

## **Identité, patrimoine et projets de territoire dans le Perche** *Quand souffle l'esprit du lieu...*

Samir Abdulac  
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure-et-Loir  
6 rue Garola • 28000 Chartres • France  
s.abdulac@caue28.org

**Abstract..** Le Perche est une vieille province qui avait disparu lors du découpage du territoire national français en départements. Comme dans beaucoup de campagnes françaises, sa population souhaite de plus en plus vivre et travailler au pays.

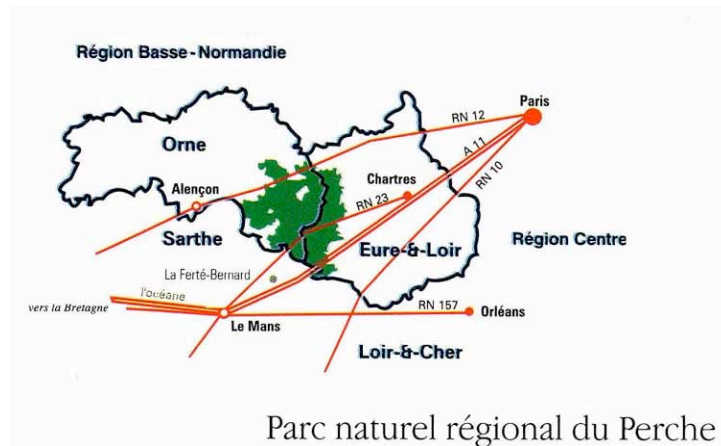
Des "projets de territoire" intégrés s'y sont succédé depuis une vingtaine d'années, avec l'affirmation d'un fort sentiment d'identité, mais aussi grâce au soutien des collectivités locales et à l'existence de structures d'animation comme ceux du Pays, du Parc naturel régional ou du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Le processus mis en place a permis la réalisation d'une série d'actions concernant le patrimoine culturel, que celui-ci soit modeste ou non. Les actions portent sur l'inventaire, l'étude, la sensibilisation, l'information, la formation, la valorisation ou la réhabilitation. En parallèle, s'effectue la mise en valeur d'un patrimoine identitaire traditionnel comme les paysages, les savoir-faire ou les produits fermiers.

Ainsi, le patrimoine peut être l'un des leviers d'une renaissance culturelle, sociale et économique au moment où la décentralisation permet de nouvelles formes de gouvernance.

### **Le territoire**

Proche de Paris, le Perche est une ancienne province apparue au XIIe siècle, qui a été administrativement découpée entre quatre départements à la Révolution française. Les territoires ayant fait l'objet des procédures de développement étudiées appartiennent surtout à l'Eure-et-Loir et accessoirement à l'Orne. Le Perche d'Eure-et-Loir avait déjà émergé avec son identité et ses projets dès la fin des années 1970, avec environ 80 communes et 55 000 habitants. Par réalisme, le Parc naturel régional a été créé en 1998 dans le "cœur" du Perche seulement, à cheval sur ces deux départements (et sur les deux régions de la Basse-Normandie et du Centre). Il s'étend sur 182 000 ha et englobe 118 communes (dont un tiers d'Eure-et-Loir) avec 73 000 habitants. L'action en faveur d'un plus "grand Perche" se poursuivra en fonction des opportunités.



Les paysages du Perche sont souvent vallonnés avec un caractère traditionnellement bocager et d'importants massifs forestiers. Après une longue période de décroissance et de vieillissement, la population s'est plutôt stabilisée. Dans le Perche d'Eure-et-Loir, elle vient même de remonter légèrement (+1,3% de 1990 à 1999). Le taux de résidences secondaires atteint environ 20 à 25%. Malgré la proximité de la région parisienne, ses différents secteurs d'activité connaissent une relative dévitalisation.



Figure 2 – Paysage du Perche

Outre le patrimoine monumental (châteaux, manoirs et églises), le patrimoine architectural traditionnel bâti comporte de nombreux bourgs, hameaux et fermes isolées. Les matériaux de construction utilisés sont divers : pierre calcaire, grès, torchis, pans de bois, brique, pierre, tuile, enduits aux couleurs de sable, etc. La population d'artisans qualifiés en réhabilitation

vieillit, le remplacement des générations n'est pas assuré et certains savoir faire tendent à disparaître.

### **Les acteurs**

Dans les actions étudiées, le rôle le plus important a été tenu par les élus locaux : ce sont eux qui ont su dépasser les frontières administratives, mobiliser les "forces vives" locales<sup>1</sup> et promouvoir leurs projets auprès des instances concernées, au niveau départemental, régional, national ou européen. Ils se sont constitué en associations puis en syndicats de communes et monté les structures d'animation locales du S.I.D.T.P<sup>1</sup>, de l'A.C.A.R.P<sup>2</sup>, du S.I.A.P<sup>3</sup> et du Parc naturel régional (associations ou syndicats de communes). Ils ont également su faire appel aux chambres consulaires (Métiers, Agriculture, Commerce), aux C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), aux autres structures départementales (comités départementaux du tourisme, comités de développement économique, organismes H.L.M., etc.) et enfin les administrations publiques (S.D.A.P<sup>4</sup>, D.D.E<sup>5</sup>, D.D.A.F<sup>6</sup>, etc.). Les associations (comme les *Amis du Perche* et *Maisons Paysannes de France*) ont également été impliquées dans les démarches de concertation et d'information.

---

<sup>1</sup>- Syndicat Intercommunal pour le Développement Touristique du Perche (de l'Orne)

<sup>2</sup>- Association de Communes pour l'Aménagement Rural du Perche (de l'Eure-et-Loir)

<sup>3</sup>- Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Perche (d'Eure-et-Loir), ayant succédé à l'ACARP

<sup>4</sup>- Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine

<sup>5</sup>- Direction Départementale de l'Équipement

<sup>6</sup>- Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt



Figure 3 – Le manoir de Courboyer, siège du Parc naturel régional

Les principaux élus locaux avaient une double préoccupation, concernant - à égalité - la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti et la mise en œuvre d'un développement local équilibré, à caractère économique, social et culturel. Pour eux, les procédures de développement intercommunales n'ont pas représenté une fin en soi, mais une opportunité pour réaliser des projets auxquels ils étaient attachés. La présence d'un même élu à la tête du Parc, du S.I.A.P. et même du G.A.L<sup>7</sup> contribue à éviter toute rivalité entre ces structures.

Les autres acteurs concernés étaient également sensibles à l'ensemble des enjeux, quoique amenés suivant leurs spécificités à privilégier des logiques économiques, culturelles ou... administratives. Le sentiment de l'identité percheronne a été particulièrement mobilisateur chez les élus locaux, les milieux professionnels, les associations et le public en général.

La conscience du de l'intérêt du patrimoine architectural, naturel ou immatériel n'avait pas toujours existé, ni auprès de tous les acteurs économiques, ni auprès du grand public, ni même auprès d'une majorité d'élus. Elle s'est développée suite à l'action de personnalités locales, d'associations, de la presse, des structures d'animation, des C.A.U.E., etc.

---

<sup>7</sup>- Groupe d'Action Locale du programme européen Leader II



Figure 4 – la chapelle de Reveillon

Jacques Dussutour, Président du Parc, explique que grâce à la proximité de Paris, il est déjà arrivé qu'un promeneur, se plaise, devienne résident secondaire, puis habitant permanent et même créateur d'entreprise locale. Jean-Claude Lenoir, député-maire de Mortagne-au-Perche, précise quant à lui que la mise en valeur du patrimoine ne vise pas prioritairement la satisfaction des touristes. C'est un élément essentiel du cadre de vie des habitants et parfois même une image de marque à laquelle sont sensibles certains investisseurs qui s'installent dans sa commune.

Il paraît difficile de situer les C.A.U.E. parmi les différents acteurs, comme des instances purement techniques ou institutionnelles. En effet, leur propre statut associatif assure une représentation à la fois de conseillers généraux, de maires, d'administrations publiques, de professionnels et de personnalités compétentes dans leur propre conseil d'administration. C'est probablement un atout qui les rapproche des autres catégories d'intervenants. Ils ont l'originalité en tout cas de pouvoir se positionner à la fois en amont et en aval des programmes d'action, comme force de proposition, porteur de projet, partenaire cofinanceur, maître d'ouvrage ou "maître d'œuvre". Leur discours s'est adapté aux nouvelles opportunités en étant moins moralisateur qu'il y a une vingtaine d'années et plus argumenté pour encourager et soutenir les actions de développement favorables au patrimoine et à la qualité du cadre de vie.

### **Le processus**

De sa commune au Parc, le parcours personnel de l'un des élus du Perche, Jacques Dussutour, illustre bien les objectifs progressifs d'une démarche

commencée il y a plus de 30 ans. Une succession de procédures s'est ainsi progressivement mise en place. Leurs territoires, mais aussi leurs objectifs étaient de plus en plus étendus : de 1977 à 1980, l'"opération village" de La Ferté-Vidame, est suivie d'une O.P.A.H<sup>8</sup> et de réalisations inscrites dans la politique des "cœur" de villages. Puis, à une échelle intercommunale, se succèdent de 1978 à 1981, les Contrats Régionaux d'Aménagement Rural (C.R.A.R.) - de 1981 à 1988, le Contrat de Pays d'Accueil (tourisme) - de 1990 à 1994, le Contrat Régional d'Initiative Locale (C.R.I.L.) - En 1993, le classement du Perche en zone européenne 5b. - En 1998, la mise en place du programme européen Leader II et surtout la création du Parc naturel régional du Perche. - De 1998 à 2002, le premier contrat régional de Pays et de 2008 à 2009, le second Contrat Régional de Pays. Parallèlement avaient lieu des démarches sectorielles ORAC concernant le commerce et l'artisanat (2002-2006), OPAH concernant l'amélioration de l'habitat (2001-2007) et plus récemment un PER ou Pôle d'Excellence Rurale (2007-2009). Jacques Dussutour a choisi en 2008 de ne plus briguer de mandat électif.

La région Centre se distingue en matière d'aménagement du territoire par sa politique de "cœur de villages" (communes de moins de 5000 habitants) et surtout par la politique territoriale des Pays. Cette dernière a largement préfiguré les lois Pasqua et Voynet. En Eure-et-Loir, le Perche a été le premier à en profiter. Sans être équivalente, une succession de démarches de plus en plus globales s'est également développée dans le Perche de l'Orne. Des regroupements s'étaient déjà constitués, grâce à l'établissement de chartes intercommunales. Les communes du Perche, situées dans les départements du Loir-et-Cher et de la Sarthe n'ont finalement pas pu adhérer au Parc naturel régional, ce qui -somme toute- facilite la gestion administrative de ce dernier.

La démarche participative et la concertation préalable mises en place par les élus locaux ont permis de faire émerger dans le Perche de nombreuses propositions originales et innovantes en faveur du patrimoine quotidien. Les C.A.U.E. et les chambres consulaires ont eu l'occasion d'élaborer et de faire part de nombreuses propositions dans le cadre des commissions de travail mises en place.

La pratique des procédures que nous avons mentionnées et l'intérêt des résultats obtenus ont renforcé la sensibilité et la confiance des élus, permettant l'élaboration de programmes de plus en plus ambitieux et de dynamiques, favorables à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine. Les acteurs impliqués ont eu l'occasion de bien se connaître, d'apprendre à travailler ensemble et de devenir des partenaires de terrain.

Après l'échec d'un bureau d'études qu'il avait initialement sollicité,

---

<sup>8</sup>. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

l'A.E.P.N.R.P<sup>9</sup> a missionné les C.A.U.E. de l'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher et de l'Orne pour établir conjointement des propositions pour la mise en place d'une politique d'ensemble concernant la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural du Perche. Leur rapport, réalisé en 1995, comprenait deux parties : un diagnostic<sup>10</sup> et des propositions. Le diagnostic portait sur trois niveaux d'objets : les matériaux et savoir-faire, les bâtiments et les établissements humains. Les orientations proposées déterminaient des objectifs, des stratégies et des critères d'intervention. Il était ainsi recommandé de "tenir compte des moyens, des motivations et même des stratégies de centaines de maîtres d'ouvrages, publics ou privés, aux moyens souvent limités". Les propositions d'actions étaient dans la mesure du possible liées au développement économique, social et culturel et ont permis l'établissement de 24 fiches d'action réparties entre 4 groupes : connaître, gérer, valoriser, informer et sensibiliser. Certaines de ces fiches ont rapidement trouvé une utilisation non seulement dans le cadre du Parc, mais également dans celui du programme Leader II et du Contrat de Pays.



Figure 5 – Visite d'aménagements pilotes

A noter la difficulté croissante de mise en œuvre des procédures : Il a fallu 7 ans de préparation pour créer le Parc naturel régional. Il s'est écoulé 4 ans entre l'achèvement du C.R.I.L. et le démarrage du nouveau Contrat de Pays Perche.

### **Les moyens**

---

<sup>9</sup>- Association d'Etude pour un Parc Naturel Régional du Perche

<sup>10</sup>- C.A.U.E. 28, C.A.U.E. 44 et C.A.U.E. 61, *Gestion, sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural du Perche : Mise en place d'une politique d'ensemble, Diagnostic*. Rapport à l'A.E.P.N.R.P., octobre 1995.

Les structures de gestion mises en place pour les Pays ont été essentiellement le S.I.D.T.P. dans l'Orne et l'A.C.A.R.P., lui-même suivi par le S.I.A.P. (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Perche) en Eure-et-Loir. Le Parc naturel régional avait lui-même été précédé par l'A.E.P.N.R.P<sup>11</sup> de 1991 à 1998.

L'émergence des projets et des programmes d'action a été favorisée par les procédures de développement local, financées par les régions ou l'Union Européenne (Zone 5b et Leader II).

A titre d'exemple, les crédits initiaux de la région Centre pour le Perche d'Eure-et-Loir sont passés de 27 millions de Francs pour le C.R.I.L. à 38 pour le Contrat de pays (5,7 millions d'Euros) et concernent les domaines de l'agriculture, du bâtiment, du tourisme, du commerce, etc. Les travaux ainsi générés sont d'un montant plus de trois fois supérieur.

Les statuts, l'autonomie et la souplesse des C.A.U.E. leur ont permis, en dehors de toute contrainte réglementaire et administrative, de devenir des forces de proposition et des partenaires de terrain privilégiés. Des conventions sont passées entre le Parc et eux ou entre le Parc et l'Etat, les chambres consulaires ou l'association des amis du Perche.

## **Réalisations**

Nous citerons d'abord une série d'actions réalisées dans le Perche d'Eure-et-Loir dans le domaine patrimonial, avant de les développer plus loin :

### *Actions avec la participation du C.A.U.E :*

- Stratégie : Rapport pour une politique d'ensemble pour la "gestion, sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural du Perche" (réalisé pour le futur Parc par 3 CAUE), 1995-1996.
- Elaboration de connaissances :
  - Atlas des paysages du Perche (Parc), 2002 et guide des paysages d'Eure-et-Loir (C.A.U.E.), 2005.
  - Pré-inventaire du Patrimoine de Pays (depuis 2000)
- Information :
  - Elaboration des fiches architecturales et paysagères du Perche. 1ère édition (C.A.U.E. et ACARP) en 1995. 2ème édition (Parc) en 2000.
  - Référentiel de couleurs du Parc (Pays), 2000-2001.
- Sensibilisation :
  - Sensibilisation à l'architecture en milieu scolaire (C.A.U.E.), depuis 1981,
  - Expositions (C.A.U.E.), depuis 1981.
- Formation :

---

<sup>11</sup>- Association d'étude pour un Parc naturel régional du Perche



- Formation à la réhabilitation du bâti ancien (Chambre de Métiers) 1991-1995.
- Enquête sur les matériaux et les savoir-faire de la réhabilitation (Chambre de Métiers), 1999-2000.
- Conseil aux communes :  
Plusieurs centaines depuis 1983. Exemples : La Ferté-vidame, Montireau, Thiron-Gardais, Trizay-Coutretôt-St-Serge, etc.
- Conseil architectural aux particuliers (C.A.U.E.), commencé en 1980, renforcé en 1999.
- Articulation au développement économique et social :
  - Conseil architectural et paysager au tourisme rural (C.A.U.E.), depuis 1982, enquête d'évaluation en 2005.
  - Opération de restructuration du commerce et de l'artisanat (ORAC) avec le pays, 1992-1994 et 2003-2006.
  - Opération programmée d'amélioration de l'habitat avec le Pays (OPAH) 2001-2003.
  - Réhabilitations à usage locatif social (Communes et offices d'HLM), depuis la fin des années 1980.
- Action artistique : Concours de coloration d'un ancien château d'eau, transformé en mur d'escalade à Frétigny (Commune), en 1994.
- Opérations phares :  
Parc du château de La Ferté Vidame,  
Parc de l'abbaye de Thiron-Gardais,

*Actions sans la participation du CAUE*

- La restauration et mise en valeur des églises du Perche,
- Le printemps musical du Perche,
- Les replantations de haies bocagères,
- Les routes tranquilles du Perche,
- Les chemins de randonnées
- Des actions en faveur des économies d'énergie, du cidre, du cheval percheron, ...
- etc.

L'une des mieux connues de ces actions a été la formation à la réhabilitation du bâti ancien animée par la Chambre de Métiers et le C.A.U.E.<sup>12</sup>, avec le soutien du S.D.A.P.<sup>13</sup> et du P.A.C.T.<sup>14</sup> et des organisations professionnelles. Celle-ci visait à faire redécouvrir les matériaux d'origine (pierre, bauge, torchis, brique, pans de bois, enduits, etc.), à rappeler les formes de

---

<sup>12</sup>- Voir la note 1, plus haut.

<sup>13</sup>- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

<sup>14</sup>- Programme d'Aménagement, Construction, Transformation, structure départementale de réhabilitation de l'habitat.

composition traditionnelles et à fournir quelques principes d'intervention sur le bâti ancien. D'autres actions ont été depuis mises en place, comme la création de l'association *Perchebois* avec la participation active du CODEL. Grâce à elles, des artisans peuvent notamment proposer à leurs clients des menuiseries extérieures de style percheron.

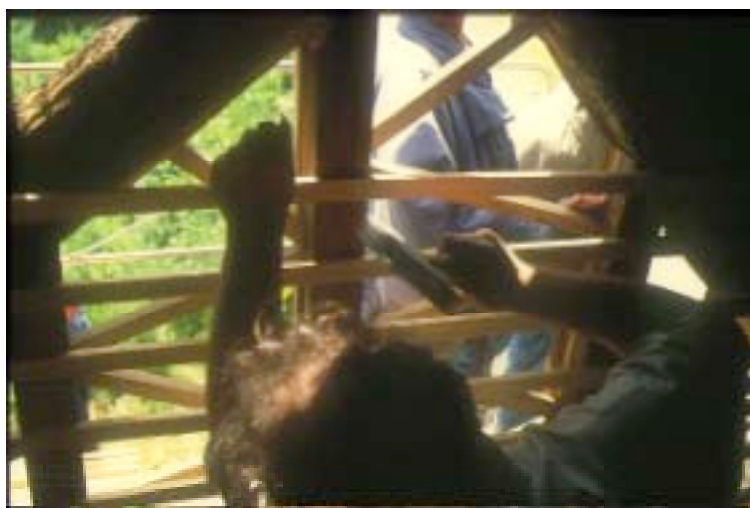


Figure 6 – Stage de formation d'artisans à la réhabilitation du bâti ancien

Le Contrat de Pays et le programme Leader II permettent le lancement d'une vaste enquête sur les savoir faire et les matériaux de la réhabilitation dans le Perche d'Eure-et-Loir. Cette enquête menée par le C.A.U.E. pour la Chambre de Métiers, avec le concours d'architectes du patrimoine permettra de dresser réellement l'état des lieux et d'asseoir de nouvelles politiques d'action, notamment en termes de formation. Un volet similaire concernant le Perche de l'Orne doit suivre, à l'initiative du Parc naturel régional.

Par des conventions d'objectif avec les C.A.U.E., le Parc a mis en place un renforcement du conseil architectural et a lancé une réédition élargie du recueil de fiches architecturales du Perche précédemment réalisées en Eure-et-Loir. Cette édition ajoute également des fiches paysagères grâce à une convention obtenue par le C.A.U.E. d'Eure-et-Loir dans le cadre du programme Leader II.

Grâce au fonds européen FEOGA, le S.D.A.P. de l'Orne a pu mettre en place des aides de 30% à la réhabilitation du patrimoine rural. Des programmes de réfection d'églises non classées ont pu être lancés dans les deux départements, avec des financements européens et le concours des Architectes des Bâtiments de France. Grâce à une convergence d'efforts, le soutien du sous-préfet de Nogent-le-Rotrou et au concours actif du C.A.U.E. d'Eure-et-Loir pour le diagnostic et la programmation, le syndicat intercommunal de Thiron-Gardais s'est engagé dans la mise en valeur du site

de l'abbaye de Thiron et la création d'un jardin d'esprit médiéval dans le cadre du Contrat de Pays Perche.

Les architectes locaux se sont par ailleurs peu mobilisés sur les précédents stages de réhabilitation, alors que la présence de maître d'œuvres qualifiés est indispensable pour la réussite des programmes de réhabilitation. A cet effet l'Architecte des Bâtiments de France de l'Orne avait d'ailleurs obtenu une bonification de 5% sur les aides qu'il instruisait quand un architecte en assurait la maîtrise d'œuvre.

La région Centre avait apporté dans le cadre du C.R.I.L. un financement en faveur de l'hébergement rural pouvant atteindre 40% dans la limite d'un plafond de 200 000 F. Le principe d'aménager des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes dans des bâtiments existants, dont de nombreuses fermes pouvait paraître fort séduisant à première vue, d'autant plus que le C.A.U.E. était consulté en amont.

Malheureusement, il s'avère que ce sont essentiellement des critères de confort qui étaient pris en compte et que le conseil architectural était -par la force des choses- limité à une petite étude de faisabilité préalable. Les aides publiques, ont ainsi parfois abouti à des transformations malheureuses du bâti, portant atteinte à son authenticité architecturale, ce qui correspondait peut-être à du développement économique, mais certainement pas à un développement durable. Le Parc quant à lui, s'attache actuellement à la réalisation de gîtes "Panda", facilitant l'observation de la nature.

Ainsi, la combinaison de procédures différentes, européennes, nationales et régionales notamment, sur un même territoire, peut poser des problèmes de cohérence dans leurs règles et priorités.

### **Quelques conclusions :**

La dynamique enclenchée dans le Perche d'Eure-et-Loir se poursuit actuellement à travers le Parc naturel régional pour les projets relatifs aux patrimoines culturel et naturel et à travers le Pays pour les projets économiques et sociaux. Une coordination étroite se maintient avec le Perche de l'Orne.

L'originalité des actions développées dans le Perche a permis d'enrichir les propositions des autres Pays d'Eure-et-Loir et probablement même les réflexions générales de la région Centre.

Les conditions de réussite d'une démarche de développement local à retenir en fonction de l'expérience du Perche pourraient être résumées de la manière suivante :

- la pertinence des territoires de projet du point de vue de la géographie, de l'histoire et de la culture.
- la présence d'élus porteurs sachant susciter une large adhésion,

- l'association de toutes les forces "vives" à l'élaboration et au suivi des projets dans le cadre d'un partenariat actif,
- la prise en compte des diverses formes de patrimoine et de leurs spécificités, en amont de l'élaboration des projets ponctuels, des programmes thématiques et même de la politique de développement local,
- l'existence de procédures de financement relativement peu "institutionnalisées", faisant appel aux initiatives locales,- la mise en place de "dynamiques" de terrain, permettant la mise en place progressive de programmes de plus en plus globaux et ambitieux,
- l'inscription des projets et de leur succession dans la continuité et dans la durée.

## Références

- Abdulac, Samir. 1994. La formation à la réhabilitation du bâti ancien du Perche, composante d'une stratégie de développement économique et social en milieu rural, *Les Cahiers de la section française de l'Icomos* 16, 87-92
- Abdulac, Samir. 2000. Le cas du Perche in-*Patrimoine quotidien et aménagement durable du territoire*. Ouvrage collectif. Paris, Section française de l'Icomos, 19-30
- Abdulac, Samir. 2004/2005. Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et la valorisation du patrimoine : vers de nouveaux savoir-faire, *Bulletin de la section française de l'Icomos* 54-55-56, 74-78
- Abdulac, Samir. 2004/2005. L'enquête FNCAUE-ICOMOS de 2002 : les composantes d'une politique territoriale du patrimoine, *Bulletin de la section française de l'Icomos* 54-55-56, 97-102