

Charte Architecturale et Paysagère du Pays Carcassonnais



RECOMMANDATIONS

pour valoriser le patrimoine traditionnel

LE BÂTI EXISTANT

Réunion Plénière
Janvier 2011



AMIDEV
expert environnement

La charte architecturale § paysagère du pays Carcassonnais s'inscrit dans une logique de restauration et de réhabilitation visant à la valorisation et à la préservation du patrimoine traditionnel que constituent les édifices datant majoritairement d'avant 1948.

Pourquoi ces édifices méritent-ils une attention spécifique ?

- ils sont le résultat d'usages, de savoir-faire, de mise en oeuvre de matériaux locaux et d'histoires.
- ils présentent des architectures domestiques ou savantes, courantes ou exceptionnelles.
- ils ont une valeur d'ensemble qui caractérise les villages et les domaines du Pays Carcassonnais, les qualifie et les rend exceptionnels.
- en 2006, ils représentaient environ 46% du parc des résidences principales.

POUR LES VALORISER, LES PRÉSERVER POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES, TOUTE INTERVENTION DOIT SE FAIRE DANS LE RESPECT DE L'ART DE BÂTIR PROPRE À CHAQUE ÉDIFICE.

Les recommandations pour valoriser le patrimoine traditionnel s'articulent autour des points suivants :

- observer et analyser pour identifier les caractères et éléments d'intérêt
- préserver ce qui est remarquable,
- programmer,
- concevoir les évolutions avec l'existant.

POUR MENER À BIEN MON PROJET :

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 savoir quelles aides et quels accompagnements à la valorisation des édifices existants sont envisageables,

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

2 Je m'entoure de compétences

Réhabiliter, rénover, restaurer... intervenir sur le bâti ancien, c'est connaître l'art de bâtir et les singularités de l'édifice sur 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)

Rappel : la présence d'un architecte est obligatoire au-delà de 170m² (site logement.gouv.fr -> obligation de recours)

Entreprises et artisans qualifiés et expérimentés dans la restauration du bâti ancien, 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)

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://www.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.

Rappel de définitions :

- *restaurer : remettre dans son état initial un ouvrage bâti.*
- *réhabiliter : mettre aux normes d'habitabilité (confort, normes électriques et sanitaires, chauffage, isolation, etc...) une construction ancienne tout en respectant son intérêt architectural.*
- *rénover : terme initialement employé dans le domaine de l'urbanisme et qui par extension signifie toute intervention importante sur du bâti ancien sans souci de préserver son caractère architectural.*

Des documentations pour comprendre, diagnostiquer, élaborer son niveau d'exigences vis à vis des questions énergétiques sont disponibles sur des sites internet comme celui de Maisons paysannes de France

www.maisons-paysannes.org -> avec accès à des fiches pratiques -> fiches-atheba

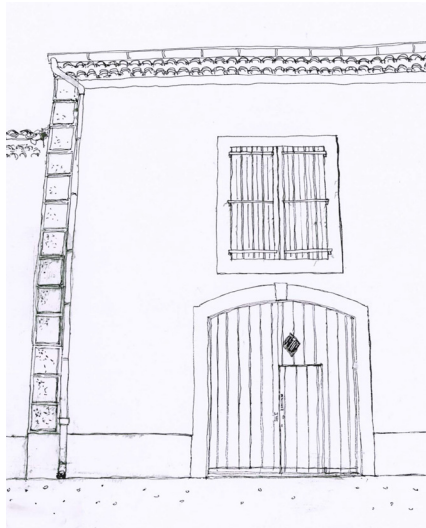
1- OBSERVER ET ANALYSER POUR IDENTIFIER ET CONNAÎTRE L'ÉDIFICE

-> Quelle est sa nature, son usage d'origine ?

- habitation, logement ...
- autre usage lié à l'activité viticole ou agricole : chais, grange, annexe....
- édifice singulier : équipement public, lavoir, fontaine, cave viticole.....



maison de ville à Ventenac



chais à Blomac



annexe à Cabrespine

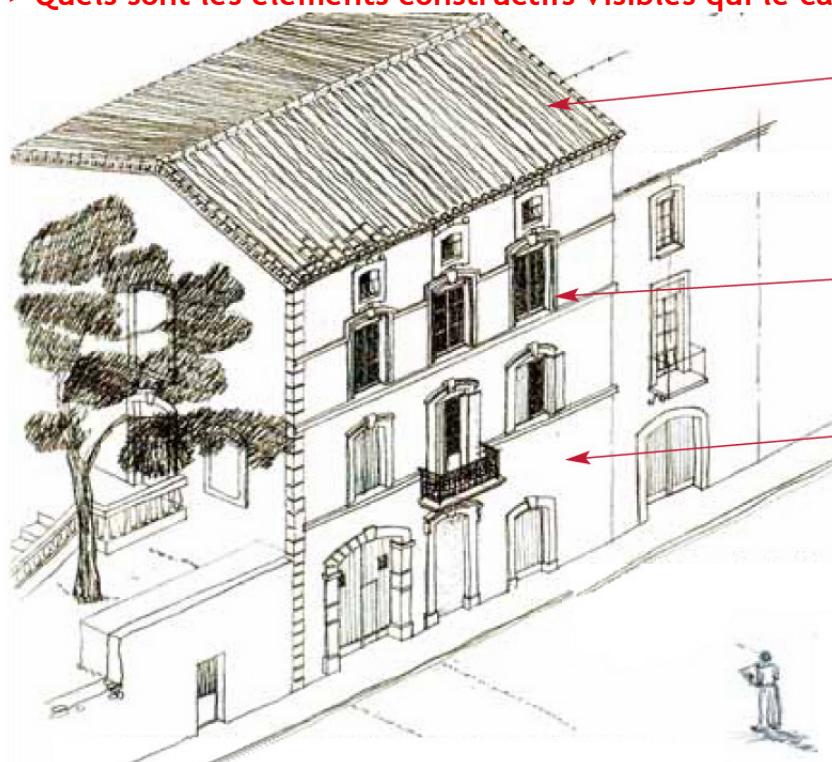
Selon l'usage souhaité de l'édifice en fonction de son usage actuel, la démarche de conception de l'aménagement n'est pas la même :

- préserver l'usage permet une valorisation et une préservation plus « facile »,
- transformer l'usage implique parfois des modifications au niveau des ouvertures pour prendre le jour, ou intervient sur l'organisation des volumes intérieurs.....

DANS TOUS LES CAS, PRÉSERVER OU RESTITUER CE QUI CARACTÉRISE L'ÉDIFICE SELON SON ART DE BÂTIR :

- éléments constructifs visibles et intégrés dans la valeur d'ensemble du bourg ou du domaine (matériau et façon de couverture, composition, matériau et couleur de façades, organisation, forme, matériau et couleur de menuiseries...)
- éléments singuliers et spécifiques à l'édifice (mode constructif, élément d'architecture savante....)

-> Quels sont les éléments constructifs visibles qui le caractérisent ?



• **Couverture** : matériau, façon, équipements de toiture (cheminée, fenêtre de toit, etc...)
Génoise, corniche, débord de toit : matériau et éléments de décor

• **Percements**, encadrements, menuiseries, matériau, équipements, rythme, travée, proportions et dimensions, encadrements.....

• **Façade** : composition, matériau, enduits, finitions, couleurs, etc...

-> Qu'observe-t-on à l'aide de croquis et de relevés ?

Mettre en évidence ce qui est vu permet de comprendre l'édifice et de rechercher ce qui caractérise son art de bâtir, ses singularités et ce qui l'intègre dans l'ensemble bâti du village, du hameau ou du domaine.

Plusieurs éléments sont à observer : les façades ou élévations de l'édifice, l'organisation de ses niveaux en plan, l'organisation de sa structure en coupe.....

La PHOTO fixe un état des lieux des façades. Elle montre ici que les murs sont réalisés en maçonnerie de pierre, les façons dont l'enduit et ses badigeonnements sont placés, le rythme des ouvertures, la présence des encadrements, la nature des menuiseries et globalement la composition de ces deux façades sur rue.

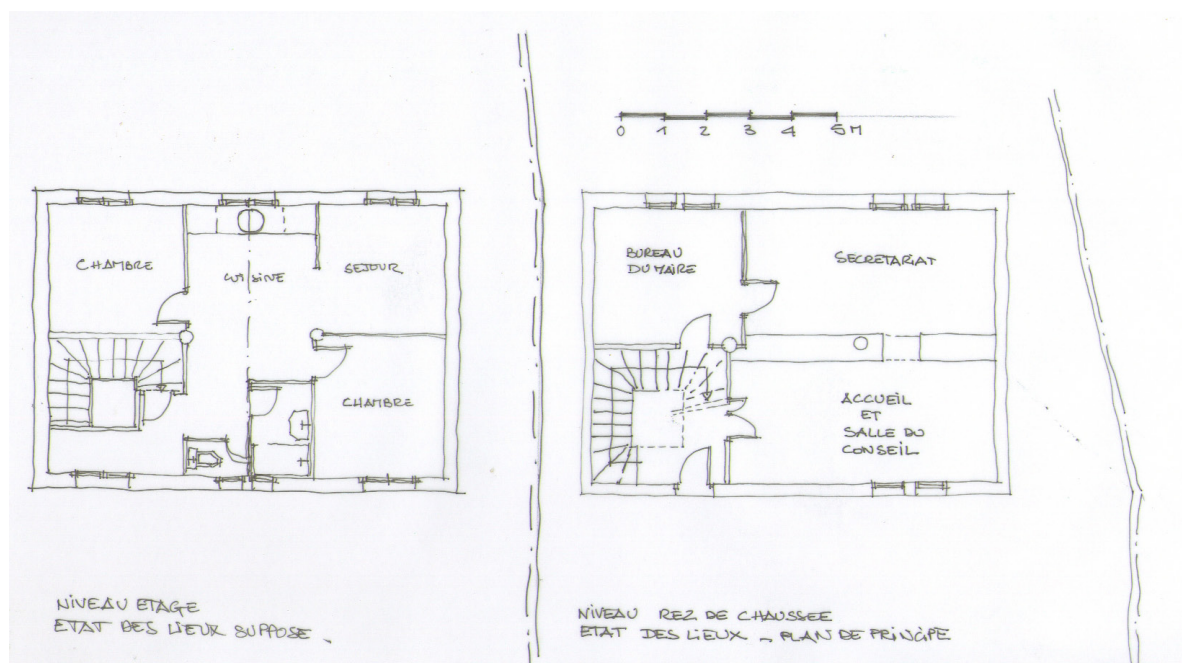


Le CROQUIS met en évidence ce qui est analysé, il sert d'aide mémoire pour noter ce que l'on a observé.

Il peut déjà indiquer ce qui caractérise l'édifice et son art de bâtir :

- couverture en tuile canal de terre cuite,
- génoise de tuiles,
- effet de décor aux chaînes d'angle,
- maçonnerie de pierre enduite,
- encadrement de grés,
- menuiseries de bois peintes,
- composition de la façade selon un rythme régulier,
- superposition axée des ouvertures de chaque niveau





Le relevé en **PLAN** mis au propre donne le caractère dimensionnel des espaces, l'organisation des cloisonnements et des distributions. Il permet de signaler les éléments de structure qui peuvent être détaillés : poteau, mur porteur, espacement des poutres et solives, autres.. en signalant leur nature, dimension, retombées, état....

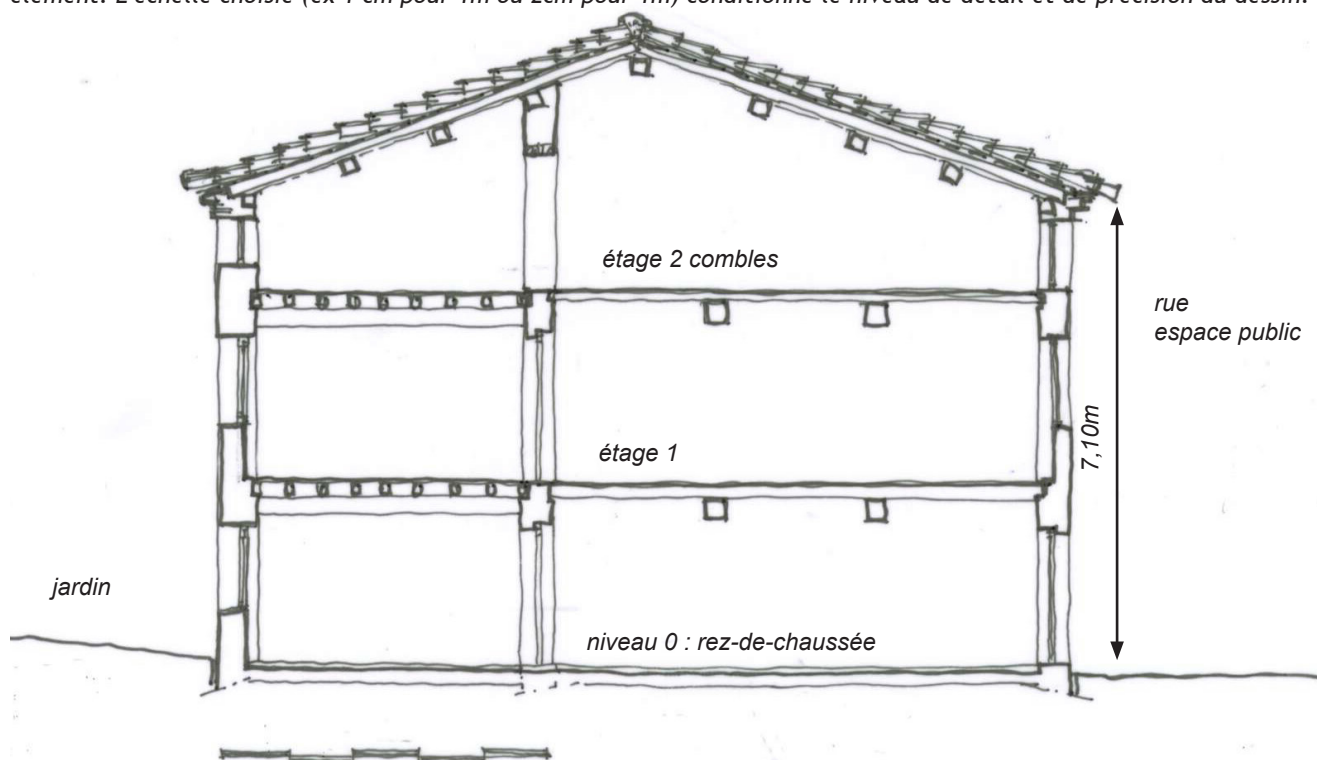
Comparé aux coupes, il permet de sélectionner :

- les éléments de structure qu'il faut conserver
- les volumes et distribution avec lesquels le programme d'aménagement doit composer.

Représenter en **COUPE** l'édifice, permet de rendre compte des volumes disponibles, de l'organisation des éléments de structure, des hauteurs dégagées au niveau des ouvertures, des passages (escalier), de l'organisation des niveaux des sols par rapport à la rue ou au terrain naturel extérieur. Représenter veut dire aussi choisir l'endroit où la coupe est la plus pertinente pour comprendre ces éléments. Plusieurs coupes peuvent être nécessaires.

Ici, la coupe permet de voir l'organisation des planchers des différents niveaux, d'un mur porteur, des poutres, de la charpente - couverture en tuile canal....

Nota : toutes ces représentations doivent se référer à une échelle restituant les mesures et les proportions de chaque élément. L'échelle choisie (ex 1 cm pour 1m ou 2cm pour 1m) conditionne le niveau de détail et de précision du dessin.



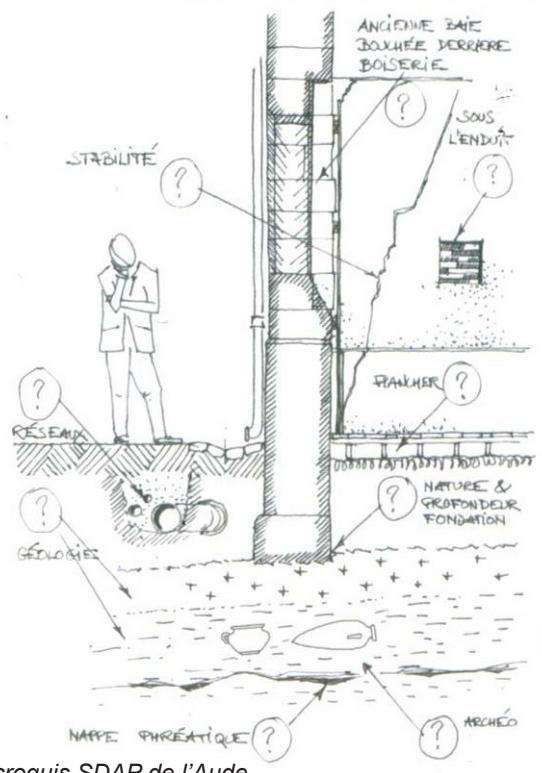
-> APPROFONDIR la compréhension par la connaissance des éléments constructifs...

1 - À partir des observations et des analyses certaines questions peuvent se poser concernant :

- la stabilité,
- l'homogénéité des maçonneries,
- la nature des fondations,
- la présence d'ouvertures masquées dans la façade,
- la raison de présence d'humidité,
- la nature d'intervention précédente et leurs effets (par exemple condamnation d'une cave, couverture ou suppression d'une cour intérieure qui ont la propriété de «climatiser» l'édifice....)
- ...

Des sondages peuvent être nécessaires pour mieux comprendre et apprécier les interventions à prévoir : par exemple «piquer» les murs intérieurs pour voir leur composition...

L'observation d'autres éléments environnants : écoulements des eaux de ruissellement, présence de végétation peut s'avérer nécessaire pour compléter cette compréhension.



croquis SDAP de l'Aude

croquis SDAP de l'Aude

2 - Tenter de situer la période de construction de l'édifice à partir des modes constructifs et de l'art de bâtir permet aussi d'en apprécier la valeur patrimoniale. Dans ce cas, l'attention aux dispositions originales de la période historique peut influencer fortement les choix du projet.

Si une grande majorité des édifices du Pays Carcassonnais semblent vus depuis l'espace public créés ou remaniés au XIX^e, certains se révèlent beaucoup plus anciens. C'est peut être le cas de votre construction. L'observer et l'analyser attentivement contribuent à le vérifier.

Rappel : pour situer la période de construction de l'édifice, on peut aussi se référer aux documents se rapportant à l'histoire de l'édifice (cadastres anciens et récents, compoix, documents d'archives...) comme l'indique le guide du bâti du Pays Carcassonnais dans sa première partie (édition 2007 p 4 à 7)



période médiévale

XV - XVI^eXVII^eXVIII^eXIX^eXX^e années 1930

dessins Jean Rémy NEGRE* ZEPALUF de Montréal, Urbane ZEPALUF de Montréal**, d'ég Pays Carcassonnais Rustiques***, Lacombe****

2- AGIR SUR LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES

-> Agir sur les éléments remarquables de la TOITURE: les matériaux

Les toitures, dans le Pays Carcassonnais où le relief permet des vues de toutes parts constituent la 5^e façade des édifices. Elles sont un des éléments forts du caractère d'ensemble des bourgs, hameaux et domaines. Leur perception depuis les axes majeurs de déplacement touristique leur donne une sensibilité supplémentaire.

Elles révèlent par leur matériau, la diversité des sols et des situations géographiques :

- La **TUILE CANAL DE TERRE CUITE** est majoritaire dans la plaine, sur les versants de l'Alaric et de la Malepère.
- l'usage de la **LAUZE DE SCHISTE** ou de l'**ARDOISE ÉPAISSE** est caractéristique des versants de la Montagne Noire.

Elles font appel à des savoir-faire et font partie de l'art de bâtir des édifices.

Lorsqu'elles existent, tuiles canal de terre cuite et lauze de schiste doivent être maintenues, entretenus ou remplacés selon l'art et les techniques propres à ces matériaux.

Il arrive que ces matériaux aient été remplacés par des matériaux d'une autre nature.

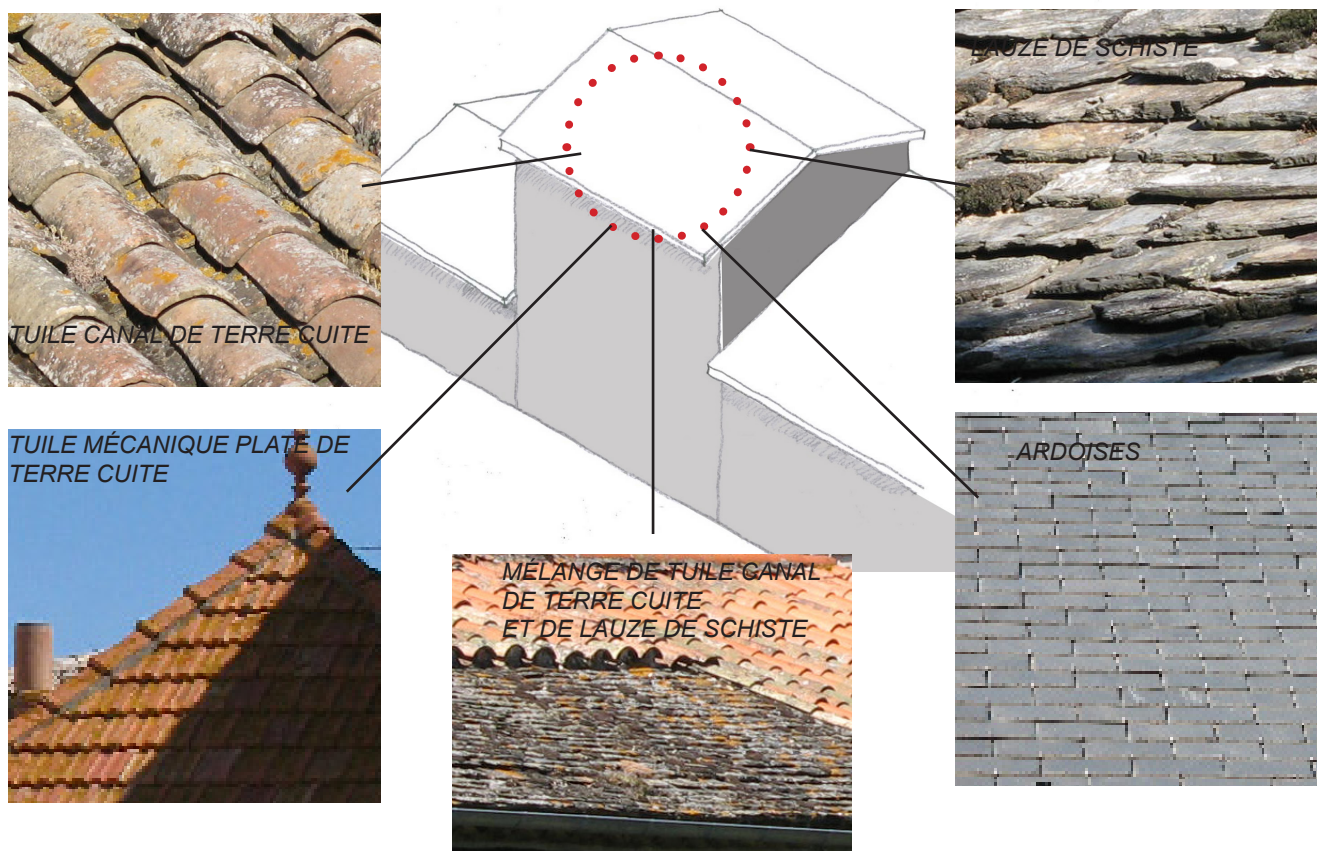
Lorsqu'elles font partie de l'art de bâtir de l'édifice, elles doivent être restituées en cas de remplacement de la couverture.

Les constructions édifiées après l'arrivée du chemin de fer (2^e moitié du XIX^e siècle) sont aussi couvertes en **TUILE MÉCANIQUE PLATE DE TERRE CUITE** (dite aussi tuile de Marseille). Pour certains édifices viticoles elles font partie de leur art de bâtir.

Lorsqu'elles sont attestées comme faisant partie de la réalisation initiale de l'édifice, les tuiles mécaniques plates de terre cuite (ou tuiles de Marseille) doivent être maintenues, entretenues ou remplacées selon l'art et les techniques qui leur sont propres.

Exceptionnellement, l'ardoise régulière est utilisée sur des édifices publics, ou des constructions privées datant d'après 1850.

Lorsqu'elle est attestée comme faisant partie de la réalisation initiale de l'édifice, elle doit être maintenue, entretenue ou remplacée selon l'art et les techniques qui lui sont propres.



PRÉSERVER LES MATÉRIAUX DE TOITURE CARACTÉRISTIQUES DE L'ART DE BÂTIR DE L'ÉDIFICE ET EN COHÉRENCE AVEC SA LOGIQUE CONSTRUCTIVE D'ORIGINE. LES METTRE EN OEUVRE SELON LES TECHNIQUES ET L'ART QUI LEUR SONT PROPRES.

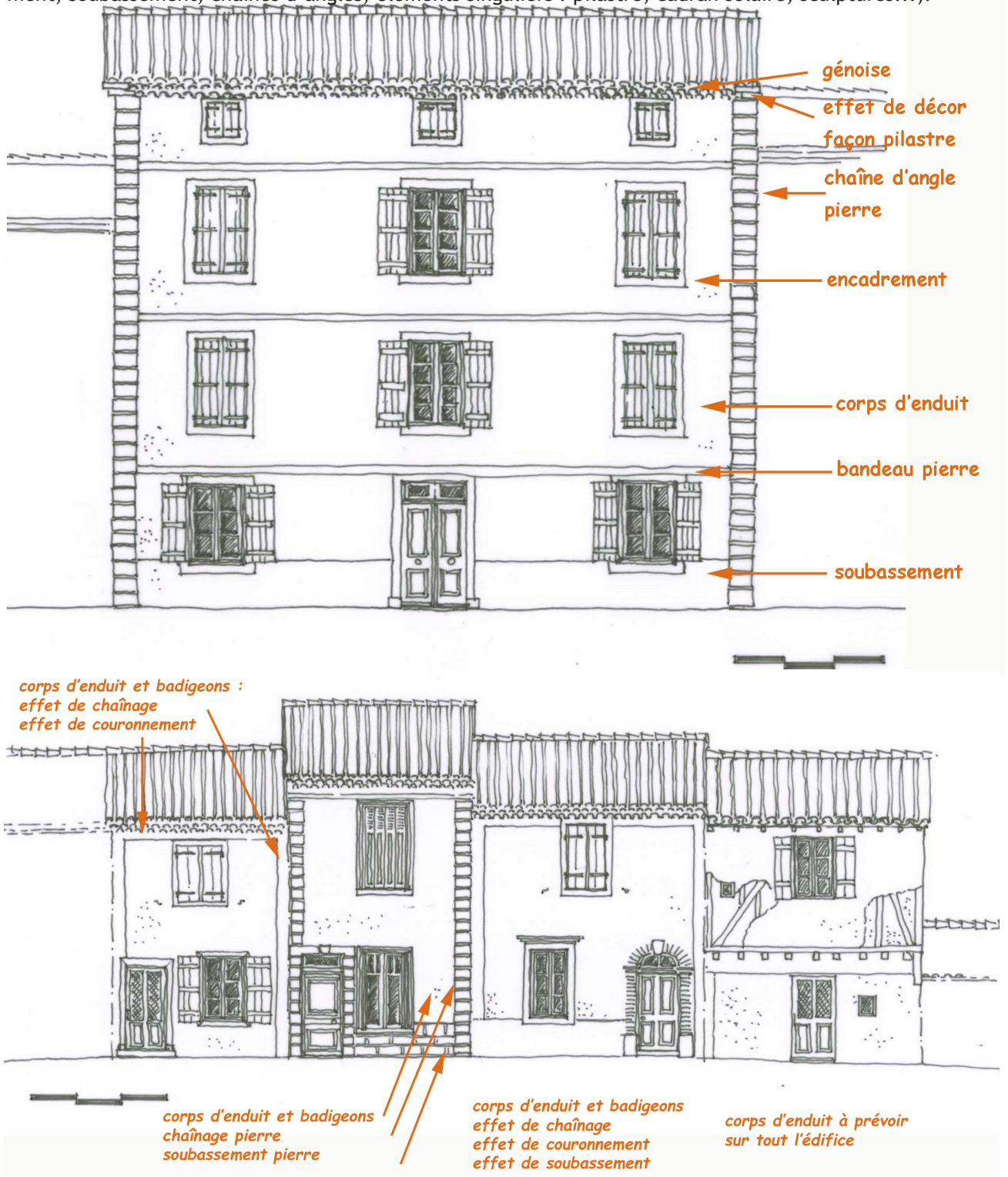
-> conserver ou rétablir pour les toitures en tuiles canal, les tuiles anciennes au moins sur le couvrant.

-> conserver ou rétablir pour les toitures en lauzes, les lauzes anciennes.

-> Agir sur les éléments remarquables des FACADES : les matériaux et couleurs, la composition

Les façades des édifices participent au caractère du Pays Carcassonnais, au niveau du grand paysage dans les vues lointaines, dans les vues proches au niveau de l'espace public. Si les matériaux des murs révèlent la diversité des sols (pierre, terre...) leurs mises en oeuvre témoignent de la diversité des savoir-faire. Elles sont protégées de la pluie, du vent et des insectes par des enduits (partout) ou des bardages de lauze caractéristiques des versants de la Montagne Noire.

Selon leur composition, la nature de l'édifice, la situation dans l'espace public des variations existent dans la manière de mettre en scène les décors que permettent enduits et badigeons. L'observation des façades existantes doit mettre en évidence la composition générale de chaque façade, la présence des éléments de décor et de composition (génoises ou corniche, encadrement de portes et fenêtres, couronnement, soubassement, chaînes d'angles, éléments singuliers : pilastre, cadran solaire, sculptures...).



Les enduits et leurs couches de finition (badigeon..) doivent être compatibles dans leur composition avec les matériaux mis en oeuvre dans les murs. En cas de remplacement, de reprise :

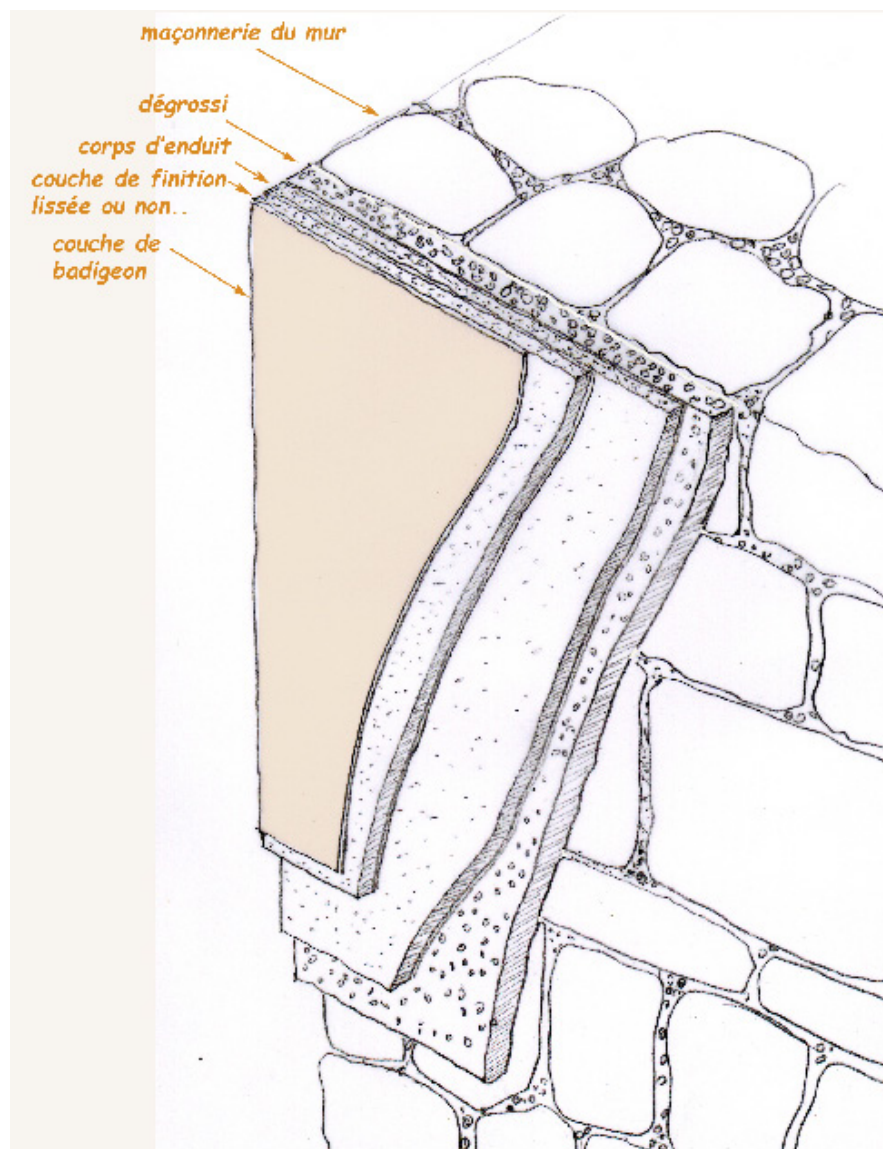
METTRE EN OEUVRE POUR LES MAÇONNERIES DE PIERRE ET DE CHAUX, POUR LES MURS EN TERRE, DES ENDUITS ET COUCHES DE FINITION RESPIRANTS (mortier de chaux naturelle, sables locaux, badigeon de chaux grasse....)

PRIVILÉGIER DES FINITIONS LISSÉES À LA TRUELLE OU GRATTÉES TRÈS FIN.

UTILISER POUR LA COLORATION DES COUCHES DE FINITION DES PIGMENTS NATURELS (terres...) en référence aux teintes du bourg, hameau, domaine et du paysage environnant.

PRÉSERVER LA COMPOSITION «EQUILBRÉE» DES FACADES EXISTANTES ET TOUT ÉLÉMENT DE DÉCOR Y PARTICIPANT.

Lorsqu'ils existent les bardages verticaux de lauze doivent être maintenus, entretenus ou remplacés selon l'art et les techniques qui leur sont propres.



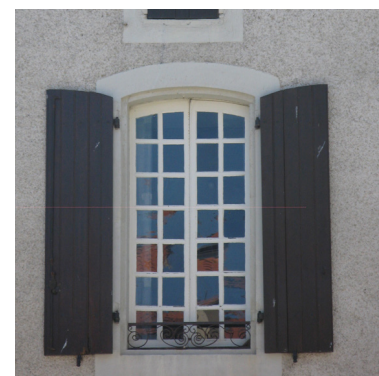
-> Agir sur les éléments remarquables des MENUISERIES : les matériaux, les couleurs, les dispositions....

Les menuiseries de porte, de fenêtres, leurs éléments de serrurerie, leurs «équipements» constituent des éléments précieux dans l'édifice. Ils témoignent d'un savoir faire dans le façonnage du bois ou du métal, ils révèlent une époque de fabrication, la manière d'un artisan. Ils montrent par leur incessante réutilisation, la considération dont ils ont fait l'objet. Ils singularisent enfin tel ou tel édifice. Ils sont peints et participent à la mise en scène de la façade sur l'espace public. La présence de moustiquaire sur les portes et parfois les fenêtres est un des traits du caractère méditerranéen et «rustique» du Pays Carcassonnais. L'analyse de l'édifice doit s'attarder sur chacun de ces éléments pour en comprendre la valeur d'ensemble ou la singularité patrimoniale.

PRÉSERVER RÉUTILISER, RECONDITIONNER LES MENUISERIES EXISTANTES. LES PEINDRE. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE SERRURERIE EXISTANTS. LES PEINDRE

En cas de remplacement:

- UTILISER DES MENUISERIES DE BOIS (de porte, de fenêtre, de volets) COMPATIBLES AVEC LES FORMES DES OUVERTURES EXISTANTES ET LA COMPOSITION GÉNÉRALE DE LA FACADE. LES PEINDRE.
- RÉEMPLOYER LES ÉLÉMENTS DE SERRURERIE, LES PEINDRE.



3- ÉTABLIR SON PROGRAMME

Le programme résulte d'une réflexion intégrant différents paramètres :

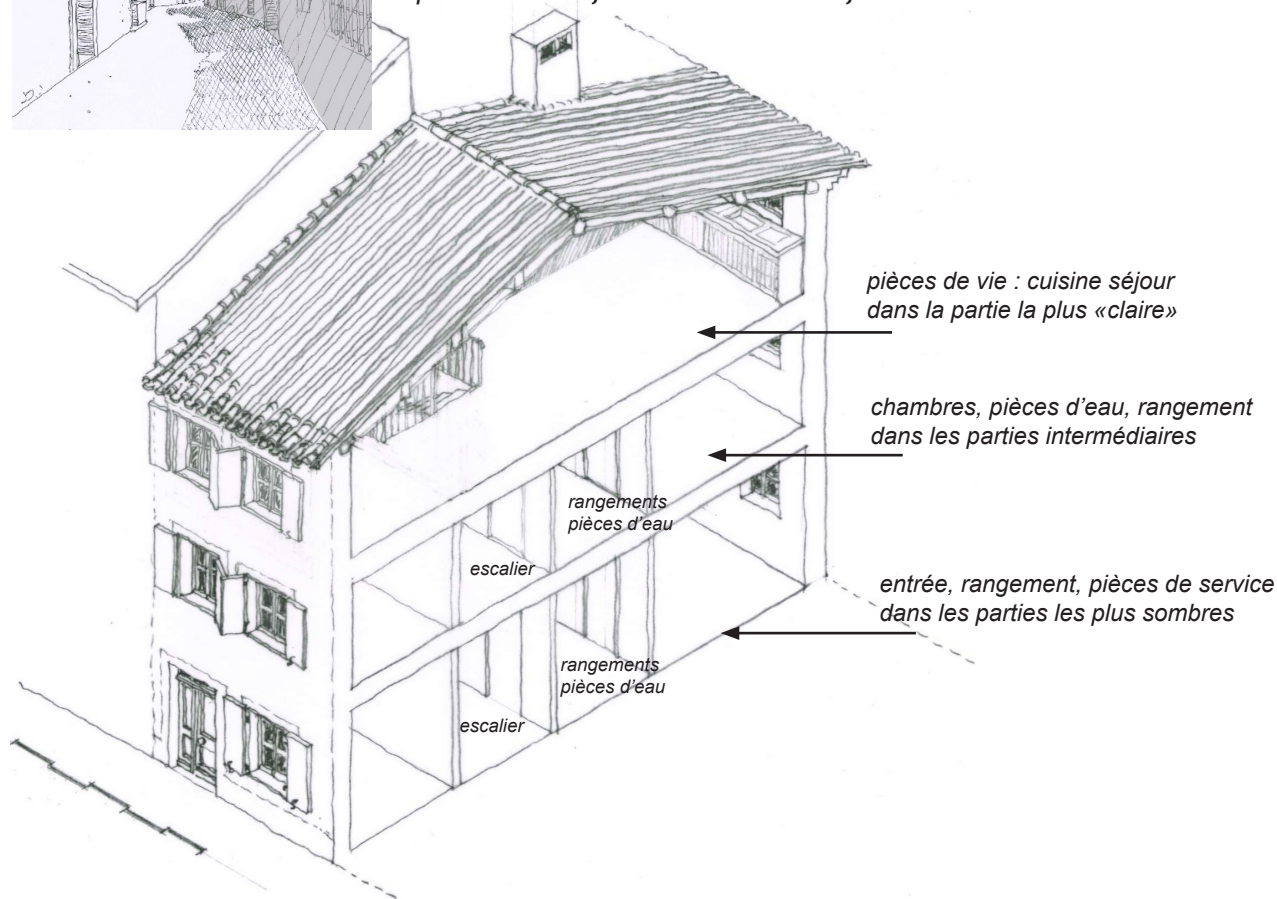
- **les besoins à satisfaire pour les usagers de l'édifice :**
usage d'habitation, de résidence principale, d'hébergement saisonnier, de lieu de travail ?
pour combien de personnes ? comment imagine-t-on fabriquer les repas, les partager ? combien de chambres, de pièces d'eau ? quelle intimité ? etc...
quel budget ? de combien de temps dispose-t-on ?
- **les capacités de l'édifice :**
quels éléments de structure, de patrimoine sont à préserver absolument ? Quels sont leur état ?
quelle organisation des surfaces sur quels niveaux ? Y a-t-il des escaliers (pénibilité possible) ?
quels volumes, quels éclairages sont disponibles ? quelles orientations ? quelles vues ?
quels sont les accès vers l'extérieur ? quelles sont les ouvertures ? Y a-t-il des conduits de cheminée ?
quels sont les équipements existants et quel est leur état ? (pièces d'eau, chauffage, électricité...)
quelles capacités de ventilation traversante ou de surventilation nocturne existent ?
- **les cadres réglementaires existants :**
document et règles d'urbanisme
autres..

Ces paramètres doivent être croisés pour aboutir à des choix d'organisation, d'occupation, d'aménagement capables de satisfaire ensemble les critères économiques de budget, l'exploitation des capacités et la préservation des caractères de l'édifice. Des compromis doivent parfois être trouvés : faire l'essentiel (le clos, le couvert, la structure, les réseaux..), phaser des aménagements intérieurs...



EXEMPLE :

Dans le coeur de ville resserré la recherche de la lumière est un enjeu dans l'organisation des espaces contemporains.. En même temps dans un climat où l'été est chaud, savoir préserver de la fraîcheur naturellement est un besoin. Le parcellaire étroit des maisons s'adapte à ses exigences en terme de programmation. Il s'agit par exemple, d'inverser l'organisation traditionnelle de l'usage des pièces par rapport à la présence de la lumière : pièces de vie au dernier niveau, pièces de nuit et de rangement aux niveaux où la lumière est moindre. C'est une réponse qui lie programmation (avoir une ou des pièces de vie grandes et dégagées) état des lieux (présence d'escalier ...) et capacité de l'édifice en termes de surfaces et de volumes..



4- CONCEVOIR LES TRANSFORMATIONS DE L'EXISTANT EN LE VALORISANT

Des travaux sur le bâti existant ont des incidences sur son enveloppe extérieure :

- modification des ouvertures de l'enveloppe bâti par suite de transformation du type d'occupation -> par exemple transformer en logement un chais, une grange ou une annexe implique souvent la création d'ouvertures nouvelles ou la modification des ouvertures existantes pour prendre le jour et éclairer des volumes que l'usage tenait à l'abri de la lumière....
- extension en hauteur du volume bâti (pour rendre le dernier niveau habitable, ou pour en rajouter un..)
- extension en largeur du volume bâti, pour rajouter une ou des pièces sur une cour, un jardin....

L'enjeu n'est pas de le banaliser, mais de préserver son caractère et sa place dans l'ensemble bâti du bourg, du domaine, du hameau.

Pour ces transformations qui ont un impact fort sur l'aspect extérieur de l'édifice et sur sa structure, il est conseillé même lorsqu'il n'est pas obligatoire d'avoir recours à l'aide d'un homme de l'art.

VALORISER ET PRÉSERVER LE CARACTÈRE DU BÂTI EXISTANT S'APPUIE SUR :

-> dans le cas de modifications et créations d'ouvertures dans un volume bâti existant avec changement d'usage :

- préserver au mieux les ouvertures existantes, en tirer partie en réinterprétant les menuiseries...
- préserver le principe des descentes de charge et de hiérarchisation des ouvertures,
- travailler les menuiseries de manière compatible avec les ouvertures, privilégier des matériaux traditionnels (bois), éviter les volets roulants aux caissons apparents en façade
- préserver les maçonneries existantes et leur revêtement de surface (nature d'enduits..),
- du point de vue constructif, tenir compte de la structure existante.

Exemple d'une transformation d'un chais en logement

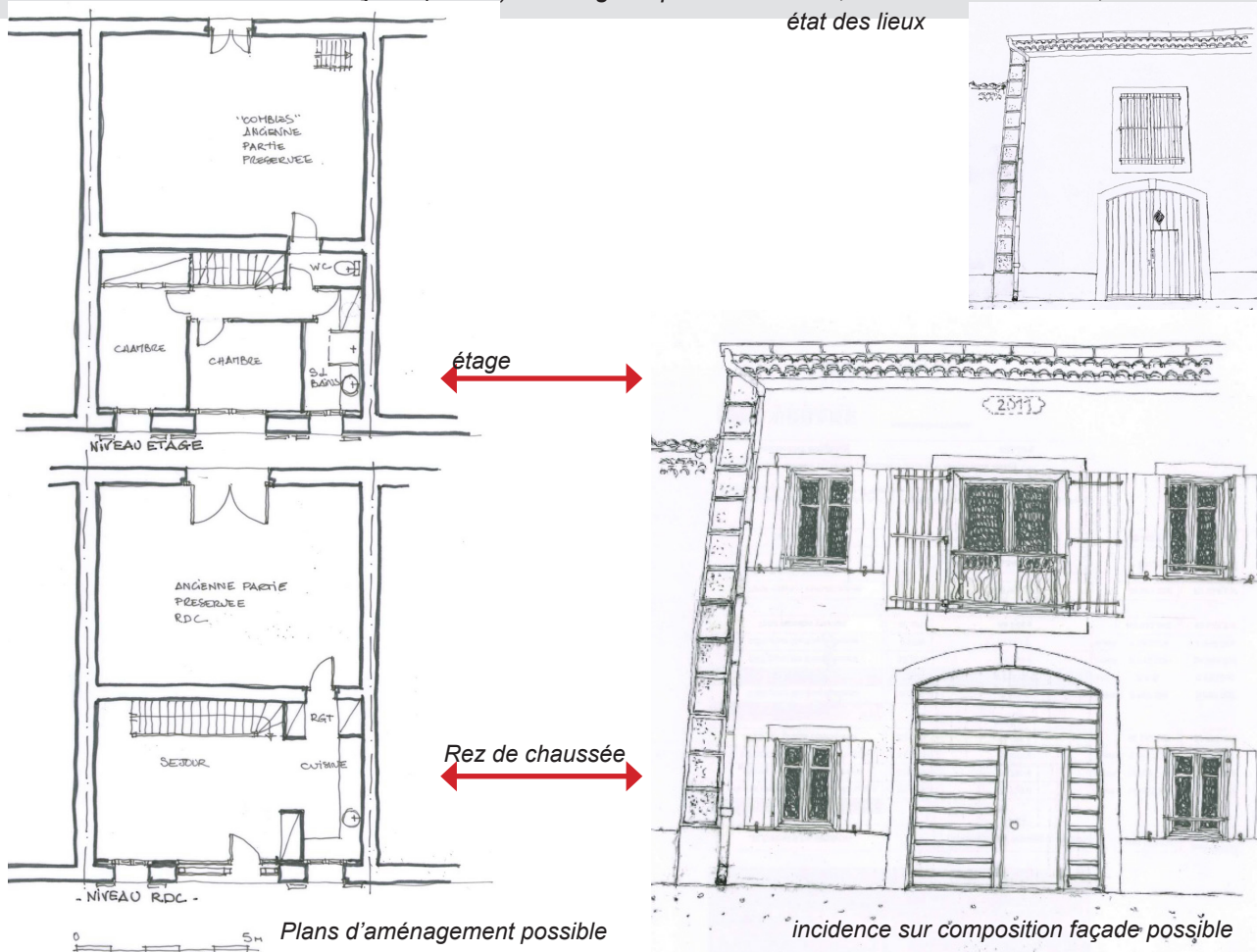
-> une partie conservée sur l'arrière,
une partie transformée sur l'avant.

-> création de 4 fenêtres (composition symétrique)

-> réutilisation des 2 ouvertures existantes

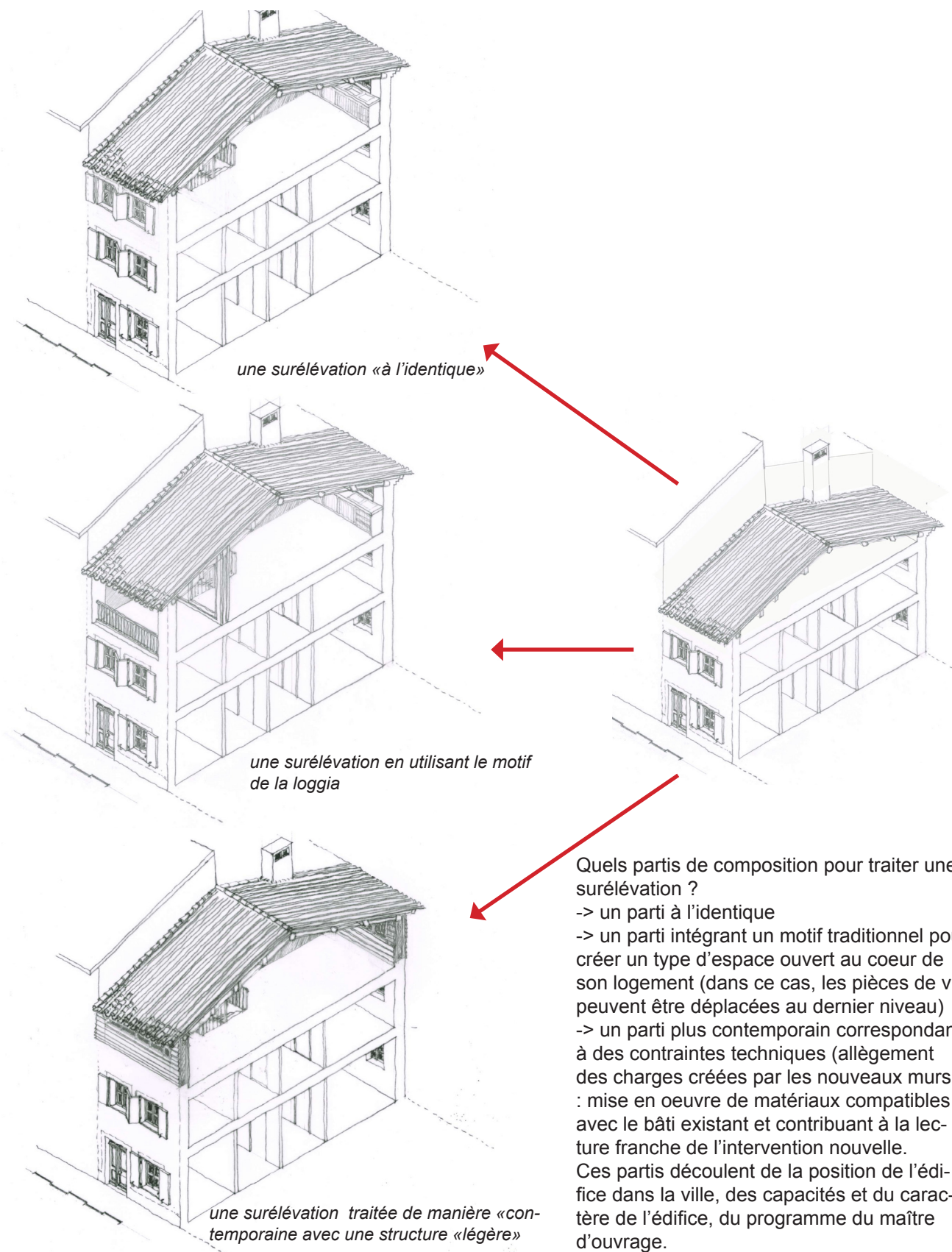
-> création ou reprise des menuiseries en bois peint

-> réfection des enduits de la façade (chaux) et badigeon pour les décors, effets d'encadrement, cartouche ...



-> dans le cas de surélévations :

- composer les façades en tenant compte de l'existant (hiérarchie de la façade, compatibilité de matériaux, compatibilité et cohérence entre partie rajoutée et partie existante...)
- restituer la nature des matériaux de couverture (tuiles canal de terre cuite, lauzes de schiste...) et l'organisation de la couverture (pentes, versants, dispositions constructives...)
- du point de vue constructif, tenir compte de la structure de l'existant.



CARACTÈRE

SON

VALORISANT

EN

L'EXISTANT

DE

TRANSFORMATIONS

LES

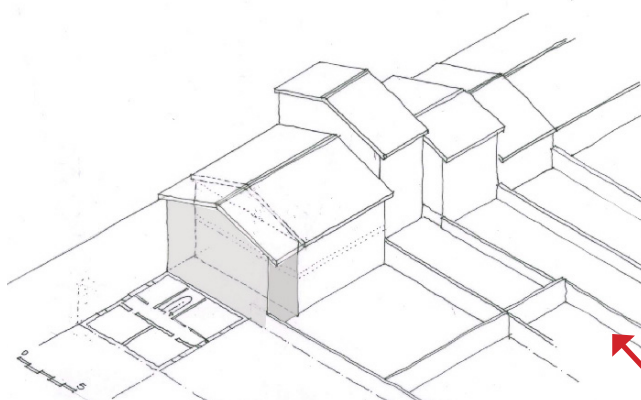
CONCEVOIR

-

4

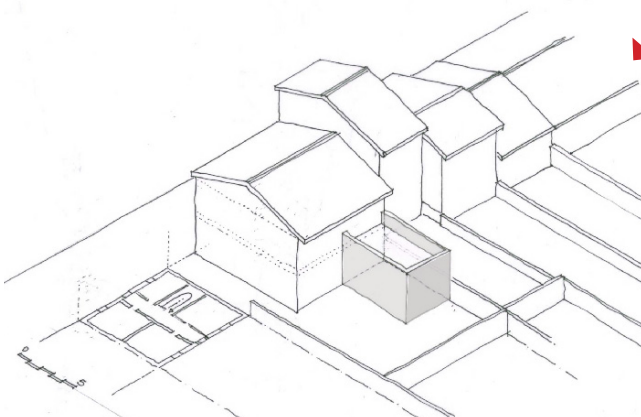
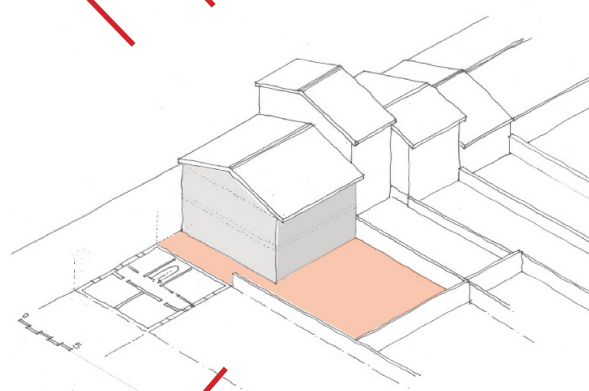
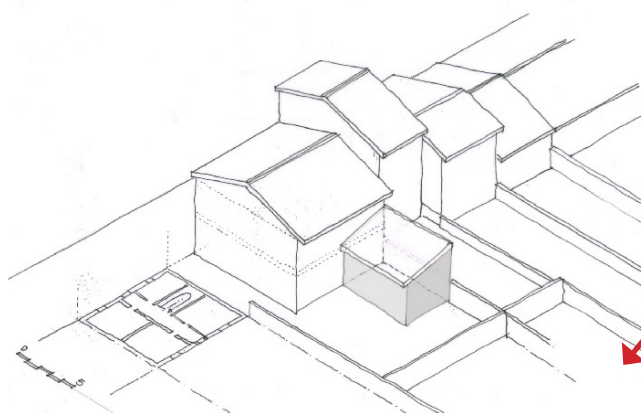
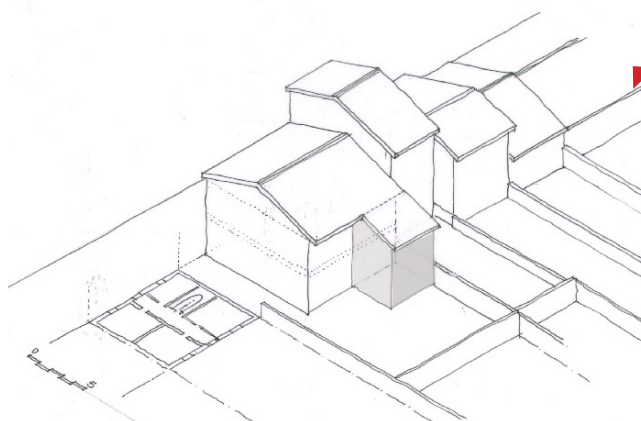
-> dans le cas de l'extension du volume bâti en largeur :

- composer le volume en tenant compte du caractère des façades existantes (matériaux, composition des ouvertures..) de la couverture et de ses matériaux, ne pas entrer en concurrence avec le volume existant....
- du point de vue constructif, tenir compte de la structure de l'existant.



Quels partis de composition pour traiter une extension ?

- des solutions qui reprennent le vocabulaire de forme et d'aspect de l'existant
- > un parti dans le prolongement complet de l'existant
- > un parti s'inscrivant dans le prolongement de la pente de la toiture
- > un parti reprenant la toiture et reprenant le motif de l'annexe



- une solution qui traduit une intervention plus contemporaine
- adjonction d'un volume traité en toit terrasse. La mise en oeuvre de matériaux de type bois, compatibles avec le bâti existant peuvent contribuer à la lecture franche de l'intervention nouvelle.

Ces partis découlent de la position de l'édifice dans la ville, des capacités et du caractère de l'édifice, de sa parcelle, des documents d'urbanisme, du programme du maître d'ouvrage.

-> une piste d'action :

Il serait souhaitable que la récupération et la gestion des matériaux remarquables du bâti ancien (tuiles, pierres, bois, ferronneries...) soit organisée collectivement par

- des espaces réservés en déchetterie
- des espaces réservés en ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes).