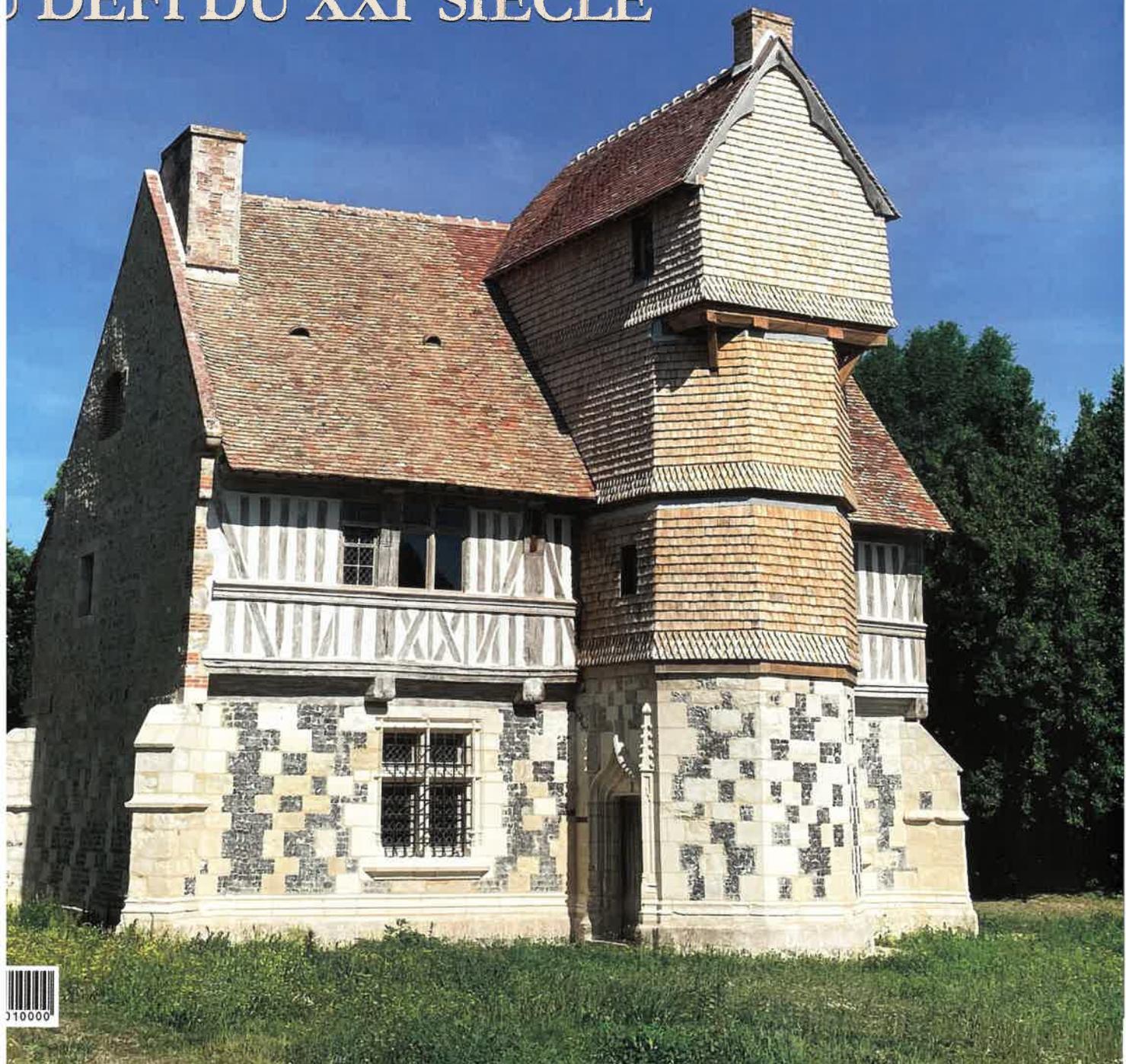


JANVIER-FÉVRIER 2023 - 73<sup>e</sup> ANNÉE - N°1

# LE PAYS D'AUGE

HISTOIRE ET PATRIMOINE

LE PATRIMOINE  
UGERON  
LE DÉFI DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE



## Des effets secondaires de la loi Alur

Le Pays d'Auge est un secteur où la richesse en patrimoine protégé et « petit patrimoine » est l'une des plus denses du territoire français. Il s'y trouve un habitat très dispersé, d'une grande qualité architecturale.

**N**ée de tradition ancestrale, la construction y est mixte de bois et terre crue. Des exemples remarquables, que l'on date aujourd'hui grâce à la dendrochronologie du début XV<sup>e</sup> siècle, sont encore parfaitement préservés. La taille moyenne des exploitations agricoles dans l'après-guerre était d'environ 20 ha. Elles comportaient autant de constructions qu'il y avait de fonctions (logis, bouverie, grange à foin, pressoir, bouillierie, fromagerie, remise, écurie, étable, etc.) soit 8 à 10 constructions par exploitation. Ces « corps de ferme » étaient entretenus à l'année par des tâcherons, maçons, charpentiers, couvreurs qui effectuaient les réparations nécessaires. Après les décennies qui ont suivi le remembrement, ces exploitations ont atteint une taille moyenne de 120 ha. Taille optimale pour permettre à l'exploitant de vivre de son activité. Il a fallu effectuer des « mises aux normes » dans les années 80 avec l'apparition de bâtiments à échelle industrielle. On compte autant de petits édifices obsolètes soit laissés à l'abandon, soit revendus à des « non-agriculteurs » avec un lopin de terre (résidents locaux, maisons secondaires) qui ont permis d'avoir une population rurale très diversifiée. La moyenne des communes rurales en Pays d'Auge se

situe autour de 5000 ha et une population de 100 à 200 habitants (153 communes pour 1750 km<sup>2</sup>). La proportion d'agriculteurs correspond donc à 1/10<sup>e</sup> de la population active, ce qui semble indiquer que beaucoup d'autres acteurs économiques existent dans les zones agricoles et naturelles (A et N).

Dès la fin des années 1970, consciente de la nécessité de sauvegarder les savoir-faire et les constructions non protégées, la Fondation du Patrimoine a permis de sauver un nombre important de petits édifices ruraux. Elle a accepté ce principe très simple à savoir que seule une infime minorité fortunée pouvant se permettre de restaurer ou d'entretenir un bâtiment ancien en milieu rural sans utilité, il faut accepter leur transformation en habitation. Aussi, les nombreuses incitations à l'aménagement de gîtes ruraux ont été faites. Elles ont fait prendre conscience aux agriculteurs de la possibilité de revenus complémentaires et d'activités diversifiées. Jusque-là, on peut encore considérer que seule la possibilité d'aménager des bâtiments agricoles en habitation permet de sauver le petit patrimoine. Grâce à ces initiatives, on a pu créer un volume de travaux très conséquent pour l'artisanat local et revitaliser des zones en déclin, tout en protégeant activement le patrimoine.



ge,  
ricole.

La loi Duflot votée en mai 2014, avec pour objectif de « préserver » les zones rurales de l'expansion urbaine, a dans un premier temps interdit purement et simplement le droit de construire ou changer d'affectation en zone A (Agriculture) et ou N (naturelle et forêt). Elles représentent 85 à 90% de la surface du Pays d'Auge. Il faut réaliser que 80% de leurs habitants se sont vus purement interdits de droit de construire, transformer ou agrandir leur maison ou leur lieu de travail alors que les terrains avaient été achetés comme constructibles sous certaines conditions. Les seules autorisations de construire ont été réservées au logement principal des exploitants agricoles (qui représentent 1% de la population et 10% des actifs) et aussi pour la construction d'aires d'accueil pour les gens du voyage. Il va de soi que face à cette véritable spoliation par la modification des droits d'urbanisme, les maires se sont retrouvés dans une situation intenable. En juin 2015, un premier amendement a été pris pour « adoucir » ce règlement avec l'autorisation pour tous de construire une extension de 30% de l'habitation principale. Elle est justifiée principalement pour compenser les effets de la réglementation thermique applicable aussi sur l'habitat rural et des nouvelles normes pour l'accessibilité des personnes âgées.

L'entrée en vigueur de la loi ALUR, et particulièrement l'article sur la préservation des terres agricoles et la protection des zones naturelles a été reçu par les acteurs locaux (propriétaires, maires, entrepreneurs, artisans et autres intervenants économiques, qu'ils soient agriculteurs ou non) comme un coup très dur porté à l'économie locale. En gros, tout le monde y perd car toute cette mixité qui faisait la richesse du Pays d'Auge est vouée à disparaître.

Réalisant que le tissu rural était un peu plus complexe qu'initialement imaginé, avec notamment des zones rurales à habitat dispersé, des hameaux isolés dans des zones agricoles ou naturelles, le législateur a opéré un deuxième « détricotage » de cette loi. Il a créé des mini-zones constructibles avec l'invention des « STe CAL » (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et des micro-zones avec les « étoiles » (bâtiments d'intérêt architectural pouvant échapper à la loi et être transformés en habitations ou agrandis). La pratique des nouveaux PLU (Plan Local d'Urbanisme) a permis d'expérimenter ces « pastillages » de STeCAL ou étoiles et de comprendre les limites de ce système à savoir :

- la pratique des PLU montre que les STeCAL sont distribués d'une façon sporadique et souvent arbitraire, établis souvent à distance ou sur la base de photos aériennes. Ainsi, des terrains peuvent soudainement perdre ou gagner le droit à construire ;
- les étoiles sont elles aussi attribuées d'une façon peu fiable car elles ne résultent généralement pas d'un



inventaire exhaustif. Là aussi, du fait de la difficulté d'accéder à de nombreux secteurs du territoire communal, les réunions préparatoires avec les élus et personnes associées en fixent le nombre selon quelques sources d'informations (base Mérimée...). Souvent la décision des élus peut être très subjective. On a vu par exemple dans certains PLU, des étoiles attribuées à des terrains nus, dépourvus de toute construction ! Ce qui démontre la perversité du système et peut engendrer l'incompréhension, voire la fureur des habitants exclus de ces faveurs.

Face à de nombreux dérapages et pour redonner un minimum de légitimité aux documents, la loi Macron de septembre 2015 a reconnu l'illégalité des STeCAL et a fixé un caractère exceptionnel à ces zones, en créant des commissions d'évaluation extérieures. En même temps, elle a assoupli la réglementation des zones N et A en permettant l'extension mesurée des habitations existantes et la transformation des bâtiments agricoles (situés à moins de 30 m de l'habitation principale) en annexes à l'habitation.

Ces revirements successifs, par leur impréparation, ont entraîné des conséquences désastreuses pour les petites communes qui ont dû réviser leurs PLU plusieurs fois à leurs frais bien sûr. Pendant toute cette période, les autorisations à construire ont été bloquées par des sursis à statuer, en attente de clarification du règlement.

Il faut reconnaître qu'avant la loi, les communes non équipées d'un PLU (30% en Pays d'Auge) pouvaient

Victot-Pontfol, Longère.  
- Etat avant travaux  
- En cours de restitution.

assez facilement détourner l'esprit du Règlement National d'Urbanisme et permettre la réalisation de constructions neuves au beau milieu d'une parcelle agricole (le fameux mitage urbain). Dans le Pays d'Auge, les 10 années qui ont précédé la loi Alur, 1800 ha ont été utilisés pour la construction, dont 1457 ha sur des terres agricoles et 18 ha en forêt. Si l'on y regarde de plus près, on constate que 80% de ces surfaces étaient concentrées sur le littoral et aux abords immédiats des villes, donc dans des zones équipées de PLU. Il fallait aussi agir dans l'esprit des accords Grenelle 1 et 2 pour optimiser les réseaux de distribution, assainissements et voiries communales.

La grande majorité des PLU interdisait déjà les constructions neuves en zones non urbanisées et prévoyait la possibilité de transformation en extension mesurée en zones A et N, la transformation des bâtiments en habitation, lorsque les réseaux étaient présents. Cela permettait d'une part de lutter efficacement contre le mitage et d'autre part d'améliorer l'habitat et les bâtiments existants. Effectivement, c'est plutôt la construction neuve qui entraîne le mitage et la multiplication des réseaux et non pas l'extension ou la transformation de l'habitat existant.

La loi Alur pour les zones A et N, a donc enfoncé des portes ouvertes d'un côté et exagéré inutilement la réglementation d'un autre, compartimentant les activités en renforçant à outrance le caractère exclusif du zonage. Ce système, mené par des planificateurs obsédés par les règlements, est synonyme de catastrophes annoncées pour le patrimoine, le paysage puis l'activité sociale.

Le risque à moyen terme qu'entraîne la loi ALUR telle qu'elle est appliquée pour le moment est très facile à imaginer, avec la disparition programmée d'une grande partie du petit patrimoine rural, l'arrêt brutal du maillage économique local et de la mixité sociale, la perte des savoir-faire et des traditions locales. Dans l'immédiat, on peut déjà constater l'arrêt total de tout nouveau projet de construction dans ces zones. Les projets d'extensions sont rares car très coûteux pour de petites surfaces. Les installations d'ateliers, d'activités artisanales ou de nouvelles activités sont désormais impossibles en dehors des « zones d'activité ». Cette loi a réellement enfermé les campagnes sous une cloche de verre. Il est difficile par

exemple à un petit menuisier, d'agrandir son atelier (extensions possibles que sur les habitations). Comme il est désormais difficile à un propriétaire de terrain qui élève des animaux pour son plaisir, ou comme activité secondaire, de construire un abri ou une grange à fourrage. Un enfant qui veut reprendre la ferme de ses parents ne peut pas construire un logement annexe pour lui ou pour ses parents (1 seul logement par exploitation autorisé). Toute initiative d'un privé est désormais interdite au prétexte que l'activité principale n'est pas exclusivement l'agriculture. Que deviendront ces bocages pentus et donc inaccessibles à l'industrialisation de l'agriculture si on ne peut pas y élever quelques chevaux ou moutons ? Ils retourneront à l'état de friches certainement ! L'objectif de cette loi est de véritablement compartimenter les campagnes en zones bien réglementées et planifiées en excluant toute possibilité de diversité économique et sociale. Mis à part les agriculteurs et les gens du voyage autorisés à vivre dans les zones A et les forestiers dans les zones N, personne d'autre ne sera autorisé à y entreprendre une activité quelconque.

En conclusion, il n'est pas exagéré de penser qu'après le remembrement des surfaces, on passe aujourd'hui à la phase II avec la loi Alur ; le remembrement de l'activité économique.

Puisque qu'une grande partie des PLU est actuellement en révision pour le passage en PLUi (intercommunal), il est encore temps d'assouplir ces restrictions aberrantes en zones A et N en permettant :

- le changement d'affectation de toutes les constructions existantes anciennes, même isolées, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'extension des réseaux ou de mitage des terres agricoles,
- la possibilité de construire intelligemment en respectant l'environnement, aussi bien pour l'habitat que pour des activités artisanales, du télétravail, des activités complémentaires ou des projets associatifs,
- la libération des zones agricoles et naturelles de ce carcan vertical et planificateur, décidément bien plus idéologique que constructif.

Xavier d'ALENÇON  
Architecte DPLG

Coquainvilliers, boulverie.  
- Etat d'usage.  
- Curetage et restauration.  
- Transformation en habitation.



## La loi climat & résilience, une mise en danger inacceptable du bâti ancien d'avant 1948

A l'issue du Salon International du Patrimoine Culturel qui s'est tenu fin octobre, plusieurs associations nationales de protection du patrimoine, reconnues d'utilité publique, ont écrit au ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et à la ministre de la Transition énergétique afin de dénoncer une mise en danger inacceptable du bâti ancien d'avant 1948. Elles veulent alerter sur le péril que font peser le nouveau DPE (Diagnostic de performance énergétique) et la Loi climat & résilience sur le bâti ancien en le mettant au rang des passoires thermiques des 30 glorieuses. L'association Le Pays d'Auge relaie en publiant de larges extraits de cette lettre car notre territoire et son patrimoine sont bien sûr concernés par cette loi.

« [...] Étonnamment, la loi climat & résilience ne mentionne pas le bâti ancien (d'avant 1948) qui ne peut pourtant pas être confondu avec celui d'avant 1975 - dit des « 30 glorieuses » - ni rangé dans la catégorie des « passoires thermiques ».

Ce bâti ancien, qui constitue l'un des atouts de l'esthétique et de l'attractivité de nos villes et de nos campagnes, appelle certes des travaux pour améliorer sa performance énergétique, mais dans le respect de ses matériaux et de l'écosystème qu'il constitue. Si ces travaux ne respectent pas ce qu'il est - un bâti bioclimatique par nature - et le confondent avec ce qu'il n'est pas - une passoire thermique - loin de l'inscrire dans la durée, ils vont le condamner irrémédiablement.

Nous n'imaginons pas un seul instant qu'il s'agisse d'un choix volontaire. C'est donc une omission de la part des rédacteurs de la loi, qu'il est urgent et vital de corriger.

Il convient de rappeler les conclusions de l'étude BATAN [Modélisation du comportement thermique du bâtiment ancien avant 1948]<sup>(1)</sup> de 2011 commandée par l'ADEME [Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie] et menée par les CEREMA [Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement] (Ouest et Est) en partenariat avec Maisons Paysannes de France.

Cette étude a permis la constitution d'une typologie du patrimoine ancien sur la base de l'implantation, des propriétés hygrothermiques des matériaux utilisés et des qualités inertielles de ces bâtiments, et a démontré que leur comportement thermique n'était pas apprécié à sa juste valeur.

Pourquoi aujourd'hui ne tire-t-on pas profit de l'avancée de nos connaissances sur le bâti ancien qu'a permis ce programme de recherche ? [...]

La disparition programmée de nos menuiseries anciennes, des croisées et des portes - illustrations des savoir-faire du menuisier, du sculpteur, du serrurier ou du verrier - au profit de modèles standardisés, généralement en PVC, n'est pas acceptable. L'âme centenaire de nos maisons ne doit pas être effacée par des productions de l'industrie qui n'ont rien de durable. L'isolation par l'extérieur qui détruit toute ornementation en saillie des façades pour y arrimer des dalles souvent en polystyrène, ramène l'architecture à un simple gabarit et la met en péril.

Que penser d'une isolation par l'intérieur substituant au second oeuvre ancien et à ses décors, des boîtes en placoplâtre ?

Nous nous opposons à cette extinction patrimoniale de masse, à cette négation de l'architecture offerte à tous, annihilant les diversités régionales, les statuts, les époques ou les styles de ces bâtiments.

Ce nivellement industriel, consistant

souvent à plastifier nos logements, loin de sauver la planète, nous déshumanise et prive les Français de leur héritage artisanal et artistique le plus immédiat.

[...] Devant la catastrophe annoncée, nous attirons votre attention sur ces carences d'une loi qui, appliquée dans l'urgence, risque d'avoir des conséquences néfastes sur le bâti ancien.

[...] C'est en connaissance de cause que pour le bâti ancien, nous disons « non à l'industrie du prêt à isoler ! ». Nous en appelons à votre responsabilité pour que vous y mettiez fin. [...]

Gilles ALGLAVE, Président de Maisons Paysannes de France, Maître Alain de LA BRETSCHE, Président de Patrimoine-Environnement, Julien LACAZE, Président de Sites et Monuments, Christian LAPORTE, Président de l'Association des Architectes du Patrimoine, Olivier de LORGERIL, Président de la Demeure Historique, Marie-George PAGEL-BROUSSE, Présidente de REMPART, Olivier de ROHAN CHABOT, Président de la Sauvegarde de l'Art Français, Philippe TOUSSAINT, Président de Vieilles Maisons Françaises

intégralité de la lettre ouverte à lire : <http://www.patrimoine-environnement.fr/non-a-lindustrie-du-pre-t-a-isoler/>

(1) <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/batan-modelisation-du-comportement-thermique-du-batiment-ancien-1948>