

CHARTRE DE QUALITE SUR L'ARCHITECTURE DES MAISONS INDIVIDUELLES

CONTEXTE – PRESENTATION DE LA REFLEXION :

Le projet de charte est né, au cours de l'année 2003, avec l'apparition de nombreux projets de maisons dites « méridionales » ou d'inspiration méditerranéenne et de quelques projets de constructions en bois massif qui soulevaient des questions d'insertion dans le paysage.

Face à l'impuissance des instructeurs pour juguler ces projets, aux demandes auxquelles sont confrontés les constructeurs de maisons individuelles, à l'incompréhension des particuliers et à la volonté des élus de développer leur territoire, la Direction Départementale de l'Équipement a utilisé la réglementation dont elle dispose avec le concours des conseils du CAUE, du SDAP et de ses architecte et paysagiste conseils.

A plusieurs reprises, nous avons été contraints de recourir aux règles relatives à l'aspect des constructions qui poursuivent notamment des objectifs qualitatifs. Elles permettent de s'assurer de la bonne insertion de la construction dans le milieu environnant. Articulées autour de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, ces règles nationales d'urbanisme sont d'ordre public et s'imposent sur les règles locales définies par les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme).

Toutefois, en vertu des dispositions réglementaires relatives aux P L U (article L 123-1 4°), si les documents d'urbanisme comportaient des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et intégraient le respect des principes de l'architecture locale ou un rejet des architectures « étrangères », la D.D.E. prenait en compte ces règles locales.

Les positions de l'Etat restaient cependant fragiles face au mécontentement des pétitionnaires et des élus, au caractère contraignant d'une telle attitude et aux insuffisances de la réglementation.

L'idée d'une démarche partenariale pour promouvoir une architecture de qualité est très vite apparue comme une solution de rapprochement des points de vue à travers une approche pédagogique.

La réunion du 11 décembre 2003 rassemblant la DDE, le SDAP, le CAUE et les constructeurs de maisons individuelles a donc fondé la réflexion sur la nécessité de posséder un référentiel commun et partagé pour l'architecture locale, et elle a mis en exergue une volonté de travailler ensemble sur ce projet de charte.

L'année 2004, par manque probablement de références partagées et de l'existence de différends sur des permis en cours, n'a pu faire émerger un contenu de charte. Par contre, l'action réglementaire commençait à porter ses fruits et une auto-censure sur certains projets se faisait jour.

Du constat d'échec ressenti, l'architecte conseil de l'État a proposé de conduire une démarche pédagogique à travers une revue de projets mensuelle, associant les partenaires fondateurs. L'objectif étant de présenter des exemples emblématiques tirés de la production d'actes en cours d'instruction ou déjà instruits. Par cette discussion libre et les débats éventuels entre les visions respectives de chacun, nous espérons dégager des principes susceptibles de faire ressortir les éléments de contenu du projet de charte.

Cinq revues de projets se sont déroulées au cours du 1^{er} semestre 2005. Une dizaine de projets ont été examinés et les divers enseignements de ces cas ont permis de dégager lentement le contenu de la future charte, et de rapprocher les points de vue des partenaires.

La dernière revue de projets, du 29 juin 2005, a permis d'entrevoir le contenu de la charte et une première vision fut présentée aux constructeurs en octobre – novembre 2005.

OBJECTIFS DE LA CHARTE :

- contribuer par la qualité architecturale à l'attractivité du territoire.
- construire une démarche partenariale pour promouvoir une architecture de qualité.
- capitaliser les résultats de cette démarche pour convaincre les décideurs locaux d'amplifier notre action (lors de l'établissement des PLU, des cartes communales, par exemple ou encore lors de la création de lotissements).

LES CARACTERISTIQUES DE L'ARCHITECTURE DANS LE CANTAL :

L'architecture traditionnelle qui donne un caractère si particulier à notre département, mérite d'être mieux comprise, non pas pour être imitée aujourd'hui de manière artificielle, mais comme exemple d'une bonne adaptation des constructions aux exigences d'une époque.

Certaines de ces exigences sont d'ailleurs toujours valables aujourd'hui.

Les constructions traditionnelles ont su se protéger et/ou s'adapter aux conditions climatiques par de bonnes protections aux vents du nord et contre les pluies (grandes toitures fortement en pente et débords de toits, mur nord encastré dans la pente, par exemple...).

Elles ont su tirer profit de la végétation : la haie, les rideaux d'arbres contribuent au confort thermique de la parcelle. Les plantations (fruitiers) participent à l'économie familiale et agrémentent les abords.

Elles ont utilisé au mieux les espaces extérieurs qui permettent de relier entre eux un ou plusieurs bâtiments et sont affectés de fonctions.

Elles ont permis une évolution du bâti au fur et à mesure des besoins par la création d'ajouts qui ont permis d'agrandir la maison.

L'architecture traditionnelle est également le reflet d'un mode de vie adaptée à son temps : par son caractère d'habitat rural, par l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs de la maison, par la disponibilité des matériaux et des techniques employées, par l'importance de la façade principale et le style de sa décoration (symétrie ou non de la façade, ordre des façades, proportion toiture/bâti, proportion des ouvertures, couleurs, axialité du plan par rapport à l'escalier des combles, plan traversant,...).

La maison de demain doit refléter l'évolution des modes de vie, des matériaux et des techniques : il est évident qu'au XXI^e siècle, la production d'habitat utilisera :

- de nouveaux matériaux nécessitant plus de savoir-faire de la part des entrepreneurs,
- de nouvelles techniques et logiques de construction avec le souci du développement durable (filiale sèche, éco-construction, utilisation de nouvelles énergies, récupération des eaux de pluie, réflexion sur l'ensoleillement...),
- de nouvelles manières d'habiter (plan évolutif permettant l'accueil de nouveaux résidents : personnes âgées, et les modifications du groupe familial).

Mais la maison de demain ne devra se définir :

- ni dans une fausse imitation du passé,
- ni dans un pseudo futurisme inadapté.

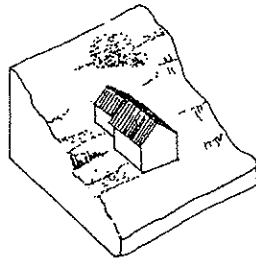
A partir de ces préceptes et poursuivant une logique à la fois historique et prospective (ouverte aux évolutions diverses), l'architecture dans le Cantal, comme partout, devrait donc toujours mettre en pratique les principes suivants :

L'adaptation du projet à la topographie :

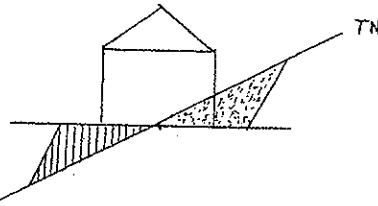
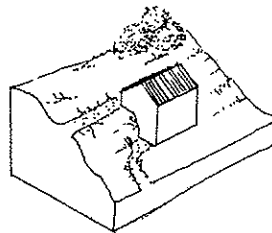
Le bâti traditionnel cantalien est très bien adapté à la topographie variée et souvent pentue des terrains. Chaque nouvelle habitation devrait donc être adaptée à la topographie du terrain et non l'inverse.

L'adaptation au relief : il existe deux façons d'adapter sa maison à la pente.

Implantation perpendiculaire à la pente.



Implantation parallèle à la pente.

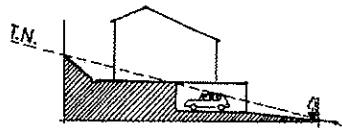
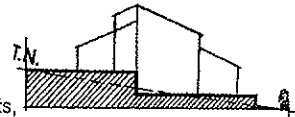


Déblais et remblais excessifs génèrent de nombreux inconvénients : fondations plus coûteuses, ouvrages de soutènement importants, interruption de la continuité du paysage...



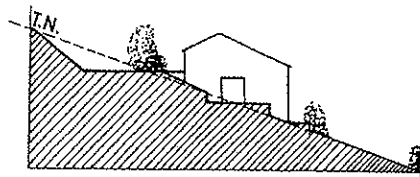
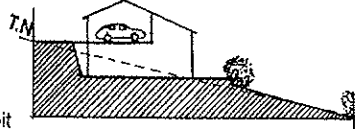
Faible pente :

- murets pour structurer les terrassements,
- utilisation de 1/2 niveaux.



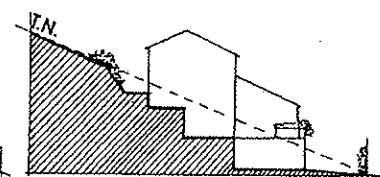
Pente moyenne :

- Intégration des accès pour la voiture soit accès par le bas, soit accès par le haut.



Forte pente :

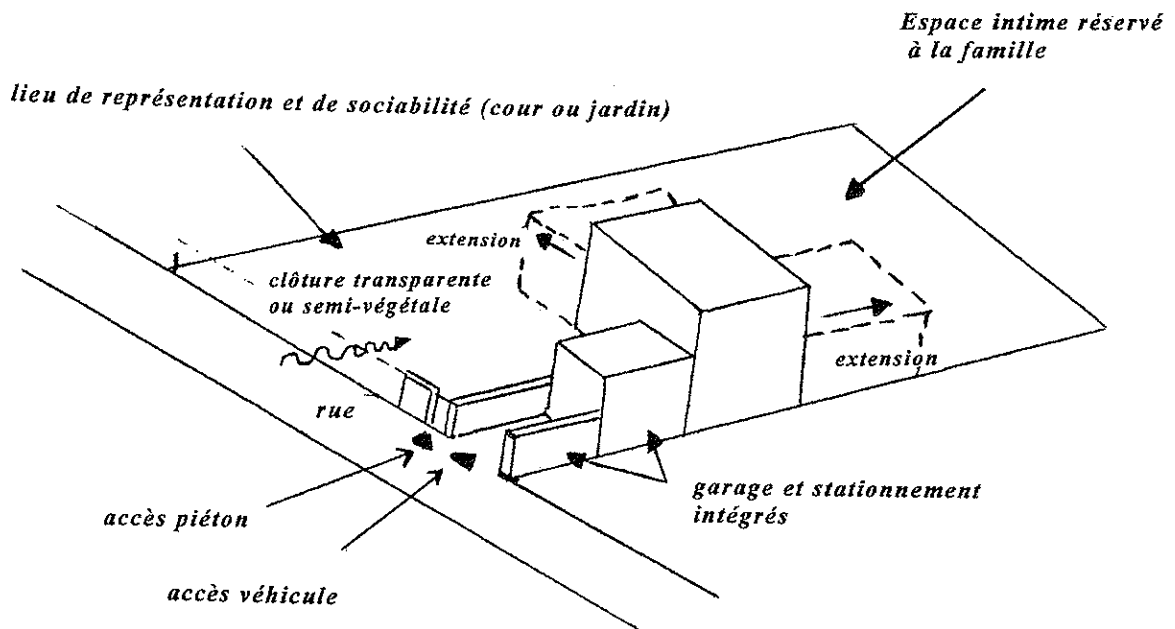
- Utilisation des accès latéraux,
- Implantation de gradins.



- L'aménagement des abords de la maison

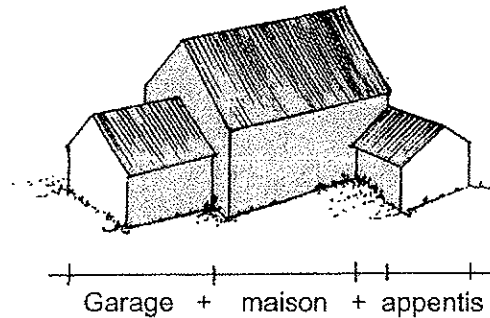
L'aménagement des abords de la maison traditionnelle cantalienne est caractérisé par la hiérarchie des espaces extérieurs structurée depuis le chemin d'accès jusqu'au fond du terrain : fossé, cour plantée, entrée, habitation, jardin potager avec verger et/ou jardin d'agrément.

L'orientation, la topographie, l'ensoleillement, la rue... sont des éléments contextuels majeurs avec lesquels il faut composer son habitat. L'habitation doit être adaptée aux besoins de chacun et l'organisation générale doit résulter d'un programme spécifique à chaque projet.

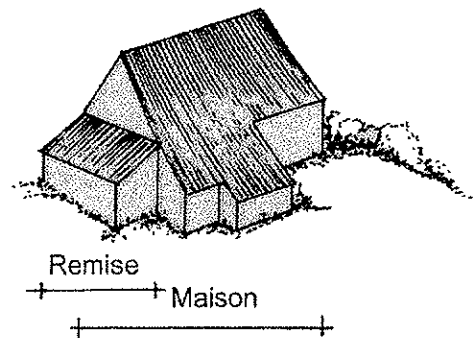


- la simplicité de la volumétrie du projet et la prépondérance d'un sens de faitage :

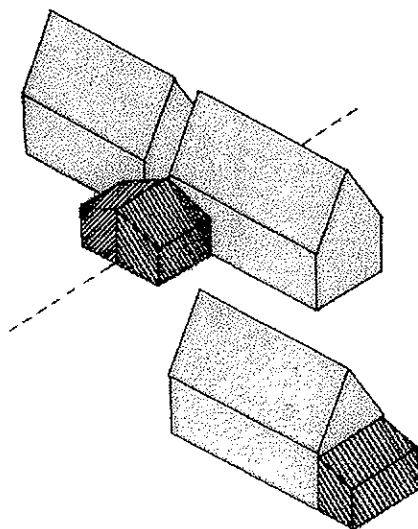
Le bâti traditionnel dans le Cantal est caractérisé par des volumes articulés simplement, où le bâtiment principal se distingue de ses annexes ou extensions. La recherche d'un sens de faitage dominant dans un paysage peut être une manière de respecter ces principes.



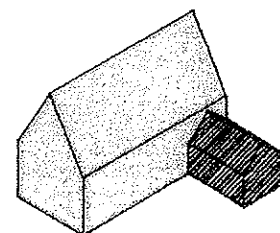
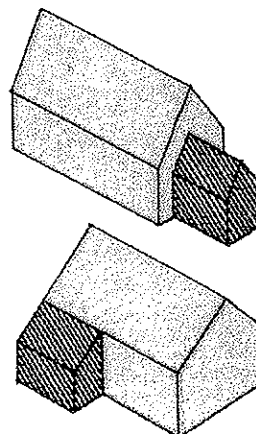
Traditionnellement la taille des volumes était en rapport avec leur utilisation. Ce principe peut être repris dans les constructions actuelles. Au volume initial de la maison, un garage, un appentis peuvent être rattachés en distinguant bien les fonctions.



Les extensions peuvent servir de moyen pour relier deux constructions voisines.

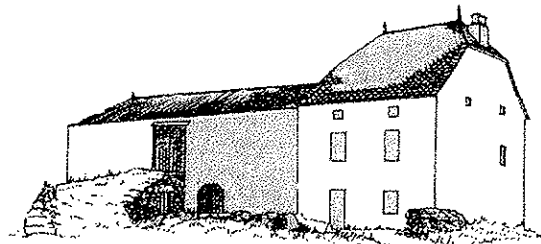
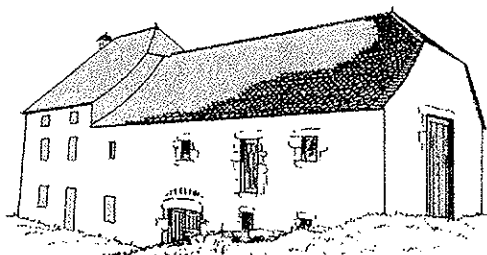
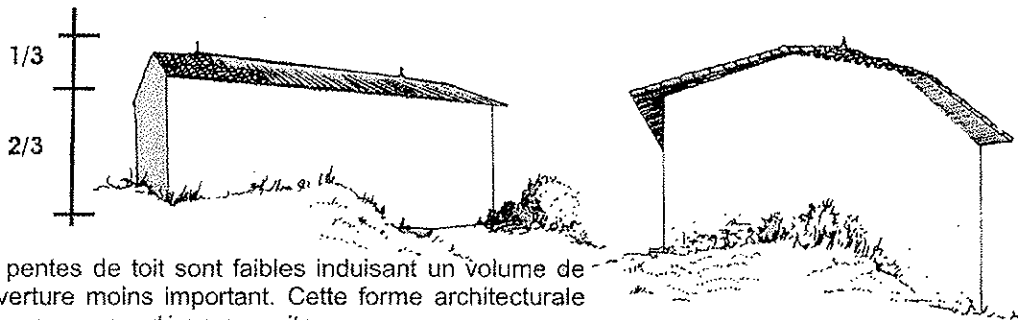
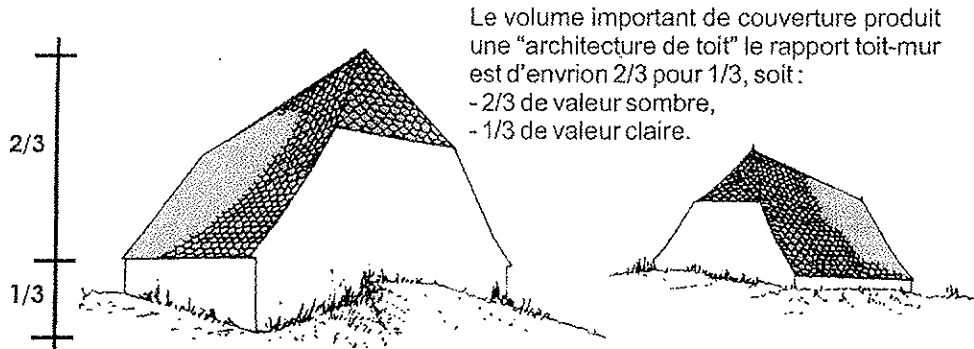


Il existe de nombreuses manières d'accoler les extensions au volume initial de la maison. Leurs formes et leurs dispositions dépendent de la fonction et du terrain.

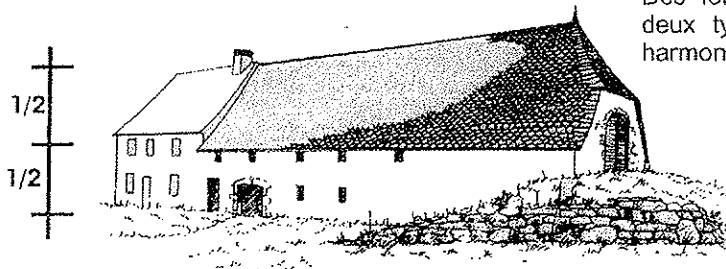


- le rapport façade – toiture :

Chaque nouvelle habitation devrait prendre en compte le rapport façade – toiture (relation entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture), principalement dans le cas des maisons avec garage en sous-sol. Dans le cas d'un terrain plat ou à faible pente, une solution en plain-pied avec annexes aura un impact réduit sur le paysage (moins de terrassement) et peut apporter des solutions spatiales diversifiées. Plusieurs exemples remarquables de constructions anciennes du Cantal présentent une très grande variété de rapport façade – toiture suivant les secteurs géographiques.



Des formes architecturales associant deux types de matériaux combinent harmonieusement ces rapports.

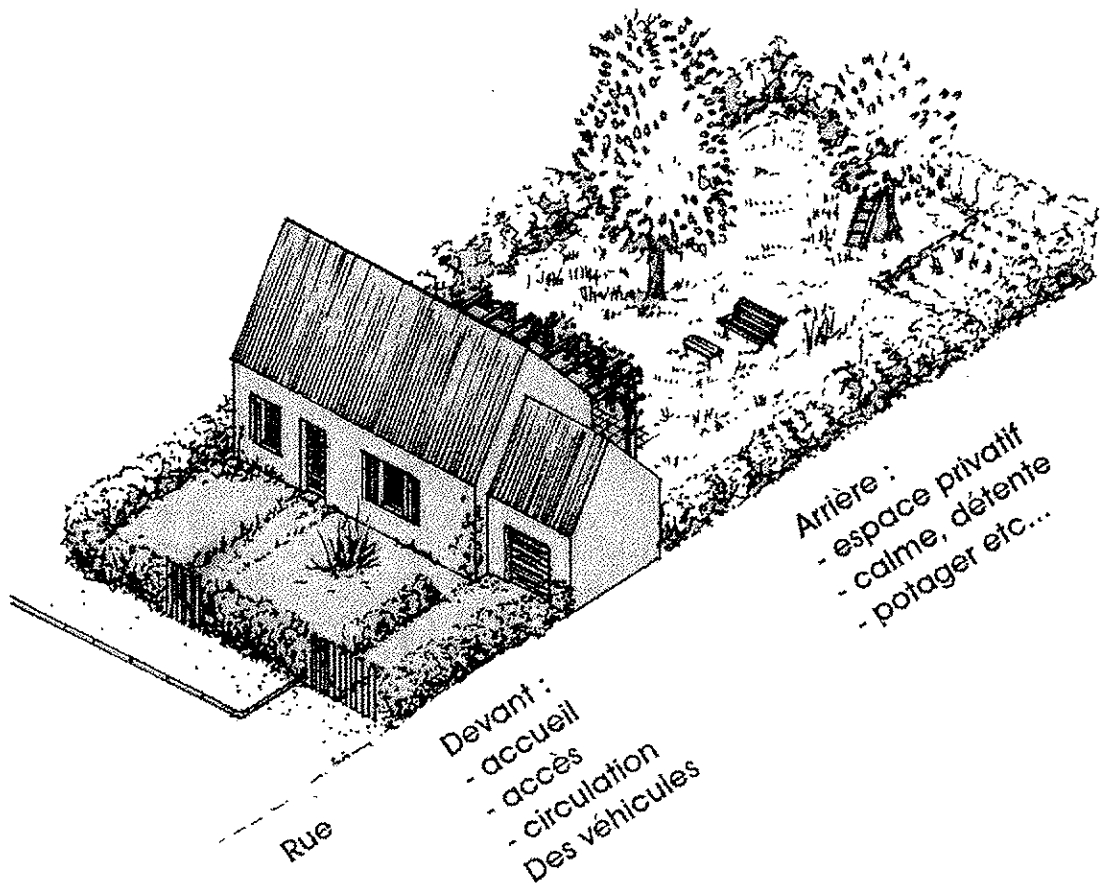


- la cohérence des toitures et des matériaux de couverture :

Le bâti traditionnel dans le Cantal comporte différents types de pente de toiture adaptés aux matériaux mis en œuvre (par exemple pente faible pour la terre cuite et forte pente pour l'ardoise). Chaque nouvelle habitation devrait s'appuyer sur l'analyse du contexte bâti existant, sur les règlements des documents d'urbanisme, lorsqu'ils existent, ainsi que sur les fiches techniques des fabricants.

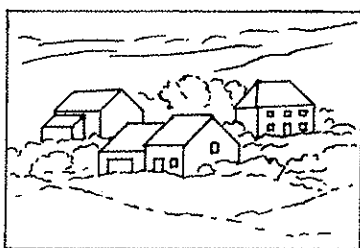
- la composition des façades :

La transformation des usages doit nous amener à composer les façades en fonction des besoins d'aujourd'hui et en intégrant, quand ils entrent dans le projet, les nouveaux éléments liés au développement durable (capteurs solaires, géothermie, dimension des ouvertures, végétalisation des couvertures,...). Cette hiérarchisation des façades est encore bien lisible sur bon nombre de bâtiments anciens du cantal et contribue à qualifier le statut des différentes façades : façade d'entrée, pignons fermés, façade arrière.

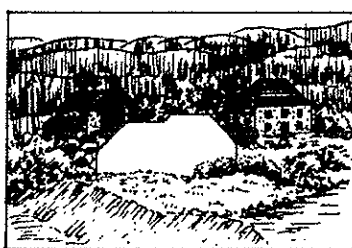


- **la couleur et les matériaux :**

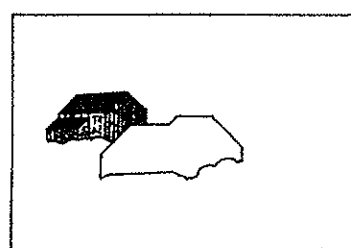
Chaque nouvelle habitation devrait comporter des couleurs et des matériaux adaptés aux palettes locales ou aux documents d'urbanisme, lorsqu'ils existent, et s'harmoniser avec l'environnement plutôt que se distinguer dans le paysage. Pour exemple, il est à souligner que les façades du bâti traditionnel dans le Cantal intègrent la notion de polychromie issue des matériaux des sols et sous-sols locaux.



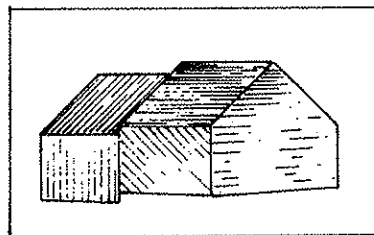
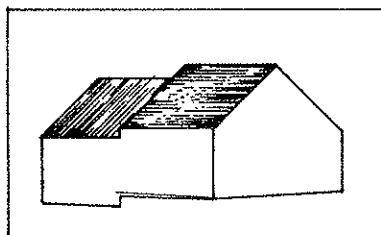
La maison est indissociable de son contexte naturel et bâti.



La perception tient compte des valeurs et tonalités dominantes de l'environnement.



La couleur de la maison doit tenir compte des couleurs et matériaux des constructions voisines.



Le choix de la couleur peut modifier la perception des volumes.

- les éléments de décor :

Le bâti traditionnel dans le Cantal comporte peu d'éléments de décor, leur présence sur les façades est toujours liée à une nécessité structurelle (corniche favorisant la protection des pieds de façades des eaux pluviales, linteaux sculptés permettant le transfert des charges de part et d'autre d'une baie, ...). Chaque décor envisagé sur une nouvelle habitation devrait donc respecter ce principe, de même que les nouveaux éléments du développement durable (panneaux solaires, dimension des ouvertures, végétalisation, etc...) et évitera trop d'éléments rapportés.

LA DEMARCHE DE PROJET :

Préambule :

Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 :

« Art. 1^{er} (extrait) - L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. (...) »

Un projet de construction d'une maison individuelle, résulte de la combinaison des caractéristiques énoncées ci-avant. Cette combinaison implique nécessairement une démarche de projet.

Applicable à toute intervention dans un site (route, tunnel, pont, etc.), cette démarche concerne en premier lieu les projets de construction de bâtiments :

- maisons individuelles et lotissements,
- bâtiments et installations agricoles,
- bâtiments industriels et commerciaux,
- équipements publics.

La sauvegarde et la mise en valeur des paysages, qui sont notre environnement et constituent le patrimoine collectif, est l'enjeu de toute démarche de projet.

A ce titre, le volet paysager du permis de construire contenu à l'article L 421.2 du code de l'Urbanisme, énonce que « le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords ».

Le rôle du volet paysager est de faire prendre conscience à un pétitionnaire que la prise en compte du paysage ne s'arrête pas aux limites de son terrain ; il ambitionne de faire porter le regard au-delà de la parcelle sur ses voisins, son quartier, sa ville, son village, sa vallée, ...

Le volet paysager bien que perfectible établit une logique d'enchaînement à travers les pièces demandées pour guider la démarche du pétitionnaire.

Mais l'expérience révèle la complexité de la réflexion initiale demandée au pétitionnaire. Il manque un référent commun ou un document – cadre qui « guiderait » les attendus du volet paysager.

La démarche de projet proposée dans cette charte a donc vocation à créer ce lien entre la réglementation et chaque projet de construction. Issue d'une réflexion globale, la démarche de projet doit accompagner le pétitionnaire et le constructeur dans sa démarche et au-delà, dans son rôle pédagogique, à instaurer un dialogue avec les citoyens sur les enjeux du paysage.

La démarche de projet repose en conséquence à la fois sur la détermination d'objectifs, le respect de principes et une méthode d'analyse qui s'interpénètrent étroitement et peuvent se traduire dans le tableau suivant :

La démarche de projet architectural

OBJECTIFS	PRINCIPES	METHODE D'ANALYSE
Site (respect et mise en valeur du site)	Disposition de la construction sur le terrain (facilités des accès, orientations par rapport au soleil, vent, vues (relief). Se renseigner sur les contraintes d'urbanisme (viabilité, stabilité, inondabilité, proximité d'infrastructures).	Regarder le paysage et le terrain (se déplacer sur le site), insertion non destructive, adaptation au terrain, impact visuel sur et depuis l'espace, respect du volet paysager du PC
Programme (le programme est à l'origine de la démarche)	Usage de la construction (réflexion sur l'usage des niveaux, des différents espaces intérieurs, extérieurs et leurs relations).	Traduire les besoins des propriétaires (économie des moyens, besoins immédiats, préservation de l'avenir, évolutions possibles)
Forme et volume de la construction (projet des formes et des volumes construits en relation avec les espaces extérieurs)	Organisation architecturale (déterminer ce qui est montré et vu par rapport à ce qui reste de l'ordre de l'intimité, du privé).	Structurer le volume de la future construction (les modèles élémentaires doivent pouvoir évoluer, si besoin, et grâce au recours des conseils -CAUE, DDE, SDAP- ou d'architectes privés.
Références esthétiques (satisfaire à l'équilibre entre des valeurs esthétiques partagées et les références esthétiques individuelles)	Choix du modèle architectural (en concordance et harmonie avec les modèles locaux, accompagnement par les plantations, les clôtures filtrantes ou opaques).	Guider les choix esthétiques initiés par les propriétaires (relativiser l'apparence et les choix décoratifs en insistant sur les modes de vie qui peuvent amener des solutions architecturales nouvelles et inventives).

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES DE LA CHARTE :

L'État et les partenaires institutionnels s'engagent :

- à accompagner les constructeurs dans leur démarche de projet; en particulier pour toute difficulté dans l'application des principes ci-avant ;
- à organiser une consultation des partenaires institutionnels (CAUE, SDAP, architecte et paysagiste conseils) avant le dépôt de permis de construire ;
- au respect des délais d'instruction des projets ;
- à la mise en place des actions de suivi et d'accompagnement.

Les constructeurs s'engagent :

- à mettre en application la démarche de projet au moyen des outils ou actions mis en place dans le cadre de la charte ;
- à agir avec leurs clients en amont du dépôt du permis de construire ;
- à respecter les principes contenus dans la loi de 1977 relative à l'architecture ;
- à participer à la mise en œuvre des actions de suivi et d'accompagnement.

SUIVI – EVALUATION – ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT :

Un comité de suivi de la charte est créé. Il a pour mission :

- de suivre et d'évaluer les engagements et actions de la charte.
- d'élaborer et de diffuser un recueil de réalisations exemplaires dans le département.
- de mettre en œuvre des actions d'accompagnement de la charte.
- de promouvoir des réflexions innovantes sur des thèmes de prolongement des principes contenus dans la charte, notamment sur les lotissements.

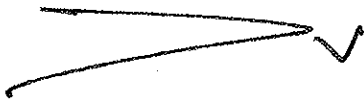
Ce comité est composé des signataires de la charte, élargi suivant les thèmes de travail aux acteurs liés à la construction : architectes, élus, ADEME, ...

Le comité se réunit quatre fois dans l'année. La DDE est chargée du secrétariat de l'instance, et de la préparation des réunions.

Les partenaires institutionnels (DDE, SDAP) représentés par le Préfet du Cantal, le CAUE et les constructeurs de maisons individuelles signataires approuvent le contenu de ce document et adoptent cette charte de qualité sur l'architecture des maisons individuelles dans le Cantal.

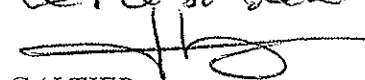
D'une part,

Le Préfet du Cantal



Jean François DELAGE

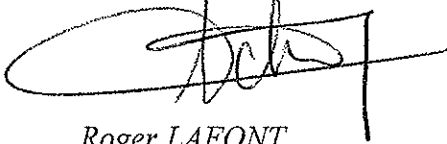
*Le Président du Conseil d'architecture
D'urbanisme et d'environnement*

Pr. Le Président


Louis GALTIER

D'autre part,

DEMEURES DU CANTAL



*Roger LAFONT
Gérant*


MAISONS PARTOUT

*Guy CANET
Gérant*


**SA HLM INTERREGIONALE
POLYGONE**

*Pascal LACOMBE
Directeur Général*


PAVILLONS RAYMOND RAYNAL

*Jean Louis CHAMBON
Directeur Commercial*


GUBAC Maisons d'Artisans

*Alain DENOYELLE
Président*


ANNEXES

Article L 123-1-4° du Code de l'urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent...

...Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Article R 111-21 du Code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (*Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977*) « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 421-2 du Code de l'urbanisme :

...Le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords....

BIBLIOGRAPHIE

En bibliothèque :

« *Les murs du Cantal* », CAUE, 1977

« *Les toits du Cantal* », DDE, CAUE, Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, 1982

« *Construire et restaurer dans le Cantal* » CAUE, 1983

Disponible :

« *Paysage et droit des sols* » CAUE, DDE Direction de l'architecture et de l'urbanisme, 1992

« *Charte pour l'environnement du Cantal* », Conseil Général du Cantal, CAUE, SDAP, DDE,

DDAF, Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, Chambre d'Agriculture, 1999

« *Mieux composer son habitat* », DDE 63, Bureau Communication Documentation, 2004

« *Qualité de l'habitat individuel* », DDE 63, Service Aménagement Urbain, 2005