



# CONSTRUCTION D'UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE GROUPES

sur la Communauté de Communes du  
Bocage d'Athis de l'Orne (61)



**ROZEL BÉNÉDICTE**  
**MAI 2006**  
**INGÉNIEUR 1ÈRE ANNÉE**  
**TUTEUR : SÉBASTIEN LARRIBE**

# Sommaire

2 REMERCIEMENTS

3 INTRODUCTION

5 CONTEXTE ET ÉTAT DES LIEUX

- La normandie, territoire touristique
- Un tourisme « vert » dans le pays du bocage
- Un manque d'hébergement pour accueillir les groupes
- Etat des lieux des hébergements de groupes du secteur
- Unité du pays du bocage autour de la ville de Flers
- Un projet qui doit s'inscrire dans la logique de politique régionale et départementale

17 CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN CHOISI

- Desserte et description
- Description végétale actuelle et autour du site
- Les règles d'urbanisme qui intéressent le terrain
- Un avantage supplémentaire, la mise en 2x2 voies de la RD 924

23 UN HÉBERGEMENT CONSOMMANT PEU D'ÉNERGIE

- La haute qualité environnementale
- Le label minergie
- L'architecture climatique
- L'importance de l'isolation
- Des plantations paysagères communes
- Une construction en bois
- Intégration d'un chauffe-eau solaire
- L'importance de planifier le chantier
- L'utilisation des ressources déjà présentes en eau

32 LES RÉGLEMENTATIONS À PRENDRE EN COMPTE

- La réglementation incendie, nécessité de faire appel à un professionnel
- Equipements de sécurité pour la prévention incendie
- Un bâtiment qui doit être accessible aux PMR

36 QUANTIFIER LES BESOINS ET RÉSOUDRE DES PROBLÈMES

- Quantifier les besoins
- Une polyvalence du bâtiment nécessaire mais difficile à déterminer
- Le problème du coût et de la gestion de l'hébergement

41 CONCLUSION

44 BIBLIOGRAPHIE

45 SITES INTERNET

46 RÉSUMÉ

# *Remerciements*

Je tiens à remercier les personnes que j'ai pu contacter ou rencontrer et qui m'ont apporté leur aide :

- Mme Bernet, responsable du gîte de Moncy
- Mme Caro, assistante technico-commerciale et animateur tourisme à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Flers
- le Centre de ressources PIVert Point d'Information Vert à La Carneille
- le Comité Départemental du Tourisme de l'Orne à Alençon
- la Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne
- la Commune de Durcet
- M. Doffenies, président de l'association Le Savoir et le Fer
- Etap Hotel à Flers
- M. Larribe, mon tuteur
- M. Mary, électricien, installateur de Chauffe-eau solaire
- M. Munier, de la Direction Départementale de l'Équipement de l'Orne à Alençon
- l'Office du Tourisme de Flers
- le Point d'Information régional des Roches d'Oëtre
- M. Sauques, président de la Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne, Maire de la commune de Durcet
- la responsable de l'Union Française des Centres de Vacances à Flers
- Mme White, membre de l'agence réceptive de Domfront et chargée de mission tourisme au Groupement d'Intérêt Public ADECO Pays du Bocage

## Introduction

Le projet traité dans ce rapport est la construction d'un hébergement touristique sur la communauté de communes du Bocage d'Athis de l'Orne. Cette communauté de communes est incluse dans le Pays du Bocage, territoire principalement rural qui correspond environ à l'ouest du département de l'Orne, en Basse – Normandie.

Depuis environ 5 ans, elle bénéficie d'un regain d'activité avec l'arrivée de nouveaux habitants intéressés par l'accession à la propriété. L'intercommunalité (depuis 1993) a permis de nombreuses réalisations réfléchies. Elles répondent à des besoins nouveaux face à la mutation des territoires.

Une commune seule en milieu rural n'est aujourd'hui plus à même d'appréhender son périmètre d'action sans prendre en compte les communes voisines. Néanmoins, l'intercommunalité n'a pas absorbé les communes, elle est venue s'ajouter si bien, que les personnes qui s'occupent de prendre les décisions aux niveaux des communes sont en partie aussi celles qui agissent au niveau des communautés de communes.

Ainsi, si l'intercommunalité a permis de nouvelles compétences, elle a engendré de nouvelles responsabilités pas toujours évidentes à coordonner.

Ceci pour dire que le dynamisme du territoire, dans différents domaines, a le soutien de la collectivité proche à travers peu de personnes. Ces personnes sont donc un « passage obligé » pour qui veut créer de l'activité.

La filière touristique est l'un des domaines qui intéresse et fait vivre le local. Et si le tourisme dans ce secteur n'est pas visible au premier coup d'oeil, j'entends par là qu'on ne se trouve pas face à des marées humaines en été, il est tout de même présent et a tendance à se développer. Les visiteurs viennent rechercher principalement ce qui constitue l'attrait de la campagne, c'est à dire le calme, la nature et le paysage, le sport (majoritairement la randonnée).

Le territoire a fortement réagi à cet engouement par de l'initiative individuelle. Les habitants proposent de l'hébergement très varié, cela va de l'accueil à la ferme, aux chambres d'hôtes, en passant par les gîtes ruraux, et châteaux de famille. Ces initiatives sont soutenues par les collectivités locales et le succès est présent puisque les taux de fréquentation sont supérieurs à la moyenne nationale, à égalité avec la Manche, et légèrement derrière le Calvados. Le Bocage et la Suisse Normande (territoire étudié) sont les plus actifs au niveau des gîtes dans le département avec plus d'une centaine d'hébergements proposés.

Mais la quasi – totalité de ces gîtes ne peut actuellement accueillir que 2 à 10 personnes. Le résultat est que de nombreux groupes, désireux de visiter cette région, se trouvent contraints de modifier leur destination du fait du manque important de structures d'accueil ayant la capacité de les héberger. Non seulement il en résulte une déception pour le touriste mais cela constitue également un réel « manque à gagner » pour le territoire.

Ce projet, avant tout pédagogique et ne répondant pas à une commande, peut tout de même poser les premières bases de ce que pourrait être l'hébergement touristique de groupe et sa localisation. Il ne permettra pas, certes, de créer de nombreux emplois, mais il insufflera plutôt une dynamique intéressante.

Tout d'abord, nous allons nous intéresser un peu au contexte particulier de ce projet, le tourisme, c'est à dire voir pourquoi les visiteurs sont attirés par la région, dans quelle mesure, et quels sont leurs lieux de prédilection. S'imposera alors la constatation d'un manque d'hébergements, à dire d'acteurs pouvant accueillir les groupes. Il faudra vérifier cette hypothèse en voyant quelles sont les structures déjà en place, ainsi que la cohérence de ce territoire en lui même et du projet avec les politiques, aussi bien départementales que régionales, en cette matière.

Ensuite, le choix de l'implantation de cet hébergement s'est tourné vers un terrain bien précis. Il faudra agumenter ce choix, décrire le terrain, voir quelles sont ses possibilités ainsi que les contraintes qui le régissent.

Puis, dans un souci de réflexion sur du long terme, nous verrons qu'un hébergement consommant peu d'énergie est un atout. Nous parlerons des certifications possibles, ce qu'elles permettent et ce qu'elles imposent. Nous étudierons alors les moyens envisageables pour parvenir à réaliser des économies d'énergie.

Il s'agit là d'un réel choix, mais il existe aussi des réglementations qu'une structure telle que celle-ci se doit de prendre en compte, particulièrement la réglementation incendie. Nous détaillerons aussi un aspect aujourd'hui mieux respecté car réglementé : l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, après avoir quantifié un peu plus précisément les besoins, des problèmes subsisteront tels que la polyvalence du bâti, le coût et la gestion de l'hébergement.

## Conclusion

Dans le Pays du Bocage, (département de l'Orne, Basse – Normandie), le développement du tourisme dit « vert », porteur d'authenticité, de traditions et de calme, est bien suivi. Des lieux de visite se dégagent : Bagnoles de l'Orne (station thermale), Domfront (cité médiévale), Suisse – Normande (reliefs et paysages remarquables), Marais de Briouze (Faune et Flore préservées) et patrimoine minier d'un grand potentiel demandant toute fois à être mis en valeur.

Ce développement est accompagné par la création d'hébergement adéquat aux attentes des visiteurs : accueil à la ferme, chambres d'hôtes et gîtes ruraux répondent à la demande. Ce secteur du tourisme se porte bien et il est soutenu par les politiques. Cependant, à dire d'acteurs, l'hébergement de groupes est vraiment insuffisant. Ce problème n'est pas du tout visible par les habitants de la région, lesquels, pour la très grande majorité, n'ont pas à faire face à ce problème. Mais, il handicape quelque peu le territoire, particulièrement les offices de tourisme, lieux touristiques et même les hébergements de groupes déjà en place, qui, ne pouvant satisfaire aux besoins de tous, perdent une clientèle possible pour le futur.

Les élus en ont eux - aussi conscience, mais un hébergement tel n'est pas aisé à réaliser.

La construction est pourtant évidemment génératrice en elle même de dynamisme par le travail d'entreprises locales, et la gestion impose une bonne coordination et mise en réseau des sites touristiques.

En même temps, elle a un impact sur le milieu environnant : le rural (naturel, agricole et cadre de vie), et également au niveau des budgets.

C'est une structure lourde qui peut certes bénéficier de subventions (il faut alors avoir de solides dossiers de demande), mais qui nécessite aussi des fonds propres non négligeables et pourrait « plomber » un budget, les habitants se demandant alors pourquoi financer quelque chose ne leur servant pas directement et dont il ne perçoivent pas le besoin. C'est la raison pour laquelle l'offre d'hébergement de groupes est, et demeure, insuffisante.

Il ne s'agit pas pour autant de créer de l'hébergement « vite-fait » de médiocre prestation, le secteur du tourisme prônant la qualité. L'endroit choisi pour l'implantation se situe sur un terrain appartenant à la communauté de communes du Bocage d'Athis de l'Orne. S'il a pour inconvénient de n'être situé à proximité directe d'aucun des sites plus haut cités, il en retire l'avantage d'être au milieu de ceux-ci, permettant potentiellement un fonctionnement en « réseau ».

L'autre avantage se situe au niveau de la desserte. Le département de l'Orne travaille actuellement à son « désenclavement » et en 2010, la route départementale 924, axe important du Pays du Bocage (route Paris-Granville), sera mise en 2x2 voies. Cela facilitera l'accès au site, d'autant plus qu'un échangeur sera situé à 200 m du terrain.

Au niveau de l'hébergement, il n'y a pas vraiment de contraintes architecturales à peser puisque la commune est en train d'élaborer une Carte Communale qui n'a pas pour but des impositions précises ; elle constitue avant tout une aide pour savoir si le terrain est constructible ou non.

De cette liberté et de la volonté de créer une construction de qualité vient l'idée de concevoir un ou plusieurs bâtiments consommant peu d'énergie et non pas une sorte de village de vacances, peu adapté à notre cas.

L'inconvénient est qu'à court terme, l'investissement est plus important; ce qui complique encore les choses pour le montage du budget. Mais, à long terme, du fait des coûts de fonctionnement et de la hausse du prix de l'énergie, cela devient tout à fait intéressant.

Si l'on adhère à cet objectif, des contraintes viennent se greffer à notre projet. On peut faire le choix de la certification HQE, (Haute Qualité Environnementale), Minergie (très présente en Suisse, elle fait une percée en France). Le cahier des charges nous est imposé, mais il faut davantage l'envisager comme une aide pour savoir dans quelle direction s'orienter. Il constitue, de plus, un atout promotionnel, même si le principal restant bien sûr de s'intéresser à la démarche.

Parmi les moyens qui permettent d'arriver à une économie d'énergie, il faut relever l'importance de l'isolation, la nécessité d'une construction à étages ou de bâtiments mitoyens, le recourt à une ventilation mécanique, à un chauffe-eau solaire.

Ensuite, d'autres solutions sont envisageables, citons notamment pour le chauffage une chaudière à bois déchiqueté (filière organisée récemment au sein de la communauté de communes).

Le bois peut aussi être le matériau de construction car il est adapté aux économies d'énergie.

Dans la perspective d'un hébergement de qualité et de sécurité (sécurité incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite), la réglementation est assez complexe. Son non-respect pourrait pourtant entraîner de graves conséquences. Il est donc préférable de faire appel à des professionnels.

Ceci étant dit, si l'idée de créer un tel hébergement est déjà présente dans certains esprits, il faudra encore bien du temps avant de convaincre un maximum de personnes de se lancer dans l'opération. Nous l'avons signalé plus tôt, elle est risquée, (délai d'arrivée des subventions, changements de politique...). Elle a besoin de l'approbation de la population (qui a donc elle-même besoin d'information sur le manque d'hébergements de groupes).

Cette approbation peut intervenir dans le cadre de la polyvalence du bâtiment. En effet, aucun organisateur de voyages censé n'enverra de groupes en vacances en Normandie en février par exemple. Il serait donc intéressant, profitant de cette nouvelle structure, de donner une fonction en hiver qui répondrait aux besoins des habitants. Il reste à savoir laquelle car il ne s'agit pas « d'empiéter sur des organes déjà présents », et il n'est pas évident de trouver une fonction compatible avec la localisation de la construction et avec la construction en elle-même (chambres avec sanitaires, grande salle, présence d'une cuisine, terrains de sports...).

La question du financement revient encore une fois avec la remise en situation par rapport aux échelles de territoire. Si le terrain de la construction appartient à la communauté de communes du Bocage d'Athis de l'Orne, elle ne doit pas en assumer seule le coût. Elle ne le peut de toute façon pas puisqu'elle est déjà engagée dans des constructions importantes (espace muséographique des Roches d'Oëtre par exemple). De plus, le terrain est situé à l'extrémité Sud de la communauté de communes du Bocage d'Athis, presque à l'intersection de trois communautés de communes. Si l'hébergement venait à être réalisé, il n'est pas évident qu'il bénéficierait en premier à la CdC d'Athis. Un partenariat entre plusieurs CdC est donc préférable mais difficile à mettre en place car peu courant dans ce genre d'opérations. Le Pays du Bocage peut peut-être aider en ce domaine par son aptitude au soutien d'initiatives.

Notre problématique du début, le manque d'hébergement de groupes sur le Pays du Bocage, ne sera par la construction de cet hébergement que partiellement résolue : une structure seule ne peut faire face à toutes les demandes. On peut alors se poser la question de la reproductibilité de celle – ci pour créer un ensemble équitabement, et sagement repartir sur le territoire, dans le souci de cohérence sur le long terme.

Mais, à ce niveau, cela sort nettement du champ des compétences des collectivités territoriales. Ce projet ne pourrait être mené à bien que par un opérateur privé, dont la recherche tout à fait légitime de profits pourrait altérer la démarche de qualité désirée.

## Bibliographie

- Centre National de ressource du tourisme en espace rural, dossier de synthèse n°21, 1996
- Comité Départemental du Tourisme, Bilan l'Orne en Normandie, 2004
- Les dossiers de tourisme en Espace Rural, Autocarisme en espace rural, 1997
- INSEE Tourisme en Basse – Normandie, 1997
- Gîtes de France, Guide Départemental, 2006
- LEFEVRE (Marie Claire), Le circuit du fer, Cabourg, les Cahiers du Temps, 2005
- LE PALLEC (Cédric), Mise en application du Plan Nautique, Projet individuel du CESA, 2004
- LHOMME (Jean-Christian), Les énergies renouvelables, Paris, Delachaux et Niestlé, 2004
- Pays du Bocage, 10 circuits routiers et pédestres, 2006
- Revue du Conseil Général de l'Orne l'Orne Magazine n°59, mai – juin 2006
- Revue Espaces tourisme et Loisirs n°209, novembre 2003 et numéro de Juillet – Août 2005
- Revue Maisons et Bois international n°70, avril et mai 2006
- Revue Futur e maison n°2, avril – mai – juin 2006

## *Sites Internet*

- [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) équipement d'un chauffe-eau pour du collectif
- [www.assohqe.org](http://www.assohqe.org) définition de la HQE
- [www.clos-des-capucins.com](http://www.clos-des-capucins.com) exemple d'hébergement de groupe
- [www.cr-basse-normandie.fr](http://www.cr-basse-normandie.fr) politique régionale en matière de tourisme
- [www.crahayjamaigne.com](http://www.crahayjamaigne.com) maisons en bois
- [www.cpie-collinesnormandes.org](http://www.cpie-collinesnormandes.org) rôle du CPIE
- [www.cstb.fr](http://www.cstb.fr) rôle du CSTB
- [www.experiences-intercommunales.net](http://www.experiences-intercommunales.net) réhabilitation du lieu-dit La Ferté
- [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch) label Minergie
- [www.nord-aveyron-hebergement.com](http://www.nord-aveyron-hebergement.com) exemple d'hébergement de groupe
- [www.normandy-travel.com](http://www.normandy-travel.com) exemple de circuit touristique
- [www.normandie-qualite-tourisme.com](http://www.normandie-qualite-tourisme.com) label
- [www.orne.equipement.gouv.fr](http://www.orne.equipement.gouv.fr) réseau routier de l'Orne
- [www.parc-naturel-normandie-maine.fr](http://www.parc-naturel-normandie-maine.fr) périmètre et rôle du PNR
- [www.paysdubocage.fr](http://www.paysdubocage.fr) rôle du Pays du Bocage
- [www.protectionincendie.com](http://www.protectionincendie.com) réglementation incendie
- [www.weberhaus.fr](http://www.weberhaus.fr) maisons en bois

## *CONSTRUCTION D'UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE GROUPES sur la Communauté de Communes du Bocage d'Athis de l'Orne (61)*

### *Résumé*

La construction d'un hébergement touristique de groupes est nécessaire dans le Pays du Bocage (département de l'Orne) car si l'offre en individuel est réactive à une demande en hausse, il n'en est pas de même pour le collectif. Plusieurs communautés de communes devraient s'associer pour mener à bien ce projet qui est un investissement relativement lourd puisqu'il s'agit d'une construction et non d'une réhabilitation. Pour profiter de ce qu'il s'agit d'une construction, envisager une structure peu « gourmande » en énergie est intéressante en terme de coûts globaux. Cela peut conduire à des solutions qui sont en développement : isolation performante, construction bois, intégration de chauffe-eau solaire, ... Dans ce domaine, malgré les contraintes qu'elle impose, la certification apporte une garantie qui est une plus-value au bâtiment. Et si l'absence de documents d'urbanisme « contraignants » sur le terrain conduit à une certaine « liberté » architecturale, des contraintes s'imposent d'elles – mêmes, telles que l'accès du bâtiment aux personnes à mobilité réduite et la sécurité incendie. Il reste que la polyvalence du bâtiment, inhérente à toute construction à vocation touristique, sauf en cas d'arrêt complet de toute activité en hiver, n'a pas encore été définie.

**MOTS CLEFS** : tourisme, hébergement collectif, construction, énergie

ROZEL BÉNÉDICTE  
MAI 2006  
Ingénieur 1ère année  
Tuteur : Sébastien Larribe



## Contexte et état des lieux

### LA NORMANDIE TERRITOIRE TOURISTIQUE

La Normandie « historique » regroupe les deux régions administratives de la Haute Normandie et de la Basse Normandie, sur un territoire d'une superficie de près de 30 000 Km<sup>2</sup>. Avec 600 km de côtes, 362 000 ha de forêts, 4 parcs naturels régionaux, le territoire propose des paysages riches et variés sur toute son étendue. La Normandie réunit 5 départements : le Calvados, la Manche et l'Orne en Basse Normandie, l'Eure et la Seine Maritime en Haute - Normandie. Elle est « intéressée » par le tourisme. Il y a effectivement un tourisme que l'on pourrait qualifier « de masse » sur des parties ponctuelles du territoire.

Sont concernés particulièrement

- la baie du Mont Saint Michel (1,5 millions de visiteurs/an)
- les pôles liés au débarquement du 6 juin 1944 : les plages du débarquement (Utah Beach, Omaha Beach), les cimetières américains sur la côte ouest calvadosienne, le mémorial de Caen (500 000 visiteurs/an)
- la côte est calvadosienne liée au tourisme de plaisance, à proximité de Paris : Honfleur, Deauville
- les côtes de Haute-Normandie: Etretat, Fécamp, ...

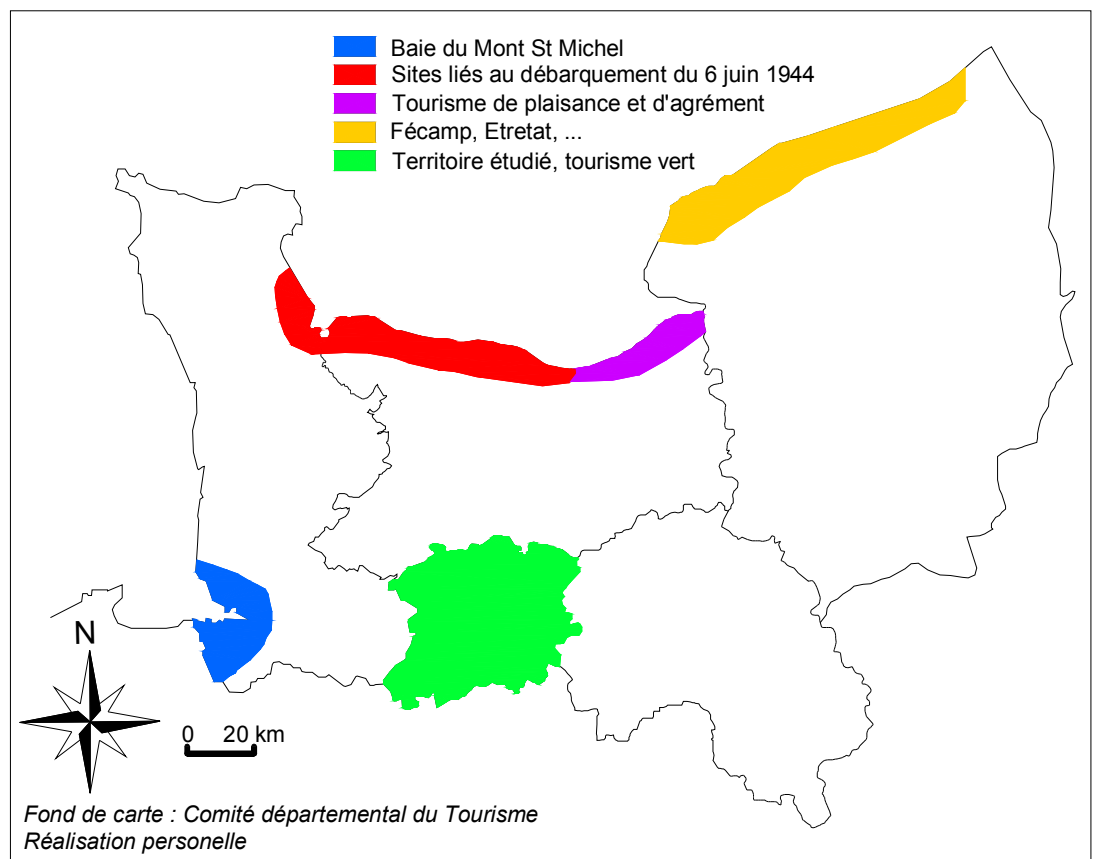
### UN TOURISME « VERT » DANS LE PAYS DU BOCAGE

Mais le territoire concerné par le projet présent, qui correspond environ à l'Ouest du département de l'Orne, centre - est du massif armoricain, est hors-circuit d'un tourisme dit « de masse » concentré en bordure océanique. Il bénéficie d'un tourisme plus diffus, certains parlent de tourisme « vert », plus orienté vers la nature, le sport (VTT, randonnées, escalade). Le courant torrentiel de la Rouvre, rivière granitique de 42 km, affluent de l'Orne, est aussi très emprunté par les amateurs de canoë-kayak.

- Sites touristiques en Normandie
- Mont Saint Michel



Source : CDT



### Premièrement, qu'est-ce qu'un touriste?

Est un touriste toute personne en déplacement hors de sa résidence habituelle pour une durée d'au moins une nuit et de quatre mois au plus pour les motifs suivants :

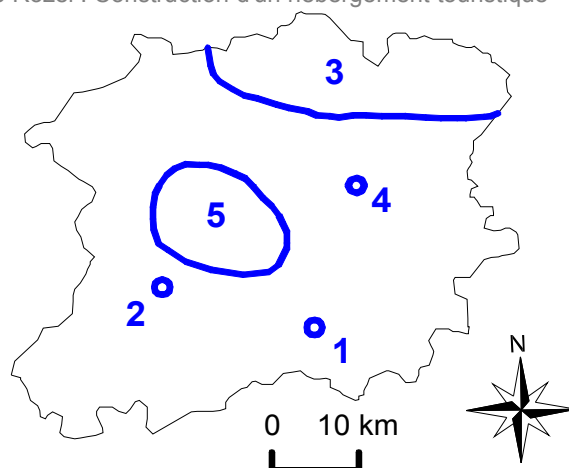
- agrément (vacances, week-end)
- santé (thermalisme, thalassothérapie, ...)
- mission ou réunion (congrès, séminaires, sport, pèlerinage)
- déplacements professionnels
- voyages d'affaires, scolaires...

S'il n'y a pas de nuit passée, il s'agit d'une excursion. De une à trois nuits, il s'agit de courts séjours, plus de quatre nuits, de vacances

Dans le département de l'Orne, la clientèle de groupes représente en moyenne le quart des visiteurs pour les sites touristiques. On observe une bonne proportion du 3<sup>ème</sup> âge (33,5%) et des scolaires (28,3%). La région parisienne est le deuxième bassin émetteur de groupes (9%). Les groupes étrangers représentent 23 % des visiteurs.

Les lieux et sites remarquables dans le Pays du Bocage (territoire étudié), donc directement concernés par les touristes, sont :

- 1 **Bagnoles de l'Orne**, première station thermale française pour le traitement des maladies veineuses et l'une des plus grandes stations thermales de l'Ouest de la France, située au coeur de 7 000 ha de forêt. Elle draine



annuellement entre 13 000 et 15 000 curistes. Finalement, elle est assez isolée, et les curistes, pour leurs sorties autres, se restreignent majoritairement à un périmètre assez limité autour de Bagnoles. La ville fonctionne donc plutôt en autonomie. Les nombreux hôtels, (densité d'hôtels la plus élevée du département) suivent la saison de l'établissement thermal si bien que les touristes qui visitent plus généralement le Pays du Bocage, ne dorment pas à Bagnoles.

● Photos de Bagnoles de l'Orne



Source CDT



- 2 **Domfront**, cité médiévale perchée à 215 m au-dessus de la Vallée de la Varenne. La ville offre un panorama exceptionnel sur les environs. Un réseau de remparts, défendu par 24 tours (dont certaines sont habitées aujourd'hui), protégeait la cité. Aujourd'hui labellisé Plus Beau Détour de France, le centre ancien possède des rues étroites et des maisons à colombages remarquables. Cependant, les touristes ne sont pas aussi nombreux qu'ils pourraient l'être, peut-être est-ce dû à la destruction du château en 1608 : il ne reste que deux pans du donjon et les remparts. Ceux qui visitent la ville ont aussi l'occasion de profiter d'une appellation d'origine contrôlée (A.O.C.) pour le « Calvados Domfrontais », à base de pommes et de poires, ainsi que pour le

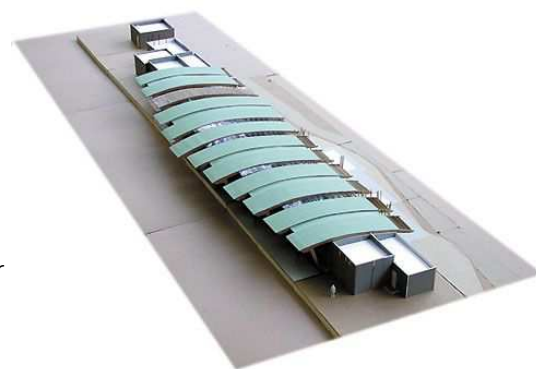
« Poiré de Domfront », unique région de France où l'on produit encore du poiré.

- 3 **le sud de la Suisse Normande** est une zone granitique qui présente des paysages originaux : gorges isolées et sauvages, rivières de pierres, prés parsemés d'énormes blocs de granite dont un exemple frappant est les Roches d'Oëtre, abrupt de 118 m surplombant les gorges boisées de la Rouvre. D'ailleurs, la communauté de communes (CdC) du bocage d'Athis de l'Orne vient d'ouvrir en mai dernier un espace muséographique « A la découverte des Montagnes de Normandie » : 450 m<sup>2</sup> dédiés à la découverte virtuelle et interactive de la plus ancienne montagne de France, le Massif armoricain. Le site est aussi doté d'un point d'information régional. Cette ouverture intervient après 10 ans de démarches. Sans cet espace, il y avait déjà 80 000 personnes à venir sur le site l'année

dernière, 100 000 sont attendues l'année prochaine. Les visiteurs restaient moyenne 30 minutes, le but est de les retenir plus longtemps. L'architecture du bâtiment est originale et se fond parfaitement dans le paysage ( HQE -Haute Qualité Environnementale)



Rue de Domfront



Source : site de Roche d'Oëtre



Photos de Domfront



Roches d'Oëtre et maquette du bâtiment



Chevaux camarguais du Marais de Briouze  
Source : Pt d'Info régional



Source : Pt d'Info régional

- 4 le **Marais du Grand-Hazé** avec près de 200 ha, est la plus vaste zone humide du département de l'Orne. Il est composé de landes, de prairies, d'étangs et de tourbières. L'eau inonde régulièrement les prairies qui bordent le marais. Mais son coeur est peu accessible.

Il est d'ailleurs recommandé de ne pas s'aventurer seul dans l'écosystème du marais du Grand-Hazé. La Maison de la Rivière et du Paysage (localisée en Suisse Normande) organise des visites guidées pour découvrir cet espace naturel protégé. Déclaré espace naturel sensible par le Conseil Général, le marais présente quelques espèces rares : espèces d'oiseaux aquatiques peu connues, plantes carnivores...

- 5 le **patrimoine minier**. Le minerai de fer a été exploité dès le Moyen-Age dans cette région. Outre la présence de minerai de fer, on trouvait aussi ici du bois en abondance pour alimenter les fourneaux et de l'eau pour actionner les soufflets et les marteaux. Cette activité industrielle fournissait la matière première pour les clouteries, serrureries, et quincailleries de Tinchebray, Chanu ou Saint-Cornier des Landes. La majorité des installations ont été détruites et massacrées quand les mines ont fermé mais ce qui reste est assez unique.

- Fours de calcination la Butte Rouge
- Hauts fourneaux
- Chevalement

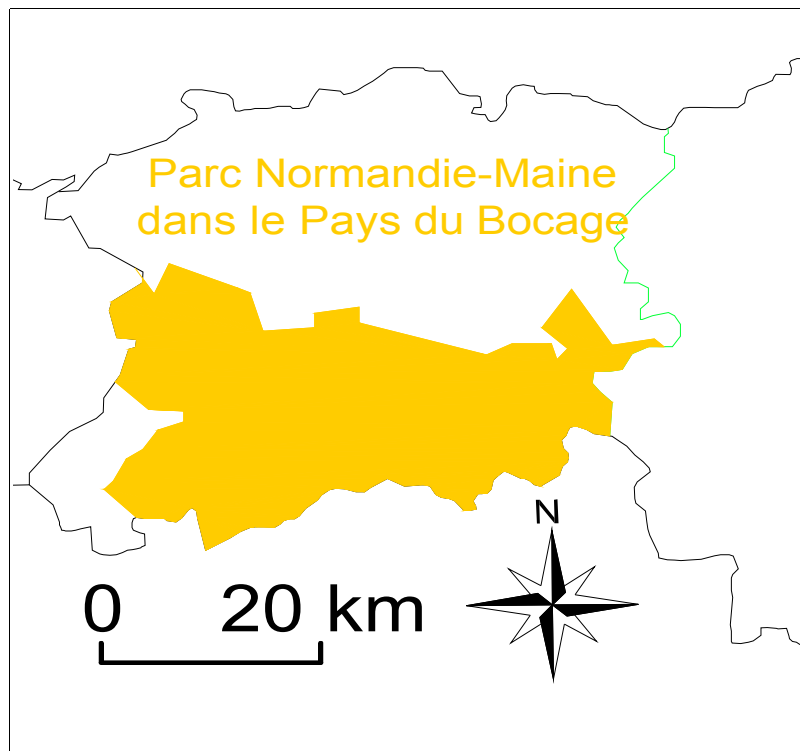


Source : Association le Savoir et le Fer



- les fours de calcination du minerai de fer (les premiers construits dans l'Ouest de la France) au lieu dit « la Butte-Rouge » à Dompierre
  - les galeries de mine, un ancien carreau de fosse (le puits Léopold Pralon), des fours de calcination au lieu dit « la Haie » et d'anciennes cités minières (le Gué-Plat, les Castors, la Haie...) à la Ferrière-aux-Etangs
  - un établissement de sidérurgie au bois (la forge de Varenne) parmi les mieux conservés d'Europe à Champsecret
  - un ancien carreau de mine possédant le dernier chevalement minier encore en place dans tout l'Ouest de la France, une ancienne poudrière ainsi que des cités minières à Saint-Clair-de-Halouze
  - les anciens fours de calcination du minerai de fer et un tunnel de chargement au lieu dit « la Bocagerie » au Châtelier
  - d'anciennes galeries d'accès aux mines au lieu-dit « le Vieux Fourneau » à Larchamp.
- Jusqu'aux fermetures successives des mines de Larchamp (1933), La Ferrière aux Etangs (1970), et Saint Clair de Halouze (1978), l'histoire de la métallurgie a profondément marqué le tissu social et économique de la région. Encore aujourd'hui, le tissu industriel de Tinchebray est largement constitué d'entreprises transformatrices du fer (une douzaine d'entreprises soit 600 personnes). Ceci représente 80% de la production nationale des outils de jardin et 25% de la quincaillerie de bâtiment.
- L'association Le Savoir et Le Fer a pour objectif de mettre en valeur ce patrimoine (qui est actuellement très peu exploité au vu de son potentiel et demande une meilleure mise en réseau) et de garder des témoignages (travail de recensement, de conservation et d'exploitation). Elle vient de faire réaliser une étude de faisabilité pour cette mise en valeur par un cabinet extérieur (devis + groupe de pilotage). Son coût de 40 000€ a été pris en charge par le Conseil Général de l'Orne et la Région Basse-Normandie par demande de subventions. Le fait qu'elles aient été accordées démontre la solidité du dossier et la fiabilité des personnes concernées.
- Ceux qui viennent actuellement visiter en individuel ont déjà connaissance des sites car ils sont peu indiqués, et il y a peu de publicité de faite. Les autocaristes de la région organisent aussi des circuits. Les visites sur le patrimoine minier se déroulent en moyenne sur 1/2 journée, mais, par la suite, lorsque des aménagements seront réalisés, et le patrimoine mis en valeur, cela pourra tenir sur 2 jours sans problème.
- A ces particularités, vient s'ajouter une des raisons majeure pour laquelle les touristes viennent en Pays du Bocage : la randonnée. Les chemins de randonnées sont nombreux sur tout le secteur et en complément de 2 GR, sera bientôt crée une voie verte reliant Flers au Mont Saint Michel. Concernant la liaison plus particulière Flers – Domfront, elle se fera dans l'ancienne voie de chemin de fer. Les voies vertes drainent des nombreux touristes : à pied, en vélo ou en cheval. Ceci est à l'instigation de quelques élus il y a 10 ou 12 ans. Le projet a été soutenu par le conseil général de l'Orne. Mais cela a pris beaucoup de temps avant que la SNCF ne s'en occupe (lourdeur administrative due au nécessaire déclassement de la voie par le ministère de la défense –elle était classée stratégique-). Cette voie verte permettra de boucler de nombreux chemins de randonnée balisés.

Une quarantaine de communes font également partie du Parc Naturel Régional Normandie-Maine (qui en compte 149 en tout). Il s'étend sur 235 000 ha. L'une de ses missions est d'assurer la protection, la gestion et la valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel, de manière entre autres à dynamiser des activités touristiques intégrées à l'économie locale.



Réalisation personnelle  
Données : Parc Naturel Régional Normandie Maine  
Fond de Carte : Comité Départemental du Tourisme

De manière générale, dans le Pays du Bocage, (Pays qui correspond au territoire étudié), le paysage mérite une attention particulière pour en assurer la préservation et la valorisation. Les richesses biologiques réparties sur l'ensemble du territoire ont fait l'objet d'un inventaire : 61 zones sont classées en Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) dont 49 sont de type I et 12 de type II.

### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

Une ZNIEFF de type 2 se définit comme un "grand ensemble naturel ou peu modifié, ou offrant des potentialités importantes".

Une ZNIEFF de type 1 correspond à un "secteur de

superficie en général limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional".

Onze arrêtés de protection de biotope, concernant essentiellement des cours d'eau, ont été pris. Ils concernent le fleuve Orne, les rivières la Varenne et le Noireau, la Rouvre, la Halouze, la Baize, l'Andainette, l'Egrenne et leurs affluents, le marais du Grand- Hazé, et les ruisseaux "la Fontaine aux Hérons", de Gérard et de Mousse.

### Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie

Cet acte a pour objet de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la protection des biotopes (ou "milieux de vie") indispensables à la survie d'espèces protégées. Plus généralement, il peut également interdire, ponctuellement, les actions portant atteinte aux équilibres biologiques des milieux (au sens écologique d'habitats naturels (tels que dunes, landes, pelouses...)).

Afin de mieux préserver ce patrimoine, au cœur de la "Suisse Normande" se trouve un Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement: le CPIE des Collines Normandes. Il comprend :

- Un centre d'initiation à l'environnement qui reçoit les scolaires et autres groupes d'enfants ou d'adolescents
- Un point d'information «rivière» et une école de pêche

- Des points d'accueil du public pour la découverte de la Suisse Normande et du Bocage ornais (expositions, sorties et séjours nature, chantiers de jeunes...)
- Un cabinet conseil pour la valorisation du patrimoine naturel (inventaires, gestion et aménagement de sites naturels...)

C'est notamment ce CPIE qui organise des visites des espaces naturels sensibles cités plus avant (Marais du Grand-Hazé et Roches d'Oëtre).

### UN MANQUE D'HÉBERGEMENT POUR ACCUEILLIR LES GROUPES

Finalement, les sites les plus visités du Pays du Bocage se trouvent en bordure de celui-ci. A dire d'acteurs, l'hébergement touristique ayant la capacité d'accueillir les groupes est insuffisant. En effet, après interrogation de plusieurs structures du secteur, il ressort qu'elles pourraient être dotées parfois du double de places sans

problème car il y a beaucoup de refus de groupes, les réservations étant faites jusqu'à 18 mois en avance pour certaines périodes.

Par exemple, à l'office du Tourisme de Domfront, une agence réceptive qui travaille avec un tour opérateur anglais s'occupe uniquement des écoles. Elle accueille des groupes scolaires anglais entre 40 ou 50 personnes pour une semaine du lundi au vendredi. Ce qui est un réel avantage pour les structures d'accueil, vu que celles-ci sont très prisées avant tout pour les week-end. Mais, bien que leur période couvre de mars à juillet, ils refusent beaucoup de groupes à cause du manque d'hébergement de qualité, de capacité et de sécurité. La clientèle britannique est de plus freinée par la nette augmentation du prix de la traversée de la Manche par la Brittany Ferries, il y a 6 ans environ. Cette clientèle se « rabat » plus volontiers actuellement sur la côte d'Opale, plus proche du tunnel sous la Manche et où les hébergements de groupes ne manquent pas.

## ETAT DES LIEUX DES HÉBERGEMENTS DE GROUPES DU SECTEUR

- gîte de Moncy (58 places). Il est prisé d'abord par les randonneurs et cyclotouristes (60%), puis pour les réunions de familles (20%), enfin par les groupes pour des séminaires et séjours. Les réservations s'effectuent entre 8 et 12 mois à l'avance. Les week-end sont tous pris, le gîte est moins demandé en semaine. Ils refusent beaucoup de monde en mai-juin. En juillet et août, ce sont plutôt des gens de passage. Le gîte fonctionne globalement bien d'avril à fin octobre. Il est peu utilisé de novembre à mars. Il est vrai qu'aucun organisateur de voyage n'enverra de groupes en février en Normandie. Le gîte est ouvert depuis juillet 1998. C'est un gîte communal et il n'y a aucun budget alloué à la publicité. Les mois creux sont consacrés à l'entretien et à la recherche de commerciaux, etc.
- maisons familiales : Cerisy Belle Étoile (40 places), Haleine (50 places), Pointel (60 places). Des écoles et formations professionnelles les utilisent, (horticulture...) Elles sont réservées en week-end pour des réunions.
- le Domaine de Pont Ramond (Union Française des Centres de Vacances) à la Chapelle au Moine (50 places). Il accueille principalement des individuels hors périodes de vacances scolaires où il est réservé pour les stages de formation BAFA et les vacances d'été pour le centre aéré de Flers
- Gîte de Bréel (31 places). Il couvre la maison de l'eau et de la rivière et est très prisé par les « classes vertes ».
- Etap Hotel à Flers (59 places). Ouvert depuis 18 mois, sa clientèle est composée à 95% de commerciaux qui organisent leur tournée pour passer la nuit, et 5% de touristes. Celui-ci n'est pas vraiment adapté à l'accueil de groupes puisqu'il faut s'y prendre longtemps à l'avance pour obtenir les places nécessaires. De plus, la clientèle touristique n'est pas vraiment demandeuse de ce genre d'hébergement.



Etap Hotel de Flers  
Architecte : M. Bouland

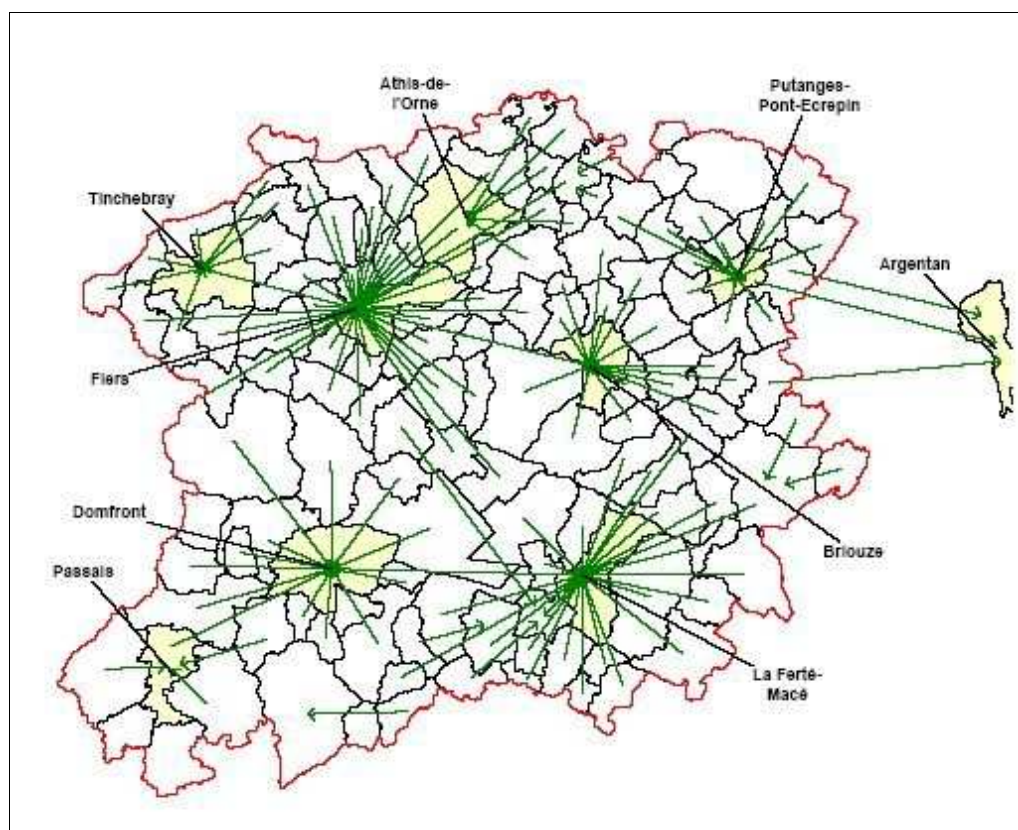
## UNITÉ DU PAYS DU BOCAGE AUTOUR DE LA VILLE DE FLERS

Le manque d'hébergement de groupes au niveau du Pays du Bocage est donc réel. Mais, à première vue, on peut se demander où est l'unité du Pays du Bocage. Cette question est importante pour la suite. En effet, les ensembles paysagers (par exemple Suisse Normande, Domfrontais, etc) sont relativement différents et ils s'étendent sur les départements voisins. Cependant il existe bel et bien une unité, celle du bassin de vie essentiellement centré sur la ville de Flers, bien que la

ville de Condé sur Noireau, hors périmètre du Pays car située dans le département du Calvados, dépende elle aussi de Flers. Avec 18 000 habitants, Flers possède une zone de chalandise de 70 000 habitants. A 56 km de Caen, sur la route du Mont Saint Michel, à 2h20 de Paris en train, si elle demeure une petite ville, Flers, comparée aux agglomérations d'autres régions, affirme sa place comme second pôle d'attraction du département. Elle est située au carrefour des axes Paris-Granville et Caen-Laval et possède la plupart des services et commerces nécessaires aux habitants.

L'hébergement à construire, tout en étant situé en campagne sera d'une manière relié à cette ville.

Le pôle de Flers est épaulé par des pôles ruraux tels que La Ferté Macé au Sud-est, Domfront au Sud-ouest et Condé sur Noireau. Une tendance apparaît : celle de l'augmentation des aires d'influence des pôles intermédiaires et une réduction des "pôles" beaucoup plus petits. Mais, pour les services plus rares, ces mêmes pôles intermédiaires se tournent vers Flers.



Pôles dans le Pays du Bocage

Source : Direction Départementale de l'Équipement

## UN PROJET QUI DOIT S'INSCRIRE DANS LA LOGIQUE DE POLITIQUE RÉGIONALE ET DÉPARTEMENTALE

Il est important de savoir si le tourisme est une préoccupation de la région ou du département, cela peut être utile pour obtenir des aides par la suite.

Pour la Normandie, le tourisme est un enjeu économique majeur. Ce secteur d'activité représente :

- 1 emploi salarié sur 15 soit environ 70 000 emplois
- un chiffre d'affaires estimé de 3,5 milliards d'euros
- la 8ème région touristique française (pour le séjour des Français)
- la 5ème région réceptrice pour les courts séjours (1 à 3 nuits).

N.B : Ces chiffres concernent l'ensemble de la Normandie. Le poids du tourisme dans l'économie locale est plus important en Basse qu'en Haute-Normandie (soit environ 8 % du PIB régional en Basse-Normandie pour 2,9% en Haute-Normandie).

Néanmoins, l'exigence toujours plus forte de la clientèle, l'évolution des besoins et des comportements des touristes, la concurrence entre les

destinations nationales et européennes ont encouragé les deux Régions à s'interroger sur l'avenir et les objectifs du Comité Régional du Tourisme (C.R.T.). C'est pourquoi, ils ont lancé un audit en janvier afin de déterminer les points forts et les points faibles du tourisme en Basse Normandie et ses perspectives d'avenir. Le budget alloué au développement touristique en 2006 est de 8 millions d'euros. A savoir si la région pourrait aider pour la réalisation d'un hébergement de groupe, la question reste sans réponse, car, comme dans beaucoup d'autres domaines, 2006 est une année charnière, la région étant en pleine « refonte » des ses orientations.

### Les principaux axes du développement touristique du département de l'Orne

Le Département de l'Orne et le Comité départemental du Tourisme, comme la Basse – Normandie, ont révisé leurs objectifs de développement touristique consigné dans le Schéma départemental pour les années 2005-2009. Huit grandes orientations stratégiques ont été définies parmi lesquelles l'une s'attache à encourager et organiser l'offre touristique. Les lieux de visites font ainsi

l'objet d'un axe spécifique visant notamment à faire émerger de nouveaux projets ainsi qu'à accompagner des projets structurants pour le département de l'Orne. Un dispositif d'aide devrait être défini dans le courant 2005/2006. Un soutien en ingénierie ainsi qu'un soutien financier pourront en outre être apportés dans la mesure où les lieux de visites s'engageront sur un contrat d'objectifs concernant :

- la qualité de l'offre (tourisme et handicap, Normandie Qualité Tourisme)
- l'adaptation des visites selon les différentes clientèles (accueil groupe, public enfant/scolaire, étrangers)
- la mise en ambiance des sites selon le référentiel « créateur de style » (muséographie, accueil, boutique, service)
- la mise en réseau (club des lieux de visite)
- les outils de mesure quantitative et qualitative

Le projet d'hébergement devra donc s'inscrire dans une réelle démarche de qualité s'il entend solliciter le concours du département de l'Orne dans le cadre de ce cahier des charges.

A la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Flers**, Mme Caro Assistante technico-commercial et animateur tourisme oeuvre pour la création ou beaucoup plus souvent la reprise d'un Hôtelier – Restaurateur. Elle aide en fait les porteurs de projets :

- pour les gens déjà en place par des travaux de modernisation, extension, il s'agit alors d'une mission en individuel.
- mission d'opération collective : animation de clubs hôteliers :
  - 1 à Bagnoles (25 personnes)
  - 1 à Argentan (7 personnes)

Ils se réunissent une fois par mois et ont pour objectif de monter des opérations communes. Par exemple l'automne gourmand : tous les ans en septembre, il s'agit de mettre en avant une production locale de qualité avec démonstration avec village

sous chapiteau. Cela existe depuis 4 ans et il y a de 4 à 5 000 visiteurs.

Mme Caro a aussi monté un classeur de mise en valeur des sites remarquables du Pays du Bocage, en partenariat avec les Offices de Tourisme, le Comité Départemental du Tourisme. Il existe une telle démarche pour les autres pays du département mais ils sont les premiers à « sortir » des limites administratives pour proposer aux touristes des choses intéressantes à voir dans le reste du département. Ils ont sorti 100 classeurs, achetés par les offices du tourisme, les lieux de visite, les restaurateurs. La région a donné des subventions pour la création de ce classeur. C'est intéressant par la volonté de monter un réseau.

Si son rôle mérite d'être mentionné, c'est aussi parce qu'il faut s'adresser à la Chambre de Commerce et d'Industrie, par la sollicitation

d'une autorisation, lorsque la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou lorsqu'on a plus de 30 chambres. Dans le cadre d'un hébergement qui veut accueillir des groupes, donc au moins 50 personnes (la capacité d'un car), il semblerait que cette autorisation soit nécessaire. En fait, l'autorisation est sollicitée en préfecture, puis transférée à la Chambre de Commerce et d'Industrie pour avis d'une Commission départementale. Le terme semblerait est important, car la réglementation parle d'établissement hôtelier. Il reste donc à savoir si la future construction rentre dans ce cadre.

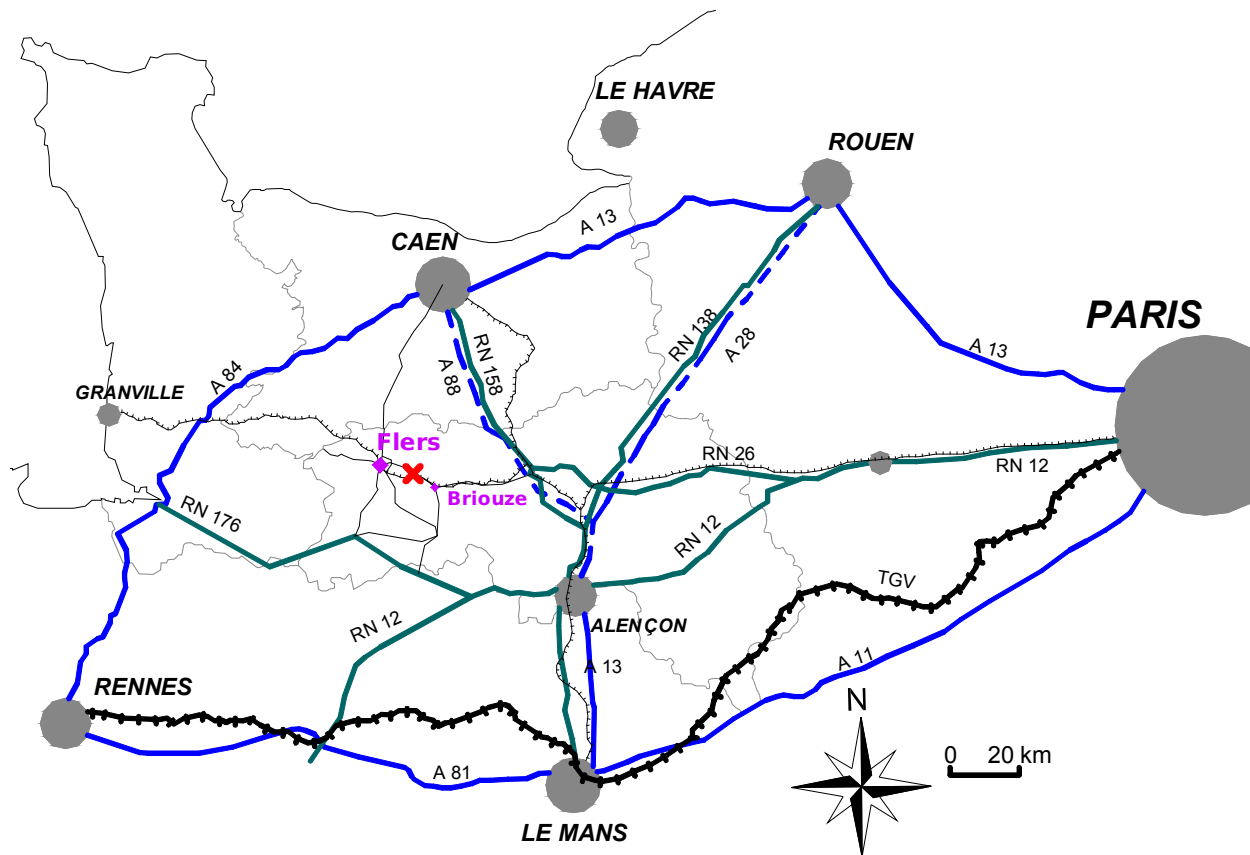
Il va s'agir d'une construction et non pas d'une réhabilitation car, les différents acteurs ne possèdent pas des biens correspondant à une telle capacité, de plus, ce sera l'occasion de rendre cet espace accessible aux personnes à mobilité réduite, ce qui s'avère parfois plus délicat dans le cadre d'une réhabilitation.

## Récapitulatif Contexte et état des lieux

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>– le tourisme vert se développe dans le Pays du Bocage</li> <li>– le territoire offre des lieux très différents à voir sur peu de km</li> <li>– une quarantaine de communes font partie du Parc Naturel Régional Normandie-Maine dont l'une des missions est d'assurer la protection, la gestion et la valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel de manière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– le territoire est trop éloigné des circuits touristiques de Normandie pour bénéficier de retombées</li> <li>– le manque d'hébergement de groupes freine vraiment le développement du tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– la communauté de communes (CdC) du bocage d'Athis de l'Orne vient d'ouvrir en mai dernier un espace muséographique « A la découverte des Montagnes de Normandie » qui permettra aux visiteurs de Roche d'Oëtre de rester plus longtemps sur le site</li> <li>– le patrimoine minier très intéressant de la région va être mis en valeur grâce à l'action de l'association le Savoir et le Fer</li> <li>– une voie verte va être créée entre Flers et Domfront</li> </ul>

## Caractéristiques du terrain choisi

### DESSERTE ET DESCRIPTION



Accès au site choisi

Données : Direction Départementale de l'Équipement

Fond de Carte : Comité Départemental du Tourisme

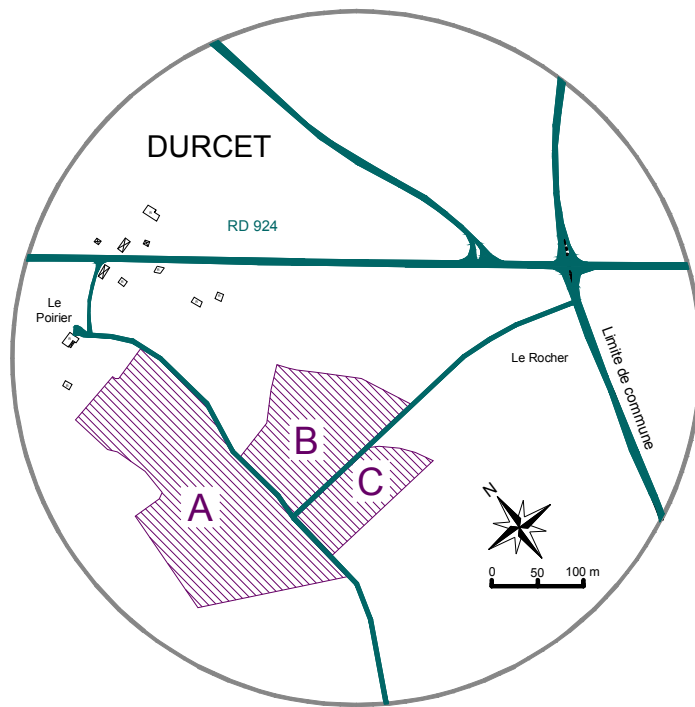
Réalisation personnelle

Il y a quelques années, les autoroutes contournaient « soigneusement » le département de l'Orne qui était un territoire encore enclavé. Cela s'est amélioré avec l'A 28, déjà réalisée et l'A 88 en cours de réalisation. Le site (croix rouge sur la carte) est desservi principalement par la RD 924 qui correspond à l'axe Paris – Granville. Il est situé à 1h de Caen et d'Alençon, 1h45 de Rennes et 3h de Paris en voiture. En train, il est à 2h15 de Paris ; 2 gares sont à proximité : Flers (12 km) et Briouze (6 km).

Le terrain choisi pour l'implantation de la construction appartient à la communauté de communes du Bocage d'Athis de l'Orne qui le destinait au départ à l'implantation d'une future zone d'activité, elle avait donc créé une réserve foncière, au moment du remembrement de la Commune de Durcet, qui a eu lieu en 2003.

Le remembrement est une opération qui a pour but de réorganiser l'attribution des parcelles, de manière à mieux arranger les exploitants agricoles, dont le nombre est en forte diminution. Ce remembrement a eu pour

effet visible la destruction de nombreuses haies (due aux regroupements de parcelles autrefois de taille très réduite, qui ne sont plus adaptées aux techniques agricoles actuelles). Hors ce paysage de bocage finalement est un vrai élément identitaire de la région. On peut tout de même souligner que la Commune de Durcet a fait des efforts pour déplacer les haies, conserver les chemins et favoriser le replantage. Ce n'est pas anodin car les chemins conservés et refaits servent aux randonneurs, donc au tourisme. C'est pourquoi il était important de citer ce fait.



Ce rachat de terrain par la Communauté de Communes s'est fait par l'intermédiaire de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). Cet organe a un rôle très important en milieu rural.

La SAFER facilite les opérations d'aménagement foncier, échanges amiables ou remembrements. Dans le cadre d'échanges amiables, elle : recherche des partenaires financiers pour la prise en charge des frais d'échanges et de sa prestation, propose des simulations cartographiques, recueille l'accord express des propriétaires, constitue un stock de terrains à échanger à l'amiable, réalise les échanges. Dans le cadre d'un

aménagement foncier, elle constitue un stock de terrains en vue de : fournir les surfaces nécessaires à la réalisation de projets collectifs, compenser les exploitations les plus perturbées par un aménagement, faciliter les échanges, installer ou réinstaller des agriculteurs.

Finalement, la zone d'activité, à dire d'acteur, ne se fera pas. Le terrain est actuellement constitué de trois parcelles de respectivement 3.54, 1.57 et 0.77 ha soit un total de 5.98 ha.

En attendant une autre utilité, les terrains sont mis en location à des agriculteurs, une bonne partie de la

parcelle A est en culture de maïs, depuis deux années consécutives, ce qui n'a rien d'étonnant, car il s'agit d'une très bonne terre : au moins 60 cm de profondeur mesuré au remembrement. Le reste de la parcelle A (dû à la pente), tout comme la parcelle B (presque plate), est mise en pâture. Sur la parcelle B, on tombe beaucoup plus vite sur du sable (30 cm de terre). Quant à la parcelle C, elle est plus ou moins laissée à l'abandon. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'elle a été récemment amputée d'une partie par la création du chemin qui relie la parcelle B au lieu-dit le Rocher (encore dans le cadre du remembrement). Sa taille réduite, son absence de clôture, ne la destine pas vraiment à un quelconque usage. Quant aux parcelles alentours, ce sont toutes des pâtures également. À noter que le chemin qui relie la parcelle B au lieu-dit Le Poirier est peu accessible, mais cela ne constitue pas une inquiétude particulière pour notre projet.



Chemin d'accès aux parcelles



Parcelle A

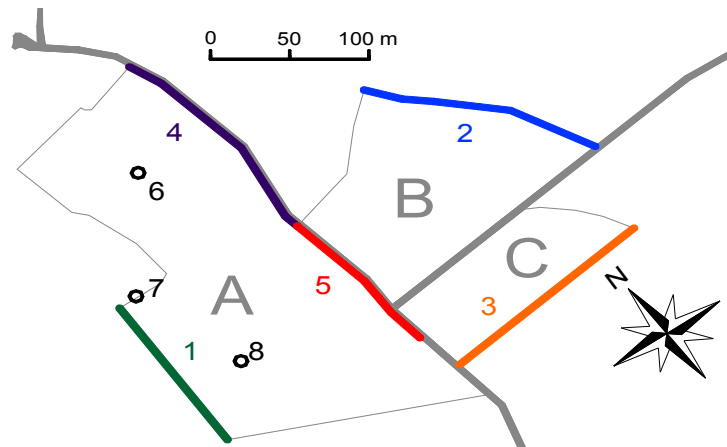


Parcelle B



Parcelle C

## DESCRIPTION VÉGÉTALE ACTUELLE ET AUTOUR DU SITE



Végétation sur le site  
Données et réalisation personnelles  
Fond de carte : commune de Durcet

Je vais parler uniquement des arbres que l'on peut trouver.

- 1 le long de la parcelle A, on trouve une haie de noisetiers,
- 4 une haie de frênes et cerisiers
- 5 et une haie de sureau
- 2 le long de la parcelle B, on trouve une haie de saules et quelques chênes
- 3 le long de la parcelle C, on trouve une haie de saules, bouleaux et quelques noisetiers, cela renforce l'idée que cette parcelle est plus humide que les deux autres
- il y a aussi quelques arbres isolés : un noyer (6), un chataîgner (7), un chêne (8)

Dans la mesure du possible, ce serait préférable de conserver ces arbres, sauf si ceux-ci posent un problème de sécurité.



Chataîgner



Cerisier



Noyer

## LES RÈGLES D'URBANISME QUI INTÉRESSENT LE TERRAIN

Elles proviennent du document d'urbanisme de la commune. Mais elle n'en dispose pas encore, la Commune de Durcet est en train d'élaborer une carte communale. Cette opération a été mise en route lors de la séance du conseil municipal du 8 février 2005. Extrait de délibérations

« Le conseil décide de mettre en concurrence plusieurs cabinets conseils pour la réalisation d'une carte communale de zones constructibles ou non afin de mieux répondre à la demande des candidats à la construction pour un développement harmonieux de la commune. »

Puis, « Après consultation de trois cabinets d'études, le cabinet retient le cabinet TOPDESS qui doit établir en concertation avec la municipalité et les personnes concernées une prévision sur l'organisation territoriale de la commune : zones constructible, aménagement du bourg, environnement paysager. »

La mise en place de la Carte Communale est une démarche plus souple et plus adaptée aux petites communes (Dorcet compte 227 habitants pour une superficie de 954 ha) que les PLU. Soumis à enquête publique, les propriétaires et les habitants peuvent donner leur avis sur les propositions faites par le cabinet chargé de

sa réalisation en collaboration avec les services de l'État. Le conseil municipal, lors de sa délibération finale, approuvant la Carte communale décidera si les permis de construire sont délivrés par le Maire, au nom de la commune. Bien que petite commune, Durcet dispose en effet depuis quelques années d'un regain de dynamisme, les demandes pour construire des pavillons augmentent. La carte communale sera donc une aide.

Mais, a priori, étant donné que ces terrains étaient destinés à une zone d'activité, ils sont constructibles. Ce n'est pas étonnant car historiquement, le lieu-dit « Le Poirier » était important et comptait pas moins d'une dizaine d'habitation. Si ces bâtiments, sont aujourd'hui pour la plupart détruits, il y a des restes de pierres dans la terre.

Précisons qu'en cas d'absence de document d'urbanisme sur la commune, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. L'autorisation des constructions à usage d'habitation ne s'applique alors qu'à l'intérieur des bourgs et hameaux existants (règle de constructibilité limitée). Les autorisations de construire sont délivrées par le Maire au nom de l'État, ou pour certains dossiers par le Préfet ou son représentant.

Aussi, cela nous laisse une marge de manœuvre importante quant à l'architecture du ou des futurs bâtiments.

## UN AVANTAGE SUPPLÉMENTAIRE, LA MISE EN 2X2 VOIES DE LA RD 924

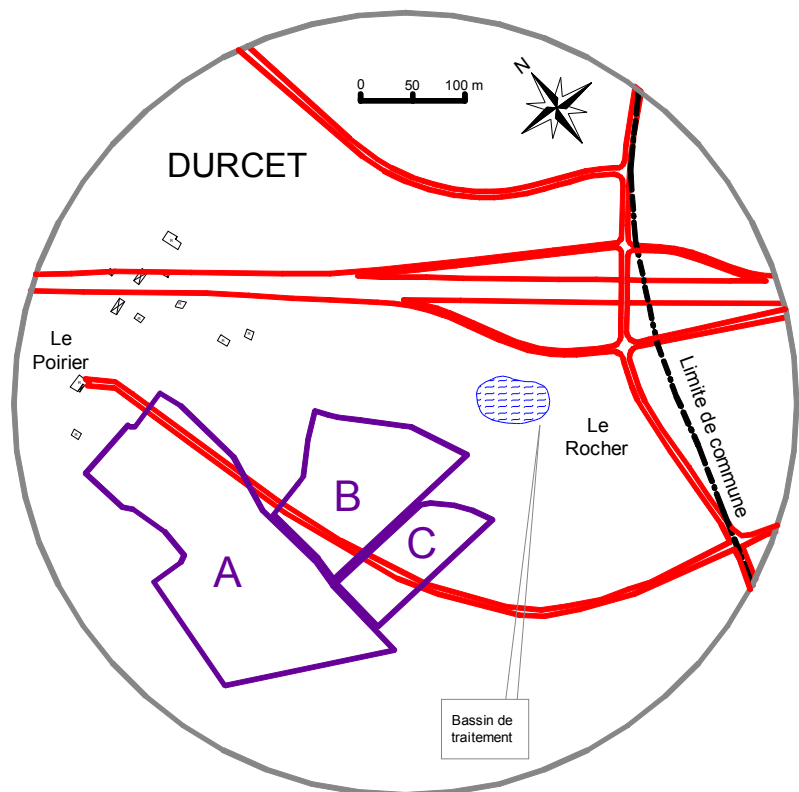
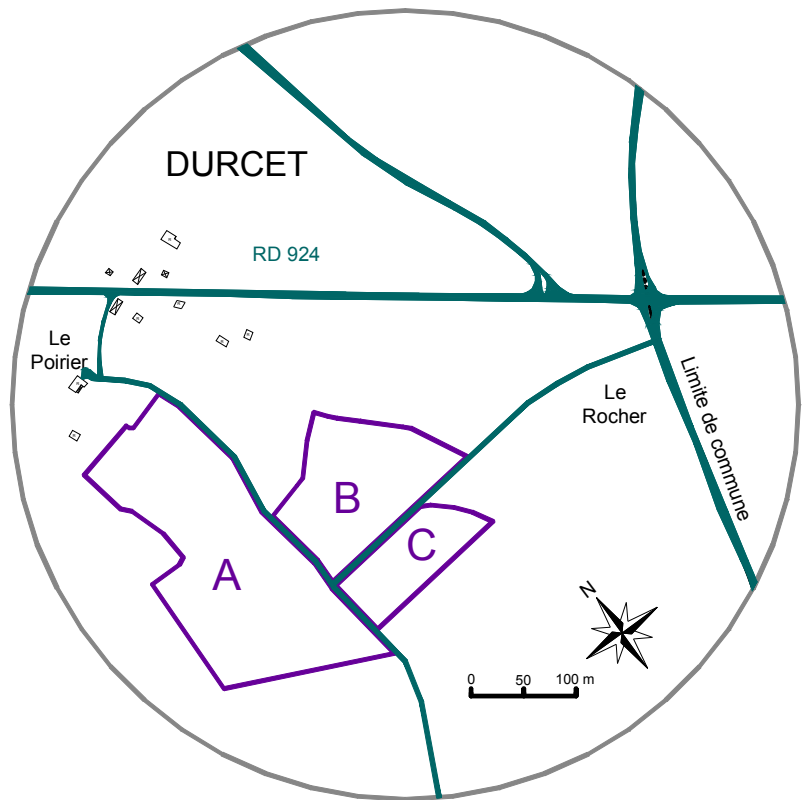
La situation géographique du terrain, favorable aujourd'hui par la proximité de la RD 924 (Axe Paris – Granville), va certainement bénéficier d'une « plus-value » dans les années à venir car la Direction Départementale de l'Équipement prévoit de mettre en 2x2 voies la RD 924. Comme indiqué dans le dossier d'enquête publique tout récemment terminé, la mise à 2x2 voies de la RD924 entre FLERS et ARGENTAN vise notamment à :

- participer à la structuration routière et économique du Nord du département : l'aménagement de la RD 924, participera, avec d'autres projets routiers du département ou de l'État (Aménagement des RN 26 et RD 932 notamment), à la construction d'un axe fort au Nord du département, orienté est-ouest et directement relié aux autoroutes A 28 et A 88.
- faciliter les relations Flers - Argentan
- améliorer la sécurité routière tant en rase campagne qu'en agglomération
- réduire les nuisances dans les zones urbaines traversées, et les pollutions

C'est d'autant plus un avantage pour la localisation de l'hébergement qu'un échangeur sera situé à environ 200 m du terrain. Le début des travaux est prévu en 2010, ce qui signifie qu'il est absolument essentiel de prendre ce futur aménagement en considération vu que si l'hébergement venait effectivement à être réalisé, le temps d'engager les diverses démarches, l'accueil ne se fera pas avant cette date, c'est évident.

La Direction Départementale de l'Équipement signale que le tracé du réseau secondaire est encore bien incertain. En l'état, il semblerait que les parcelles soient plus ou moins traversées par une route qui permettrait de raccorder les habitations du Poirier à la 2x2 voies. L'avantage est que le chemin sera certainement agrandi et desservira presque directement la construction.

Malgré les avantages de cette localisation, il reste néanmoins un inconvénient majeur : la construction ne sera pas située à proximité directe d'un des sites visités par les touristes mais plutôt au centre des différents lieux de visite.



Avant et après la construction de la 2x2 voies  
Données : Direction Départementale de l'Équipement  
Fond de Carte : commune de Durcet  
Réalisation personnelle

## *Récapitulatif Caractéristiques du terrain choisi*

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>– amélioration de la desserte autoroutière du département de l'Orne depuis quelques années.</li> <li>– le terrain appartient déjà à la communauté de communes</li> <li>– la zone est constructible car le terrain était destin à une zone d'activité</li> <li>– on possède une marge de manœuvre importante quant à l'architecture du ou des futurs bâtiments, il n'y a pas de contraintes car il n'y a pas de Plan Local d'Urbanisme, une Carte Communale est en cours d'élaboration.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– les parcelles de terrain ne sont pas forcément homogènes</li> <li>– la construction ne sera pas située à proximité directe d'un des sites visités par les touristes mais plutôt au centre des différents lieux de visite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– la mise en 2x2 voies de la RD 924.</li> <li>– un échangeur de cette 2x2 voies sera situé à environ 200 m du terrain.</li> </ul>

## Un hébergement consommant peu d'énergie

Il me semble opportun de profiter de ce que les contraintes architecturales soient quasi-inexistantes pour réaliser un hébergement sensé et réfléchi. On peut tout à fait envisager une construction peu « gourmande » en énergie et à l'architecture originale mais qui s'intègre réellement dans le paysage. Plusieurs raisons crédibilisent cette approche : tout d'abord la prise en compte de coûts globaux (il serait dangereux de ne pas considérer les coûts de fonctionnement non négligeables pour un tel type d'installation). Ensuite, il est probable que la réglementation en terme de consommation d'énergie évolue d'ici à une dizaine d'année, ce serait dommage qu'un bâtiment récent nécessite une réhabilitation car il consomme trop, sans compter le bénéfice (malheureusement non quantifiable) sur l'environnement. Ceci peut s'approcher de ce que l'on trouve en France sous le terme de démarche HQE (Haute

Qualité Environnementale).

### LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La HQE ou haute qualité environnementale est une démarche s'appliquant à la conception et à la construction de bâtiments (notamment des logements, mais également les bâtiments publics, tertiaires ou industriels) et visant à respecter les principes du développement durable. La démarche HQE propose une méthode pour mener un projet. Elle est aujourd'hui complétée par un système d'évaluation, la certification. Celle-ci s'appliquera progressivement à tous les types de bâtiments, neufs ou en réhabilitation. Elle concerne dans un premier temps les bâtiments tertiaires. L'objectif principal est que la construction et l'entretien d'un bâtiment implique un impact minimal sur l'environnement, et partant de là, un coût global minimal. L'économie d'un projet de construction

HQE doit être appréhendée sous l'angle du coût global, qui tient compte de l'investissement et du fonctionnement.

«C'est chaque jour que le bâtiment doit répondre aux besoins de ses occupants ; chaque jour il consomme et rejette des ressources et fait appel à des services de chauffage, de gardiennage, de nettoyage, d'enlèvement des ordures, etc. Tous les acteurs, qui vont créer et faire vivre le bâtiment doivent coopérer : dès l'élaboration du « programme », il est bon de connaître les besoins de ceux qui entretiendront plus tard le bâtiment, et inversement les futurs exploitants doivent s'inscrire dans le projet imaginé par l'architecte. Celui-ci ne peut optimiser son projet sans des échanges permanents avec les bureaux d'études et les économistes, qui réagiront aux esquisses, les traduiront en performances environnementales, en consommations, en coûts de travaux et de fonctionnement.»



Exemple de bâtiment HQE : espace muséographique des Roches d'Oëtre  
Architecte : M. Marty

En France la démarche HQE est une marque déposée par l'Association pour la HQE. Trois organismes contribuent à en structurer la démarche et à en faire la promotion :

- l'Association HQE
- l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
- le CSTB (Centre Scientifique et Technique du bâtiment)

Il y a 14 cibles pour être plus précis mais il ne s'agit pas d'en faire ici un catalogue. La définition de ces cibles est très facilement accessible sur Internet ou dans la littérature. Le principal n'étant pas de faire un bâtiment HQE pour faire un bâtiment HQE, mais de s'intéresser au principe. Il est de plus possible de ne pas faire un bâtiment certifié HQE en respectant tout de même la démarche. Là encore, l'incertitude demeure quant à l'évolution de cette certification (donc du cahier des charges)

d'ici à une dizaine d'année, d'autres se développeront peut être.

### LE LABEL MINERGIE

En Suisse, en 1998 a été lancé le label Minergie, c'est un autre exemple.

Minergie est un label pour des bâtiments qui allient une très faible consommation d'énergie et une augmentation du confort. « Aujourd'hui, on peut se contenter de respecter les normes légales, ou alors faire mieux. Les bâtiments conçus selon le concept Minergie consomment environ la moitié d'un bâtiment moyen, et cela avec un surcoût très faible (de l'ordre de quelques pour-cent). Outre une meilleure isolation et de très bonnes fenêtres, la nouveauté par rapport aux constructions courantes se situe au niveau de l'aération. En effet, les bâtiments actuels sont trop étanches et posent des

problèmes de salubrité (moisissures) et de qualité de l'air (humidité, polluants). Le concept Minergie intègre une solution appelée aération douce, qui consiste en un système d'aération avec récupération d'énergie. L'air ambiant est constamment renouvelé, ce qui permet d'homogénéiser le climat intérieur. Ainsi, non seulement on augmente le confort dans l'habitat, mais on réduit également les charges sur l'environnement. Les cantons suisses soutiennent en général le programme Minergie par des aides financières, car ce standard va exactement dans le sens de la politique énergétique suisse, c'est à dire à la fois une utilisation rationnelle de l'énergie et la promotion des énergies renouvelables. ». Cela donne une idée de ce qui se fait en ce moment, et si le label Minergie n'est pas encore reconnu en France, des personnes en font la demande.



Bâtiment d'habitation collectif possédant le label Minergie ; 858 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Architecte : Fachpartner

Chauffage : 100% Chauffage au bois

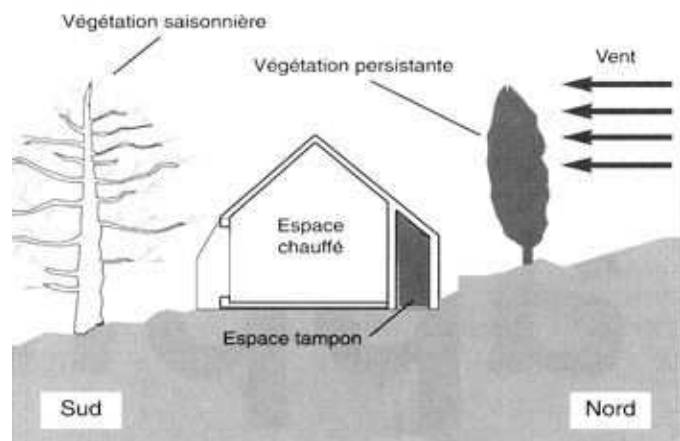
Eau chaude : 37% Solaire thermique, 63% Chauffage au bois

## L'ARCHITECTURE CLIMATIQUE

Il existe aussi ce que l'on appelle les principes de l'architecture climatique :

- capter le rayonnement solaire
- stocker l'énergie ainsi captée
- distribuer cette chaleur dans l'habitat
- réguler la chaleur
- éviter les déperditions dues au vent

En hiver, il s'agit de capter la chaleur du soleil grâce aux vitrages, à des vérandas, et à des murs capteurs. Ceux-ci stockent la chaleur dans la maçonnerie lourde durant leur exposition en journée, et la restituent pendant la nuit. Elle est conservée grâce aux capacités de stockage des matériaux, à leur étanchéité et leurs vertus isolantes. La conception intérieure des espaces joue également un rôle primordial pour une bonne isolation thermique. Ainsi, des " zones tampon " doivent être aménagées côté nord, afin de réduire l'impact du froid. Des pièces peu utilisées comme la salle de bains, les escaliers, les ascenseurs, les couloirs, etc. constituent des zones tampons idéales. L'investissement économique d'une construction bioclimatique est très limité, et rapidement compensé par les économies réalisées sur la facture énergétique : jusqu'à 40%. Une énergie d'appoint est cependant nécessaire, particulièrement pour les journées non ensoleillées.



Principe de l'architecture climatique



Refuge en Haute-Savoie  
Architecte : M.Guerzou  
Source : Observ'ER

## L'IMPORTANCE DE L'ISOLATION

Je ne vais pas énumérer plus de concepts concernant l'énergie mais l'on peut remarquer que dans tous les cas, l'isolation a une place prépondérante. Elle permet :

- plus de confort :

Les parois non isolées, comme les murs ou les fenêtres, sont froides par « contact » avec l'air extérieur. Une bonne isolation supprime cet effet. Les espaces à proximité des parois deviennent ainsi « utilisables ». De plus, l'isolation thermique permet souvent d'améliorer l'isolation acoustique.

- Plus d'économie d'énergie

L'isolation permet de réduire les déperditions à travers les parois. Les besoins en chauffage sont diminués, de même l'été, l'isolation fait barrière à la chaleur et au rayonnement extérieur. Une isolation doit toujours être associée à une ventilation bien réalisée qui peut être naturelle ou assistée mécaniquement. Grâce à la ventilation, on réduit les risques de condensation, d'odeurs et on bénéficie d'une meilleure qualité de l'air.

La ventilation met la construction à l'abri de l'humidité, source de corrosion des équipements, de décollement des papiers peints, de développement des moisissures (voir aussi au paragraphe du label Minergie). L'isolation doit minimiser les ponts thermiques qui se situent généralement aux points de jonction des différentes parties de la construction. En hiver, les arbres sont dénudés, et le soleil étant bas, ses rayons entrent donc profondément en chauffant la pièce ; en été, en revanche, la végétation fait écran et protège de l'effet de serre. Il existe pour cela des vitrages ultra performants (menuiseries aluminium à rupture de pont thermique avec double vitrage argon à faible émissivité), il faut noter tout de même que ces vitrages sont « haut de gamme ». Une meilleure isolation permet aussi de retarder la propagation du feu en cas d'incendie. Dans tous les cas, il ne faut pas oublier de juger l'isolant sur son efficacité en hiver et en été.

## DES PLANTATIONS PAYSAGÈRES COMMUNES

Nous l'avons vu plus haut, il serait bien de réaliser des plantations paysagères, et de profiter de celles qui sont déjà présentes sur le site. Les plantations devront être réalisées dans le respect du cadre de verdure et de la végétation existante.

Le choix de diverses essences à planter est important. Il faut tenir compte de :

- l'ombrage en été
- la séparation visuelle entre les emplacements
- l'agrément général qu'apporte la végétation, cet aspect est particulièrement important pour les loisirs

Les essences d'arbres retenues correspondront à la végétation couramment utilisée dans le secteur pour les haies bocagères : le cerisier, le frêne, le noisetier... Quant aux arbres à végétation persistante, il faut veiller à ce qu'ils soient adaptés au terrain.

## UNE CONSTRUCTION EN BOIS



Architectes : Crahay et Jamaigne



Couleur du bois au bout de 3 ans



Architectes : Crahay et Jamaigne

Ensuite, pour la construction à proprement parlée, si l'on veut utiliser un matériau ayant moins d'impact sur l'environnement, il peut être intéressant d'envisager une construction bois.

D'abord parce que les caractéristiques isolantes intrinsèques du bois en font un matériau particulièrement bien adapté aux économies d'énergie et ensuite parce que les constructeurs bois se montrent plus réceptifs que d'autres professionnels de la construction. Il faut dire que les modes constructifs, notamment pour les constructions à ossature bois, permettent aisément d'intégrer l'isolation. Il est vrai que le bois a encore du mal à s'imposer dans le secteur de la construction collective en raison des réticences liées à la sécurité incendie.

C'est pourtant une erreur, le comportement au feu du bois est exceptionnel. Par exemple, certains bâtiments industriels où du personnel est présent sont imposés en ossature bois justement à cause de la réglementation incendie.

De plus, en terme de coûts globaux, la production du bois et sa transformation nécessitent bien moins d'énergie que d'autres matériaux comme le béton, le plastique ou l'acier, par exemple.

Il reste tout de même un inconvénient, le bois a besoin de plus d'entretien, notamment en bardage, que d'autres surfaces (enduits). Il ne faut pas oublier qu'au bout de deux ou trois ans, il prend une couleur grisée. Une solution peut être l'application de couches de peinture, ce qui n'enlève pas l'obligation d'un entretien.



Architecte : Mme Gavard-Gongallud

## INTÉGRATION D'UN CHAUFFE-EAU SOLAIRE

Pour revenir au souci d'économiser l'énergie, chauffer l'eau avec le soleil est une bonne solution. Issus de technologies en constante amélioration depuis plus de vingt ans, les chauffe-eau solaires sont maintenant des équipements robustes et performants. Bien dimensionnée, une installation solaire peut, selon les régions, couvrir 50 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire d'une maison.

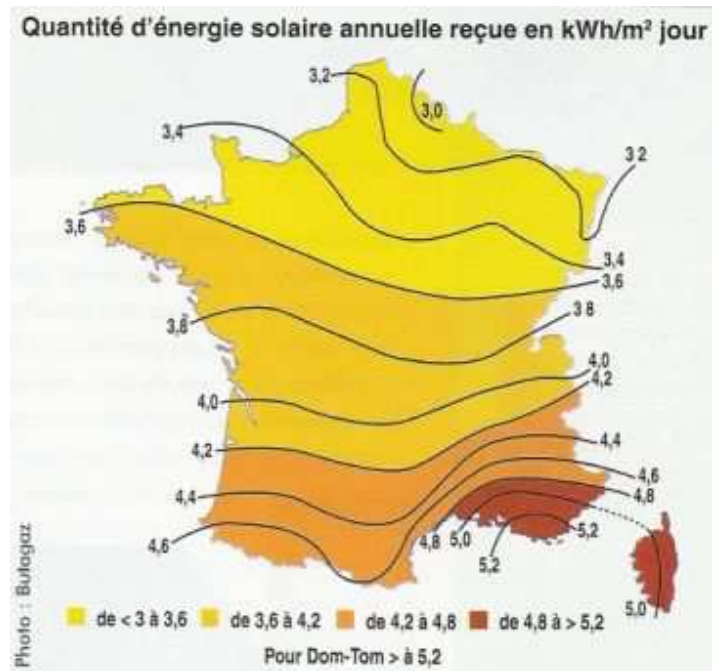
Contrairement aux idées reçues, la France bénéficie d'un ensoleillement suffisant pour profiter des atouts de l'énergie solaire. Selon la carte, la situation de la Basse-Normandie n'est certes pas la meilleure en France, cependant, cela suffit pour que l'investissement soit cohérent et même rentable à long terme.

Pour que l'installation soit efficace et rentable, il est nécessaire que les besoins en eau chaude soient réguliers et repartis sur toute l'année... y compris pendant l'été, saison où le système est le plus productif. Ce qui est justement notre cas. Une estimation quantitative fiable permet de dimensionner convenablement

le système de production d'eau chaude. Un surdimensionnement est à éviter.

Les capteurs solaires convertissent le rayonnement solaire en chaleur et la communiquent au liquide caloporteur circulant dans les tubes des capteurs et le circuit primaire. Ce liquide protège le circuit capteur du gel. Partout en métropole, cet appoint est nécessaire pour garantir la température de consigne et la permanence de la fourniture d'eau chaude, puisque, pour des raisons économiques, une couverture totale des besoins annuels par le solaire n'est pas réaliste. En général, Dans les applications collectives, la

circulation du liquide caloporteur est effectuée au moyen d'une pompe électrique. Son fonctionnement est contrôlé par un dispositif de régulation jouant sur les différences de températures : si l'eau des ballons est plus chaude que le liquide des capteurs, le régulateur stoppe le circulateur. Si elle est moins chaude, le circulateur se met en marche et le liquide primaire peut transmettre sa chaleur à l'eau stockée.



Pour une installation collective, la surface de capteurs peut atteindre plusieurs centaines de m<sup>2</sup>. Plusieurs éléments et contraintes sont à prendre en compte :

– l'endroit de l'installation

- Sur une toiture, en terrasse ou sur le sol. Les rangées de supports inclinés sont suffisamment écartées pour qu'elles ne se fassent pas mutuellement de l'ombre et pour faciliter l'entretien.

- Sur une toiture inclinée (ils peuvent alors être intégrés à la couverture), ou, éventuellement, sur un talus.

– leur positionnement

- La meilleure orientation : plein sud, pour capter un maximum d'ensoleillement. Mais sud-est ou sud-ouest, c'est encore satisfaisant.

- La meilleure inclinaison : pour un usage à longueur d'année, c'est celle de la latitude de l'endroit où sont installés les capteurs (entre 43° et 51° pour la France métropolitaine). Cependant une variation d'une quinzaine de degrés par rapport à cette position idéale influe peu sur leur performance.

- Un endroit bien dégagé : l'existence de masques (arbres, bâtiments, etc.) peut laisser les capteurs partiellement ou totalement ombragés à certains moments (attention à l'hiver, quand le rayonnement est plus faible et le soleil bas sur l'horizon !).

– leur intégration. Les architectes et les bureaux d'études peuvent conseiller utilement pour faire le meilleur choix en fonction des contraintes et de l'environnement.

L'installation n'est pas « standardisée », c'est à dire que la solution solaire la mieux adaptée au projet doit être définie « sur mesure ». Ceci est réalisé grâce à un bureau d'étude spécialiste. Les installations sont plus complexes que celles des particuliers. Il est de plus nécessaire d'assurer un service d'entretien et de maintenance.

### Le Contrat de Garantie de Résultats Solaires

C'est un engagement du fabricant de capteurs

solaires, de l'installateur, de l'exploitant et du bureau d'études vis-à-vis du maître d'ouvrage, sur la production énergétique annuelle de l'installation solaire réelle (qui doit être au moins égale, pendant 5 années consécutives, à 90% de celle calculée).

Les panneaux solaires photovoltaïques (qui produisent de l'électricité) sont peut être à éviter. Malgré des aides et des subventions, une installation photovoltaïque coûte relativement cher, et sa rentabilité n'est guère avérée. Mais, ce n'est pas forcément le but recherché, la première motivation étant plutôt de participer à l'effort collectif pour limiter les émissions de gaz à effet de serre tout en bénéficiant d'un bon confort et d'une facture réduite. Aujourd'hui, près de deux cents toits photovoltaïques fonctionnent en métropole, essentiellement chez des particuliers.

La preuve qu'une installation de chauffe-eau solaire est réaliste en Normandie, est que de semblables installations existent déjà à respectivement 100 m et 2 km des parcelles. La première est un rajout de panneaux solaires sur une construction d'une trentaine d'année. La seconde est une construction neuve dont le propriétaire (lui-même installateur de chauffe-eau solaire a réalisé sa maison en fonction de ceux-ci.)



Maison à 2 km disposant de capteurs solaires  
concepteur : M. Mary

## L'IMPORTANCE DE PLANIFIER LE CHANTIER

Tout chantier de construction génère des nuisances. L'enjeu d'un chantier est de limiter les déchets, et les différentes nuisances occasionnées au voisinage, aux ouvriers et à l'environnement; mais aussi d'optimiser la durée des travaux et leurs coûts.

La gestion du chantier consiste à l'élaboration du plan de chantier, et l'emploi de professionnels (concepteur, personnel d'encadrement, ouvriers) sensibles aux différents moyens d'évacuation, et de tri des déchets du chantier.

La réflexion, concernant la gestion des déchets de chantier, doit avoir lieu non seulement sur le choix de moyens logistiques dès la phase de préparation du chantier, afin de minimiser toute casse et dégradation, mais aussi lors de la conception du bâtiment.

Le choix des techniques mises en œuvres, des produits et matériaux utilisés, influe sur les quantités et les natures de déchets plus ou moins valorisables et plus ou moins nocifs. La valorisation des déchets de chantier peut consister à récupérer, recycler, ou incinérer avec récupération d'énergie.

De plus, divers matériaux ou produits (huiles de décoffrage, eaux de lavage des centrales à béton...) déversés sur le sol pendant le chantier, peuvent polluer durablement les sols et les eaux. Des systèmes de rétention et de collecte de ces produits doivent être prévus en vue de leur élimination.

## L'UTILISATION DES RESSOURCES DÉJÀ PRÉSENTES EN EAU

La Normandie étant une région où il pleut convenablement (de 600 à 1000 mm d'eau par an sur le site même), il serait intéressant de penser à récupérer cette eau dans une cuve qui peut servir à divers usages (arrosage et même alimentation des évacuations des WC). On peut aussi regarder s'il n'existe pas à proximité une source d'eau. Si, elle est située à faible profondeur, cela ne posera peut-être pas de problème, par contre, un forage effectué à 500 m du site et jusqu'à 100 m de profondeur n'a pas été par la suite exploité car l'eau ne convenait pas. Mais à ce propos, il faut se référer au code de la santé publique. (Nouvelle partie Réglementaire) Sous-section 2 : Eaux douces superficielles utilisées ou destinées à être utilisées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine, Sous-section 3 : Règles d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution d'eaux destinées à la consommation humaine

## *Récapitulatif Un hébergement consommant peu d'énergie*

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>– possibilité de labellisation ou de certification qui constitue un atout promotionnel</li> <li>– les économies d'énergies permettent un coût global moindre</li> <li>– le bois permet d'utiliser une ressource locale</li> <li>– le chauffe-eau solaire permet d'utiliser une énergie présente naturellement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– les certifications imposent un cahier des charges assez lourd et difficile à gérer</li> <li>– l'investissement de départ est plus important : il faut disposer d'un capital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– les différents labels ou certifications ont tendance à se démocratiser un peu</li> </ul>

## Les réglementations à prendre en compte

### LA RÉGLEMENTATION INCENDIE, NÉCESSITÉ DE FAIRE APPEL À UN PROFESSIONNEL

Toute construction est soumise à la réglementation incendie.

Les Etablissements Recevant du Public (ERP) sont soumis à une réglementation particulière concernant la sécurité incendie. Sont considérés comme ERP "tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations payantes ou non". *Article R-123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

L'Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans

les établissements recevant du public comporte de nombreuses dispositions relatives aux effectifs, à l'utilisation de produits dangereux, à la stabilité au feu des structures et à la conception des bâtiments pour l'évacuation en cas d'incendie (largeur des dégagements, escaliers etc).

### Classement des Etablissements

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des Etablissements Recevant du Public sont tenus tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation : de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes, de faire procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires (contrats d'entretien également exigés par les compagnies

d'assurances) soit par des organismes agréés soit par les professionnels compétents (chauffagiste, électricien...).

C'est la Commission de Sécurité (communale, arrondissement ou départementale) qui est chargée de vérifier le respect des normes dans les établissements. Elle évalue le niveau de sécurité à obtenir dans l'établissement et analyse les risques au vu des installations et rapports d'expertises qui lui sont communiqués. Elle est composée du Préfet ou de son représentant, du Maire ou d'un élu le représentant, de la Direction Départementale de l'Équipement de la Police ou de la Gendarmerie, et d'un officier Sapeur-Pompier du SDIS, titulaire du brevet de prévention. Tous les projets de construction sont soumis à son avis pour l'obtention du permis de construire, puis au cours de leur exploitation, les établissements reçoivent régulièrement sa visite.

## EQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ POUR LA PRÉVENTION INCENDIE

Le Règlement de Sécurité aborde les différentes mesures permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, notamment :

- le comportement au feu des matériaux et éléments de construction (résistance au feu)
- les accès (évacuation, secours)
- l'isolement des locaux présentant des risques particuliers d'incendie tels que les cuisines, les chaufferies, les locaux de stockage
- les dégagements, les moyens d'évacuation, leur nombre et leur nature
- le désenfumage obligatoire pour tous les locaux accessibles au public
- les installations électriques et les éclairages
- les installations de chauffage et les appareils de cuisson
- les dispositifs d'alarme, d'avertissement et service de surveillance approprié
- le stockage, la distribution et

l'emploi de produits toxiques qui sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public

- l'affichage des consignes de sécurité
- la tenue du registre de sécurité signalant les incidents et visites.

Il est de plus nécessaire de disposer d'extincteurs. Un extincteur est généralement suffisant pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de surface, et par niveau. Mais pour certaines activités, les règles peuvent être plus contraignantes, il ne faut pas hésiter à contacter un conseiller en sécurité. Les extincteurs sont complétés par un équipement d'alarme : c'est à dire un dispositif qui permet d'avertir le public et le personnel qu'un incendie ou autre événement vient de se produire, afin qu'ils évacuent les lieux où il y a une alarme incendie avec flash lumineux,

Il s'agit là d'extraits mais la réglementation en matière de sécurité incendie est dense et complexe et un défaut d'interprétation peut être lourd de conséquences. Il est vivement recommandé aux entrepreneurs et chefs d'établissements de faire appel à des professionnels ou des personnes

compétentes qui seuls pourront les conseiller sur les travaux et installations à réaliser pour être en conformité avec les exigences sécuritaires.

## UN BÂTIMENT QUI DOIT ÊTRE ACCESSIBLE AUX PMR

Nous l'avons signalé plus haut, une construction neuve, qui plus est un hébergement donc accueillant du public se doit d'être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). Cela se traduit par diverses mesures :

### - Accès extérieur – parking

Des places de parking réservées seront prévues en nombre suffisant et seront clairement indiquées. Elles seront situées de préférence à proximité de l'entrée principale. Le sol des cheminements sera non meuble, lisse et non glissant. On évitera aussi les allées gravillonnées. Les portes à tambour sont généralement infranchissables pour les personnes à mobilité réduite et les aveugles, il faudra donc toujours prévoir un accès direct.

### – Réception

La banque de réception comportera une partie plus basse pour les personnes en fauteuil roulant ou celles qui souhaitent s'asseoir (prévoir un siège à cet effet). On évitera les moquettes et tapis épais qui rendent la circulation en fauteuil roulant mal aisée. L'installation d'une boucle magnétique dans l'espace de réception sera utile aux déficients auditifs. Par ailleurs, un bon éclairage aidera les sourds qui lisent sur les lèvres ainsi que les malvoyants. Si un téléphone public est installé dans le hall, il devra être accessible aux personnes en fauteuil roulant. Une chaise placée à proximité de cet espace permettra aux personnes qui le souhaitent de s'asseoir. On pourra mettre à la disposition des personnes déficientes auditives un téléphone avec amplificateur. Lorsqu'une personne handicapée arrive seule à la réception, lui proposer de l'accompagner à sa chambre et de lui porter ses bagages. S'il s'agit d'une personne non voyante, lui expliquer la disposition des lieux et lui donner quelques repères. La personne qui se trouve à la réception lors de l'arrivée d'un client handicapé aura à cœur de bien informer ses collègues des éventuels besoins spécifiques de celui-ci afin d'assurer une continuité du service.

### – Circulation intérieure

Il est important d'éviter les obstacles pouvant entraver la circulation ou présenter un danger pour les déficients visuels (obstacles en hauteur, non détectables à la canne ou non contrastés). Les ascenseurs devront être assez vastes pour être utilisables par des personnes en fauteuil. Les commandes seront situées à une hauteur maximale de 1.30m. Les chiffres sur les boutons doivent être inscrits en relief, en gros caractères et si possible en braille. Une annonce sonore des étages sera utile à bon nombre de clients. Les escaliers seront munis d'une main courante facilement préhensible. Le nez des marches sera indiqué par une bande de couleur contrastée antidérapante. La première marche et la première contremarche seront plus visibles si elles sont d'une couleur contrastée par rapport à l'escalier.

### – Chambres

La table devra être assez haute pour permettre à une personne en fauteuil roulant de passer ses jambes sous le plateau. Pour les meubles de rangement, les tiroirs devront être faciles à ouvrir, et les barres pour les cintres devront être à la portée d'une personne en fauteuil. Les interrupteurs seront situés de 0,90m à 1,30m du sol. Le lit ne doit pas être trop bas sinon il

sera difficile de s'en lever, notamment pour des personnes âgées (hauteur idéale entre 46 et 51 cm). On doit pouvoir y accéder en fauteuil roulant par au moins un côté. On veillera à laisser un accès libre aux rideaux, aux volets, à la fenêtre, au téléphone et à la télévision. On préférera les poignées de type béquille aux boutons de portes. On proposera au client aveugle de lui faire faire le tour de la chambre et de la salle de bain afin qu'il prenne ses repères. On recommandera au personnel d'entretien de veiller à ne pas déplacer les affaires du client. Il pourra être utile de mettre à la disposition du client malvoyant, une lampe d'appoint. On pourra proposer à la personne avec des difficultés de mobilité de déplacer certains meubles pour faciliter ses déplacements. Dans ce cas, il faudra veiller à les laisser en place pendant tout son séjour.

### – Salles de bains

Dans la salle de bain, une douche avec siphon de sol (sans bac) est préférable à la baignoire. Dans tous les cas, la baignoire sera équipée de barres d'appui. Dans la douche, on fixera au mur un siège rabattable ou à défaut on mettra une chaise en plastique à disposition. La salle de bain devra être disposée de façon à permettre à la personne de se transférer latéralement depuis son fauteuil vers le siège de douche ou les toilettes.

Il ne faut pas trop s'appesantir sur ces mesures, je les ai signalées, non pas par esprit de « catalogue » mais parce qu'il est rare qu'une personne disposant de tous ses moyens, puissent se rendre compte de tous les obstacles qui rendent difficile la vie des personnes à mobilité réduite.

### Tourisme et handicap

Le label national Tourisme et Handicap est une démarche conçue avec et pour les personnes handicapées. Compte tenu du manque de fiabilité de l'information touristique transmise aux personnes handicapées, le ministère chargé du tourisme a lancé en 2001 le label national tourisme et handicap. Il a pour objectif d'identifier les

établissements touristiques et de loisirs réellement accessibles aux personnes handicapées et de prendre en compte les quatre types de handicap : moteur, visuel, auditif et mental. Le label concerne l'hébergement, la restauration, les lieux de visite et les activités de loisirs. Ces établissements s'engagent sur la base du volontariat. Ils sont visités une première fois afin de constater leur degré d'accessibilité en fonction des quatre types de handicap. Lorsque les aménagements conseillés sont effectués, un professionnel du tourisme et une personne handicapée effectuent la visite de labellisation sur la base d'un référentiel national. Le dossier

est ensuite étudié par la commission régionale puis nationale. Les associations de personnes handicapées font partie intégrante de la démarche. Elles accompagnent le coordinateur régional tourisme et handicap dans son rôle de conseil aux professionnels du tourisme et participent activement aux visites de labellisation.

Au final, cela fait beaucoup de labellisation, il ne faut pas oublier que derrière celles-ci, se trouvent des démarches qui peuvent parfois être un peu lourdes et engendrer un coût supplémentaire, elles sont pourtant, et surtout dans le secteur du tourisme, un bon outil promotionnel et un gage de qualité recherché.

## *Récapitulatif Les réglementations à prendre en compte*

Il ne s'agit pas ici d'avantages ou d'inconvénients mais de contraintes et obligations nécessaires à prendre en compte, d'autant plus pour un bâtiment recevant du public. Or, ces diverses contraintes entraînent des responsabilités,

en cas de problèmes, on peut se retourner contre ceux qui ont conçu le bâtiment. C'est pourquoi, dans le but de se dégager un minimum et pour avoir la certitude que la réglementation a été bien appliquée, il est préférable

pour la sécurité incendie (conception des accès et intérieur du bâtiment) et l'accès du bâtiment aux personnes à mobilité réduite, de faire appel, sinon, de prendre avis de professionnels compétants et agréés.

## Quantifier les besoins et résoudre des problèmes

### QUANTIFIER LES BESOINS

Avant de lister les différentes pièces dont nous aurons besoin, il est intéressant de rappeler qu'une construction à étage permet à surface habitable égale, de minimiser la surface des murs et de la toiture. Par exemple, une maison à étage coûte la plupart du temps moins cher à construire qu'une maison sans étage de surface habitable équivalente. Ceci est particulièrement vrai pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> habitables. Une surface réduite de murs et de toiture diminue les échanges thermiques. Pour une même qualité d'isolation, une maison à étage coûtera moins cher à chauffer l'hiver et restera plus fraîche l'été qu'une maison à simple niveau.

Aussi, ce n'est pas parce que nous disposons (contrairement au milieu urbain), de beaucoup d'espace, qu'il faut s'étaler pour créer une sorte de village de vacances. On peut quand même envisager plusieurs bâtiments qui se regroupent dans l'esprit des corps de ferme. La mitoyenneté diminue les pertes d'énergie et crée un espace « lisible ».

Le nombre de lits doit être supérieur à cinquante (capacité d'un car) mais peut être inférieur à 100 parce qu'une trop grande structure risque d'« effrayer » les groupes, mais cela reste à voir. Je pense qu'il faut varier la capacité des chambres (sanitaires inclus) pour accueillir des publics divers. Une grande salle est absolument nécessaire de même qu'une cuisine car il ne faut pas oublier que le terrain est en campagne donc les différentes facilités se situent à une certaine distance (6 km – 5 minutes en voiture). Il faudra peut être même prévoir du personnel pour la cuisine.

En extérieur, des terrasses seront certainement bienvenues, il faut aussi voir la nécessité ou non d'aménager des terrains de sports (tennis, volley).

Le terrain doit-il pouvoir accueillir aussi des campeurs? Ce n'est pas évident si l'on considère que la région est déjà bien dotée en matière de camping (notamment par les campings à la ferme). De plus, il ne faut pas oublier que nous sommes en Basse – Normandie, où malgré tout, le temps n'est pas toujours ensoleillé.

Il reste possible de prévoir de la place pour accueillir des caravanes en halte, mais il faut d'avantage étudier cette solution (voir si l'utilité est réelle, malheureusement je n'ai pas eu de renseignements sur cet aspect) avant de la mettre en application.



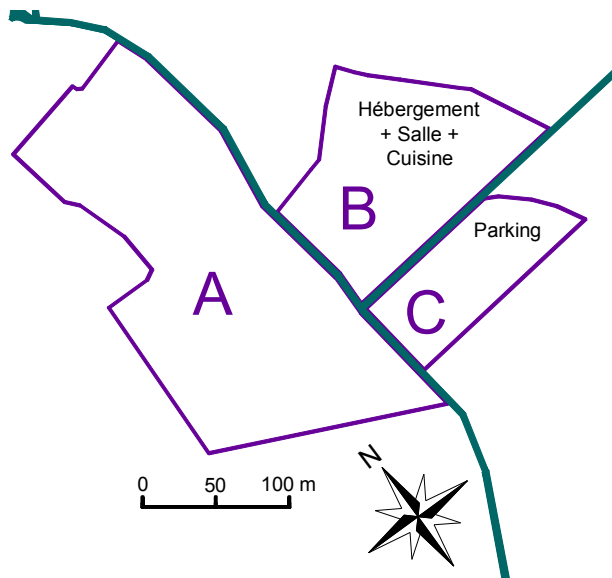
Salle ci-dessus visible ici à l'étage



Exemple de salle intégré à un hébergement



Hébergement de groupe en Aveyron : accessible aux PMR



La proposition que j'avance est de ne pas utiliser pour l'instant la parcelle A qui pourra servir à un autre usage plus tard.

### UNE POLYVALENCE DU BÂTIMENT NÉCESSAIRE MAIS DIFFICILE À DÉTERMINER

Nous l'avons signalé plus tôt, l'hébergement, s'il sera nettement insuffisant au niveau de la capacité en période estivale, risque d'avoir une activité ralentie, voire même pas d'activité du tout en période hivernale. Cependant, il serait fort dommage que les locaux restent inutilisés car les constructions importantes pouvant accueillir du public sont relativement rares en milieu rural. Il reste à savoir quelle autre fonction donner au bâtiment. S'il est vrai que les locaux peuvent tout à fait servir pour des réunions de familles, séminaires, ou autre, cela risque de ne pas suffire pour compenser l'investissement. Il faut cependant s'abstenir de donner une fonction tout de suite, une étude est, je le pense, nécessaire pour déterminer une fonction qui non, seulement réponde aux besoins des habitants (les touristes sont peu ou pas concernés en hiver), et qui de plus soit adaptée à la localisation du terrain. On peut

noter que la communauté de commune du Bocage d'Athis de l'Orne (propriétaire du terrain), possède déjà une certaine démarche qualité en terme de polyvalence de bâtiment. A titre d'exemple, on peut citer l'espace multi-accueil d'Athis qui sert de locaux pour la CdC, où il y a une crèche – halte garderie et un relais assistante maternelle. Cette structure fonctionne très bien et elle est adaptée à la situation et à des besoins nouveaux. L'autre fonction donnée à notre hébergement ne doit pas venir concurrencer d'autres structures déjà en place dans le secteur.

### LE PROBLÈME DU COÛT ET DE LA GESTION DE L'HÉBERGEMENT

Il reste à étudier la problématique qui fait que cet équipement indispensable, n'a toujours pas été réalisée : le coût. Je ne pense pas que la CdC seule (même avec diverses subventions) puisse supporter seule le coût et la gestion du bâtiment. D'autant

plus qu'elle s'est déjà engagée dans d'autres opérations d'importance.

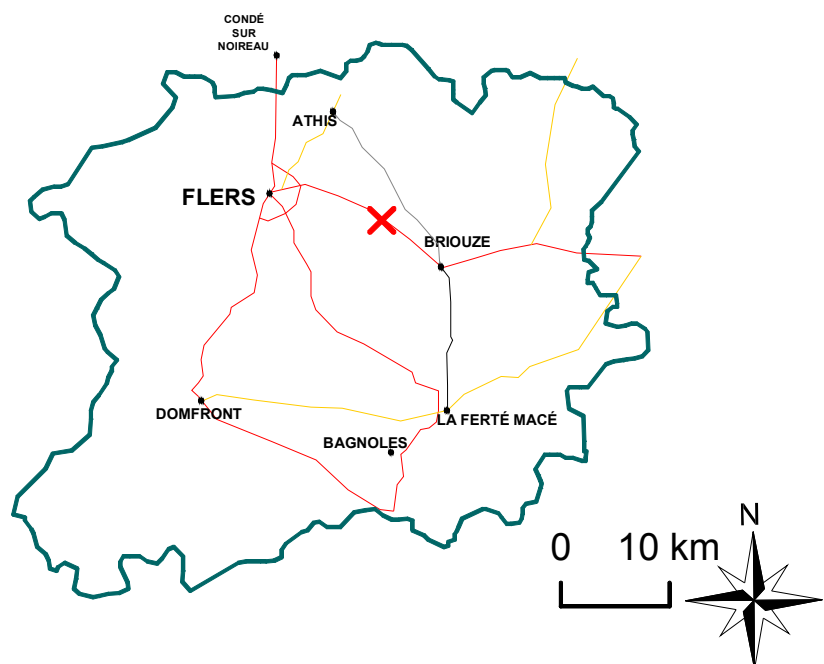
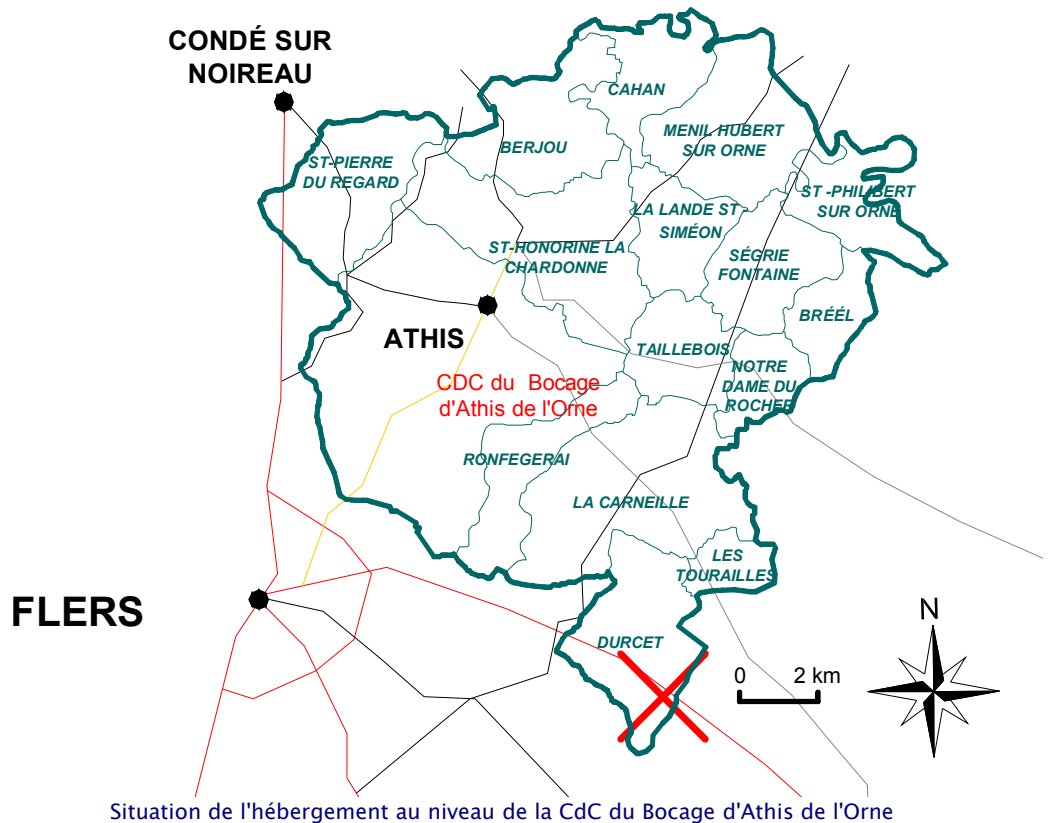
Entre 1994 et 2002, la communauté de communes a renové une trentaine de bâtiments communaux dans le cadre d'un bail emphytéotique de trente ans (passé avec chaque commune) et les a proposés à la location. En 1996, elle a saisi l'occasion qui lui était donnée de racheter un ancien hameau (un seul propriétaire privé). Elle y a créé un gîte et neuf appartements. La réalisation des travaux s'est faite sous la direction d'entreprises locales et, pour certaines phases, avec le concours d'une association de chantiers d'été, du Greta (formation aux métiers du BTP) et d'une association d'insertion (aménagement du gîte rural). La CdC a bénéficié de nombreux apports de ses partenaires financiers. Elle gère directement ce parc locatif. Cette opération a eu un effet d'entraînement auprès de communautés de communes voisines qui se sont préoccupées à leur tour de

réhabiliter l'ancien bâti. L'opération représente un coût d'investissement d'un peu plus d'un million d'euros (6 750 000 francs), dont 114 000 euros pour l'achat du village et 900 000 euros pour la réhabilitation des bâtiments (dont 130 000 euros pour le gîte rural). Plus haut à aussi été cité la construction d'un espace muséographique à Roche d'Oëtre (coût total : 3,5 millions d'euros dont 30% à la charge de la CdC) qui vient d'ouvrir en mai dernier. Il est probable que les différents acteurs ont été éprouvés par les démarches lourdes et les risques qu'ils ont pris. De plus, ce nouvel espace, nécessite encore beaucoup d'attention. Il reste évident que seule l'intercommunalité a permis la réalisation de ces structures. De plus, l'hébergement est tellement situé à l'extrémité sud

de la CdC, qu'il est possible que ce ne soit pas la CdC qui en profite en premier lieu. Avec une superficie de 14 665 ha soit 2,4% du territoire ornaïs et 7468 habitants en 1999 soit 2,6% de la population de l'Orne, la CdC

d'Athis de l'Orne a besoin d'autres soutiens, peut-être un partenariat entre plusieurs CdC.

Si on prend en compte le périmètre du Pays du Bocage, l'hébergement se situe pratiquement au centre.



Cependant, le Pays n'est pas une collectivité locale. C'est un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, un lieu d'action collective qui fédère des communes, des groupements de communes, des organismes socioprofessionnels, des entreprises, des associations... autour d'un projet commun de développement.

Depuis qu'il est en périmètre d'étude, le GIP ADECO-Pays du Bocage (Groupement d'Intérêt Public) dispose de crédits d'études et d'animation. Dans le cadre du contrat de plan Etat-Région et après signature du Contrat de Pays, le Pays du Bocage va bénéficier de financements de l'Etat et de la Région pour que les communes ou leurs groupements réalisent différentes actions. Selon la définition, l'hébergement doit donc être à l'initiative d'une ou plusieurs communauté de communes, il ne peut émaner du Pays en lui-même.

Si cette coopération peut être difficile, elle n'est sûrement pas impossible car le Pays du Bocage dispose déjà d'une forte intercommunalité. L'intercommunalité s'est mise en place dans le département de l'Orne depuis 1992-1993. C'est une spécificité qui caractérise ce département. Le Pays du Bocage est le territoire qui a engagé le département vers l'intercommunalité. En

effet, en 1993, il connaissait sur son territoire 6 structures intercommunales, alors que l'Orne en avait au total 12. Aujourd'hui, il possède une expérience assez ancienne qui a débuté avec les Syndicats Intercommunaux à Vocation Multiple (SIVOM), puis sous la forme de Syndicats Intercommunaux pour le Traitement des Ordures Ménagères ou SIRTOM (sur la région de Flers) et une multitude de Syndicats Intercommunaux à Vocation Scolaire (SIVOS). Les structures intercommunales rurales les plus avancées sont les communautés de communes, impliquant en particulier une fiscalité propre.

Mais, tout cela prendra du temps et provoquera certainement de nombreux débats.

L'autre possibilité est que la gestion soit donnée à un opérateur privé. En faisant cela, on risque fortement de se couper de subventions (la collectivité oeuvre pour l'intérêt public, pas privé). Il existe d'autres fonds d'investissement, par exemple, la Caisse des Dépôts et Consignations investit en fonds propres dans des projets structurants viables, à conditions toutefois, qu'ils soient exploités par un opérateur professionnel. L'opérateur privé confirmé doit prendre part à la définition du projet, s'engager à verser un loyer et

assumer le risque d'exploitation. La caisse des Dépôts intervient en fonds propres. En clair, cela signifie que l'argent investi n'est ni un prêt, ni une subvention, ni un investissement à perte. C'est un investissement à long terme duquel elle a vocation à se retirer à l'horizon de 10 ou 15 ans.

On peut citer le domaine de Noé à Chevroches (Nièvre), où intervient une création de résidence de tourisme 4 étoiles (350 lits) en synergie avec un projet public d'aménagement touristique du canal du Nivernais (port de plaisance, restaurant, bar, boutique). Le montant total de l'investissement (public et privé) est de 7,7 millions d'euros dont 1 apportés en fonds propres par la Caisse des Dépôts et Consignations. Pour information, ce projet est actuellement en suspension par les actions de l'Association de Défense de l'Environnement du Nivernais (ADEDN) qui est en recours contentieux contre le permis de construire de la résidence, délivré par le Préfet de la Nièvre, le 10 février 2005.

C'est bien la preuve qu'il ne faut pas sous estimer l'importance de l'acceptation du projet par les habitants, les associations, les organismes et les professionnels concernés. Dès la conception, il faut récolter les avis, puis soumettre le projet à enquête et l'intégrer dans une démarche globale de territoire.

*Récapitulatif Quantifier les besoins et résoudre des problèmes*

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> <li>– on dispose de plus de terrain que l'on a besoin, ce qui permet de laisser du terrain pour un usage futur encore indéterminé</li> <li>– il existe des hébergements de groupes dans d'autres régions, ce qui permet de voir comment ils sont conçus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– le coût est trop important pour que la CdC seule l'assume</li> <li>– il est difficile de donner une autre fonction au bâtiment en hiver, ce serait pourtant indispensable vu le coût d'investissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– il existe un Groupement d'Interêt Public qui peut aider l'initiative</li> </ul>