

Charte Architecturale et Paysagère du Pays Carcassonnais



RECOMMANDATIONS

pour valoriser l'inscription du

BÂTI FUTUR

Réunion Plénière
Janvier 2011



AMIDEV
expert environnement

La charte architecturale § paysagère du Pays Carcassonnais s'inscrit dans une logique de valorisation mutuelle entre bourgs aux formes anciennes héritées et caractéristiques et extensions urbaines contemporaines. **Ces extensions à venir doivent aujourd'hui répondre aux impératifs du développement durable sans entrer en concurrence avec les formes urbaines anciennes existantes.**

Deux publics sont concernés :

- **les collectivités** , au titre de leurs prérogatives en matière d'urbanisme et d'équilibre des territoires
- **les édificateurs des constructions à venir** (particuliers, promoteurs, lotisseurs, aménageurs, constructeurs...)

Pourquoi les extensions urbaines méritent elles une attention spécifique ?

- parceque la croissance des espaces bâtis sur le Pays Carcassonnais représente une surface considérable
- parcequ'elles viennent s'adosser à des installations humaines liées à la fois à **un site, un grand paysage et à l'histoire**
- parcequ'elles doivent **prolonger l'héritage des formes urbaines, des couronnes de jardins, des chemins de l'eau, si caractéristiques du Pays**
- parcequ'elles sont à même de **renforcer les équipements et de générer les espaces publics de demain**
- parceque certaines d'entre elles récentes et sans qualité pour ne pas être disqualifiées demain demandent d'ores et déjà **un travail de «raccomodage»**
- parceque **la qualité et la valeur patrimoniale des bourgs hérités** constituent une valeur unique qui en fait l'attractivité.

Optimiser les caractères et les qualités urbaines et paysagères existantes, continuer à révéler site et paysage, tenir compte des aspirations contemporaines sont les objectifs des recommandations suivantes.

Elles s'articulent autour des questions :

- des terrains de l'extension d'une part (choix des lieux, exigences, leviers pour faire et composer) plutôt à l'adresse des collectivités
- du bâti nouveau plutôt à l'adresse des édificateurs.

A- DE LA RESPONSABILITÉ DES COLLECTIVITÉS

-> 1 Choisir les lieux de l'extension

- densifier la ville existante
- se greffer et étendre la ville existante
- organiser un hameau

-> 2 Programmer, concevoir, organiser, dessiner les formes de l'extension

- projet urbain et méthode
- compétences

-> 3 les leviers publics pour maîtriser

- exprimer des exigences (programmation, règles, phasages, continuité, préservation...)
- maîtriser le foncier (acquisition...)
- maîtriser l'opérationnel
- contrôler

B - DE LA RESPONSABILITÉ DES «EDIFICATEURS»

-> mener à bien son projet en s'informant et en s'entourant de compétences

-> connaître son environnement et les exigences en matière de développement durable

-> exprimer son programme

-> composer des espaces extérieurs de qualité

-> agir avec des matériaux durables

se souvenir que la construction de chacun fabrique le paysage de tous !

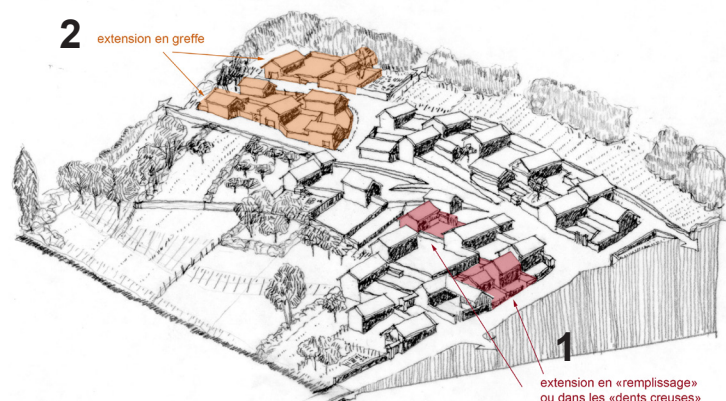
UNE QUESTION PUBLIQUE

-> 1 CHOISIR LES LIEUX DE L'EXTENSION

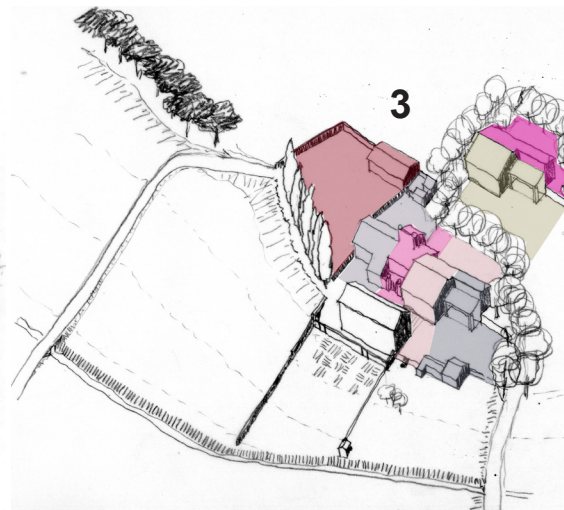
TROIS FAÇONS D'ENVISAGER LA LOCALISATION DES EXTENSIONS :

- dans les «dents creuses» du bourg existant, en le «densifiant», en le complétant dans son enveloppe,
- en greffe avec le bourg existant, en élargissant l'enveloppe bâtie
- en hameau, à la façon des domaines. *Attention, la création d'un hameau ne peut être justifiée que par la présence de formes identiques sur le territoire et des enjeux de concurrence trop forte entre bourg existant, contraintes du site et valeur patrimoniale (archéologie par ex). Du point de vue social une telle solution spatiale ne favorise pas le lien social, du point de vue des déplacements, elle n'est guère économe.*

Ces façons peuvent être combinées.



1 greffer un quartier au bourg existant,
2 insérer du bâti neuf dans le bourg existant



3 constituer un hameau nouveau à la façon des domaines

Préalables :

Aménager les terrains de l'extension a un coût élevé, souvent mésestimé. Ce n'est pas forcément sur l'acquisition du foncier ou sur la partie «voirie» (dont le coût global varie peu) mais sur les postes suivants que ce renchérissement s'opère :

- **les réseaux**, du fait du renforcement des réseaux existants pour assurer le fonctionnement du réseau neuf. Cela s'avère de plus en plus vrai pour le réseau électrique (renforcement ou extension), l'eau potable, l'assainissement.
- **les autres équipements de la collectivité** de manière indirecte du fait de l'émergence de besoins de populations nouvelles.

Cet élément financier est un cadre contraignant qu'il faut savoir concilier aux côtés des exigences :

- du développement durable : économie de l'espace, des ressources, prise en compte des dimensions sociales ...et du caractère du site et du bourg singuliers où se situe l'opération.
- qualitatives, au regard de l'image du territoire que l'on souhaite promouvoir à partir de la charte architecturale et paysagère.

L'urbanisation pour être réussie s'appuie sur :

- **la connaissance du milieu** (dans ses dimensions sociales, démographiques, économiques et environnementales),
- **l'optimisation des ressources**,
- **la morphologie de l'existant**
- **la qualité des paysages.**

Les caractéristiques de la commune d'accueil et ses potentialités déterminent les modes d'urbanisation future, la nature et le type de logements à créer, soit en densifiant l'existant, en réhabilitant, en investissant des «dents creuses» ou en créant des quartiers nouveaux (lots à bâtir, opération groupée...).

C'est donc de la rencontre entre un programme et un site (élargi) que naît la composition d'un nouveau quartier. Des méthodes pour concevoir existent. Pour cela, le recours à des concepteurs capables d'aborder les questions de paysage, d'organisation des espaces (publics et privés), des liens urbains, de programme de logements et d'équipements, est indispensable.

Quelques définitions :

le maître d'ouvrage : c'est celui qui «commande» et «paie» l'ouvrage. Le maître d'ouvrage peut être privé (un particulier, un lotisseur), ou public (une commune, un conseil général, un office public d'habitations à Loyers Modérés..)

le maître d'oeuvre : c'est celui qui conçoit, dessine, encadre la réalisation de l'ouvrage. Il peut s'agir d'un architecte (pour un bâtiment), ou d'une équipe regroupant les compétences d'un urbaniste, d'un architecte, d'un paysagiste, d'ingénieurs, voire de géomètre (pour un quartier, un lotissement, une zone d'aménagement concertée..)

-> 2 PROGRAMMER, CONCEVOIR, DESSINER, ORGANISER LES FORMES DE L'EXTENSION

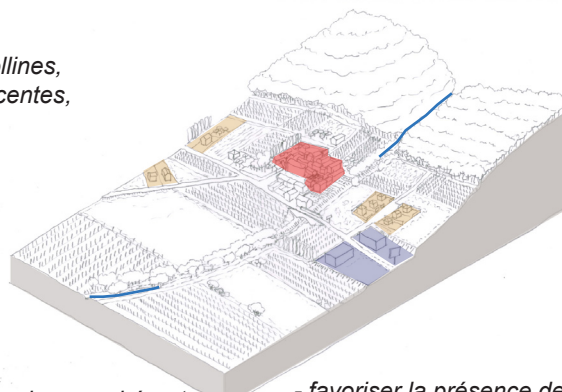
Les objectifs suivants sont à rechercher pour affirmer la valeur des formes des bourgs :

- tenir compte de l'installation du bourg hérité dans son site (topographie, chemin de l'eau, cheminements, continuités végétales et motifs paysagers, limites, organisation urbaine générale...)
- compléter le bourg existant sans entrer en concurrence avec les éléments majeurs (église, château, valeur d'ensemble des toitures et des façades...)
- s'inscrire dans le paysage en préservant ou poursuivant :
 - les parcs et ensembles de jardins
 - les cheminements de l'eau
 - l'adaptation au relief....
- qualifier et constituer des limites entre «urbain» et «rural»
- fabriquer des espaces publics de qualité :
 - mailler et hiérarchiser les rues
 - implanter des édifices pour former l'espace public et protéger des espaces intimes
 - prolonger les chemins existants
 - intégrer les circulations sécurisées pour les modes doux.
- économiser l'espace :
 - optimiser par sa géométrie une surface de parcelle à bâtir réduite (inciter de bonnes implantations..)
 - favoriser le regroupement et la mutualisation des stationnements...

Programmer, concevoir, organiser implique la mise en oeuvre d'une MÉTHODE :

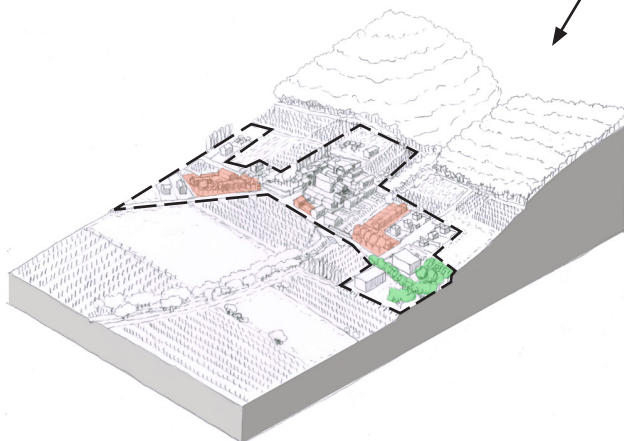
- savoir considérer les questions à des échelles différentes et pratiquer des effets «d'aller-retour»
 - regarder de façon globale les qualités et les dysfonctionnements aux bonnes échelles du territoire concerné par l'extension
 - analyser la capacité du site à recevoir une urbanisation nouvelle (son ensoleillement, ses connexions, ses proximités, etc..dictent des orientations d'aménagement et d'organisation de programme...)
- apprécier les questions financières (pour accueillir de nouveaux habitants, pour aménager..)
- s'interroger sur les notions de densité, de diversité, de demande sociale...
pour exprimer le nombre, la nature, les types de logements, d'équipements, de services, d'espaces communs ou fonctionnels à prévoir.

Un bourg existant entre plaine et collines, un coeur ancien, des extensions récentes, la présence de l'eau...



- compléter l'urbanisation dans une enveloppe cohérente
- qualifier les limites urbaines créées et les transitions
- caractériser, raccommoder les entrées de ville et les secteurs spécialisés à l'image disqualifiante

- favoriser la présence de jardins accessibles au public ou privés, comme éléments de composition, de transition
- assurer la continuité du chemin de l'eau
- préserver la ressource terre agricole
- valoriser la proximité avec les espaces de nature



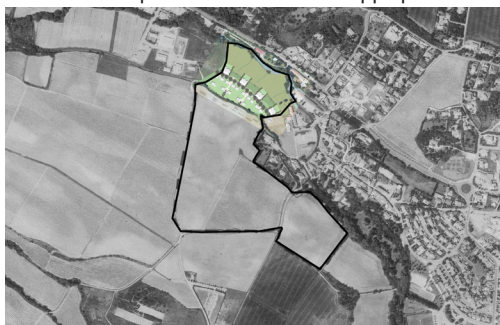
Recommandations - pour valoriser l'inscription du bâti futur

FAIRE APPEL À DES COMPÉTENCES ET RESPECTER LES PHASES DE CONCEPTION (PROJET)

pour :

- constituer un **paysage** complémentaire au paysage urbain existant, prévoir la nature des limites sur le grand paysage (si c'est le cas) et les vues à aménager,
- penser l'**organisation générale** avec les composantes climatiques du site (ensoleillement, vents dominants, pluies...)
- organiser des repères par la **composition urbaine**,
- hiérarchiser des **cheminements**, en assurer une mixité d'usages, qualifier les parcours, assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- définir la nature des revêtements de **sol** et éviter leur imperméabilisation,
- préserver, assurer, créer les **continuités paysagères** (banquettes enherbées, haies, motifs paysagers, jardins...)
- favoriser le **génie végétal** pour assurer le chemin de l'eau et prolonger des espaces de nature,
- intégrer le fleurissement et le végétal (biodiversité, temporisation climatique, palette végétale rustique et locale...),
- composer la forme du **parcellaire** et ses caractères dimensionnels, le faire en lien avec les programmes de constructions,
- organiser les **implantations des bâtis** sur les parcelles et favoriser l'existence d'espace ouvert intime (cour, jardins...),
- définir la nature des **alignements** et des **limites** sur l'espace public (ordre continu, discontinu, retrait, mitoyenneté, fond de parcelle libéré...),
- définir la nature des **limites séparatives**,
- organiser, tracer, spécifier et dimensionner les **réseaux** et leur raccordement.

Les phases de conception ou de projet s'organisent dans le temps de manière logique : études générales ou préliminaires, études de conception, études de réalisation. La loi MOP (Maîtrise d'Oeuvre Publique) détaille bien ces différentes étapes et leurs contenus appliqués soit au projet de bâtiment soit au projet d'infrastructure.



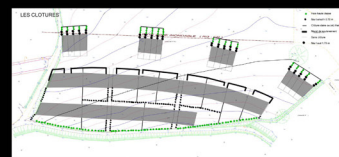
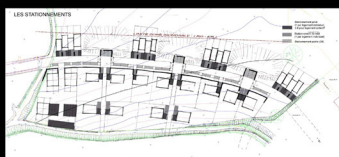
Ces compétences sont celles :

- **d'architectes, de paysagistes, d'urbanistes**, pour la partie concernant l'aspect projet, composition, paysage et organisation urbaine,
- **d'ingénieurs et de géomètre** pour la précision de certains caractères techniques ou dimensionnels du projet.

Lorsque le maître d'ouvrage est public faire appel à toutes ces compétences est du ressort de la commande publique. Une mise en concurrence sur la base d'un cahier des charges est obligatoire.

un exemple de conception : l'extension urbaine de la commune de Palaja cabinet Torres Boredon architectes

ESQUISSE ET REGLES D'URBANISME



Agence TORRES BORREDON

Echanges Charte architecturale et paysagère du pays carcassonnais

-> 3 LES LEVIERS PUBLICS POUR MAÎTRISER : QUELLES EXIGENCES, QUELS MOYENS, QUELS CONTRÔLES ?

La collectivité est légitime pour exprimer des volontés en matière d'aménagement de l'espace et du territoire. Des outils permettent d'encadrer ou d'accompagner son projet politique.

-> **exprimer des exigences** en matière d'enveloppe urbaine, de continuité (cheminement, écoulement de l'eau, espaces naturels...), de préservation (végétaux, éléments bâtis existants...), d'image (ne pas être en concurrence avec le cadre paysager ou des éléments bâtis remarquables...), de programmes (équipements, activités économiques, nature des logements et équilibre souhaitable...), etc... est du ressort de la collectivité et s'appuie sur la charte architecturale et paysagère du Pays.

Ces exigences trouvent à s'exprimer à plusieurs niveaux :

- celui de l'urbanisme réglementaire dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) à travers :
 - le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui exprime ces exigences et ambitions en termes d'orientations et de politique générale articulées sur le diagnostic du territoire,
 - les Orientations d'Aménagement qui permettent de «tester» des faisabilités d'aménagement sur les secteurs qui semblent les plus appropriés, de choisir les éléments de programme et d'aménagement à favoriser et de les inscrire d'un point de vue réglementaire comme emplacements réservés, espaces boisés classés, recul ou alignement bâti à respecter, espaces de jardins à préserver ou autre..soit dans les documents graphiques, soit dans les documents écrits du PLU. Les documents graphiques de zonage peuvent aussi inscrire des priorités en phasant les secteurs et en énonçant leur conditions de réalisation.
 - les éléments graphiques de zonage et de règlement qui sont au service des niveaux d'exigence arrêtés dans le projet politique d'aménagement de la collectivité.

Nota : la carte communale ne permet pas d'exprimer ces ambitions et n'outille pas pour qu'elles soient clairement applicables.

- en dehors du cadre règlementaire des documents d'urbanisme : il s'agira alors d'éléments de négociation. Les accompagner de leviers incitatifs devient alors un atout supplémentaire.

-> **maîtriser le foncier** est un des moyens de s'assurer de la mise en oeuvre de ces exigences. Selon les modes d'acquisition, les procédures, les temporalités et les modalités sont différentes.

- l'acquisition foncière amiable,
- la ZAD (Zone d'Aménagement Différée),
- le DPU (Droit de Préemption Urbain) dans le cadre des documents d'urbanisme,
- l'emplacement réservé destiné à un usage clairement identifié au moment de sa mise en place (voir PLU).
- déclaration d'utilité publique (DUP) et le projet collectif de type PIG (programme d'intérêt général)

-> **maîtriser l'opérationnel** permet à la collectivité de réaliser directement ou en partenariat ses exigences. Chaque mode s'accompagne de procédures, de temporalités et d'acteurs différents. Un pilotage aux côtés de la collectivité pour conduire le mode le plus pertinent est souvent nécessaire, car il s'agit aussi au delà de la procédure et de l'élaboration du programme technique et financier adapté de faire appel aux bonnes équipes de projet.

- le projet d'Aménagement (de type lotissement) qui n'est pas une procédure en tant que telle contrairement aux suivantes :
- la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée),
- l'AFUA (Association Foncière Urbaine Autorisée) -> initiative publique,
- le PAE (Plan d'Aménagement d'Ensemble)
- le PUP (Programme Urbain Partenarial)

-> **contrôler les réalisations** par le biais des autorisations d'urbanisme (instructions de permis de construire ou d'aménager,) en intégrant au cadre juridique, la compréhension du projet architectural, urbain, paysager et environnemental.

UNE QUESTION D'ÉDIFICATEURS

Construire un édifice est généralement de l'initiative de :

- celui qui sera l'occupant de l'édifice ou du logement (propriétaire occupant),
- celui qui sera propriétaire mais mettra en location l'édifice ou le logement (propriétaire bailleur),
- celui qui construit l'édifice ou une ensemble d'édifices pour les vendre (promoteur, promoteur constructeur, organisme à vocation sociale) ou les louer (organisme public ou privé à vocation sociale) ...

Construire c'est franchir des étapes, dont quelques unes sont décrites ci-après pour **s'assurer de l'insertion de la construction dans le Pays Carcassonnais et dans les préoccupations environnementales d'aujourd'hui.**



Architecte : Hervé LEHOUX (Sarthe)



Des formes différentes de constructions, selon que l'on se situe dans le bourg, dans la ville ou dans un quartier récent; sur une parcelle compacte ou grande....selon les règles urbaines et paysagères. Un impératif aujourd'hui, tenir compte des exigences d'économie d'énergie et des ressources non renouvelables.

Construire du neuf peut se réaliser dans **des situations multiples** :

- **dans le bourg ou la ville ancienne**, dans ce cas la qualité de l'édifice s'appuie sur l'insertion urbaine et architecturale. La valeur d'ensemble de la rue, de la place, du bourg ou de la ville ne doit pas être perturbée par ce nouvel édifice. Par ailleurs, celui-ci ne doit pas être concurrentiel avec un édifice remarquable et protégé au titre du patrimoine (on ne doit pas voir davantage l'édifice neuf que le monument).
- **dans les extensions des bourgs et des villes**, selon différents cas :
 - ° 1 : au coup par coup le long des axes et des voies et des parcelles à vendre
 - ° 2 : dans des secteurs organisés (lotissements, opérations d'ensemble, opérations groupées.....)

La question générale de l'insertion urbaine et paysagère est là liée au rapport avec le bourg ou la ville existante (voir recommandations à l'adresse des collectivités pour penser l'extension). Dans le cas 2, des règles du jeu auront pu être écrites et attachées à chaque parcelle à bâtir (alignement, implantation, hauteur, organisation dans la parcelle, matériaux...). Dans le cas 1, il est moins probable que des règles spécifiques existent, sauf si un document d'urbanisme de type PLU est approuvé sur la commune.

Il est donc primordial de se référer à ces dispositions et de s'efforcer de manière générale de participer par sa construction neuve et ses matériaux, son jardin, ses plantations, sa cour, ses clôtures... à une réalisation qui s'inscrit dans le paysage général du bourg ou de la ville et qui s'efforce de ne pas être en concurrence avec l'existant.

Des liens existent donc entre forme urbaine et architecture, réglementaires ou de bon sens, il est nécessaire de s'en préoccuper avant tout.

POUR MENER À BIEN MON PROJET DE CONSTRUCTION NEUVE :

1 Je m'informe au préalable

Auprès de la Mairie de ma commune :

pour connaître le cadre réglementaire et les projets en cours (document d'urbanisme ...)

Auprès du Pays Carcassonnais : 04 68 26 73 79

pour connaître les partenaires à consulter en fonction de mon projet.

2 Je m'entoure de compétences

Construire, c'est connaître les exigences du développement durable et l'art de bâtir qui s'inscrira dans le paysage urbain dans lequel on intervient :

Architecte ou maître d'oeuvre (liste auprès du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Languedoc Roussillon 04 67 22 47 13)

Entreprises et artisans qualifiés et expérimentés dans la mise en oeuvre du bâti neuf, dans la prise en compte des performances énergétiques... (liste auprès de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment - CAPEB- 04 68 25 34 86 ou capeb11@wanadoo.fr)

Assistance architecturale auprès du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'AUDE (CAUE) 90 bis avenue Pierre Sénard 11 000 CARCASSONNE 04 68 11 58 20 (caue.aude@gmail.com)

3 Je travaille mon projet et dépose une demande d'autorisation

Quelle qu'elle soit l'intervention induit le respect de la loi. La mairie de la commune où se situe l'édifice, le Pays Carcassonnais, les administrations sont à même de me guider et de m'informer :

Obtenir des formulaires en lignes :

<http://www2.equipement.gouv.fr/formulaires/accueil/htm>

Obtenir des informations sur les demandes d'autorisations :

<http://www.services-public.fr/>

Accueil particuliers > logement > construction, voisinage, mitoyenneté > construction : autorisations urbanisme : déclaration préalable, permis de construire, permis de construire modificatif, permis d'aménager, permis de démolir.

Quelques définitions :

le maître d'ouvrage : c'est celui qui « commande » et « paie » l'ouvrage. Le maître d'ouvrage peut être privé (un particulier, un constructeur), ou public (une commune, un conseil général, un office public d'habitations à Loyers Modérés...)

le maître d'oeuvre : c'est celui qui conçoit, dessine, encadre la réalisation de l'ouvrage. L'architecte, obligatoire pour les superficies supérieures à 170m² et pour toute intervention sur les édifices publics est le maître d'oeuvre, selon les cas épaulé de compétences techniques particulières (surtout sur les édifices publics complexes). Certains architectes sont davantage formés que d'autres au patrimoine, ou à la conception bioclimatique.

-> S'INFORMER

Construire un édifice fait appel à plusieurs cadres réglementaires (code de la construction, code de l'urbanisme entre autres). Au-delà d'un seuil 170m², le particulier construisant pour lui même doit avoir recours à un architecte (loi sur l'Architecture). La plupart des édifices se situe sous ce seuil et nombre de particuliers ne font pas appel à un concepteur.

Plusieurs ouvrages et revues ou sites internet destinés à accompagner le particulier existent.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) est également présent pour accompagner le particulier désireux de s'aventurer sur ce chemin.

Les collectivités (Communes, communautés de communes, Pays Carcassonnais..) en fonction de leur prérogatives représentent sur le terrain les interlocuteurs privilégiés pour :

- indiquer le **cadre réglementaire** applicable en matière d'urbanisme, et les partenaires de l'Etat à contacter éventuellement,
- «outiller» le particulier sur les **particularités locales en termes d'architecture, de forme urbaine, de paysage et d'environnement.**

Localement (à l'échelle de la Région, du département, des collectivités, des associations)... des documents, des guides, sont édités pour éclairer des points particuliers et des ressources locales. Au-delà de l'exploitation de recherches individuelles sur internet, des expositions, conférences, expériences, des centres de ressources, existent permettant de donner à voir, de visiter, d'échanger...

CONTACTER LE PAYS CARCASSONNAIS ET LE CAUE DE L'AUDE pour obtenir des renseignements adaptés



documents extraits de publication du CAUE 11, du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine de l'Aude

Recommandations - pour valoriser l'inscription du bâti futur

2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES : UNE QUESTION POUR LES EDIFICATEURS

-> CONNAÎTRE SON ENVIRONNEMENT ET LES EXIGENCES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE: à la recherche d'un équilibre

de manière générale et particulière (incluant la parcelle support de la future construction) :

- **le milieu** (climat : ensoleillement, vents, pluie..., milieu urbain, éléments présents sur le terrain et au voisinage...)
- **la topographie et la nature des sols** (terrain en pente ou non, sol rocailleux ou meuble...)
- **le chemin et cycle de l'eau** (quelle eau ruiselle sur le terrain, quelle récupération des eaux de toiture ?)
- **les cadres non opposables** (chartes paysagère et architecturale) **ou obligatoires** : servitudes, règlements, (PLU par exemple) exprimés dans les documents d'urbanisme.

Ces éléments permettent selon la nature de chaque parcelle et de son voisinage de préciser des points d'organisation :

- je peux ou je dois m'implanter en limite sur la rue, avec un voisin, avec tous mes voisins...
- je peux ouvrir au sud une façade intime,
- je peux (ou je dois) conserver des arbres existants et organiser mon jardin ou ma maison avec eux...
- je peux préserver des vues vers le village, les paysages lointains...

documents extraits de l'exposition vivre et construire avec le climat en Languedoc Roussillon, URCAU Languedoc Roussillon, de la plaquette ZPPAUP Bages dessin C ROI

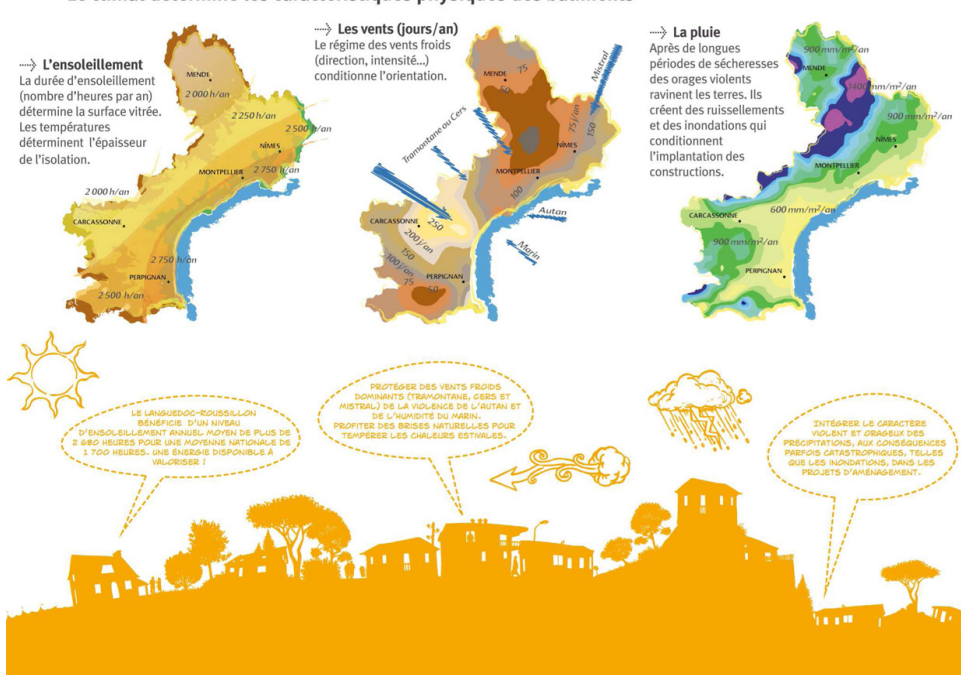
L'habitat comme troisième peau....



La loi Grenelle 2 instaure un ensemble d'obligations en matière de consommation énergétique, d'isolation, de ventilation. L'obligation concernant les consommations d'énergie primaire ramenée à 50kWh/m²/an pour le logement neuf s'appliquera au 1^{er} janvier 2013 au niveau des permis de construire. Cette obligation, traduite dans la RT 2012, conduit à favoriser la conception bioclimatique des édifices. D'autres exigences en matière d'accessibilité s'imposent à chacun dans la conception de son logement.

Mieux concevoir le bâti, et utiliser des matériaux durables et «propres», c'est consommer moins pour réduire sa facture énergétique et participer à la baisse de la production de gaz à effet de serre.

Le climat détermine les caractéristiques physiques des bâtiments



Recommandations - pour valoriser l'inscription du bâti futur

-> EXPRIMER ET ÉTABLIR SON PROGRAMME

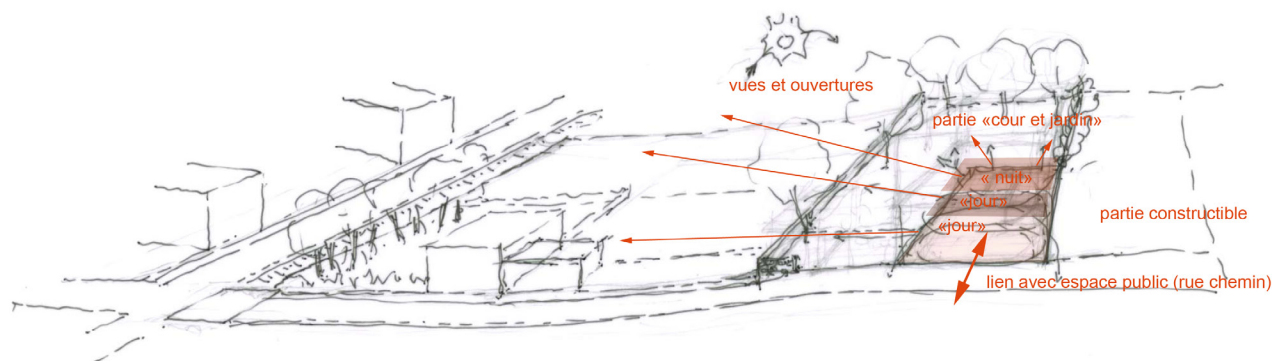
Le programme résulte d'une **démarche de réflexion qui croise** :

- **des données du terrain** (implantation, orientation, vues, voisinage, accès...);
- **des « besoins »** (combien de personnes à abriter, de manière saisonnière, continue, ponctuelle ? quels espaces d'intimité : pièces de nuit, pièces de jour, pièces d'eau ? quels objets nécessitent un abri spécifique : voiture, deux-roues, matériels d'entretien ? quelles surfaces prévoir pour ranger, préparer les repas, manger, entretenir le linge ? quelles fonctions peuvent être mélangées ?...)
- **des moyens financiers** (prévoir une moyenne autour de 1500€ TTC du m²);
- **des obligations en matière de construction** (règles urbaines, règles constructives, caractères dimensionnels, normes, performances énergétiques...);
- **la présence de ressources locales** (bois, soleil, eau, vent...) pour réfléchir au mode de production d'énergie à favoriser.

Certains éléments peuvent en pondérer ou modérer d'autres : le critère prix peut influencer la quantité de surface qu'il est possible de construire par exemple ou la nature des prestations qui seront mises en oeuvre... Il peut conduire aussi à différer la réalisation d'une partie construite : garage, annexe, chambre « en plus »... et à penser un projet « évolutif ».

=> **Établir un programme** permet de s'interroger sur la manière de faire pour réaliser : a-t-on soi-même toutes les compétences pour **évaluer, concevoir, dessiner, construire, contrôler la bonne exécution** ? De quelles compétences s'entourer ?

L'établissement du programme conduit à se poser des questions sans présupposer des réponses. Celles-ci découlent de l'ensemble de la démarche et des choix que l'on est conduit à faire à chacune des étapes.



Quelle installation dans la parcelle ?
Quelle système constructif et quelle forme ?



maison Rauch terre crue Schlins Autriche



Recommandations - pour valoriser l'inscription du bâti futur

-> COMPOSER DES ESPACES EXTÉRIEURS DE QUALITÉ

La manière d'implanter son édifice dans la parcelle détermine des espaces dont les usages et les qualités sont différents : un espace à la vue de tous aura du mal à être intime, un espace plus caché deviendra plus facilement un excroissance de la maison une sorte de pièce extérieure.

Une des demandes d'aujourd'hui, pour mieux habiter, c'est cette pièce extérieure, lieu de vie dans la continuité des pièces de la maison, où l'on peut manger, se prélasser, jouer à l'abri des regards indiscrets. L'abri du vent ou du soleil est également un facteur d'organisation de ces espaces extérieurs : cour d'entrée, jardin d'agrément ou potager, espaces de services (avec étendoir, entreposage divers...), espace de jeux, piscines ou bassins. Ceci peut permettre aussi de penser autrement la manière d'entretenir : des lieux supposent un entretien soigné et presque quotidien, d'autres permettent plus de «relâchement».

> **S'implanter sur la rue (ou l'espace public) et en mitoyenneté (sur un ou deux côtés)** est souvent la garantie : d'une optimisation de la surface de la parcelle (moins de surface perdue en passages...), d'une intimité accrue pour les espaces de «derrière» protégés par la construction.

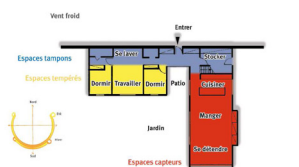
> **S'implanter en retrait de l'espace public** implique la création d'un espace «de devant» de transition entre rue et maison. Un traitement propre à cet espace et des fonctionnalités spécifiques sont à envisager (place de la voiture, chemin d'entrée...) pour définir le traitement : jardin «d'agrément ou de représentation», cour...

Une ou des mitoyennetés possibles préservent la qualité intime d'un espace à l'arrière de la construction.

> **S'implanter en milieu de parcelle** dépend des caractères dimensionnels de la parcelle. Ce type d'implantation ne crée des espaces de qualités et d'intimités dans le prolongement de l'édifice que s'ils ont été pensés dès l'origine du projet.

Pour les espaces plantés s'inspirer de la palette rustique locale et méditerranéenne, se soucier d'économiser l'eau, éviter les végétaux trop «horticoles», et le recours pour les haies à une seule essence, laisser les sols perméables favorisent la bio diversité et les économies.

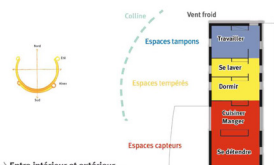
L'organisation de l'espace intérieur se décide en fonction des activités, de la durée d'occupation et des besoins en confort des habitants.



→ **À l'abri d'un mur en pierre**
 Cette habitation légère (ossature bois) est adossée à un mur lourd en maçonnerie de pierre. Ce mur, exposé au mauvais temps, est doté de peu d'ouvertures. Il protège la maison du froid et du vent du nord. Les pièces de vie s'ouvrent vers le soleil et permettent d'entretenir une relation étroite avec l'extérieur et le grand paysage.



→ **Le principe du patio**
 Malgré une implantation en mitoyenneté sur des parcelles particulièrement étroites, ces maisons offrent à leurs pièces de vie un ensoleillement direct et un prolongement extérieur préservés vis-à-vis. La pierre massive joue un rôle de régulateur climatique.

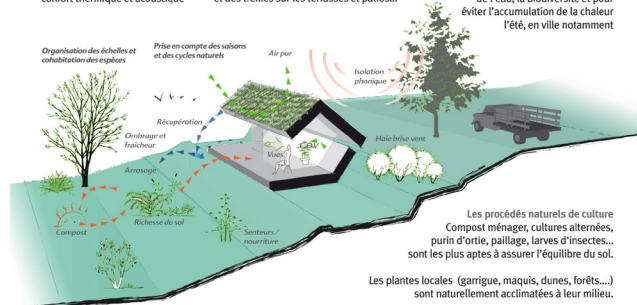


→ **Entre intérieur et extérieur...**
 Ce volume simple, conçu pour les vacances, a la particularité d'être doublé d'une ossature métallique recouverte de canotiers. Au niveau de l'aménagement intérieur, le plan libéré présente une succession de blocs fonctionnels, regroupant les éléments techniques liés aux usages de l'habitation.



Des aménagements raisonnés

Utiliser les vertus des plantes : dépollution, alimentation, confort thermique et acoustique
 Favoriser les relations entre espaces intérieurs et extérieurs grâce à des pergolas et des treilles sur les terrasses et patios...
 Limiter l'imperméabilisation des sols pour préserver le cycle naturel de l'eau, la biodiversité et pour éviter l'accumulation de la chaleur l'été, en ville notamment



→ **Favoriser la perméabilité des sols**
 Les voies et les aires de stationnement représentent 40 % des surfaces imperméabilisées en France. Pourtant, de multiples solutions de sols poreux existent, tels que : pavés sur lit de sable, graviers concassés, galets, schistes et pouzzolanes, pas japonais, béton hydraulique poreux...



documents extraits de l'exposition vivre et construire avec le climat en Languedoc Roussillon, URCAU Languedoc Roussillon. Croquis extrait document réglementaire sur implantation et intimité en cœur de parcelle.

Ci dessous, éléments de palette végétale à favoriser : érable de Montpellier, buplèvre, chèvrefeuilles, viorne thym, lavandes, figuier, cyprès, Mélia, lauriers, cistes, chênes verts, etc...



Recommandations - pour valoriser l'inscription du bâti futur

-> AGIR AVEC DES MATÉRIAUX DURABLES

L'objectif dans le Pays Carcassonnais en terme de paysage architectural et urbain est d'**éviter la concurrence entre bâti ancien existant ou monument présent et construction nouvelle** (on ne doit pas voir davantage l'édifice neuf ou l'ensemble neuf que le monument ...).

Ceci implique un choix pertinent au niveau des matériaux destinés à former la peau de l'enveloppe bâtie.

Ce choix est le résultat de la **recherche d'un équilibre entre :**

- **les techniques et le mode constructif retenus** : maison à ossature, maison à maçonnerie de murs....
- **les fonctions** qu'ils doivent remplir : stockage de l'énergie, isolation du chaud, du froid, du bruit, de l'eau, transparence...
- **les qualités environnementales des matériaux,**
- **leur position dans l'édifice** : toiture, façades, ouvrants...
- **les effets** qu'ils doivent produire.
- leur qualité de **mise en oeuvre**,
- **les agréments et avis techniques** dont ils font l'objet....

La manière d'assurer l'isolation reste primordiale et répond à des stratégies différentes (inertie, ralentissement du transfert de chaleur ou de froid, stockage..). Selon les choix opérés sur la structure de l'édifice, son isolation, sa conception globale et l'orientation l'enveloppe bâtie peut mettre en scène des matières différentes en façades ou en toiture : pierre, ardoises ou lauzes, terre cuite ou crue, béton, enduits, bois, verre, métal, végétaux...L'important est alors de choisir des matériaux dont l'aspect participe au paysage urbain sans attirer l'attention.



> Des matériaux qui ont de l'inertie :

La terre crue, le pisé ou l'adobe, dans ce cas ils sont protégés de la pluie ou du vent par des enduits; La pierre, la brique, le béton peuvent être soit bruts soit enduits selon les mises en oeuvre.

> Des matériaux qui ralentissent le transfert de chaleur, ces matériaux sont généralement protégés de l'extérieur par un élément couvrant lorsqu'ils sont en façade (enduit, bois, pierre....) ou en toiture (complexe assurant l'étanchéité : tuiles, ardoises, ou en cas de toiture terrasse ensemble étanche + végétaux de type sedum) liège expansé, chanvre, briques de chanvre et chaux, laine de verre, laine de roche, fibre de bois, ouate de cellulose, laine de mouton, lin, plume de canard, paille; mais aussi polystyrène et matériaux en vrac : perlite, vermiculite, argile expansée...

> Des matériaux qui isolent et stockent en même temps : brique monomur, béton cellulaire, bois massif..

> Un matériau qui permet l'habillage, mais aussi la mise en oeuvre d'ossature et de remplissage : le bois.

Essences de bois français utilisés : mélèze, épicéa, châtaignier, douglas, chêne et pin.

Bois importés : cèdre rouge et blanc du Canada ou pin du nord de l'Europe...

Attention, une nouvelle réglementation norme l'utilisation minimale du bois dans la construction (décret du 15 mars 2010).



Mise en oeuvre des bottes de paille sur ossature bois (doc. J.-P. Hequette).

- 1 Mur de sous-bassement
- 2 Ossature bois
- 3 Bottes de paille
- 4 Linteau de stabilisation

Illustrations diverses: intervention Bob Laignelot CAUE 11, cahier technique du bâtiment N° 298 juin-juillet 2010, «La conception bioclimatique» Jean-pierre Oliva, ed. Terre vivante, 2006.

Recommandations - pour valoriser l'inscription du bâti futur