales, on arrive à gérer des terrains à bâtir à un niveau relativement consensuel pour tout le monde et je crois qu'il faudrait aller plutôt vers des PLU intercommunaux et intégrer les SCoT à des échelles vraiment importantes pour arriver à faire avancer les choses. Autrement, on n'y arrivera pas. En Rhénanie par exemple, ils ont réussi à diminuer de 50 % la consommation, alors qu'ils étaient déjà à 50 % en dessous de ce que nous consommions en France. Cela veut dire qu'il faudrait qu'on divise par quatre la consommation actuelle. Si on parvenait à diviser par deux, je pense qu'on aurait déjà fait un grand pas.

Gérard Ducable : Deux remarques. Tout d'abord, chaque aménagement en lui-même, qu'on le veuille ou non, fait boule de neige. On a un chemin, on le goudronne : immédiatement cela génère une pression.
Le deuxième point concerne les activités agricoles qui, d'après ce qui a été dit, représentent, en terme d'usage, 40 % des activités. Je pense que ce n'est pas 40 % forcément de bâtiments dédiés à l'agriculture : il peut s'agir de bâtiments qui ont un rapport avec l'agriculture. Et je crois que ce sont deux choses tout à fait différentes.

David Cormand : Je souhaite revenir sur les mesures compensatoires qui ressemblent quand même – cela a été dit – à la double peine. C'est-à-dire que la « prédation » se fait deux fois sur les espaces agricoles : une fois lorsqu'on a envie de construire soit de l'activité soit de l'habitat et une deuxième fois quand il s'agit de compenser. Moi, j'ai toujours été très réservé sur cette mesure parce que compenser sur un territoire qui est physiquement fini, cela a peu de sens.
La vraie mesure compensatoire serait de « renaturer », « renaturaliser » un espace qui a été bâti. Sauf que cela ne se passe pas ainsi. Pour prendre un exemple : un hectare de prairie humide en estuaire de Seine ne vaut pas un hectare de parc urbain ou de prairie sur le plateau : ce n'est pas la même nature et « renaturer » les territoires c'est compliqué. Et j'ai observé que cela se faisait très peu : les exemples d'espaces urbanisés, bétonnés qu'on renaturalise sont rares.
Sur l'habitat, j'ai été navré de découvrir le nombre d'hectares qui devenaient de l'habitat, non seulement individuel mais peu dense. Moins de 10 habitations par hectare, c'est 1000 mètres carrés de parcelle : c'est énorme, et c'est la grande majorité de ce que l'on construit dans notre territoire. On intervient dans les documents d'urbanisme, et je comprends les maires des petites communes qui disent : « oui, mais si vous nous contraignez à bloquer, à figer nos territoires et qu'on ne peut plus du tout construire, on ne sert plus à rien ». C'est toujours le débat qu'on a, notamment avec les grosses villes.
Donc, dans les documents d'urbanisme, de mon point de vue, il faut réussir à contraindre, oser dire « là il ne faut plus construire ». J'ai entendu l'argument de la dent creuse, c'est sans doute souvent vrai, mais parfois, c'est tellement énorme que ce ne sont plus des dents creuses. On l'a vu avec le débat sur le classement des boucles de Seine.
Il faut d'abord assumer des contraintes : soit c'est naturel, soit c'est agricole, mais on ne construit pas, et ensuite, dans les documents d'urbanisme, il faut définir la densité de ce que l'on construit.
Il faudrait aussi introduire dans les documents d'urbanisme – je sais que cela se fait en Rhône-Alpes – des contrats de gares ou des contrats de lignes de transports structurantes. L'idée, c'est non pas de se demander, une fois qu'on a un habitat diffus, comment on relie tout le monde en transports en commun, sachant que par définition on n'y arrivera pas, mais de faire le contraire : faire des lignes de transport structurantes et négocier autour de ces lignes la possibilité d'urbaniser de manière plutôt dense.
Dernier élément : sur les hectares d'activité, j'ai été surpris par le fait que la surface a augmenté en 10 ans. Il me semblait qu'en 10 ans, on avait plutôt perdu des emplois et de l'activité. Donc je me suis demandé si, de la même façon qu'on n'arrive pas à distinguer des friches agricoles des territoires agricoles, on ne distingue pas là non plus les friches industrielles. Et ma crainte – et là on ne peut pas le voir à ce stade – c'est que les hectares d'activité qu'on a construits depuis 10 ans correspondent grosso modo à des hectares de territoires d'activité qui sont devenus friches en 10 ans.
Ce serait alors une sorte de cavalerie d'utilisation du territoire assez aberrante. Car en plus ce sont des endroits qui sont précieux d'un point de vue écologique et de paysage, parce que proches souvent de la Seine, des vallées.

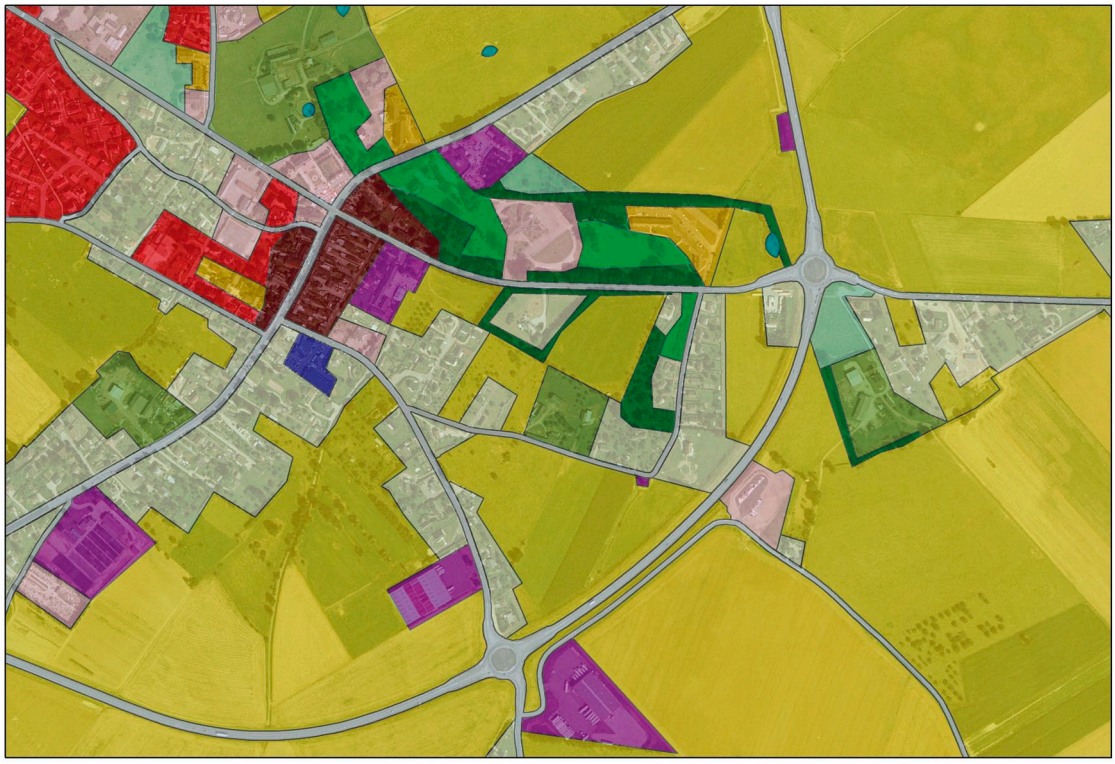
Pierre Bourguignon : Les premières réactions, telles que vous avez pu les exprimer suite à la présentation, sont importantes. Je retiens notamment la dimension des stratégies foncières. On a commencé sur le territoire de la CREA, à avancer sur le fait qu'au niveau de l'intercommunalité et des communes qui en sont membres, il y ait véritablement de la réflexion et de la stratégie foncière.
On a fait tout un travail de pédagogie et maintenant un travail d'application avec l'établissement public foncier de Normandie.
Au niveau du travail plus large, nous avons renforcé l'échange de l'agence avec l'établissement public foncier qui a, quant à lui, progressé dans ses échanges avec la SAFER. Mais que ce soit pour lui ou que ce soit pour nous, il faudrait pouvoir échanger plus.
Pour cela, il faut avoir l'appétence de part et d'autre d'échanger plus avec les acteurs de la SAFER. Mais nous sommes dans une économie de marché et s'il y a des gens qui souhaitent pouvoir acheter, il peut y avoir aussi toutes les autres demandes, par exemple celle de tel acteur économique, notamment agricole qui ne rêve que d'une chose : pouvoir vendre ses terrains.
Et cela nous renvoie précisément, dans les dimensions de stratégie et d'analyse. Gérard Ducable y faisait allusion en disant : « quand on goudronne un chemin, il va se passer quelque chose ». C'est vrai que plus on a fait de travaux, plus il se passe de choses et ceci entre en résonnance avec les préoccupations de la vie de tous les jours de nos concitoyens.
Ceux qui vont dans le périurbain, dans le moins dense qui n'est d'ailleurs pas forcément agricole, peuvent se classer en deux catégories. Il y a ceux qui y vont parce qu'ils ont très envie de la nature et ont les moyens correspondants et il y a ceux qui y vont parce qu'ils ont l'espérance de logements moins chers, mais au détriment des dépenses « périphériques » : la structure de dépenses du ménage bascule, augmente pour les déplacements, par contre, le logement reste moins cher. Mais les uns et les autres aspirent à avoir les mêmes services que lorsqu'ils étaient en milieu urbain dense.
On est donc bien dans le rapport entre les rêves et les projets des uns et des autres et la vie rêvée ou la vie vraie de nos concitoyens.
Alors il se trouve que la commune de Sainte-Croix-aux-Mines a engagé une démarche visant un lotissement innovant. On y retrouve de l'écologie, de la densité, la prise en compte du contexte local, de l'architecture contemporaine, le bois... et surtout, une manière de faire travailler. Madame Henrichs, je vous laisse maintenant la parole.

MUE - Modalités de saisie

Photo aérienne 1999

Sources : IGN 1999

Photo aérienne traitée - MUE 1999



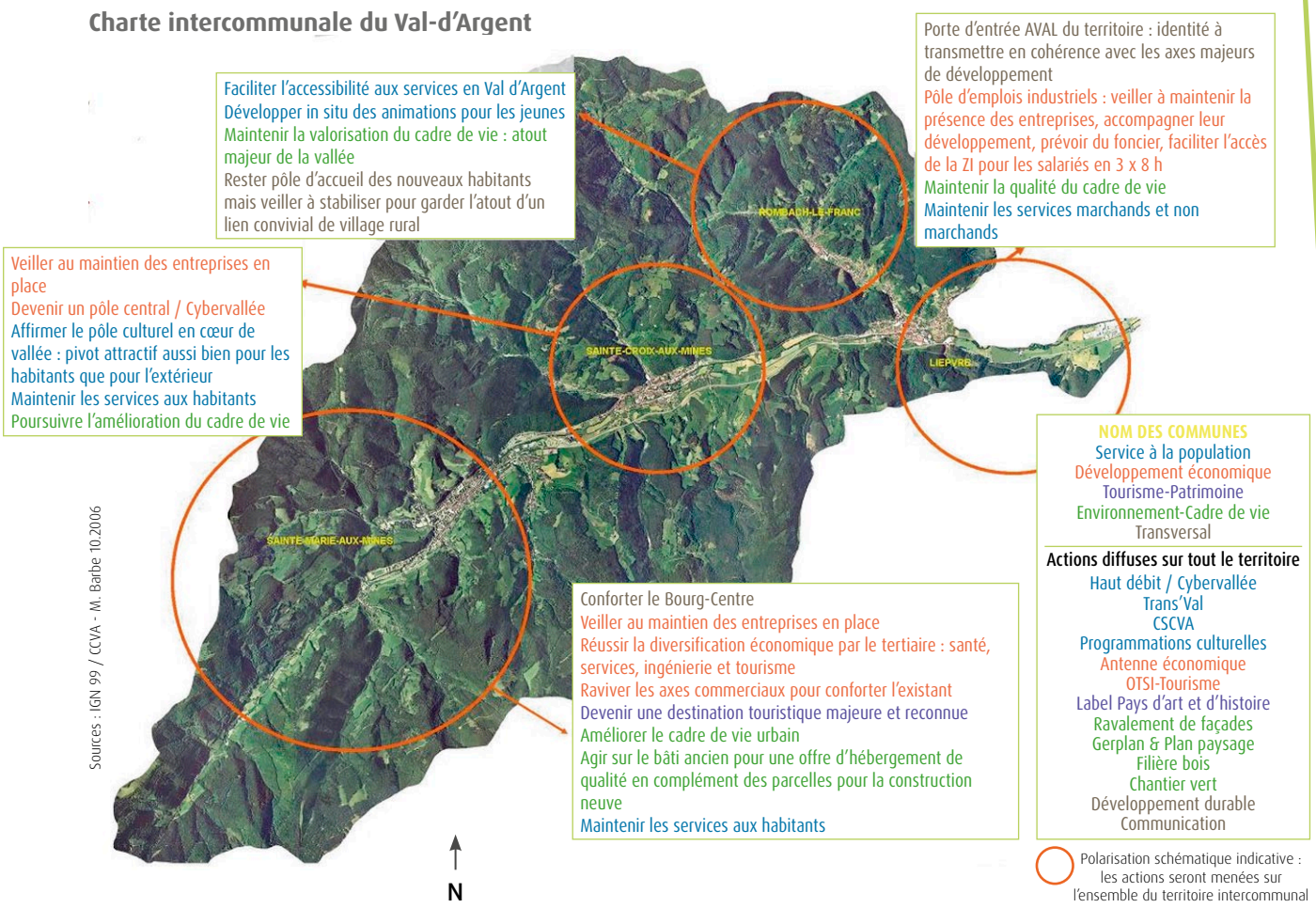
Sources : IGN 1999 - AURBSE

Agnès Henrichs : maire de Sainte-Croix-aux-Mines

Merci Monsieur le Président. Je suis très honorée d'être parmi vous.
J'ai été très intéressée par vos débats, partageant certaines affirmations. Je pense qu'au travers d'un projet concret dont je vais maintenant vous parler je vais sans doute aborder un certain nombre de questions qui ont déjà été soulevées après l'exposé de vos brillants techniciens.
Vous voudrez bien m'excuser, **je n'ai pas une formation d'urbaniste, je suis une littéraire, une professeure de lettres classiques qui s'est mise à tout ce qu'il est nécessaire de savoir pour gérer une commune de 2000 habitants en Alsace.** Mon vocabulaire ne sera peut-être pas toujours extrêmement précis. Vous pouvez m'interrompre à tout moment si je ne suis pas claire.

Nous avons mené un projet à partir de 2003 dans une vallée vosgienne d'Alsace centrale.
L'Alsace c'est donc cette plaine qui longe le Rhin. La vallée d'où je viens se situe juste au contact entre le Haut-Rhin et le Bas-Rhin, donc exactement en Alsace centrale et c'est une vallée qui s'enfonce profondément dans le massif vosgien selon un axe est-ouest.
Ma commune a une superficie de 28 km carrés, répartis selon un tiers de surface urbanisée et urbanisable, un tiers de surface agricole et un tiers de surface naturelle inconstructible. Elle se situe dans une communauté de communes dite du Val d'Argent qui comporte quatre communes.
— l'ancien bourg centre, Sainte-Marie-aux-Mines, se trouve tout au fond de la vallée, ce qui est un gros handicap. C'est une ville qui se meurt et qui vit dans la nostalgie de son passé, puisqu'elle a été à un moment donné la troisième ville la plus importante du Haut-Rhin, après Mulhouse et Colmar. Et la population a diminué de façon drastique.
— ma commune, Sainte-Croix-aux-Mines, qui se situe un tout petit peu en aval, était une commune qui avait aussi pas mal de prétentions. Un peu comme à Rouen, nous avons eu un secteur textile très important, des créateurs de tissus. Vous disiez que dans les fermes, on filait la laine ; chez nous on tissait. Dans pratiquement toutes les maisons de l'axe principal du village, il y avait des ateliers textiles qui ensuite ont été transformés en garages quand hélas le textile a disparu pratiquement de nos pays développés.
— ensuite, il y a Lièpvre, qui est la commune montante actuellement, avec une zone d'activités industrielles assez importante, la troisième d'Alsace en chiffre d'affaires.
— et puis un petit village charmant, Rombach-le-Franc, dans la montagne, au Nord-Est, qui joue à fond la carte résidentielle et qui arrive à attirer pas mal de nouveaux habitants.
Nous sommes à 20 km de Sélestat, qui est donc dans le Bas-Rhin mais qui est notre débouché naturel. Par-delà la crête des Vosges, on arrive à Saint-Dié à 25 km, mais on n'a guère de

Charte intercommunale du Val-d'Argent



Sources : IGN 99 / CCVA - M. Barbe 10.2006

contacts. On a beaucoup plus de contacts avec la plaine d'Alsace, Strasbourg à 70 km, Colmar à 45 km et Mulhouse à 85 km.

Notre communauté de communes de 10 800 habitants a des communes qui sont d'une richesse très variable et qui ont également un esprit de clocher extrêmement marqué. Sainte-Marie-aux-Mines est désabusée par sa perte de souveraineté et d'efficacité, Lièprve se comporte un peu comme un nouveau riche, avec 4 à 5 millions d'euros de ressources propres par an.

On était passé en TP unique, ce qui a bien sûr suscité beaucoup de remous quand il y a tellement de différences de richesses entre les communes. Maintenant l'affaire est réglée, mais pas de la manière la plus satisfaisante, puisque la TP n'existe plus. La communauté de communes du Val-d'Argent avait 3 millions d'euros de TPU. Maintenant, en récupérant la part des ménages, des taxes d'habitation et foncières autrefois touchées par le département, on a encore 700 000 euros. L'État compense, mais c'est une compensation figée et qui risque même plutôt de baisser. Sainte-Croix-aux-Mines doit trouver sa voie là dedans.

Nous sommes arrivés aux affaires en 2001 et nous nous sommes rendus compte que tout le ban communal était constructible. Ce ban communal est constitué d'un village qui est comme une sorte de village rue, avec un certain nombre de lotissements qui ont été réalisés dans les

années 1975-1980-1990, un peu en satellites, mais quand même bien intégrés dans le tissu urbain. Et puis nous avons des vallons, des annexes, 28 kilomètres de voirie communale qui donnent accès en croix avec l'axe principal.

Notre souci, puisque tout était pratiquement constructible, a été de voir apparaître un peu partout dans nos beaux paysages – y compris dans les endroits les plus sauvages – ce que j'appelais « les petits champignons de Paris », les maisons qui commençaient à essaimer un peu partout. Des gens qui arrivaient chez nous pour quelques jours de vacances, qui trouvaient le cadre merveilleux, bien vert, les petits oiseaux, l'accueil de la population, les bons produits fermiers avaient une vision un peu idyllique. Ils ont acheté d'anciennes fermes de montagne accrochées sur les pentes, que les agriculteurs avaient abandonnées dans les années 1950, tellement la vie était dure. Ensuite, ces fermes ont été vendues à des résidents secondaires qui ne nous posaient pas trop de problèmes, car quand ils savaient qu'il y avait l'hiver 1,5 mètre de neige, ils renonçaient à venir. Et maintenant, il y a des urbains passionnés de verdure et de petits oiseaux qui s'installent là, qui rénovent, qui font des extensions. Souvent ils ne demandent rien à personne, parce qu'ils ont l'impression que dans la montagne, on est dans un lieu de non-droit, qu'il faut déposer des permis de construire ou des déclarations de travaux quand on habite au centre du village, mais quand on est perdu à trois quarts d'heure de voiture du village, par des chemins de terre, on peut se permettre de tout faire.

Pourquoi avoir fait le choix d'un PLU ?

Donc, dès 2002, on a mis en révision notre ancien POS (Plan d'Occupation des Sols), qui avait été réfléchi dans les années 1980, qui avait été modifié, recousu… enfin c'était un véritable « habit d'arlequin » qui permettait tout et n'interdisait rien. **On s'est dit que même pour une commune de 2000 habitants, on n'allait pas se lancer dans une carte communale, on allait tout de suite se lancer dans un PLU.**

Cela a été un travail extrêmement intéressant, parce que nous qui pensions très bien connaître notre commune, mon équipe de 5 adjoints et moi-même, nous avons beaucoup appris au niveau du diagnostic. Ensuite, on est passé bien sûr au PADD et on a bien dit à nos concitoyens qu'on n'allait pas mettre la charrue avant les bœufs, qu'on n'allait pas s'occuper du zonage en priorité, mais qu'**on allait d'abord bien penser les objectifs, et des objectifs les plus fins possible pour qu'ensuite le zonage soit la résultante du PADD** et qu'on ne soit pas tenté par exemple de regarder si tel terrain qu'on allait mettre forcément en zone A ou en zone N – donc non constructible pour l'urbanisation – n'allait pas léser telle famille plus revendicatrice qu'une autre. On a bien sûr fait les choses de la façon la plus réglementaire qui soit, parce que vous

savez que les PLU sont facilement attaqués. Donc toute la publicité, les réunions, informations à la population, association des personnes publiques associées, tout a été extrêmement balisé. Et tout de suite, alors que nous étions en confection de ce PLU, nous avons été interpellés par l'existence d'une friche ferroviaire au beau milieu de notre commune.
Sainte-Croix-aux-Mines avait été un bourg industriel et le restait d'ailleurs encore un peu, parce que nous avions eu la chance quand même de ne pas avoir que le textile ; on avait une manufacture de tabac et une papeterie, et puis la gare. Quand le tunnel est devenu routier, la gare a été désaffectée, alors l'emprise de la gare et les merlons ont été d'abord conservés par la SNCF qui, après s'en est débarrassé auprès du département.
Et nous, nous avions regardé la loi SRU, la loi urbanisme et habitat et nous adhérions tout à fait à un principe, à savoir que dans un fond de vallée où les terrains plats sont rares, il faut les économiser. Surtout que ces terrains plats ou pas trop pentus intéressent aussi bien les agriculteurs que les candidats à la construction.
Et nous souhaitions garder à notre commune son côté rural, parce que même si cette commune a été industrielle, les gens avaient généralement deux métiers. Ils travaillaient dans l'industrie et ils avaient un petit revenu d'élevage ou un petit revenu de culture à côté. La région avait la capacité de faire son autosuffisance alimentaire pour les produits de saison et il y avait également du maraichage. Donc nous voulions garder cette caractéristique.
On voulait préserver les terres agricoles en privilégiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, redynamiser la commune, puisque nous faisions partie de la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines connue comme ayant le plus fort taux de chômage d'Alsace il y a 25 ans. Donc il était grand temps de faire quelque chose. Les objectifs étaient d'optimiser une friche ferroviaire de 64 ares à proximité du centre, propriété du Conseil général du Haut-Rhin et diversifier l'offre de logements disponibles.
Diversifier l'offre de logements disponibles, parce qu'on s'était rendu compte dans des années qui étaient encore fastes économiquement qu'il y avait encore beaucoup de gens d'une soixantaine d'années qui se retrouvaient propriétaires d'un grand pavillon sur un très grand terrain, leurs enfants étant partis faire leur vie depuis bien longtemps. Ils auraient souhaité, pour rester chez eux, au lieu d'envisager la maison de retraite ou les résidences pour personnes âgées adaptées, trouver quelque chose de plus petit. Et ils ne se faisaient pas à l'idée, ayant vécu à la campagne dans une maison toute leur vie, d'intégrer un appartement.
Donc on cherchait en quelque sorte un projet qui nous permette de développer des maisons, mais des maisons à l'entretien facile, qui s'apparenteraient aussi quelque part à des appartements, mais avec quand même la possibilité de sortir de chez soi dans un petit jardin.

On voulait aussi impulser une image dynamique, parce que quand un territoire est réputé battre tous les records de chômage, c'est une sorte de spirale infernale qui tire toujours les choses vers le bas : les porteurs de projets, les industriels, les gens du secteur tertiaire n'avaient pas trop envie de venir planter leur tente dans la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines, puisque c'était une région qui avait l'air complètement en perte de vitesse.
On voulait enfin assurer une bonne gestion des eaux pluviales et souterraines. Je ne suis pas spécialement écologiste dans l'âme, mais je suis absolument contre le bétonnage et contre également les enrobés qu'on met partout. Je suis contre aussi pour des raisons financières : avec 200 kilomètres de chemins en terre battue, carrossables en principe, on ne va pas commencer à mettre des enrobés partout, parce qu'on n'y arrivera pas, les finances de la commune n'y suffiront pas.
Nous avons une rivière, la Liepvrette, qui est un charmant ruisseau de montagne, mais quand même déjà de la taille d'une rivière avec beaucoup d'affluents. Il n'y avait donc aucune raison de tirer encore des réseaux séparatifs d'eau pluviale, on pouvait très bien trouver une gestion des eaux pluviales souterraines sur le terrain et respecter les coûts habituels du marché. C'est ce qu'on espérait faire dans les années 2003-2004-2005, mais nous avons été rattrapés par la crise, d'autant que notre territoire est économiquement un territoire fragile.
Nous avons vu la crise se manifester chez nous dès octobre 2007. Les gens avaient peur de perdre leur emploi, mettaient en sursis leurs projets, se repliaient sur eux-mêmes, évitaient presque de partir en vacances et on s'est dit : « alors là, on est mal partis ». Or un projet comme le nôtre, de maisons BBC, HQE, tout en bois, cela coûte généralement 20 % de plus qu'une maison habituelle. On peut bien sûr faire miroiter aux gens toutes les économies qu'ils pourront faire avec le triple vitrage, l'isolation, le côté biodynamique de la maison, mais pour un candidat à la construction, c'est un peu lettre morte : il y pense, mais cela ne va pas lui faire prendre une décision, parce qu'il a d'abord un plan de financement à monter pour l'investissement. Après, le fonctionnement, il verra bien comment cela se passe.

Comment s'est construit le projet ?

Il y a donc eu un concours d'urbanisme et d'architecture. Nous avons eu 28 réponses, avons sélectionné 4 bureaux d'architecture et c'est G Studio Architecture / Bruno Kubler Paysagiste, qui sont installés à Strasbourg, qui ont été lauréats avec Samuel Lollier pour le bureau d'études et les VRD.
L'équipe retenue a été chargée d'établir des permis de lotir et de construire. On pensait vendre avec la parcelle. On s'est entourés d'un grand nombre de partenaires, bien que le projet ne

concerne que 24 ares. Sauf que dans une vallée comme la nôtre, 24 ares absolument plats et intra-muros en cœur de village, c'est déjà une rareté.
On s'est donc entouré d'un maximum de partenaires : la région Alsace, le Conseil général du Haut-Rhin, la SEMHA (Société d'Économie Mixte de Haute-Alsace) – qui est le bras armé du Conseil général pour tout ce qui est urbanisme et aménagement, le CAUE du Haut-Rhin et le Parc naturel régional des Ballons des Vosges.
En 2003 nous avons fait un cahier des charges extrêmement précis. **Nous voulions des maisons qui soient modulables en fonction des besoins de leurs habitants.** Il fallait qu'on puisse agrandir ces maisons et qu'on puisse éventuellement décloisonner. On avait tout de suite envisagé que les couples sans enfants peuvent bien habiter un loft, donc le premier niveau n'est presque pas cloisonné. Quand arrivent les enfants, on commence à cloisonner et si plusieurs enfants se présentent, on peut également cloisonner au niveau des pilotis, fermer le bas pour faire des pièces. On peut donc passer du loft au T3, T4, T5. Et on avait mis dans le cahier des charges, qu'on devait pouvoir aussi décloisonner. Si les grands enfants partent faire leurs études, font leur vie ailleurs, est-ce que les parents ont encore besoin d'un T5 ? Non, ils peuvent enlever les cloisons et retrouver un pavillon avec un passage entièrement libre en dessous. Ou bien, si les gens commencent à avoir des problèmes de mobilité, ils peuvent s'installer dans les pièces du premier niveau et ils gardent le plateau au-dessus pour accueillir leurs enfants et leurs petits-enfants quand ils viennent.
On avait vraiment fait tout un scenario, qui a d'ailleurs été repris par la plupart des candidats du concours.

S'agissant de la concertation-information, nous l'avons menée avec les élus, les prescripteurs, les partenaires, les habitants.
Avec les élus : beaucoup d'élus m'ont considérée comme quelqu'un d'un peu allumé, mais mes adjoints ont fait cause commune avec moi.
On a aussi fait des réunions de prescripteurs, c'est-à-dire les banquiers, notaires, agents immobiliers..., pour éviter qu'un porteur de projet souhaitant construire une maison comme celle-là s'entende dire par son banquier « mais non, ça ne va plus ; je ne vais pas vous prêter de l'argent. C'est quoi ça ? c'est un hangar d'aviation, c'est une maison thaïlandaise, c'est quoi au juste ? ». Auprès des prescripteurs, on a vraiment eu leur écoute, ce qui n'était pas a priori évident. Nos prescripteurs, sont des bons Alsaciens, bien traditionnels, bien prudents, dans une région assez étonnante ou pendant longtemps on a construit en bois, les maisons à colombages. Ces maisons ont passé les siècles, on a même un écomusée où on a désossé les

maisons à colombages qui étaient destinées à la casse et elles ont été reconstruites. C'est vous dire que ces maisons avaient fait la preuve que ce n'était pas des châteaux de cartes.
Eh bien, en Alsace maintenant ce qu'on aime c'est la pierre. En réalité ce n'est pas la pierre, ce sont des parpaings, des agglos, au mieux des briques.
Avec les habitants, on s'est rendu compte que cela coinçait déjà à ce niveau-là et cela coinçait aussi au niveau de la forme. Ils nous ont dit : « vous faites n'importe quoi pour attirer l'attention ». J'ai répondu « non, on n'a pas trop envie de faire n'importe quoi pour attirer l'attention » ; « vous faites ça pour choquer, pour qu'on parle de la vallée ». J'ai dit : « oui, moi je voudrais bien qu'on parle de la vallée, effectivement, parce qu'on souffre d'une image négative. Il faudrait qu'on en parle avec une image positive, donc je ne vais pas faire des choses abominables pour qu'on en parle de manière négative ». On leur a expliqué longuement que cette forme, c'était la résultante de tout un cahier des charges. On voulait une maison économe d'énergie, donc orientée avec ses grandes baies au sud, des petites fenêtres de l'autre côté au nord, un triple vitrage capable de produire de la chaleur en hiver quand le rayonnement est en biais, l'avancée de la toiture, afin d'éviter que cela ne devienne une étuve en été où les rayons ont tendance à tomber tout droit. On leur a dit : « c'est une maison économe de travaux, sans gouttières, les eaux sont récupérées dans des noues », c'est-à-dire des petits fossés et l'évacuation se fait à l'arrière dans un ancien canal usinier, qui n'est plus utilisé en tant que tel, mais qui est resté en place.
On voulait aussi une économie de terrain, mais il fallait qu'on s'arrange pour que les maisons aient quand même une certaine intimité. D'où la présence de ces noues qui restent communales, qui ne peuvent pas être achetées avec les parcelles, déjà pour ne pas perturber le système hydraulique, puisque que ces noues sont des noues d'évacuation. Ensuite, elles sont plantées d'osier, de saules, de plantes qui poussent très vite, surabondantes et qui enveloppent donc les maisons dans un cocon végétal et assurent de l'intimité, même s'il n'y a que 2,5 ares de terrain.

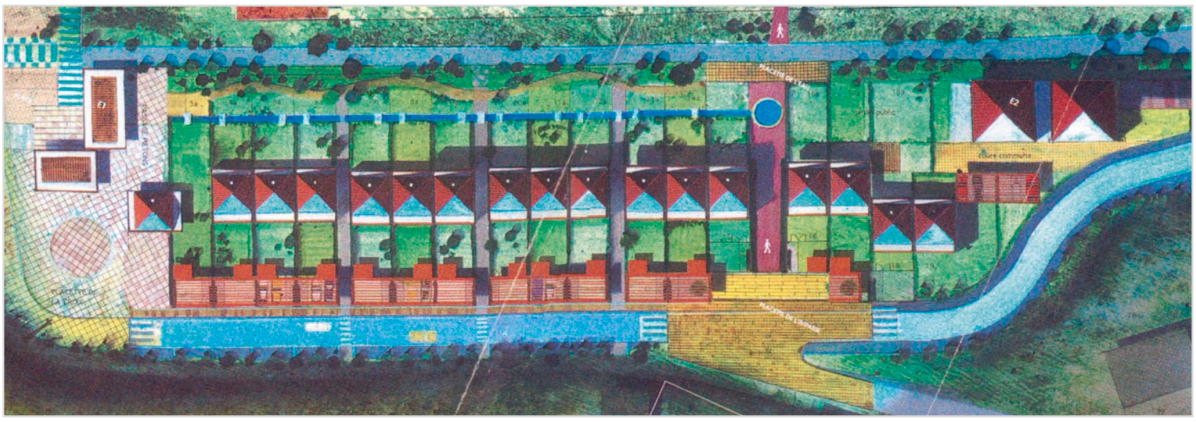
Quels sont les choix qui nous ont été proposés lors du concours d'architectes ?
On a eu un projet qu'on a tout de suite rejeté, parce que c'était un projet qui, à l'intérieur d'une parcelle tout en longueur, déjà desservie par la voirie, créait une nouvelle voirie. Et c'était justement ce qu'on ne voulait pas, c'est-à-dire l'imperméabilisation des sols. Et ce qu'on ne voulait pas non plus, c'est que des flux incompatibles se rencontrent sur ces placettes entre les maisons. Les voitures, les enfants en train de jouer, les personnes d'un certain âge sur les bancs prenant l'air, tout cela ne nous paraissait vraiment pas sain, pas agréable, pas sécurisant non plus.

Les différents aménagements proposés lors du concours

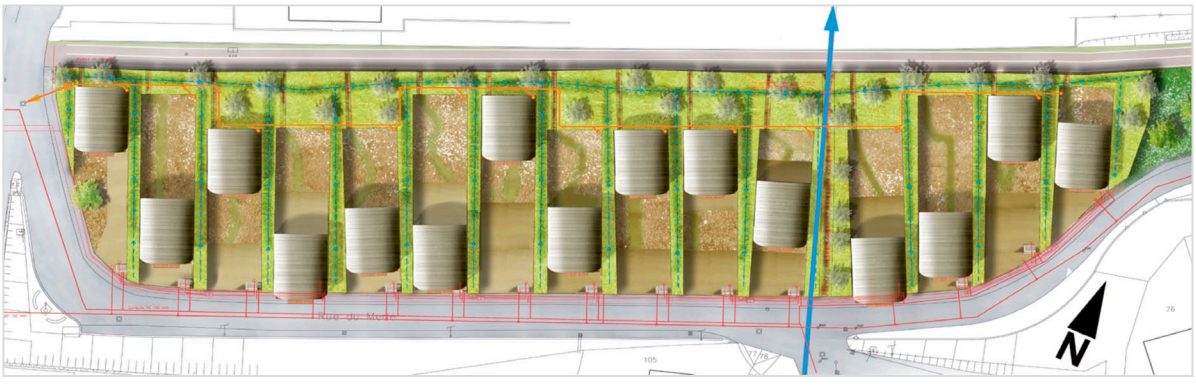
MGD architecture

Lewis Scape architecture

Groupe E.A.U.

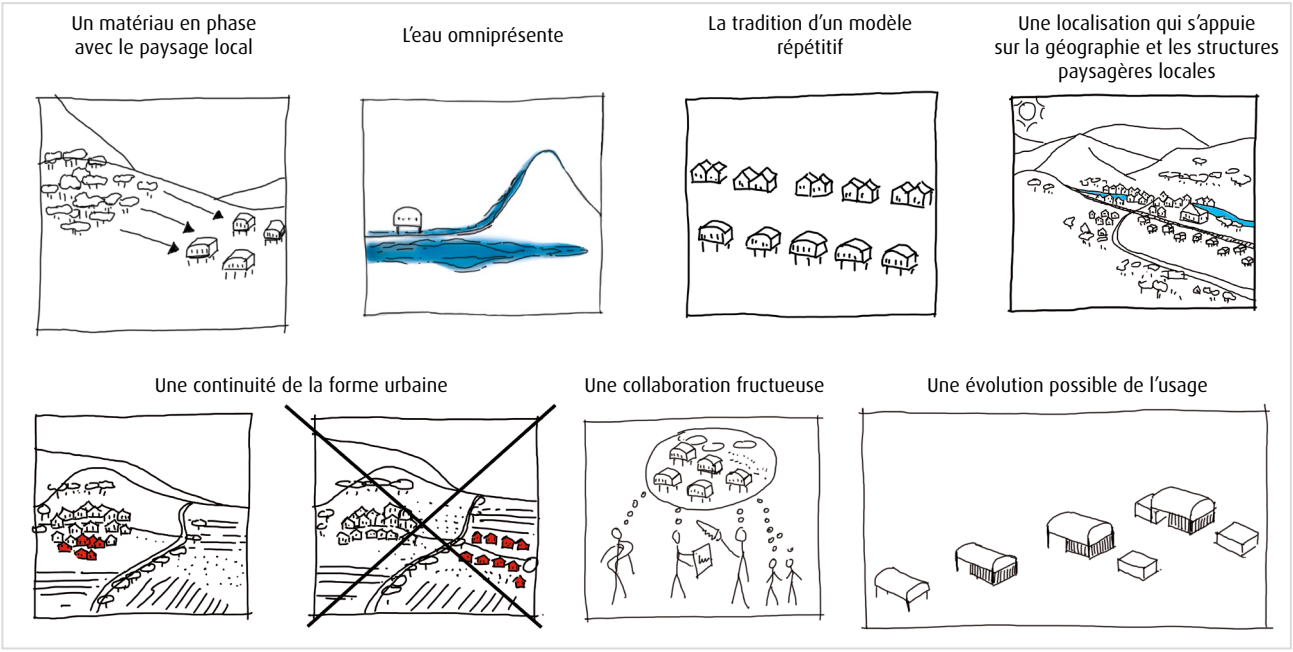


G Studio architecture - **Projet retenu**



Le deuxième projet présentait une densification absolument énorme et on sait bien que quand les gens choisissent de venir à la campagne, ce n'est pas pour habiter dans des immeubles extrêmement denses.
Dans le troisième projet, on n'a pas du tout aimé l'alignement qui nous faisait penser à un coron et les petites toitures en pointe, les pyramides au-dessus ne nous convenaient pas non plus : cela n'avait rien à voir avec l'urbanisme existant.
Quelques mots sur l'urbanisme existant justement. À partir des années 1920, les ouvriers ont quitté leurs maisons accolées le long de la rue principale pour se faire construire des petits pavillons : c'était des pavillons de la « loi Loucheur ». Ils ont tous été construits par le même entrepreneur, qui avait son plan Loucheur de base et, au vu des demandes des uns et des autres, il modifiait un peu. Alors il ajoutait là un petit balcon, ailleurs il mettait un oculus.
Il y a au moins une quarantaine de maisons dans le village qui datent de cette époque-là et qui représentent le schéma de base. Mais l'entrepreneur avait quand même essayé d'apporter des diversités.
Donc on s'est dit que ces maisons « coccinelle » pourraient très bien être la version 2010 du projet « Loucheur ». L'intérêt aussi, c'est que les maisons peuvent se situer comme sur un curseur, c'est-à-dire qu'elles peuvent avancer ou reculer dans une limite constructive afin qu'on évite un alignement très désagréable qui ne sera pas favorable à l'intimité. Et on a choisi de mettre tout de suite le tout dans un cocon végétal pour donner aux candidats constructeurs l'envie de venir chez nous ; parce que nous sommes à la campagne.
Le problème, c'est que quand les gens viennent à la campagne, ils veulent de grands terrains et nous ne pouvions plus leur accorder de grands terrains parce que nous n'avions plus rien.
Il fallait donc que leur désir de venir à la campagne trouve satisfaction dans autre chose que les grands terrains, d'où l'abondance de la végétation en plein village.
Nous avons expliqué que ces maisons pouvaient être habitées par des couples jeunes, des couples âgés, voire tout une famille avec plusieurs enfants, et nous avons produit des petits dessins pour bien faire comprendre que ce n'était pas une révolution ce que nous voulions faire.
D'abord on leur a dit : « c'est un matériau en phase avec le paysage local ». La principale capacité d'autofinancement de notre commune pendant longtemps a été le bénéfice du bois, puisque nous avons une très grande forêt communale. Donc nous souhaitions valoriser le bois matériau.
Ensuite, on a dit qu'en pied de colline, « l'eau est omniprésente ». Nous ne pouvions pas laisser les gens envisager des maisons sur cave, puisque dès qu'on creusait à un 1,50 mètre, on obtenait des sortes de piscines. **On a également démontré qu'on s'inscrivait dans « la tradition d'un modèle répétitif »**, ces maisons « loi Loucheur » dont je vous parlais.

Les principes qui guident le projet



Enfin, on a mis en avant « une localisation qui s'appuie sur la géographie et les structures paysagères locales ». Là aussi, on remplit les dents creuses et on n'a pas, de toutes façons, à Sainte-Croix-aux-Mines dans la vallée, le moyen de faire ce qu'on voit en plaine d'Alsace. Là, vous avez des vieux villages bien groupés, ensuite vous avez une artère, et soudain vous avez les lotissements neufs. Ce n'est pas très joli d'une part et en plus au niveau sociologique cela pose d'énormes problèmes. Les maires qui ont à gérer ce genre de communes ont vraiment l'impression de gérer deux communes différentes. Dans le vieux village, il y a une mentalité, dans ces lotissements à l'écart, une tout autre mentalité. Ces lotissements sont des lotissements-dortoirs ; ce sont des urbains qui sont venus là parce qu'ils n'avaient pas les moyens de payer les sommes faramineuses du terrain à construire dans les villes et la proche banlieue des villes. Ils n'ont aucune relation avec les gens du village, ils ne vont pas dans les mêmes associations. Souvent ils emmènent leurs enfants à l'école en ville où ils travaillent, donc les enfants ne fréquentent pas les écoles. Le village a beau augmenter en population, le village s'appauvrit : il faut fermer des classes à l'école, l'épicier peut fermer boutique. Et cela a même des conséquences au niveau de la paix de la commune. Il arrive en effet qu'il y ait aux élections communales, une liste des gens du lotissement et une liste des gens de l'ancien village. Et ils s'affrontent, les nouveaux voulant prendre la place des anciens.

Nous avons eu une collaboration fructueuse avec les enfants de l'école. On s'est dit que pour essayer de convaincre les parents, qui étaient quand même assez frileux et négatifs, il fallait peut-être passer par les enfants. Les architectes du projet étant très jeunes — moins de 30 ans — cela ne leur a pas du tout fait peur de monter un projet avec l'Académie et ils ont pendant deux années scolaires fait une véritable initiation à l'architecture et à l'urbanisme contemporains. Les enfants ont fini par faire une exposition dans une maison « coccinelle » qui a passionné tout le monde. Ils ont fabriqué des maisons qui étaient encore plus inhabituelles que les nôtres. Et c'est eux qui ont dit : « ah mais ces maisons, c'est comme des coccinelles qu'on cherche dans la verdure ». On était en panne d'imagination pour trouver un nom pour ce lotissement, du coup on s'est dit : « bon les enfants ont dit coccinelles, on dira coccinelles ». L'argument de l'évolution possible de l'usage, est quelque chose qui devait parler normalement à des personnes de 60 ans qui ont des moyens financiers. Il s'agissait de leur montrer que si leur grand pavillon n'est pas modulable, ce serait peut-être intéressant d'aller dans une maison modulable qui puisse rétrécir et grandir ou se cloisonner différemment de manière à suivre les évolutions de la famille.

Le site : situation initiale

En cours d'aménagement

Le site lui-même est l'ancien terrain de manœuvre des locomotives. L'ancienne gare de Sainte-Croix-aux-Mines a été achetée par un ferblantier qui l'habite et qui a installé son atelier en rez-de-chaussée. C'est ce site qu'on a pu commencer à lotir. Le géomètre est venu faire toutes les bandes qui ont entre 9,50 mètres de large sur 30 mètres de long. La densité d'habitation envisagée était grande : 15 maisons sur 64 ares. On a rapidement mis de la terre végétalisée, planté des roseaux, des saules dans les noues. L'année d'après, seulement trois maisons coccinelles étaient construites.

Je m'étais battue pour avoir une maison témoin, et je m'étais adressée à cet effet, à la région Alsace. La région Alsace a donné suite en nous accordant un prêt sans intérêt de 152 000 € et le reste a été apporté par la SEMHA. Ensuite, les architectes voyant que le projet ne décollait pas, ont construit à leur tour une maison témoin qu'entre-temps ils ont revendue.

J'ai actuellement une famille qui habite la maison témoin des architectes et le charpentier, lui aussi, soudain passionné par ce concept, s'est décidé à faire une maison témoin.

On avait finalement trois maisons témoin. On pouvait visiter un loft – c'était la maison des architectes – on pouvait visiter une maison cloisonnée de 5 pièces – c'était la maison

Pré-paysagement

de la région Alsace – et on pouvait visiter un T4, c'était la maison du charpentier. Donc on avait vraiment toute la gamme.
Actuellement, la maison de la région Alsace est à vendre et n'a pas trouvé preneur. La maison des architectes a été vendue et est occupée par un jeune couple. Ils travaillent dans la communication et peuvent travailler chez eux sur internet. Et puis la maison du charpentier est habitée par son fils, qui lui est thermicien.
Donc on a quand même un peu ce qu'on avait souhaité : c'est-à-dire quand même deux familles jeunes avec enfants, ceci pour nos écoles, nos commerces, nos services ; on a quelqu'un qui exerce sa profession sur place et le thermicien qui a ses bureaux au rez-de-chaussée de la maison.
Le département a souhaité qu'il y ait une passerelle pour permettre l'accès direct à la piste cyclable qui passe derrière sur l'ancienne emprise SNCF. Chaque maison est munie d'un petit ponton permettant de passer le canal pour accéder directement en vélo à la piste cyclable.
Il est également dans nos objectifs de privilégier les transports doux. Nous avons une piste cyclable complète dans la vallée et les collégiens et lycéens qui font leurs études dans le bourg voisin au fond de la vallée descendent en vélo à la médiathèque.
Et puis est arrivée la crise en 2007, 2008, 2009 et des maisons à 200 000 - 220 000 € avec terrain cela devenait impossible pour les budgets de nos habitants ; il fallait descendre à 150 000 €. C'est là qu'un industriel du bois s'est lancé dans le concept des maisons « booa », qui peuvent également entrer sur nos terrains, mais on a dû quand même passer par une modification du zonage de ce lotissement innovant pour permettre la construction d'autre chose que des « coccinelles ».

Quel bilan peut-on faire ?

Concernant les « coccinelles » : le principal problème c'est une commercialisation non structurée. La SEMHA, s'occupant d'aménagements pour le Conseil général et d'urbanisme, était surtout mobilisée pour faire des collèges, mais pas pour un petit projet comme celui-ci qui nécessitait de rencontrer des clients et d'essayer de les convaincre. Donc il y a eu une déficience de commercialisation et c'est moi finalement qui ai réussi à vendre 7 terrains sur les 12 qui nous restaient, alors que c'était normalement le travail de la SEMHA. Ensuite, on a eu aussi des problèmes pour arrêter un produit fiable, pour simplement aussi trouver un prix pour la maison. C'est-à-dire qu'il y avait peu de constructeurs lamellé-collé en Alsace. Au début il n'y en avait qu'un qui nous faisait le prix qu'il voulait. Heureusement, à un moment donné sur le marché est

apparu un autre constructeur. À ce moment-là, on a pu véritablement se lancer.
Ensuite, le dialogue entre partenaires s'est rompu, parce que le projet trainait et que, commercialement il ne décollait pas. À ce moment-là, il y a eu des frottements : la SEMHA a jugé que c'était les architectes les responsables, les architectes disaient que c'était la SEMHA qui ne faisait pas son travail, le département s'est également un petit peu heurté à la région, parce que la région avait beaucoup plus financé que le département. Il a donc fallu aussi perdre beaucoup de temps et d'énergie là-dessus. Et l'opération menaçait de devenir un échec.
On a donc modifié le PLU et maintenant il y a 7 maisons qui vont se construire, dont d'ailleurs des maisons « booa », mais aussi un cabinet de médecins. 3 médecins se sont associés pour construire une maison d'architecte qui n'est ni une « coccinelle » ni une maison « booa », mais qui est une maison d'architecture hyper contemporaine qui va très bien dans le cadre.

Nous n'avons bien sûr pas voulu brader les fondamentaux sous prétexte que la commercialisation était poussive, voire presque négative. Nous n'avons pas voulu modifier le zonage du PLU et le zonage du lotissement pour pouvoir accueillir toutes les maisons de catalogue. **C'était une obligation, vu nos partenaires et vu aussi nos convictions en la matière. Nos convictions, elles, n'avaient pas changé.**
Donc comment finaliser un projet rapidement sachant que ce n'est jamais rapide à la campagne… J'ai un lotissement communal en parallèle tout à fait classique qui mettra 7 ans pour se remplir. Et pourtant, là il n'y a pas de contraintes.
La réponse que j'apporterai c'est qu'il faut une forte volonté politique, quelquefois une part un peu d'inconscience et puis surtout beaucoup de conviction. Il faut chercher des solutions efficaces, renverser l'image négative que l'opération commençait à véhiculer. Mais on a aussi quand même de grandes satisfactions, notamment que sur un terrain privé ait été construite une maison innovante d'architecture contemporaine que je n'aurais pas osé faire sur un terrain public ou parapublic. Il n'y a qu'un projet de ce type, bien sûr, mais des permis de construire on n'en voit plus beaucoup et celui-là, je pense, va faire école. Nos maisons sortent de terre, les médecins vont également faire leur maison et on a même un habitant – celui qui a acheté la maison des architectes – qui veut développer un concept de gîte et de chambres d'hôtes.
Le PLU lui permet de faire une avancée avec au-dessus une terrasse ou au moins une toiture végétalisée. En dessous, il pourra installer deux chambres d'hôtes et il cherche à acheter le terrain voisin pour faire des sortes de petites maisons dans les arbres qui sont actuellement très prisées en Alsace.

À un moment donné, on était un peu découragés, parce que bien sûr on avait un succès d'estime assez important, il y a eu des brochures, des publications ; je suis allée présenter le projet en Belgique à deux reprises, j'ai présenté le projet à La Bourboule en Auvergne, maintenant chez vous et peut-être ailleurs. Je suis toujours partante pour faire la VRP de ce projet, qui nous tient très à cœur mais qui reste quand même quelque chose de quelquefois un peu difficile à porter.

Mais je pense que si la collectivité ne se lance pas cela ne bougera pas. **Il faut véritablement qu'il y ait une volonté politique et qu'il y ait quelques terrains d'expérimentation, même si l'expérimentation à un moment donné paraît un peu compromise,** un peu difficile, le tout c'est de bien border les choses financièrement. Ce projet est hors budget communal, c'est donc la région, le département, la SEMHA qui ont monté tout le plan de financement.

Quand mes concitoyens me disent que j'ai pris des risques inouïs avec l'argent de la commune, je leur dis : « non, pour le moment il n'y a rien ». Si, il y a un peu quelque chose : on a acheté les noues. Mais les noues, on les a achetées à l'euro symbolique, puisqu'après on en avait l'entretien. Cela a été long, difficile et je pense tout de même que cela a fait évoluer l'image de notre commune. Cela donne aux gens l'idée que la maison a deux pentes avec des murs porteurs, des petites pièces, des petites fenêtres, c'est joli, mais qu'il y a moyen de faire autrement avec les techniques actuelles, avec les modes de vie qui ont changé aussi et avec les matériaux nouveaux qu'on aurait bien tort de ne pas adopter. Parce que le lamellé-collé notamment, c'est quelque chose d'extraordinaire.

Sources : PNRBV 2012

Pierre Bourguignon : Merci Agnès Henrichs. Deux questions extrêmement concrètes. Premièrement, le ferblantier qui a acheté l'ancienne gare, comment a-t-il réagi quand il a vu qu'on lançait un projet de lotissement très innovant devant chez lui ?
Deuxièmement, compte tenu de l'usage des terrains, qu'est-ce qu'il a fallu faire en terme de dépollution avant de pouvoir mettre les choses en route ?

Agnès Henrichs : Sur la deuxième question, je répondrai que le département est extrêmement prudent. Il n'a récupéré les terrains de la SNCF qu'à condition que ces terrains soient entièrement dépollués. En fait, cela a été un cadeau de la SNCF au département, la SNCF étant dans l'obligation absolue de dépolluer. En plus, ce terrain a été en grande partie remblayé, parce qu'il était assez profond et nous avons profité des travaux de création de la gaine de sécurité du tunnel de Sainte-Marie-aux-Mines pour récupérer de très bons matériaux endogènes. On a remblayé entre 1,50 m et 1,80 m sur un terrain qui avait été dépollué.
Donc il n'y a eu aucun problème au niveau du dossier d'aménagement, du permis d'aménager. La question a été soulevée et réglée tout de suite.
S'agissant du ferblantier, bien sûr il était aux quatre cents coups. « Qu'est-ce qu'on allait bien lui mettre comme obstacles devant chez lui ? » Par contre, il était lassé par l'abandon de ce terrain vague. En hiver, les camions qui stationnaient là faisaient chauffer le moteur pendant une demie heure, tôt le matin. Il y avait aussi des épaves de voitures qui de temps en temps brûlaient. Il y avait des ordures, il y avait des gens qui creusaient pour un garage et apportaient leurs déblais sur ce terrain. Donc le ferblantier était pris entre deux feux. Il a été tout de suite associé et on lui a bien montré que ces maisons ne sont pas hautes, ne dépassent pas 6,5 mètres de haut, donc sa maison et notamment son appartement qui est l'étage. Quand il a vu également l'aménagement, il était inquiet. Puis pensant que ce serait du logement social, il s'est imaginé ramasser tous les malheureux d'Alsace qui ne trouvent pas à se loger. Quand il a vu le prix des maisons, il a compris qu'il n'avait pas trop à s'inquiéter et ensuite, quand il a vu la végétalisation, il a été conquis.
Maintenant il est copain avec les deux familles qui actuellement sont installées. C'est lui qui leur a fait les honneurs du village, qui leur a montré les bonnes fermes-auberges où on trouve du bon Munster... etc. Donc tout va bien, parce qu'il s'est rendu compte que ce serait finalement mieux qu'un terrain vague sur lequel on peut s'attendre à n'importe quoi.

Gérard Ducable : Une petite question sur la construction. On commence à voir effectivement des constructions en bois et on est étonné quelquefois de leurs très mauvaises finitions. J'ai l'exemple près de chez moi d'une maison qu'on n'arrive pas à terminer parce que les assemblages ont été mal faits. Vous aviez chez vous des gens sûrement très compétents, parce qu'on voit la très belle finition de ce qui a été fait.

Agnès Henrichs : On avait eu un cas dans notre commune d'un particulier qui avait acheté une maison en kit en Scandinavie. La maison est arrivée en pièces détachées, il n'a jamais réussi à la monter tout seul. Il a dû faire appel à trois charpentiers du village. Au début, ils étaient fâchés : « on va le laisser se débrouiller puisqu'il n'a pas fait appel à nous ». Et puis à un moment donné, la curiosité a été la plus forte et a généré une émulation : « qui allait réussir des trois, à monter la maison ? » Ils ont dû remplacer des pièces et finalement, cette maison qui devait coûter une bouchée de pain a coûté affreusement cher.
Pour nous, comme nous étions subventionnés par la région Alsace et le département, il fallait qu'on fasse appel à des constructeurs du grand Est. On aurait pu trouver facilement de l'autre côté du Rhin des constructeurs allemands ou autrichiens qui ont déjà une très grande expérience. Et nous n'avions, au début, qu'une entreprise, qui avait du mal à nous faire des devis, parce qu'elle ne savait pas combien de temps elle mettrait pour faire ce travail et quels seraient les problèmes techniques qui se poseraient.
Ensuite, on a vu apparaitre un nouveau charpentier, qui était connu pour faire des chalets en bois. Il avait déjà une grande expérience, y compris des chalets faits avec des rondins et il voulait se faire connaitre en Alsace. Ce chantier était pour lui quelque chose de crucial et actuellement, il est en train d'avoir le dessus par rapport à l'autre entreprise.

Brigitte Langlois : Je voudrais vous féliciter pour votre ténacité et vos convictions. Je retiens que pour faire un projet comme celui-ci, on ne peut pas être seul. Vous disiez tout à l'heure que vos adjoints étaient avec vous et étaient aussi convaincus que vous. Je pense qu'effectivement, seule vous auriez eu des difficultés. Je retiens également que pour sensibiliser la population, parce que c'est quand même un projet très innovant, vous avez travaillé avec les enfants de l'école. Je crois que dans nos communes, nous devrions plus travailler avec les enfants des écoles pour réfléchir sur des architectures un peu plus innovantes, parce que c'est vrai que les gens chez nous, les normands, sont un peu frileux devant l'architecture contemporaine.

Agnès Henrichs :

Quand j'ai vu l'investissement des enfants et leur capacité d'imagination, je me suis dit : « il faut absolument qu'on arrête de consommer du terrain comme on le fait, parce que cette génération-là aura d'autres attentes, d'autres inventions, d'autres capacités de faire évoluer l'architecture ».
Je pense que c'est très grave la façon dont on endette nos pays car nos enfants devront tôt ou tard payer nos dettes. Je trouve qu'il ne faut pas non plus hypothéquer trop de terrains, il faut laisser des possibilités ; il ne faut pas penser qu'on va bétonner et qu'après on enlèvera le béton. Le plus simple, c'est de bétonner au plus juste.
Et puis il est important aussi d'avoir des territoires bien équilibrés. Les agriculteurs ont leur place : chez nous ce sont les jardiniers du paysage. Nous avons fait un plan paysage au niveau de la communauté de communes. On a supprimé tout une série de micro boisements, qui étaient vraiment des parasites, pour retrouver des terres agricoles car il n'est pas question de laisser les agriculteurs s'échiner dans des pentes, d'autant que la mécanisation empêche de cultiver ces pentes où autrefois on trouvait des terrasses qui se terminaient à 800 mètres d'altitude avec du seigle qui poussait certaines années.
Donc, face à l'enthousiasme des enfants, je me suis dit : « il faut leur laisser du terrain afin qu'ils ne soient pas obligés d'abord de démolir pour ensuite pouvoir développer un habitat qui leur conviendra ».

Marie Guguin : Compte tenu du projet que vous venez de présenter et du cœur que vous mettez dans sa mise en œuvre, j'aimerais savoir si, compte tenu de l'expérience que vous avez, des difficultés qui ont été rencontrées et des satisfactions que vous avez eues, vous repreniez votre projet à l'identique et quelles améliorations vous pourriez y apporter ?

Agnès Henrichs : On ne ferait plus quelque chose d'aussi rigide, puisque nous avons été obligés en 2010-2011 de modifier le PLU, pour pouvoir ensuite modifier le règlement du lotissement.
Mais je pense que d'un mal, on peut quelquefois retomber sur ses pieds mieux qu'on ne le pensait et je suis persuadée que notre quartier sera bien mieux avec autre chose que seulement quinze « coccinelles » : la maison des architectes, les maisons « booa », les maisons « coccinelles ».
Et puis, on a vu venir une autre population. On dit chez nous en Alsace que les gens ont l'esprit étroit de leur vallée. C'est vraiment un petit monde confit dans les traditions. Un monde très solidaire, très festif, mais ce sont des gens frileux. Même quand je leur dis : « pour le moment ça ne nous a rien coûté », ils répondent « ce n'est pas possible, tu nous mens ». Alors je les renvoie vers les budgets votés, les comptes administratifs de la commune.
Oui ce que je ferais, c'est quelque chose de plus souple, mais sans brader les fondamentaux : économie de terrain, économie d'entretien, utilisation du bois construction, économie d'énergie, parce que ce sont des maisons qui sont passives. L'un des habitants me disait quand on a eu un hiver très froid au mois de janvier, plus de -20 degrés pendant 3 semaines, avoir dépensé dans sa maison de 78 mètres carrés, 400 € de pellets, les granulés bois pour son poêle. Moi, dans ma maison traditionnelle, j'ai dépensé plus de 2000 € de gaz.

Bernard Jeanne : Moi aussi je retiens l'importance de l'investissement politique et je me demande si pour qu'il y ait un urbanisme réfléchi, dirigé, il y a une autre solution. Parce qu'on sait que quand il s'agit de projets privés, on voit tout de suite arriver d'autres contraintes et l'urbanisme n'est pas la première préoccupation. Et il y a une autre question que je voulais vous poser : est-ce que vous avez envisagé du logement social aidé, c'est-à-dire le partenariat avec des sociétés HLM, ce qui évidemment favorise la mixité des populations, la mixité générationnelle, parce que les jeunes ménages n'ont pas toujours les moyens d'acheter, dès leurs premières années d'entrée dans la vie active, une maison.

Agnès Henrichs : C'est vrai que quand le projet a été largement connu, que les premières maisons sont sorties de terre, des administrés sont venus me voir pour figurer sur une liste de location, pensant que la commune allait construire les 15 maisons. J'ai dû leur dire que la commune n'avait absolument pas les moyens de financer ces 15 maisons pour les louer et que ce serait de l'accession à la propriété. On a essayé de jongler avec le pass foncier, avec le prêt à taux zéro, mais cela n'a pas suffi.
Concernant le logement social, ma commune compte 250 logements sociaux : on est largement au-dessus des critères. J'ai donc au contraire essayé de limiter le logement social, parce que quand toutes les usines tournaient, jusque dans les années 1970-1975, on a construit dans une commune rurale de 2000 habitants des barres d'immeubles, dont une barre de 5 étages et 66 logements.
Ensuite, quand il y a eu disparition des emplois industriels, ces logements étaient vides et les bailleurs sociaux du centre Alsace se sont empressés de nous envoyer tous leurs cas en grande difficulté. Je me suis battue pendant cinq ans pour faire démolir cette barre de 5 étages et 66 logements où il y avait un taux de vacance très important, et cela m'a aidé au niveau des partenaires financiers, notamment du département. Donc ce n'est pas pour refaire du logement social.

Pierre Bourguignon : La démolition s'est faite avec l'ANRU ou simplement par un travail département, bailleur et ville ?

Agnès Henrichs : Par un travail département, bailleur et ville.

Je me suis aussi appuyée sur une initiative privée. Il y avait, dans les années 2004-2005, des gens qui quittaient Sainte-Croix-aux-Mines : ils arrivaient à l'époque à vendre leur maison sans problème pour des prix tout à fait honnêtes et allaient s'installer en Alsace dans des appartements en accession à la propriété. Dans notre vallée, il n'y avait aucune opération d'appartements en accession à la propriété. Et ces gens qui ne parlaient pas le dialecte étaient très gênés pour leurs occupations. Dans les clubs du troisième âge où ils allaient : on ne parlait que l'alsacien, ils ne comprenaient pas grand-chose. En plus les montagnes leur manquaient.
Ils sont venus me dire : « c'est quand même triste qu'on soit obligés de "s'expatrier" pour avoir un appartement en accession à la propriété ». Il y avait un ancien horticulteur qui vendait des terrains importants, et j'ai réussi à m'entendre avec un agent immobilier privé qui a acheté les terrains, dans la perspective de faire deux petites résidences de 12 appartements chacune.
Je ne voulais pas entendre ce que me disaient mes administrés, à savoir que je voulais mettre tout le monde dans des « coccinelles ». Je leur ai dit : « ne va dans une "coccinelle" que quelqu'un qui adhère parfaitement au concept ; il y va volontairement ».
J'ai donc ouvert un lotissement classique pour des maisons sur catalogue et je me suis aussi mobilisée pour essayer de convaincre un privé de faire une petite résidence d'appartements en accession à la propriété. Maintenant cette résidence est construite avec de très grands balcons pour que les gens puissent cultiver des géraniums ou des pétunias et même mettre un arbre dans un pot. C'est donc une très jolie petite résidence.
À Sainte-Croix on a aussi quelques grands terrains. On a encore une fin d'opération d'un lotissement classique où il reste un terrain de 7 ares, c'était le plus grand et il ne trouve pas preneur. Vous voyez, les gens voudraient du terrain, mais en même temps ils n'ont pas toujours les moyens.

Michel Houbron : J'avais une question un peu dans la poursuite de ce qui vient d'être dit, sur le modèle économique. Lors des études préalables, est-ce que les bureaux d'études qui vous ont accompagnés ont essayé d'évaluer quel était le marché de l'accession ? Parce que, aujourd'hui il y a peut-être aussi un problème de prix. Le prix du terrain + maison est de 150 000 € : c'est a priori un prix classique par rapport au marché.

Agnès Henrichs : Avec les maisons « coccinelles », on était entre 200 et 220 000 € et là, on crevait le plafond du budget que peut monter un particulier pour s'acheter sa maison. L'avantage de l'entreprise privée, c'est qu'avant de mettre au point le concept de maison « booa », elle ne s'est pas contentée de faire des études d'architecture, elle a surtout regardé le marché et vu comment elle pouvait compacter les coûts de manière à entrer dans le prix du marché.

Jacques Charron : J'interviens en tant qu'élu local dans le Parc naturel régional des boucles de la Seine normande, où nous sommes en train de finaliser la révision de la charte. Nous avons constaté que nous étions aussi confrontés à ce que vous avez appelé « les maisons champignon ». Chez nous, c'est l'habitat traditionnel ou nos chaumières normandes qui sont masquées ou remplacées par des pavillons de lotissement. Nous avons le projet de travailler avec les constructeurs sur des types de maisons qui s'insèrent mieux dans le paysage et pourquoi pas qui réutilisent des matériaux traditionnels mais avec des types de constructions modernes.
Et je vois bien qu'avec votre témoignage, c'est une tâche qui va être complexe, qui va demander beaucoup de motivation, de mobilisation, des exemples également. Et il me semble qu'il y a un travail également de pédagogie vis-à-vis des habitants qui vont être les futurs propriétaires ou locataires, qui ne sont pas conscients du tout de l'enjeu. Vous l'avez dit d'ailleurs au début du témoignage : « on est conscient lorsqu'on fait un choix très souvent du court terme, mais pas du long terme sur le fonctionnement ». Dans le rebond du projet, avez-vous justement travaillé cette relation avec les futurs habitants, soit directement, soit en incitant les futurs aménageurs-constructeurs à tenir un discours vrai sur le mode de vie et le fonctionnement de ces habitations ?

Agnès Henrichs : Les habitations ne seront pas seulement au bénéfice de leurs propriétaires, mais aussi au bénéfice de la commune, au bénéfice des gens qui les voient de l'extérieur. Je cite toujours la phrase de Victor Hugo : « il y a deux choses dans un édifice, son usage et sa beauté ; son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde ». J'estime que des gens qui montent un projet original plus onéreux font avancer la collectivité vers de meilleures formes d'urbanisme, d'architecture, vers une meilleure adaptation entre les modes de vie actuels et les constructions dans lesquelles vont se dérouler ces modes de vie.
Moi je pense qu'à un moment donné, il faudrait une possibilité de les aider financièrement. Ce n'est pas en leur faisant miroiter les futures économies de fonctionnement, une fois qu'ils auront payé la maison qu'on arrive à les convaincre ; il faudrait qu'on puisse leur accorder, s'ils font une maison biodynamique BBC, HQE, passive un réel avantage au niveau de l'investissement. Par exemple surseoir au paiement du terrain, qu'ils n'aient à payer que la maison. Là, peut-être y aurait-il l'incitation suffisante pour débloquer le problème d'investissement.
Quand quelqu'un investit, il a un plan de financement extrêmement rigide, il ne peut pas en sortir. Et on a beau lui dire « voilà, tous les ans vous allez économiser 1000 € ». S'il n'a pas au départ, les 20 % de plus que coûte une maison « coccinelle », il ne pourra pas la construire. Par contre, on l'aide si on lui laisse le terrain et on lui dit : « quand vous aurez terminé de rembourser votre emprunt pour la maison, vous songerez à payer le terrain ».
C'était l'objectif du pass foncier, mais ça a très mal marché dans le Haut-Rhin.

Cyrille Moreau : Entre les maisons initiales qui étaient aux alentours de 220 000 € et les nouvelles de 150 000 €, par quoi est expliqué le différentiel de prix ? Peut-être une moins grande performance thermique, une moins forte modularité ? Ou c'est simplement les process de production ?

Agnès Henrichs : C'est la standardisation, mais vous savez, nul n'est prophète en son pays. L'entreprise locale a déjà livré à peu près 80 maisons de type « booa » dans toute la France, alors qu'elle n'a pas réussi pour le moment à avoir un marché conséquent en Alsace.
Et avec la standardisation, la qualité n'est pas en cause.

Gérard Ducable : Et est-ce que ce sont des bois de la région ?

Agnès Henrichs : La structure elle-même – qui ne se voit pas – est faite avec le bois de la région : du sapin noir, du douglas, de l'épicéa de chez nous, du grand Est. Par contre, tout ce qui est apparent, c'est du bois scandinave, parce qu'il faut que ce soit un bois beaucoup plus dur, qui pousse lentement – parce qu'il fait froid – et qui présente le moins de nœuds possible.

Pascal Houbron : On voit bien qu'à travers votre expérience, c'est la maîtrise foncière dans un projet urbain qui est la préoccupation première : qui maîtrise le foncier et comment ? Il y a un certain nombre de partenaires que vous avez réussi à convaincre. Comment les avez-vous convaincus justement d'aller dans cette direction ?

Agnès Henrichs : Il y avait cette friche ferroviaire en plein milieu de ma commune : 64 ares en terrain plat. J'ai d'abord proposé au département d'acheter. Et en 2001 – c'était encore des francs – ils en voulaient 1 million de francs. C'était très lourd.
En même temps, la commune se remettait très difficilement de la tempête de 1999, qui avait détruit 25 % de la forêt communale. On ne savait plus quoi faire, c'était des amoncellements de bois partout. Nous avons pas mal d'habitants permanents qui vivent dans la montagne. Donc il fallait engager des frais considérables pour ouvrir les chemins. Les cours du bois se sont bien évidemment effondrés. Et nous, nous n'avions plus d'industrie, nous n'avions que la vente de bois. Donc j'ai expliqué au département qu'il était bien gourmand, que le terrain n'était peut-être pas un terrain idéal pour la construction. Alors il m'a dit : « si c'est comme ça, on laisse comme c'est ». Mais il était quand même un peu gêné de m'avoir fait cette réponse. Si bien qu'en 2003, quand dans la foulée de la réflexion sur le PLU on a voulu passer à l'exécution, avant même que le PLU soit adopté et nous permette véritablement de réaliser, le département s'est dit : « oui, il faudrait quand même faire un effort ». On a donc établi une convention : le département garderait le portage du terrain, la SEMHA viabiliserait et ensuite, chaque fois qu'un lot viabilisé serait vendu, la SEMHA récupèrerait ses fonds pour la viabilisation et le département pour le terrain nu.

Pierre Bourguignon : Il n'y a pas de conclusion, mais on est bien dans ce qu'on rappelait en ouverture de séance. La question sur toutes ces affaires, ce n'est pas qu'on manque d'outils, de règles, de normes. Cela existe, et en général c'est plutôt bien maîtrisé. Mais il s'agit bien de la qualité du travail des élus et de leurs équipes.
On est donc bien sur des questions de méthode, sur la façon de faire avancer ce qui résulte des choix et les mutualisations de réflexions sont tout à fait essentielles. Plus on comprend les préoccupations des autres partenaires, plus on a de chances d'être au point. C'est tout l'enjeu de la culture commune. Et plus on est au point, plus on peut mutualiser les choses, parce qu'on comprend mieux l'intérêt des uns et des autres. L'agence d'urbanisme est parfaitement dans son rôle, celui d'accompagner, dans la durée, à partir d'informations solides et partagées, les élus dans leurs démarches de développement communal, intercommunal, métropolitain.
On va continuer sur cette dimension avec tout ce qui pourra sortir de nos échanges autour de votre témoignage.

Agnès Henrichs : Et si par hasard vous passez dans notre vallée, faites un petit arrêt à la mairie, ce sera un plaisir pour moi de vous accompagner pour que vous voyiez à quoi ressemble tout cela.
Je reste très attachée au milieu rural bien équilibré, avec des zones inconstructibles, des zones agricoles. Et je suis aussi très attachée aux documents d'urbanisme. Je pense que même une petite commune devrait pouvoir se lancer. Bien sûr cela coûte cher, c'est un travail de longue haleine et on passe par des hauts et des bas parce qu'on prend quelquefois conscience de choses qu'on préfèrerait ne pas voir. Mais quand même, c'est un observatoire exceptionnel, un travail intellectuel très intéressant et en même temps fondé sur le concret. Et après, on a un document opposable aux particuliers. Et il ne peut être véritablement opposable aux particuliers que s'il a été bien réfléchi.
Si on a fait toutes les étapes d'information à la population, les réunions, les publications, la présence sur les marchés pour discuter avec les gens, la réflexion avec les enfants... et même si, au final, on a un document peut-être trop ambitieux compte tenu du nombre de permis de construire qu'on a à traiter chaque année dans sa commune, ce document est quand même valable pendant des années.
Bien sûr, il va falloir le réviser, le modifier parce qu'on ne peut pas penser à tout. Il y aura sûrement des projets qui vont apparaître très intéressants pour la collectivité qui ne sont pas prévus du tout. Mais moi j'estime que cela en vaut la peine. Et je ne crois pas que pour favoriser les agriculteurs, il faille envoyer tous les périurbains dans les villes. Je pense que la campagne a toujours été un monde vivant, où il n'y avait pas qu'une catégorie. Et nous, en agriculture de montagne, on soutient énormément la filière courte ; on mange très bien dans notre vallée, on a des éleveurs, on a des horticulteurs, etc. Et il faut bien qu'il y ait des gens pour consommer en filière courte ce que produit l'agriculteur.

Pierre Bourguignon : Merci encore pour ce témoignage. Merci à toutes et à tous de l'intérêt que vous portez à nos rencontres. La septième rencontre sera consacrée au référentiel logistique de la place rouennaise dans la dimension de l'Axe Seine.
Puis en 2013, nous avons programmé quatre nouvelles rencontres dont nous vous communiquerons très rapidement le calendrier afin de vous retrouver nombreux et fidèles.

Rencontre(s)

1 > 7 octobre 2010 > **Retours d'expériences de 4 agences d'urbanisme**

2 > 7 avril 2011 > **La démarche de l'interscot**

3 > 16 juin 2011 > **État d'avancement du dossier de la ligne nouvelle Paris-Normandie**

4 > 6 octobre 2011 > **La mobilité des habitants des espaces périurbains**

5 > 23 février 2012 > **Perspectives d'évolutions démographiques du bassin de vie de Rouen**

agence d'urbanisme de rouen
et des boucles de seine et eure
101, boulevard de l'Europe – CS 30220
76004 Rouen Cedex 1
Tél : 02 35 07 04 96 – Fax : 02 35 36 82 98
Courriel : contact@aurbse.org
Site : www.aurbse.org

2012_017