

Cahier de recommandations architecturales et urbaines



Cahier de recommandations
architecturales
et urbaines

Pour une architecture de qualité
et la création de nouveaux quartiers
intégrés dans le Perche

Présentation



Depuis plusieurs années, la construction de maisons individuelles connaît une forte augmentation sur l'ensemble du territoire français. Entre 2002 et 2006, il s'est construit en moyenne 200 000 maisons individuelles par an ; 240 000 en 2005. Près de la moitié d'entre elles relèvent d'une procédure de lotissement et 8 % seulement sont dessinées par un architecte. Parallèlement à cette situation, la raréfaction des terrains en zone périurbaine et l'augmentation du prix du foncier ont conduit le marché de la construction neuve à se déplacer vers les territoires ruraux. Selon l'INSEE, « *en quelques années, la masse de constructions individuelles s'est éloignée de 15 à 25 km des villes centres* ».

Cette mutation correspond aussi, de la part des nouveaux propriétaires, à la recherche d'un meilleur cadre de vie quotidien et à l'émergence de préoccupations environnementales auxquelles les jeunes ménages sont de plus en plus sensibles (qualité de l'air, des paysages, de l'environnement sonore, récupération de l'eau de pluie, conception bioclimatique de la maison, etc.).

Face à ces changements importants, il est aujourd'hui indispensable de définir **quelques règles simples de construction** afin d'éviter les excès désordonnés qu'ont connus les périphéries de ville et les grandes zones pavillonnaires des années 70, 80 et 90. Si l'urbanisation se poursuit au rythme actuel, sur le modèle développé durant ces dernières années, quel est l'avenir de notre environnement dans les prochaines décennies ?

La loi de solidarité et de renouvellement urbain (loi SRU du 13 décembre 2000) précise que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer « *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable* » et cela notamment par « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux* » (Art.L.121.1).

Cette préoccupation est d'autant plus légitime sur un territoire classé **Parc naturel régional** dont la qualité de l'environnement, des paysages et du patrimoine bâti constitue la principale richesse.

Elle est relayée par l'article L.244-1 du code rural qui énonce au titre de la loi Paysages : « *Les parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel* ».

Jacques DUSSUTOUR
Président du Parc naturel régional du Perche

Sommaire

9	Créer un nouveau quartier	
	Les questions préalables	10
	Quelle est la vocation à court et moyen terme de la commune ?	
	Quelles sont les capacités d'accueil de la commune ?	
	Quelle est l'offre immobilière et foncière actuelle ?	
	Le choix du site	12
	La définition du projet	14
17	Aménagements urbains	
	Découpage parcellaire	18
	La taille des parcelles à lotir	
	La forme des parcelles	
	L'orientation des parcelles	
	L'implantation de la construction sur sa parcelle	
	Forme urbaine	22
	La voirie	
	Aménagement et espaces publics	
	Les préoccupations environnementales	28
	L'énergie	
	L'eau	
	Les déplacements	
31	Architecture	
	La maison percheronne de type traditionnel	32
	Adapter la construction au terrain et non le terrain à la construction	
	Volumes	
	Aspect de la maçonnerie	
	Baies	
	Ouvertures en toiture	
	Extensions	
	Clôtures	
	Aspects paysagers de la parcelle	
	La maison contemporaine	44
	Urbanisme et Architecture, des préoccupations collectives	48



Créer
un nouveau
quartier

On parle généralement de lotissement pour désigner des zones d'urbanisation récentes à vocation d'habitat en logements individuels. Le mot **lotissement** désigne en fait la procédure foncière qui permet la création d'un quartier à partir de la division d'un espace en plusieurs parcelles individuelles ou lots. Il est préférable de parler de **nouveau quartier**, montrant ainsi que l'extension urbaine projetée a pour vocation de faire partie intégrante de la commune, qu'elle s'inscrit dans son histoire et est **faite pour durer**. Cette attention devrait aussi se traduire dans le choix du nom du quartier et de ses rues. Pour cela il est possible d'utiliser la toponymie ancienne ou de s'en remettre à l'usage oral : « *rue du champ clos* », « *quartier du haut-bourg* »...



Plans montrant l'emprise des surfaces bâties : les nouveaux quartiers occupent deux à trois fois plus d'espace que le centre historique pour une population moins nombreuse. Quelle sera la situation à l'avenir si l'urbanisation se poursuit de cette façon ?



Certaines parcelles peuvent faire l'objet d'une requalification comme ces friches artisanales ou d'une réhabilitation de maisons anciennes laissées à l'abandon.

La conception d'un nouveau quartier est un **acte important** et, la plupart du temps, **irréversible**. Quelle qu'elle soit, l'urbanisation reste une opération de colonisation de l'espace rural, agricole ou naturel. Elle modifie l'aspect de la commune, sa silhouette, son environnement mais aussi sa structure sociale et son fonctionnement.

C'est pourquoi tout nouveau quartier doit faire l'objet d'une réflexion approfondie. Plutôt qu'une nécessité subie, la création d'un nouveau quartier doit être envisagée comme une **opération de qualité**, environnementale, urbaine et architecturale, susceptible d'apporter au village ou à la ville une solution d'avenir et un développement harmonieux.

Malgré une conjoncture de forte demande en terrains à bâtir, la création d'un nouveau quartier nécessite que soient posées explicitement quelques questions préalables qui peuvent, dans certains cas, amener à envisager d'autres solutions.

►► Quelle est la vocation à court et à moyen terme de la commune ?

La valeur des terres arables, la vitalité des exploitations en place, la qualité des productions du territoire (AOC par exemple) peuvent conduire à préserver l'activité agricole plutôt que d'ouvrir de nouvelles terres à l'urbanisation.

La création d'un nouveau quartier dans une commune très isolée et à l'écart d'axes de circulation importants ou sans potentiel d'emplois de proximité, engendrera pour ses nouveaux habitants de longs et nombreux déplacements : travail, scolarité, santé, consommation, loisirs... Or, la présence de quelques résidents supplémentaires ne revivifie pas nécessairement le milieu local si par ailleurs ces nouveaux habitants n'utilisent la commune que comme lieu de résidence d'été. Dans certains cas, il peut être préférable de ne pas chercher à attirer des résidents extérieurs par la création d'un nouveau quartier. Ce dernier doit d'abord répondre en général à un besoin local de logements.

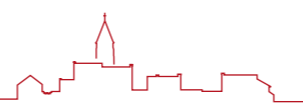
►► Quelles sont les capacités d'accueil de la commune ?

De nouveaux habitants entraînent de nouveaux besoins, notamment en matière de services, une plus grande capacité des réseaux, un assainissement adapté ; un nouveau quartier génère davantage de circulation, de déplacements, de déchets ménagers, etc. C'est pourquoi il est nécessaire de se projeter dans l'avenir et d'envisager l'évolution du nouveau quartier à moyen et à long terme.

La question de la mixité sociale notamment est importante. Certaines opérations destinées à des catégories socioprofessionnelles bien précises (primo accession pour de jeunes couples par exemple) entraînent des besoins ponctuels sous forme de « pic » et modifient profondément le fonctionnement social de la commune sans que celle-ci puisse parfois répondre à certains besoins (scolarité, santé, services à la personnes, etc.).

►► Quelle est l'offre immobilière et foncière actuelle ?

Il existe parfois un parc non négligeable de logements vacants ou de petites parcelles interstitielles dans l'enceinte du bourg ou de la ville. La revivification de ces logements, ou l'incitation à construire sur de petites parcelles libres au moyen de programmes communaux de réhabilitation, de rénovation urbaine ou simplement une sensibilisation des propriétaires de ces parcelles et de ces logements favoriseront un réinvestissement de ces espaces. Ils sont non seulement des pistes de réflexion préalables mais aussi des alternatives à la mise en place d'une opération de lotissement. Ce type d'opérations permet d'agir en douceur sur le territoire, par une densification fine et une offre variée de nouveaux logements. Elles favorisent le renouvellement démographique et une requalification de l'espace urbain.



►► Le choix du site

Lorsque la décision de créer un nouveau quartier est adoptée, le choix du (ou des) terrains à urbaniser représente le **facteur déterminant** de l'opération. Ce choix doit se faire indépendamment des opportunités foncières et se placer dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire, prenant en compte la continuité de l'espace urbanisé, l'harmonie des paysages et la valeur des terres. C'est pourquoi la mise en place par les communes d'une **réserve foncière** reste très importante en amont de toute décision.

La loi autorise la constitution de réserves foncières par le moyen de la préemption, à condition que celle-ci soit motivée pour permettre la réalisation, à plus ou moins longue échéance, d'opérations visant notamment la mise en œuvre d'un **projet urbain, d'une politique locale de l'habitat ou d'une politique de renouvellement urbain**.

On évitera en premier lieu les espaces à **forte valeur naturelle, agricole ou paysagères** : zones humides (en particulier les fonds de vallée), lisières forestières, unités d'exploitation cohérentes, etc ; mais aussi les terrains se prêtant mal à la construction : parcelles fortement pentues dont l'aménagement est toujours plus difficile, sous-sols à risque, terrains à forte visibilité extérieure, points de vue remarquables sur le village, parcelles condamnant l'accès à des terres agricoles ou nécessitant d'importants détours pour l'exploitant, etc.

On privilégiera l'urbanisation du bourg principal tout en **épargnant** les **hameaux** et les écarts du territoire communal à dominante agricole qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux habitants ; les équipements y sont souvent faiblement développés et leur éloignement du bourg principal rend les déplacements plus nombreux. C'est pourquoi il est préférable de limiter dans les hameaux la construction neuve au maintien des habitants et des activités en place.

Pour assurer une bonne intégration des nouveaux quartiers, maintenir un tissu social cohérent mais aussi pour éviter le mitage de l'espace, il est important d'envisager tout nouveau quartier **en continuité** du bourg, sans rupture avec le bâti existant, tout en **évitant une urbanisation linéaire** le long des entrées de village, solution extrêmement consommatrice d'espace, susceptible de bloquer l'accès aux terres agricoles et l'urbanisation future. De surcroît, cette solution se révèle extrêmement coûteuse pour les finances communales. Dès cette étape, il est utile pour la collectivité de faire appel à des professionnels compétents (paysagistes, architectes, urbanistes) pour conseiller sur le choix du site.

►► La définition du projet

L'organisation traditionnelle des villages percheros apparaît aujourd'hui extrêmement cohérente et homogène. Cet état résulte notamment du rythme auquel s'est faite l'urbanisation : un rythme beaucoup plus lent qui permettait autrefois une intégration progressive du bâti et de ses habitants. Cette situation résulte aussi du mode de production de l'habitat ancien : on préservait en priorité les terres agricoles et, par souci d'économie d'espace, on densifiait le bourg.

Aujourd'hui, la production de logements a changé. Cependant, de grandes opérations en milieu rural (30 à 60 lots viabilisés, voire davantage) sont souvent plus difficiles à conduire. Ce type d'opération entraîne des plans de composition toujours plus complexes et un surdimensionnement du nouveau quartier qui rend plus difficile l'intégration de ses habitants au bourg. Le nombre de lots ouverts à la construction doit être mis en relation avec la capacité d'accueil de la commune.

Dans certains cas, il est plus judicieux de définir un **phasage de l'opération** par tranches d'aménagements successives ou une répartition de l'urbanisation en différents secteurs autour du bourg. Si ces choix ne présentent pas l'avantage d'une économie d'échelle pour la voirie et les réseaux, ils constituent en revanche un mode d'intervention et un rythme de construction plus doux qui permet la mise en place de petits quartiers plus facilement intégrés au reste du village et des options d'aménagement plus variées. L'aspect sociologique du nouveau quartier ne doit pas non plus être négligé.



La notion de **mixité sociale**, susceptible de créer des liens entre anciens et nouveaux habitants (et en particulier des liens intergénérationnels) doit être envisagée dès le début du projet et répondre à l'évolution des modes de vie (allongement de la durée de vie, familles monoparentales, recomposées, célibataires, personnes seules handicapées, etc.).

La prise en compte de ce facteur peut amener à des propositions urbaines différentes : variété de taille des parcelles permettant l'accueil de différentes catégories socioprofessionnelles voire d'activités de services, cheminements résidentiels renforcés en lien avec le bourg et les équipements existants, modes de production de logements différents (lois en vigueur sur le logement type loi Borloo loi Robien, petits collectifs, logements sociaux...). Incitée dès le début du projet, la mixité sociale permettra au nouveau quartier d'évoluer de façon équilibrée, à l'instar de l'ensemble du village.

Là aussi, la loi SRU requiert « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales...* » (Art.L.121.1, 2°).

La mise en place d'un **document d'urbanisme, carte communale ou plan local d'urbanisme (PLU)** à l'échelle communale ou **intercommunale (PLUi)** permet de mieux maîtriser et de planifier l'évolution du territoire et son aménagement.

► La carte communale offre la possibilité de définir les secteurs à urbaniser par un zonage binaire entre zones constructibles d'un côté et non constructibles de l'autre sur l'ensemble du territoire de la commune. C'est une vision en **plan** du territoire qui n'inclut aucune règle architecturale, urbaine ou paysagère.

► Le plan local d'urbanisme (intercommunal le cas échéant) est plus précis. Outre la destination de l'espace (*Où construire ?*), il permet de définir les règles de construction applicables sur le territoire communal par la mise en place d'un règlement (*Comment construire ?*) et, par l'intermédiaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'apporter à la commune et à ses habitants une vision d'ensemble pour les années à venir (*Quelle évolution ?*). Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux principes énoncés par la loi SRU. Le PLUi a sur le PLU l'avantage de concerner un espace plus large, englobant le territoire de plusieurs communes. Il offre ainsi la possibilité d'une planification d'ensemble, solidaire et cohérente à l'échelle d'un bassin de vie. L'ensemble du PLU (ou du PLUi) constitue un document simple, **accessible** à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

L'approbation d'une carte communale ou d'un PLU nécessite un large consensus. Ces documents doivent être réalisés en partenariat avec les différents acteurs du territoire : services de la préfecture, directions départementales, communautés de communes (PLUi), associations, etc.

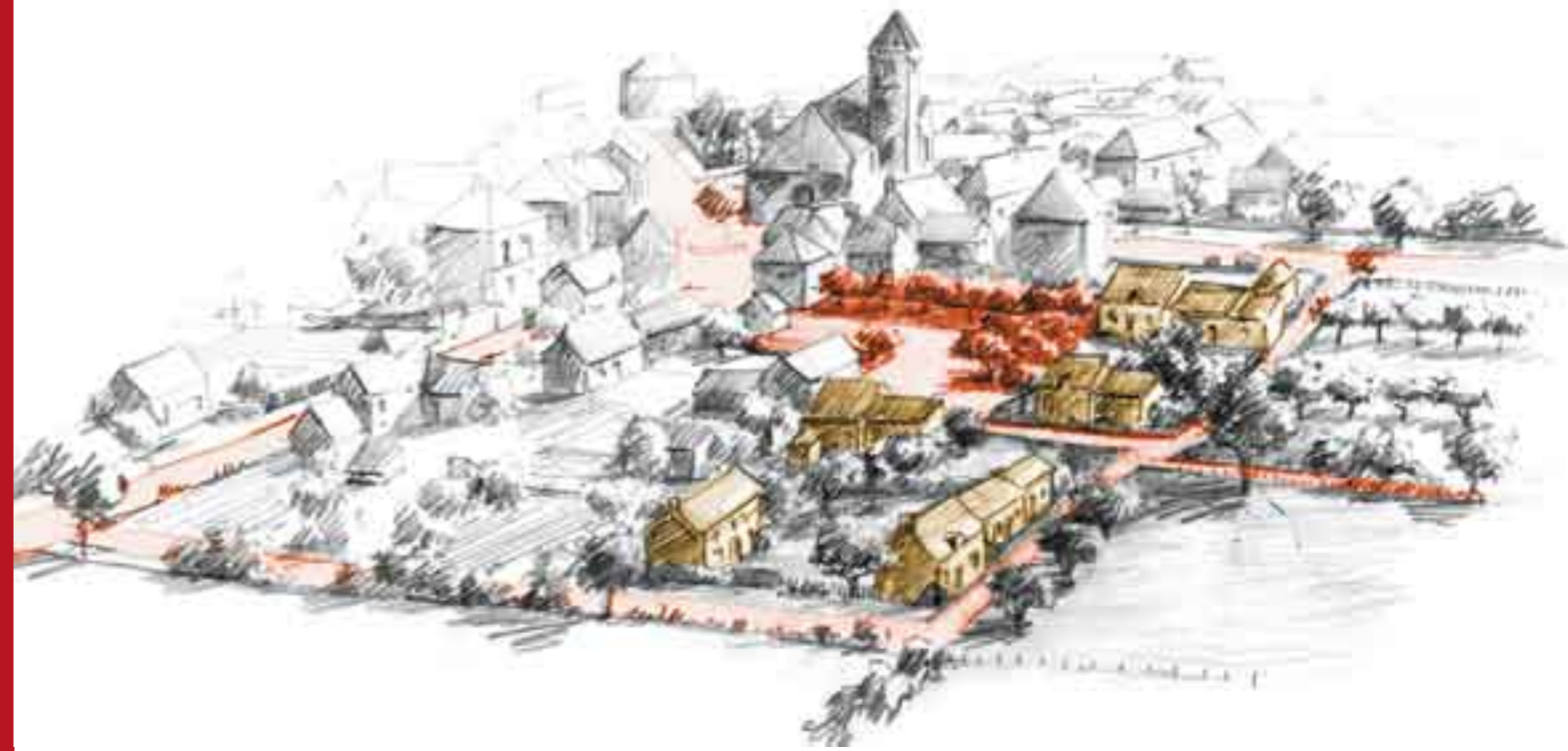
L'élaboration du document est confiée à un cabinet d'étude qui se chargera de réaliser un diagnostic précis de la commune et proposera un plan de zonage ainsi qu'une étude au plus près de la situation observée.

Plus qu'une simple contrainte, ces documents sont des outils d'**aide à la décision** au service des élus et de la population. Une fois élaborés, ils simplifient la gestion du territoire et donnent un sens au développement communal en évitant notamment les décisions au coup par coup.

Dans sa charte, le Parc naturel régional du Perche demande aux communes adhérentes de se doter d'un document d'urbanisme.



Au centre de ce village la construction neuve s'intègre parfaitement par son aspect et ses volumes au cadre ancien.



Aménagements Urbains

Lorsque la décision de créer un nouveau quartier est prise, le terrain choisi et les grandes lignes du projet arrêtées, il s'agit alors d'envisager la forme et l'organisation du quartier en question afin de concevoir un projet d'ensemble cohérent, adapté aux spécificités du lieu avec l'aide de professionnels compétents (urbanistes, paysagistes, architectes). Quelques orientations peuvent aider à concevoir ou à choisir le meilleur plan de composition générale.



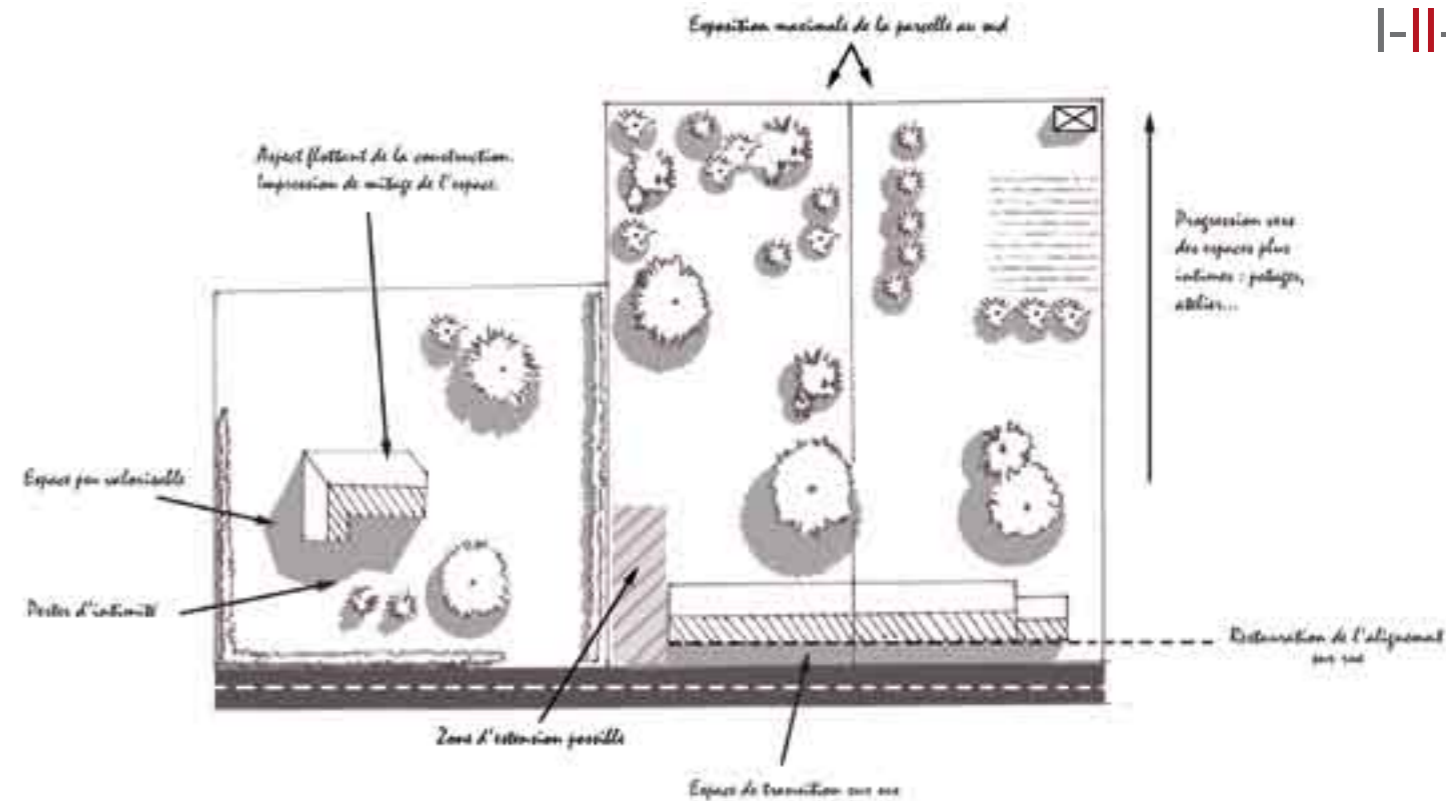
À superficie égale, le front des parcelles carrées engendre un linéaire d'aménagement plus important que dans le cas d'une urbanisation en lanières.

►► La taille des parcelles à lotir

Les parcelles construites en cœur de bourg présentent en général une surface moyenne comprise entre 300 et 500 m². Cette superficie traditionnelle n'a ensuite cessé d'augmenter tout au long du 20^e siècle, atteignant parfois 2 à 3000 m² dans certains quartiers contemporains situés à la périphérie des villages.

De trop grandes parcelles, même en zone rurale, constituent **un poste important dans le budget global** du maître d'ouvrage. Dans de nombreux cas, ce surcoût foncier grève le montant alloué à l'architecture proprement dite. De plus, trop souvent, les vastes parcelles sont insuffisamment utilisées et engendrent pour leur propriétaire un entretien très lourd. Enfin, il est important de rappeler que l'acte de lotir est fortement consommateur d'espaces naturels et/ou agricoles et qu'il est de plus en plus nécessaire d'en maîtriser l'expansion.

C'est pourquoi aujourd'hui il est recommandé, dans le cadre de nouveaux quartiers dans le Perche, de délimiter des parcelles raisonnables d'une superficie moyenne d'environ 800 m² dans une fourchette pouvant aller de 300 à 1000 m² maximum. On sera attentif cependant, dans chaque nouveau quartier, à proposer une variété de tailles qui favorisent l'accueil de catégories de ménages diversifiées (voire de différentes activités) pour une plus grande mixité et une meilleure cohésion sociale à l'échelle du village.



►► La forme des parcelles

Une forme parcellaire bien adaptée, davantage que la superficie totale de la parcelle, permet de délimiter un espace agréable et fonctionnel. Traditionnellement, aussi bien en ville que dans les zones rurales, les parcelles adoptent une forme allongée dite en lanière perpendiculaire à l'espace public. Le maintien de ce type de forme permet une économie d'espace linéaire et donc de voirie et de réseaux pour une même superficie de terrain.

À superficie égale, les parcelles allongées ont l'avantage de donner à l'urbanisation une plus grande cohérence (évitant l'aspect visuel de dispersion ou de mitage). Pour une superficie d'environ 800 m², la définition d'un front de parcelle compris entre 15 et 18 m génèrera une profondeur de terrain entre 45 et 50 m contre 28 par 28 pour une parcelle carrée. Le gain d'espace linéaire en voirie et en étalement de l'espace urbanisé peut ainsi varier du simple au double. Il permet aussi, dans une certaine mesure, une économie des coûts de viabilisation.

De plus, par rapport aux formes carrées, difficiles à aménager et à paysager, les formes allongées permettent une progression de l'espace privatif vers des zones plus naturelles en fond de parcelle et une différenciation des fonctions du jardin (potager par exemple ou espace plus sauvage).

Enfin, les parcelles en lanière permettent d'éviter le positionnement de la maison en milieu de terrain et favorisent la mitoyenneté et/ou l'alignement des constructions.

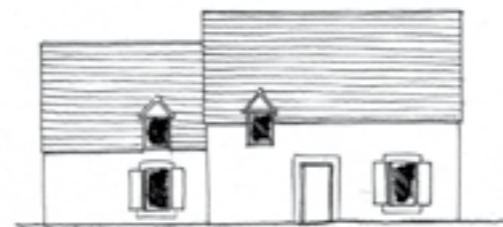
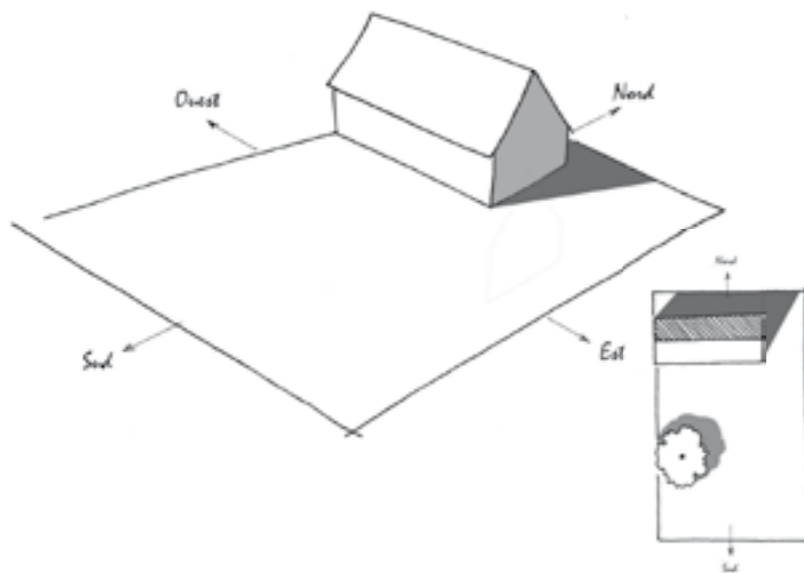
Contrairement à une idée reçue, les parcelles en longueur, créant des espaces plus éloignés de l'habitation et l'implantation judicieuse de celle-ci favorisent une certaine intimité en limitant les vis-à-vis.

►► L'orientation des parcelles

Très souvent, l'orientation (et la forme) traditionnelles des bâtiments correspondent localement à une prise en compte de facteurs climatiques : recherche d'ensoleillement, protection contre le froid et les vents dominants.

Quand cela est possible, il est recommandé d'orienter les parcelles allongées sur un axe Nord-Sud afin de favoriser une implantation des bâtiments dans le sens Est-Ouest. Cette disposition permet à chaque bâtiment de pouvoir profiter d'une façade ouverte au sud et, par une conception adaptée, de bénéficier d'un ensoleillement optimal favorisant l'apport d'énergie solaire passive, source d'économie.

Dans certains cas, cette orientation peut conduire à positionner la maison en fond de parcelle ; l'essentiel du jardin privatif se trouve alors à l'avant mais peut garder un caractère intime par des plantations faisant écran.



►► L'implantation de la construction sur sa parcelle

Le positionnement de la construction en milieu de parcelle accentue l'effet de dispersion urbaine et utilise l'espace de façon peu rationnelle. Les espaces latéraux par exemple constituent la plupart du temps des « couloirs » inutilisables et impersonnels, souvent délimités par des pignons aveugles.

Sur un plan de lotissement il est possible de définir quelques règles d'implantation de la construction, parcelle par parcelle, afin de donner à l'ensemble du quartier une plus grande cohérence et d'envisager une meilleure liaison avec le reste du village.

On peut ainsi prévoir :

- Le retrait de la construction.

Il est en général compris entre 3 et 5 mètres mais il peut être réduit. Au contraire, il est possible d'imposer l'**alignement** sur l'espace public afin de restaurer l'impression de **continuité urbaine**. L'implantation des constructions peut aussi se faire par la définition d'une bande inconstructible ou d'une zone de constructibilité imposée.

- Le sens du faitage du volume principal.

Cette disposition assure une meilleure cohérence à l'ensemble du quartier et permet d'**orienter** au mieux chaque construction sur sa parcelle, en fonction notamment de facteurs climatiques (ensoleillement, vents...) ou urbains (maintien d'une perspective, d'un alignement, des lignes directrices du terrain...). On sera également très attentif aux ombres générées par chaque construction sur les parcelles voisines.

- La mitoyenneté imposée à certaines constructions.

Pour garder au nouveau quartier une certaine compacité et maintenir un aspect urbain, mais aussi dans un souci énergétique, il est possible d'imposer à certaines constructions la mitoyenneté. Cette exigence a cependant ses limites car certains constructeurs ne proposent pas toujours de modèles mitoyens.

Toutes ces contraintes doivent être réfléchies en amont de l'opération et mises en oeuvre, encore une fois, au **cas par cas**.

Pour les définir, il est souhaitable de s'appuyer sur les lignes de force du terrain (dénivellations, chemins existants, haies en place, etc.) afin d'éviter de trop grands mouvements de sol, de bouleverser irréversiblement les paysages et de détacher le nouveau quartier de son environnement. D'une façon générale il est fortement recommandé de maintenir en place les éléments identitaires présents sur les parcelles : arbres, haies, bosquets, chemins, sentiers, murets, éléments du patrimoine rural (puits, croix, pont...) qui participeront au charme du quartier. En résumé, il convient d'éviter de mener une politique d'aménagement dite de table rase.



L'alignement imposé sur la voie ainsi que la mitoyenneté donnent à l'espace public un aspect de rue de village et une ambiance presque intimiste.



Il existe souvent plusieurs plans possibles pour un lotissement.
Il convient cependant d'éviter quelques écueils :

- Les dessins orthonormés, « hors-sol », à l'origine d'un urbanisme rigide et banalisé, peu convivial.
- Les plans complexes, labyrinthes de circulations dans lesquels il est difficile de se repérer et qui entraînent un isolement du quartier.

L'analyse du site, la définition du programme, les relations avec le village doivent amener à l'élaboration d'un **schéma d'organisation générale** simple qui se traduira par un **plan de composition** précis et adapté.

Lors de ces étapes, on apportera une attention particulière à :

►► La voirie

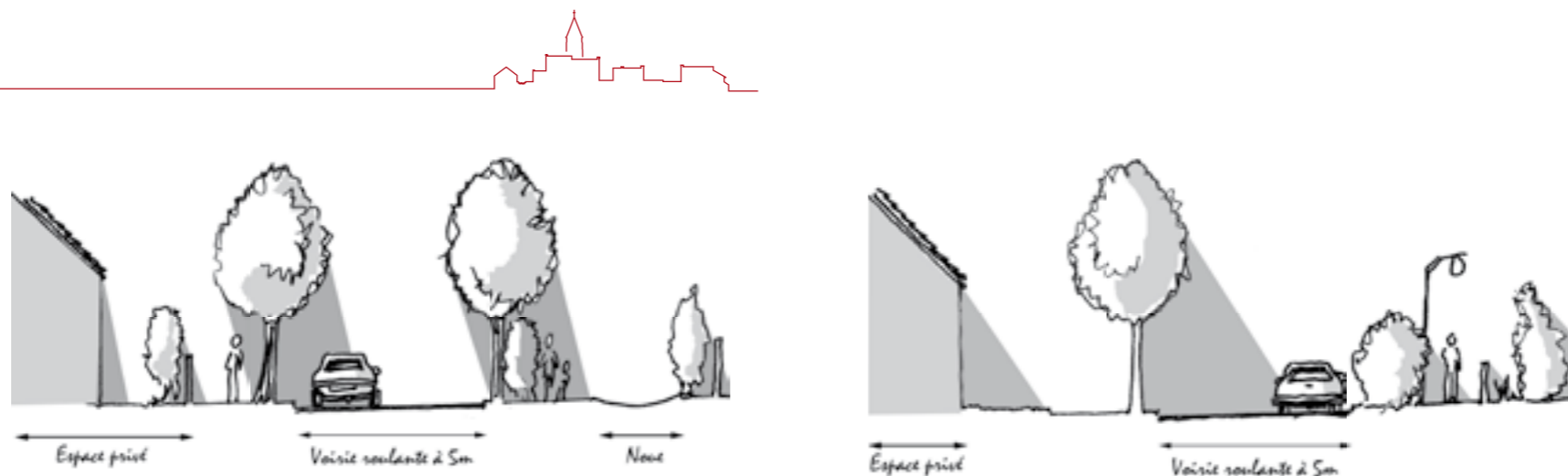
La voirie est l'élément structurant de tout nouveau quartier, son ossature. Outre son aspect fonctionnel, la voirie, par sa forme (plus ou moins courbe ou rectiligne), sa largeur, le traitement de son revêtement, l'aménagement de ses bas-côtés, génère une ambiance et apporte son caractère au quartier. Son tracé doit aller de pair avec celui des parcelles et non s'imposer de façon uniquement utilitaire.

De façon générale, et à l'instar du dessin des parcelles, le réseau viaire doit s'appuyer sur les éléments existants (haies, fossés, éléments patrimoniaux mais aussi voiries déjà en place) et la topographie du site (dénivelés, orientation mais aussi perspectives, vues).



La première fonction de la voirie est de permettre l'accès au nouveau quartier et d'y organiser les déplacements. C'est pourquoi elle doit rester **efficace et lisible**. Il faut distinguer différents types de déplacements à l'intérieur du quartier : aux déplacements automobiles s'ajoutent les cheminements piétonniers et les voies cyclables, circulations dites douces, alternatives au tout automobile.

Ces différents types de déplacements doivent être pris en compte dans le plan d'ensemble du quartier et favoriser la liaison avec le bourg existant. Des parcours piétonniers spécifiques doivent permettre aux nouveaux habitants de rejoindre le centre bourg de façon agréable.



Ces deux profils de voirie montrent qu'il existe des solutions alternatives et plus conviviales aux traditionnels 8 mètres de largeur avec double trottoir.

La taille de la voirie roulante peut aussi être réduite. Aux traditionnels huit mètres de largeur avec double trottoir il existe des solutions alternatives et plus conviviales, mieux adaptées à l'échelle d'un quartier d'habitation en milieu rural : rue réduite à une seule voie en sens unique d'environ 4 mètres, double sens réduit en largeur permettant de limiter la vitesse des automobilistes et préservant la sécurité et le calme des riverains, séparation du cheminement piétonnier de la rue proprement dite par une bande végétalisée...

La première fonction de la voirie est de permettre l'accès au nouveau quartier et d'y organiser les déplacements. C'est pourquoi elle doit rester efficace et lisible. Il faut distinguer différents types de déplacements à l'intérieur du quartier : aux déplacements automobiles s'ajoutent les cheminements piétonniers et les voies cyclables, circulations dites douces, alternatives au tout automobile. Ces différents types de déplacements doivent être pris en compte dans le plan d'ensemble du quartier et favoriser la liaison avec le bourg existant. Des parcours piétonniers spécifiques doivent permettre aux nouveaux habitants de rejoindre le centre bourg de façon agréable.



*De gauche à droite :
- Sobrement aménagé et entretenu, cet ancien chemin rural offre aux habitants du quartier voisin un espace de détente.
- Séparé de la voirie par une plate-bande végétale, ce chemin fait office de trottoir.*

Les solutions sont nombreuses. Elle permettent d'apporter un certain caractère au nouveau quartier et doivent participer à la qualité de vie des futurs habitants.

On évitera d'enfermer le nouveau quartier dans un système de voies sans issues nécessitant la création de ronds-points ou de placettes de retournement. Cette forme urbaine ne permet pas une bonne intégration du nouveau quartier au reste du village et manque par ailleurs de fluidité (nombre limité d'accès, obligation de demi-tours, etc).

► Aménagement et espaces publics

Comme la voirie, l'aménagement public se doit de rester simple et efficace. Les espaces publics doivent répondre aux besoins des habitants sans pour cela se conformer à un simple pourcentage de surface, sorte de caution environnementale de l'aménagement.

Trop souvent logés dans les interstices inexploités du plan de composition, parfois surdimensionnés et peu conviviaux dans leur traitement, ils restent sous-utilisés, voire se transforment en friches quand ce n'est pas en parking sauvage.

Leur entretien doit être prévu dès l'origine du projet ainsi que leur évolution dans le temps. A titre d'exemple les arbres de haute tige peuvent constituer des masques gênants au fur et à mesure de leur développement. Leur système racinaire peut désorganiser les aménagements proches ou au contraire être étouffé et entraîner le dépérissement de l'arbre. Certains équipements se révèlent fragiles s'ils ne sont pas entretenus très régulièrement. C'est le cas notamment des jeux pour enfants.



Nouveau quartier dans le Perche. La voirie à double sens ici a été volontairement réduite à une largeur de 5 mètres. Elle s'accompagne d'un cheminement piétonnier distinct, stabilisé en sable et séparé par un petit terre-plein végétalisé.



A gauche : Traitement hiérarchisé de la voirie et des espaces piétonniers traités en béton de sable associés à des passages piétons pavés.

On s'attachera à donner une certaine unité à l'ensemble des plantations et des équipements du nouveau quartier : utilisation d'essences locales, d'entretien facile, équipements simples (bancs, luminaires, poubelles...) dont les formes, matériaux et couleurs répondent à un environnement rural et ne paraîtront pas rapidement démodés. Le Parc naturel régional du Perche a édité un *Guide du mobilier des bourgs du Perche* afin d'aider les communes à faire les bons choix.

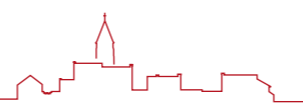


Aménagée comme un large fossé drainant cette zone de rétention d'eau a permis la conception d'un aménagement original et ludique.



Belle clôture de bois faite pour rester apparente.

Les clôtures individuelles constituent également un élément important dans l'aspect du nouveau quartier. Il est parfois souhaitable d'imposer un même type de clôture à l'ensemble des lots (grillage végétalisé, muret) pour harmoniser l'espace public. Ces aménagements peuvent être pris en charge par la commune ou l'aménageur. De même le traitement des coffrets techniques doit faire l'objet d'attentions. Ils peuvent être rassemblés par deux ou par trois et dissimulés dans un mur de clôture, une maçonnerie spécifique ou derrière un écran végétal par exemple.



La prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme constitue aujourd'hui un enjeu majeur de notre société. Cette préoccupation se retrouve dans la loi SRU qui impose que « *la demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets* ». (Art.L. 315-1-1).

Il n'existe pas de solutions toutes faites pour répondre à la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme mais un certain nombre de thèmes peuvent faire l'objet d'une réflexion préalable, en amont de la conception de tout projet urbain.

►► L'énergie

L'énergie est aujourd'hui un thème incontournable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La prise en compte de cette question amène de plus en plus à l'élaboration d'opérations pilotes qui répondent à une nécessité d'économie et à une demande de plus en plus importante de la part des habitants : opérations d'éco-lotissements (avec utilisation de matériaux dont la production nécessite moins d'énergie, d'isolants performants et sains, de systèmes de chauffage collectifs au bois, etc.), développement de formes architecturales bioclimatiques, réduction des coûts collectifs. La problématique énergétique est transversale et concerne de nombreux aspects de l'acte de construire, à un niveau individuel ou collectif.

Les moyens d'agir d'une collectivité dans le cas de la mise en œuvre d'un nouveau quartier sont multiples :

► Favoriser l'apport énergétique passif dans les constructions en offrant à chaque parcelle un ensoleillement optimal et en préconisant une orientation réfléchie de la construction sur chaque parcelle.

► Permettre le recours à l'utilisation d'équipements solaires et de formes architecturales adaptées dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement : vérandas, toitures végétalisées, brise-soleil, etc.

► Favoriser la mitoyenneté et l'alignement des constructions car la compacité de l'habitat limite les déperditions d'énergie.

► Informer sur des matériaux moins consommateurs d'énergie.

► Optimiser l'éclairage public.

► Favoriser les alternatives à l'utilisation systématique de l'automobile (liaisons douces avec le centre du bourg, limitations des voiries en instaurant par exemple un sens unique de circulation).

► Etudier la possibilité d'un système collectif de chauffage.

Chaque action de ce type constitue une avancée pour les générations à venir et crée un environnement favorable à une responsabilisation des habitants qui n'en seront que plus impliqués dans la vie communale.



Traitement du revêtement des parkings par dalles engazonnées qui permettent l'infiltration douce de l'eau de pluie et offrent un aspect moins rigide que de nombreux revêtements couvrants.

►► L'eau

La nécessité d'économiser la ressource en eau et de rationaliser sa gestion peuvent conduire à imaginer d'autres solutions que le rejet systématique des eaux pluviales dans le réseau de collecte : noues ouvertes, bassins paysagers, maintien en place des fossés drainant... Autant de solutions qui permettent une infiltration douce de l'eau sans surcharger le système collectif. Par ces aménagements, l'eau peut aussi constituer un élément d'organisation du nouveau quartier et contribuer à son identité de façon agréable.

Il est possible aussi de limiter l'imperméabilisation de surfaces telles que les accès piétonniers, les parkings de petite surface, les pistes cyclables ou les espaces publics par l'emploi de revêtements drainants ou semi-drainants. Certaines communes vont plus loin en imposant sur chaque parcelle la mise en place d'un système de récupération de l'eau de pluie auquel elles participent financièrement.

►► Les déplacements

Limiter les déplacements automobiles à l'intérieur d'un nouveau quartier peut être tout à la fois source d'économies d'énergie, d'un meilleur confort sonore, d'une moindre pollution, d'une plus grande sécurité des riverains et d'une réduction de l'emprise imperméable de la voirie. La mise en place de différents types de cheminement, comme la réduction des impasses et des ronds-points de retournement vont aussi dans ce sens. A un niveau collectif, on réfléchira à la mise en place d'un ou de plusieurs points de collecte des déchets, afin de limiter le cheminement des engins de collecte.

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement dans les projets urbains, il existe des méthodes développées à l'échelle nationale. L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) a mis en place une démarche appelée AEU® (approche environnementale de l'urbanisme) qui permet l'élaboration d'un cahier des charges précis sur lequel s'entendront aménageur et décideurs locaux. Le recours à cette démarche est soutenu par le Parc du Perche et peut faire l'objet d'une subvention.



De gauche à droite :

- Fossé utilisé comme élément de drainage naturel et comme élément paysagé, structurant l'espace entre les constructions.

- Noue enherbée.



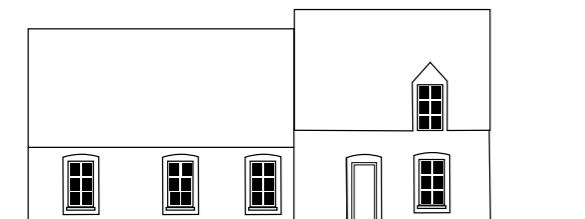
Architecture

Il existe différentes façons d'envisager la construction d'une maison neuve aujourd'hui. Selon les aspirations des futurs habitants, mais aussi selon le budget de la construction et l'environnement du projet, la maison projetée pourra se référer soit à une **architecture contemporaine**, rompant à différents degrés avec le style, les volumes ou les matériaux régionaux, soit à une **architecture de type traditionnel** privilégiant l'aspect local de l'architecture.

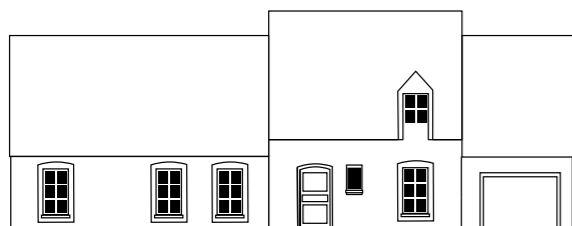


L'acte de construire dépend aussi du lieu d'implantation de la maison. Construire en site isolé ou au contraire sur une parcelle fortement imbriquée dans le tissu urbain préexistant n'implique pas les mêmes contraintes et les mêmes possibilités.

Les constructions neuves isolées (on parle aussi d'urbanisation diffuse) constituent aujourd'hui des exceptions en raison de la raréfaction de parcelles constructibles, du coût d'aménagement de ces parcelles mais aussi de l'élaboration de documents d'urbanisme qui en limitent l'expansion. Le cas peut cependant se présenter dans certaines communes rurales. Pour ce type de conception la liberté de construction est grande, aussi bien dans le style, les volumes ou les matériaux.



C'est pourquoi chaque projet doit être étudié au cas par cas et notamment au regard de la notion d'intégration. Pour cela, il est important de pouvoir s'appuyer sur une représentation de la future construction **dans son site**, d'envisager les différents points de vue sur cette construction dans le paysage et d'être vigilant à l'impact lumineux des surfaces réfléchissantes et des couleurs.



En site interstitiel, à l'intérieur du village ou en continuité du bâti existant, la situation est différente. Si aucun style ne s'impose, on tentera cependant de respecter les volumes, l'implantation et le sens des bâtiments voisins afin de maintenir une certaine continuité urbaine : alignement, hauteur, pente de toiture...

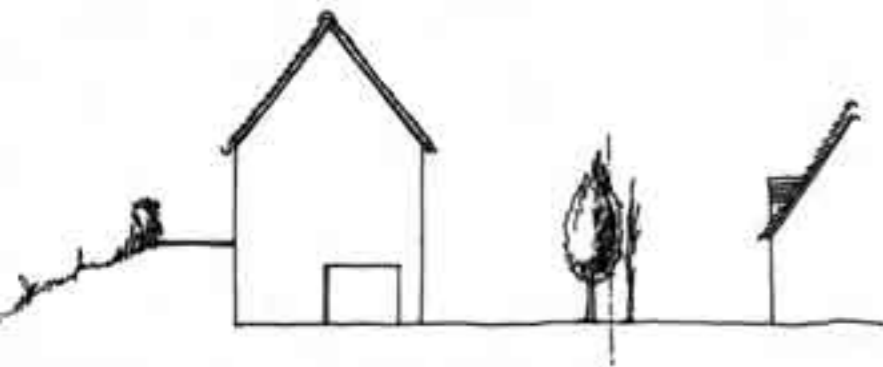
L'architecture faisant référence à l'architecture régionale est sans conteste l'architecture la plus largement utilisée aujourd'hui aussi bien dans le cas de constructions isolées que dans le cas d'une procédure de lotissement. Elle est le fait d'entrepreneurs indépendants, de constructeurs locaux, régionaux, voire de groupes nationaux parfois appelés « pavilloneurs ». Pour répondre à ses spécificités et s'intégrer pleinement dans le cadre environnant, ce type de réalisation doit cependant adopter quelques traits locaux et non se référer à des formes ou à des matériaux extra-régionaux (pannes flamandes, pignons débordants, menuiseries fantaisies, etc.)

Ce sont ces quelques règles locales qui sont proposées ici. Une partie des recommandations architecturales qui suivent peuvent être insérées dans l'article 11 des Plans Locaux d'Urbanisme sur l'*aspect des constructions* avec un degré de contrainte plus ou moins élevé. Le présent document pourra être annexé au PLU (avec renvoi du règlement vers les recommandations détaillées dans chaque partie).

A l'échelle d'un nouveau quartier, la définition d'un **règlement ou cahier des charges**, plus spécifique, permet de fixer certaines règles de construction applicables à la zone à lotir en question. Un règlement de lotissement ne peut pas être en contradiction avec le règlement du PLU mais il peut en revanche être plus contraignant et imposer par exemple un matériau de couverture.



Belle construction neuve aux volumes différenciés utilisant la pierre calcaire comme élément décoratif et dont la couleur claire joue avec l'ocre de l'enduit.



►► Adapter la construction au terrain et non le terrain à la construction

La caractéristique première des constructions traditionnelles est qu'elles s'adaptent au site sur lequel elles sont bâties. Cette disposition permet une meilleure intégration de la maison au relief et au paysage, quelle que soit la caractéristique de la construction (traditionnelle, contemporaine, annexe, etc.)

De plus, les exhaussements et affouillements importants augmentent le prix de la construction, modifient irréversiblement le sol et produisent gravats et nuisances. Ils sont, pour des surfaces de plus de 100 m² soumis à autorisation. Il est donc préférable d'adapter chaque projet à son terrain en utilisant au mieux la pente et l'orientation plutôt que de créer une construction « hors-sol ».

A RETENIR

Les travaux de terrassement sont réduits au minimum nécessaire. Pour une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement, les surélévations du volume principal de la construction, notamment par la création d'un talus artificiel ou d'un sous-sol semi enterré sont à éviter.

►► Volumes

La maison longue, ou *longère* représente la forme la plus répandue de construction percheronne isolée. Les volumes sont toujours simples, déclinés à partir d'une forme régulière sur la base d'un rectangle allongé. La profondeur du volume principal de ce type de maison n'excède jamais 6 à 7 mètres maximum.

Dans le cas d'une construction neuve cette largeur de bâti ne doit pas excéder 7.50 m (hors appentis ou ailes en retour d'équerre), ce qui suffit à une double occupation du volume en profondeur tout en préservant l'aspect traditionnel. La longueur de la construction est variable, comprise en moyenne entre 12 et 15 m sans qu'aucune longueur définie puisse être fixée.



Les volumes en long de cette construction neuve rappellent parfaitement la maison rurale percheronne.

Ce volume doit être recherché pour les constructions neuves dans les nouveaux quartiers. Son développement en longueur présente l'avantage d'une meilleure intégration dans le paysage avec un aspect général plus proche du sol. Il correspond en outre à l'une des formes les plus efficaces énergétiquement. Bien orientée et convenablement organisée, la maison peut ainsi présenter une façade largement percée au sud, une façade nord aux ouvertures plus réduites abritant de préférence les pièces annexes ou de services (entrée, salle de bain, toilettes, buanderie...) qui jouent ainsi un rôle tampon et des pignons est et ouest réduits pour limiter les écarts importants de température que connaissent ces murs (forte exposition estivale le matin et le soir, ombre hivernale toute la journée).

L'aménagement d'un étage habitable peut se faire sous combles ; la mise en place d'un surcroît permet de dégager si on le désire un espace plus important.



Volume simple avec une pente de toit supérieure à 45° qui affine la silhouette de la maison et rappelle les maisons anciennes.

A RETENIR

Les volumes des constructions de type traditionnel sont simples, sur la base d'un rectangle allongé.

La profondeur du bâti n'excède pas 7,50 m.

L'aménagement des combles peut se faire par la mise en œuvre d'un surcroît.

Dans un souci d'intégration et de continuité urbaine, les constructions d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1) peuvent être autorisées en continuité ou à proximité d'un bâti existant d'une hauteur similaire.

Dans le cas d'une maison isolée sur sa parcelle, un tel volume s'intègre difficilement dans un nouveau quartier si le reste des constructions ne présente qu'un rez-de-chaussée.





Les différences de teinte des toits de ces maisons, davantage encore que leurs implantations solitaires en ligne ou que leurs volumes, empêchent une intégration harmonieuse du quartier dans son environnement.



►► Couverture

L'emploi de la tuile est susceptible d'apporter à l'ensemble d'un nouveau quartier une plus grande unité et d'en limiter l'impact dans le paysage, considérant que les toitures sont souvent le premier signal visuel d'une zone de construction neuve.

Si l'obligation d'emploi de ce matériau ne peut être imposée de façon générale dans un document d'urbanisme, il peut l'être dans un règlement de lotissement. L'emploi en rives de tuiles à rabat alourdit considérablement l'aspect de la toiture et doit être déconseillé.

Couverture neuve aux teintes nuancées qui imite la tuile petit moule sans en avoir cependant la densité.

Forme

La pente traditionnelle des couvertures dans le Perche s'inscrit entre 45 et 55°. Ce sont dans leur grande majorité des toitures à deux pentes et à pignon découvert, c'est-à-dire que la couverture n'y présente pas de débord.

Matériaux

Malgré l'emploi occasionnel de l'ardoise sur quelques maisons de bourg, le matériau de couverture le plus répandu dans le Perche reste la tuile. Il s'agit d'une tuile petit moule posée à 70 unités/m².

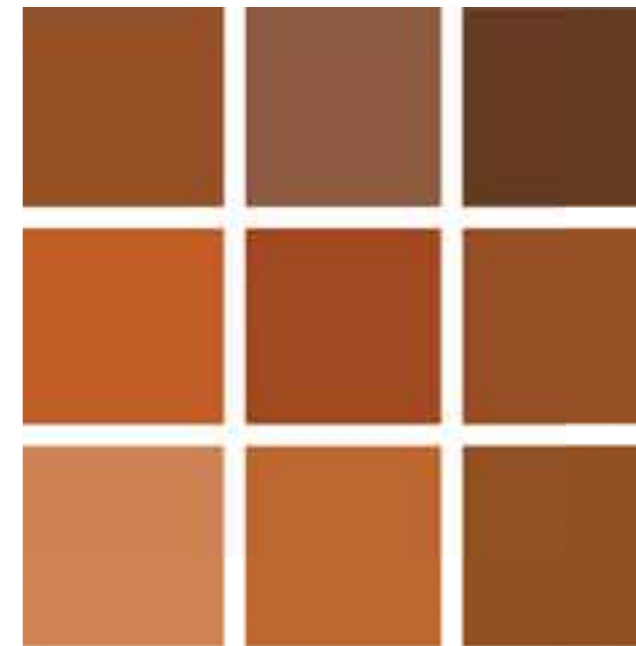


Détail d'une couverture neuve de type traditionnel.

À RETENIR

Les pentes de toits sur une maison de type traditionnel sont comprises entre 45° minimum et 55°. Cependant, les appentis adossés ou les constructions annexes peuvent avoir une pente inférieure. Les pignons ne présentent pas de débord.

Le matériau de couverture traditionnelle le plus répandu dans le Perche est une tuile plate, petit moule, 70/m² minimum dans des gammes dites nuancées. À défaut on emploie des produits d'aspect et de couleur strictement similaires, en harmonie avec les toitures environnantes.



Nuancier indicatif des couleurs de la tuile traditionnelle dans le Perche.



►► Aspect de la maçonnerie

Quel que soit le matériau de construction des murs principaux, la maçonnerie est toujours enduite, exception faite des parements de briques ou de pierre calcaire et des bardages bois. Cet enduit est réalisé à la chaux. Il est dit plein, ou couvrant et utilise des sables locaux qui apportent une couleur ocrée plus ou moins soutenue suivant les secteurs du Perche. Pour les enduits neufs, on recherchera un aspect similaire.

A RETENIR

Les murs sont enduits, à l'exception des surfaces présentant un bardage bois.

La couleur de l'enduit peut se décliner sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux (*Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit. CAUE 28*).

Le blanc, très lumineux dans l'environnement est interdit.



- Fenêtre neuve dont l'encadrement et les jambages en brique imitent le traitement traditionnel des baies du nord du Perche. Les vitres, sur les bâtiments traditionnels, sont au nombre de 3 ou 4 par vantail.



- Simplement lissé et badigeonné de blanc, l'encadrement de cette fenêtre donne davantage de relief au mur et en éclaire la surface.

►► Baies

Les baies sont en général plus hautes que larges dans une proportion d'1 pour 1,3 à 1 pour 1,5. Cette forme assure un équilibre rythmique aux façades en longueur. A l'arrière des constructions cependant, ou sur l'espace privatif du jardin, il peut être intéressant de créer des ouvertures différentes permettant notamment un meilleur ensoleillement des pièces ou une utilisation de la baie mieux adaptée aux différents espaces : baies vitrées ou portes-fenêtres donnant accès au jardin, ouvertures en bandeau, etc...

L'emploi de ces types de baies est possible hors du champ visuel de l'espace public. L'encadrement des baies classiques sera traité soit en briques, soit en pierres calcaires selon la tradition locale, soit plus simplement par une différenciation de l'enduit, lissé sur une vingtaine de centimètres. Les appuis en général sont traités de la même façon que le reste de l'encadrement. Les linteaux peuvent être droits ou courbes, le plus souvent en arc segmentaire.

A RETENIR

Les fenêtres en façade de la maison traditionnelle ont des proportions plus hautes que larges dans un rapport de 1 par 1,35 minimum.

Sur le bâti de type traditionnel, les encadrements sont traités, soit en briques, soit en pierre calcaire, soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur d'une vingtaine de centimètres.

L'encadrement se distingue ainsi du reste du mur, soit par une couleur blanche (dans les régions où les encadrements sont traditionnellement réalisés en pierre calcaire), soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge (dans les régions où la brique domine).

Les appuis de fenêtre en béton brut sont fortement déconseillés.



Positionnement des lucarnes au droit du mur



Lucarne neuve au-dessus de l'égout avec toit à croupe et traitement des jambages en brique.

►► Ouvertures en toiture

Lorsque les combles sont aménagés, les ouvertures en toiture peuvent être de types : châssis de toit ou lucarne.

Ces dernières sont soit pendantes (une partie incluse dans la maçonnerie) soit situées uniquement sur le pan de toiture et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau. Les lucarnes positionnées à mi-hauteur de toiture sont interdites.



Lucarne pendante

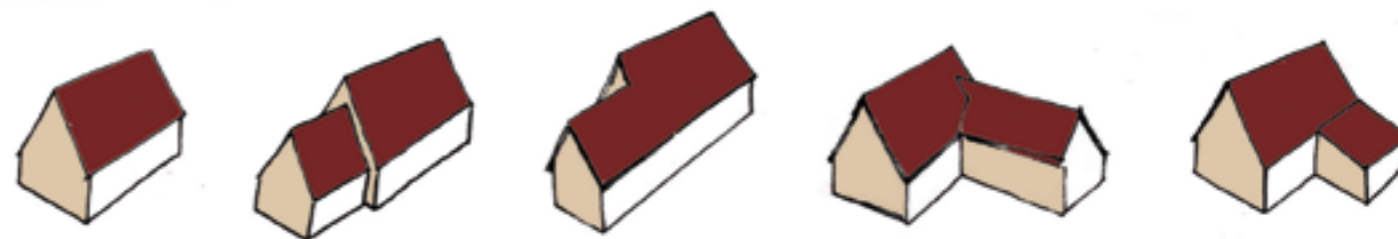


Lucarne au-dessus de l'égout

A RETENIR

Les ouvertures en toiture de type lucarne sont placées sur une construction traditionnelle à l'aplomb de la maçonnerie et dans la mesure du possible à l'alignement des fenêtres.

Les châssis de toit sont autorisés. Pour un meilleur aspect extérieur, ils sont encastrés au nu exact de la couverture.



►► Extensions

Comme pour le volume principal, les extensions et volumes annexes présentent des formes simples. Ces extensions peuvent revêtir différentes formes et s'imbriquer de façon variée avec le volume principal jusqu'à en être détachées. Cette possibilité d'évolution du bâti contemporain est très recherchée par les jeunes couples qui y voient une possibilité d'adapter leur maison selon leurs moyens financiers, l'évolution de la famille ou l'activité du ménage (travail à domicile par exemple ou développement d'une activité libérale). Il est à noter qu'une extension, permettant à la construction de rester évolutive, est aussi un élément qui favorise l'intégration par densification et apporte une plus-value à la maison.



- La différenciation des volumes évite de donner à la construction un aspect trop massif et permet d'épouser les différences de niveaux.

A RETENIR

La hauteur des extensions ou annexes est souvent limitée à un rez-de-chaussée. Les pentes de toiture des extensions peuvent être différentes de celles de la surface principale.

►► Clôtures

La construction neuve se définit aussi par la qualité de ses abords et la mise en valeur de l'environnement paysagé de la parcelle. Pour cela il faut être extrêmement attentif au système de clôture de la parcelle.

Dans le système français la clôture d'une propriété est un droit. Son édification est généralement soumise à une déclaration préalable et il est possible d'en régler la forme, la hauteur et les matériaux. Dans certains cas, la clôture peut être imposée pour maintenir

l'aspect de continuité urbaine et la délimitation des espaces privés et publics. Si la façade sur rue est en recul par rapport à l'espace public le front de parcelle devra être clos.

Traditionnellement les murs de clôture sont maçonnés. Il peut s'agir d'un muret de 60 à 80 cm de hauteur surmonté de grilles, ou d'un mur plus haut, d'environ 1.80 m qui occulte totalement la vue. Le coût important d'une clôture maçonnée peut légitimement amener à privilégier une clôture végétale d'essences locales, doublée ou non de grillage.



Clôture végétale sur grillage. Ce dernier a presque disparu sous les plantations et l'aspect de la clôture se fait plus naturel.



Entièrement en bois, cette clôture rurale a pour unique fonction de marquer la séparation entre espace privé et espace public. Elle pourrait être doublée de plantations tout en conservant son aspect simple et léger.

A RETENIR

Les clôtures sur rue peuvent être traitées :

- en maçonnerie enduite formant mur bahut d'environ 60 cm ou plus.
- Par un grillage simple, végétalisé ou non.

Les éléments préfabriqués en béton sont à proscrire.

Certains règlements de lotissement limitent la hauteur des plantations arborées. Cette mesure relève d'un principe de précaution. Elles sont indispensables aussi à l'établissement de certaines règles de vie collective : éviter les masques, l'empiètement de la végétation sur les parcelles voisines... Il est possible de se prémunir de certains litiges de voisinage en adoptant de telles dispositions tout en gardant une certaine flexibilité dans leur application et en favorisant l'entente entre riverains. Sont à éviter les espèces conifères et en particulier les haies mono spécifiques (de type thuyas) qui créent de véritables murs végétaux à l'aspect rigide et représentent de lourdes charges d'entretien.

►► Aspects paysagers de la parcelle

L'environnement de la parcelle peut se révéler tout aussi important que la qualité architecturale de la maison. Il est visible par les autres, et participe de fait au paysage du Perche.

D'une façon générale, les terrasses constituées d'une semelle en béton, éventuellement carrelée, sont à éviter. Outre leur aspect imperméabilisant, elles nécessitent de l'entretien et alourdissent l'aspect de la construction. Il existe de nombreux matériaux permettant d'aplanir et de stabiliser une surface extérieure en laissant à l'eau la possibilité de s'infiltrer (caillebotis bois, dalles gazon.)

Les plantations peuvent aussi faire l'objet de recommandations : on favorisera les essences adaptées au contexte local (sous formes arbustives ou de haute tige) en cherchant lorsqu'elles forment une haie un panachage pour se rapprocher de l'aspect des haies bocagères traditionnelles. Le choix des végétaux sera à adapter à la taille de la parcelle, en tenant compte du développement des arbres à taille adulte.

Pour le choix des essences et l'entretien des haies de type champêtre, le Parc naturel régional a édité deux guides : *Guide des essences des haies du Perche* et *Guide pratique des haies dans le Perche*.

A RETENIR

Les haies séparatives composées d'une seule espèce végétale persistante sont à proscrire.



L'architecture contemporaine, ou faisant référence à des formes contemporaines de construction, reste assez peu répandue sur les territoires ruraux et il n'existe encore que très peu d'exemples de maisons formellement contemporaines dans de nouveaux quartiers réalisés sous procédure de lotissement. Cependant, depuis plus d'une dizaine d'années, les aspirations des habitants changent, de nouveaux modes de construire et d'habiter émergent.

Ces changements concernent la forme de l'habitation mais aussi sa structure et les matériaux de construction. A l'intérieur, de nouvelles fonctions apparaissent qui transforment l'apparence extérieure de la construction : recherche d'espaces plus ouverts, plus fluides, plus lumineux, pièce de convivialité unique, espaces spécifiques dédiés à l'utilisation du multimédia, importance de la voiture engendrant deux places de parking couvert, etc. De nouveaux matériaux de construction réservés autrefois à des bâtiments techniques ou annexes sont aujourd'hui admis dans l'habitation : emploi du métal, polycarbonate, béton apparent. Ils transforment radicalement l'aspect de l'habitat. Par ailleurs les goûts changent et l'architecture contemporaine séduit un nombre croissant de personnes pour lesquelles l'image de la maison ne correspond plus obligatoirement à une façade traditionnelle au toit à deux versants. Enfin, les préoccupations environnementales amènent à considérer la maison autrement et développent de nouvelles formes architecturales : toitures végétalisées, patios, jardins d'hiver, surfaces capteuses d'énergie (en façade ou en toiture), brises soleil, larges surfaces vitrées...

Il est difficile de proposer une typologie de l'architecture contemporaine et de formuler des règles pour ces constructions qui n'ont pas de référents traditionnels. L'architecture contemporaine est multiple ; multiple dans ses formes, et multiple dans ses matériaux. Lorsque le cas se présente, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ne sait pas le plus souvent sur quels critères fonder son avis. Il ne peut être cependant question d'interdire toute forme nouvelle d'architecture. Comme l'énonce le premier article de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 « **L'architecture est une expression de la culture** ».

L'architecture contemporaine donc est un indice de vitalité culturelle et participe de la nécessaire variété de la construction individuelle, trop souvent banalisée par les modèles standards architecturalement pauvres. Il n'est pas non plus négligeable de noter que les maisons dites d'architecte prennent une valeur immobilière supérieure aux maisons de catalogue.

Le même article de loi précise cependant : « *La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt* ».



Chacune de ces constructions dépend donc de son contexte et de ses partis pris. Le plus souvent conçus par un architecte, les projets d'architecture contemporaine doivent être étudiés au cas par cas et peuvent faire, le cas échéant, l'objet d'une négociation sur le territoire et d'aménagements permettant une meilleure intégration paysagère et urbaine.

Dans le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme ou dans un règlement de lotissement, il est possible d'ajouter une clause sur ce type de construction pour ne pas empêcher de telles réalisations de voir le jour, tout en se réservant un droit de regard afin d'aboutir à un projet accepté par tous.

À RETENIR

L'architecture contemporaine, déroge tout ou partie aux règles de la construction traditionnelle (forme, volumes, aspect et matériaux). Il convient de rechercher une intégration paysagère et urbaine par rapport au site.

La demande du permis de construire est étayée de documents de présentation graphique précis montrant l'ensemble de la construction projetée ainsi que son impact visuel dans le site.

►► Nouveaux matériaux et adaptation de la construction à de nouveaux besoins

Il semble aujourd'hui important, face à l'augmentation du coût de l'énergie et dans l'optique de développer un habitat sain, de promouvoir de nouvelles façons de construire et de s'équiper. Le secteur de la construction est aujourd'hui responsable de près de la moitié de la production de CO² dans l'atmosphère.

Actuellement, la moyenne annuelle de la consommation énergétique de l'habitat s'élève à environ 250 kWh par m², toutes catégories de logements confondus. Le protocole de Kyoto, ratifié par la France, se donne pour objectif de ramener cette consommation annuelle à 50 kWh/m² en 2050. Pour atteindre ce but la réglementation thermique *pour des bâtiments confortables et performants* (RT2005) impose aux constructions neuves un seuil de consommation énergétique pour le chauffage ; préconise l'ouverture des bâtiments vers le sud pour favoriser l'apport énergétique passif ; et incite au recours aux énergies renouvelables. Une nouvelle réglementation thermique devrait voir le jour en 2010. Elle devrait renforcer le contenu de la RT 2005.



Sous le coup de la législation, mais aussi nécessairement face à l'augmentation du coût de l'énergie et aux dommages environnementaux qu'engendrent nos modes de vie contemporains, la production de l'habitat et la forme de celui-ci sont appelés à changer radicalement dans les décennies à venir. Il est donc indispensable de prévoir et d'accompagner ces changements.

Si l'aménagement d'une habitation plus respectueuse de l'environnement et moins consommatrice d'énergie, en particulier d'énergie fossile (grâce à la qualité de son isolation, des calfeutrements, le choix d'un mode de chauffage et des matériaux de construction, etc.) relève encore de la décision individuelle, il n'est cependant parfois pas inutile de faire la promotion de certains choix auprès de nouveaux habitants.

De plus, certaines installations bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % et permettent parfois d'obtenir aides ou crédit d'impôts comme c'est le cas par exemple pour la récupération des eaux de pluie pour un usage extérieur ; l'emploi d'énergies de chauffage propres ; l'équipement en photovoltaïque ou l'isolation.

Pensées dès la conception, certaines techniques peuvent faire réaliser au propriétaire de la construction de considérables économies d'énergie. Il est donc souhaitable de lui conseiller de se renseigner auprès des conseils généraux et régionaux, de l'ADEME et des Espaces Info Énergie (E.I.E). Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) sont également susceptibles d'apporter leurs conseils dans la conception de l'habitat.

Enfin il existe des architectes spécialisés dans la conception et le diagnostic environnementaux de la maison. Lors de la mise en œuvre d'un nouveau quartier, les communes peuvent s'entourer de ces spécialistes, offrir leurs services aux futurs habitants ou demander à l'aménageur des mesures d'accompagnement architectural à destination des co-lotis.

A son échelle, la commune peut aussi favoriser l'émergence d'une architecture plus respectueuse de l'environnement et moins énergivore. Elle peut ainsi inciter à la mitoyenneté, à la compacité de la construction, ou à une orientation judicieuse. Il est également possible de permettre davantage le recours à certains équipements ou formes architecturales tout en accompagnant leur mise en œuvre pour les adapter à l'architecture dite traditionnelle :

- Autoriser les vérandas côté jardin et autres surfaces (jardin d'hiver...) susceptibles d'emmagasiner la chaleur solaire en période hivernale;
- Permettre aux baies exposées au sud de déroger aux recommandations en matière de forme et de proportions, favorisant ainsi l'apport de chaleur par ce que l'on appelle le solaire passif et apportant davantage de lumière naturelle à l'habitat. Si la maison est convenablement conçue et orientée, la façade sud se trouve généralement face au jardin privatif et donc hors du champ visuel de l'espace public. Dans le cas de hautes baies, la mise en place d'un débord au-dessus de la surface vitrée et formant un brise soleil pour éviter les surchauffes d'été peuvent aussi être autorisés. Il en est de même pour les débords de toiture sur les murs principaux (ou gouttereaux) ;



- Permettre le recours à des équipements spécifiques tels que les panneaux solaires. Le positionnement de ceux-ci est en général très contraignant (exposition sud, pente obligatoire et proximité avec le système central de distribution de chaleur). Positionné directement sur la toiture principale, ce type d'équipement alourdit indéniablement l'aspect de la construction. Il n'est parfois pas possible de faire autrement mais dans de nombreux cas d'autres solutions sont envisageables : les panneaux solaires peuvent être placés sur des toitures annexes (extensions, appentis, vérandas...) ; ils peuvent parfois être placés au sol ou encore masqués dans l'encuvement d'un toit terrasse en annexe.

Lorsque aucune de ces solutions n'est envisageable et que les panneaux sont placés en visibilité de l'espace public, il est possible d'essayer de les positionner au mieux sur la construction pour garder à l'aspect de la maison un certain équilibre à l'instar de châssis de toit.

La plupart de ces aménagements sur une architecture de qualité ne nuisent en rien à l'aspect général de la construction, même si celui-ci se veut traditionnel.

►► La construction bois

Construire en bois dans le Perche n'est pas en contradiction avec l'architecture régionale. L'origine même du nom de la région, Sylva Pertica (forêt de hautes tiges ou « perches ») peut laisser penser que cette ressource fut tout naturellement utilisée dans les constructions d'autrefois.

D'ailleurs, jusqu'au XVII^e siècle et tout particulièrement dans l'Ouest, le bois était en France un matériau de construction très répandu. Construire en bois aujourd'hui, tout ou partie, c'est-à-dire utiliser le bois en ossature ou simplement en bardage, présente plusieurs avantages et en particulier écologiques.

Par ailleurs, traité de façon naturelle, il offre un aspect léger très proche des matériaux traditionnels utilisés autrefois. Sa mise en œuvre s'adapte à de nombreuses formes parmi lesquelles les plus traditionnelles (type *longère*) ou plus contemporaines.

Il convient simplement d'éviter toute forme extra régionale de type chalet savoyard ou construction nordique, déplacées dans le contexte percheron. Le bois extérieur sera préférentiellement laissé nu mais on peut aussi teinter le matériau dans des couleurs proches des enduits traditionnels : beiges, ocres clairs. On évitera les lasures appuyées donnant à la construction une teinte jaune et brillante.



►► Des préoccupations collectives

L'urbanisme et l'architecture sont intimement liés. Le plan, le découpage foncier, l'orientation des parcelles influencent, orientent les formes architecturales. En retour, la forme du bâti, son aspect, son rapport à l'espace public et aux autres constructions génèrent l'ambiance de l'espace urbain, l'aspect du quartier mais aussi ses fonctions et son utilisation.

Ces deux domaines sont complexes. Ils recouvrent à la fois des problématiques techniques, économiques, sociales, environnementales et culturelles.

Il n'existe pas de solutions toutes faites en matière d'architecture et d'urbanisme.

Il n'y a pas de recette reproductible partout. Chaque cas est différent selon la région, le village et le site choisi pour implanter un nouveau quartier. Chaque cas doit rester différent pour éviter que se multiplient les quartiers anonymes, lieux d'une architecture standardisée et impersonnelle.

Confrontés à des choix parfois difficiles, les décideurs locaux ne peuvent plus se satisfaire de modèles qui, par le passé, ont montré leurs limites. Ils doivent au contraire s'entourer de toutes les compétences possibles pour mettre en place de nouveaux espaces collectifs et créer la ville ou le village de demain dans un souci de qualité : qualité de vie pour les nouveaux habitants mais aussi pour l'ensemble du village, qualité environnementale, qualité architecturale.

Aménager un nouveau quartier nécessite de faire des choix mais aussi un effort d'imagination. La réussite d'une opération passe par une sensibilisation des habitants et une volonté forte face à tous ceux qui considèrent le logement comme une simple marchandise.

Aujourd'hui de nombreux pays européens cherchent d'autres solutions en matière d'urbanisme et de construction. C'est le cas en Autriche, en Grande-Bretagne, en Suisse, en Allemagne, aux Pays-Bas où bâtiments « *basse énergie* », nouveaux matériaux et nouvelles formes d'architecture, quartiers éco-environnementaux, recherches de formes urbaines plus compactes et d'espaces collectifs plus respectueux de l'individu se développent rapidement. Le modèle du lotissement à la française montre encore ici ses limites et son retard.

La qualité de l'environnement naturel et culturel, touche chacun d'entre nous. Il convient donc de lui apporter toute l'attention nécessaire.

Victor Hugo dans un article appelé Guerre aux démolisseurs écrivait :
« *Il y a deux choses dans un édifice : son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde; c'est donc dépasser son droit que le détruire.* » On pourrait ajouter « *où de le mal bâtir* ».

Ce cahier de recommandations architecturales et urbaines est le fruit des réflexions d'un groupe de travail mis en place à l'initiative du Parc naturel régional du Perche et réunissant les Architectes des Bâtiments de France des Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), les architectes et paysagistes des Conseils de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et les services des Directions Départementales de l'Équipement (DDE) pour les départements de l'Orne et de l'Eure-et-Loir. Que tous les participants soient ici vivement remerciés.

Crédits photos : N. Communeau / PNRP ; Marion Decraemere ; La bonne maison, réalisée par Géoxia-Maison Phenix à l'initiative du photographe Yann Arthus

Bertrand, Agence ; Agence Folléa-Gautier ; Architecte François Lerault, CAUE du Calvados.

Cartes : PNR du Perche - BD TOPO © IGN, 2006 / Licence 2006 CUGN 0436

Conception et réalisation graphique : 02 33 83 92 86 - www.nicohomestudio.fr

Impression : Montligeon - Tirage : 1 000 exemplaires - Mars 2008

Comment construire aujourd'hui dans le Perche ?
Comment concevoir de nouveaux quartiers de logements individuels
en zone rurale ?

Plus que jamais ces questions sont d'actualité. Après le développement des zones pavillonnaires à la périphérie des villes, la construction neuve sous forme de lotissements a gagné en un peu plus d'une décennie les espaces ruraux, bouleversant l'aspect et le fonctionnement de nombreux villages.

Aujourd'hui, sous l'action conjuguée d'une nécessaire économie de l'espace et d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de la qualité de vie dans l'habitat et l'urbanisme nos modes de construire et d'aménager l'espace doivent changer.

Ce cahier de recommandations, fruit d'un travail de concertation, ne saurait être un cahier des charges susceptible d'apporter des solutions toutes faites à un projet de nouveau quartier. Il énumère simplement quelques pistes de réflexion en matière d'urbanisme et d'architecture et reprend les grandes caractéristiques du bâti percheron à l'usage de tous ceux qui souhaitent construire une maison de type traditionnel dans le Perche.



Parc naturel régional du Perche
Maison du Parc – Courboyer
61 340 Nocé

Tél. : 02 33 85 36 36 - Fax : 02 33 85 36 37
secretariat@parc-naturel-perche.fr
www.parc-naturel-perche.fr

Le syndicat mixte de gestion du Parc est composé des Conseils Régionaux de Basse-Normandie et du Centre, des Conseils Généraux de l'Orne et de l'Eure-et-Loir et des 118 communes du territoire du Parc. Il est soutenu par l'Etat et la Communauté européenne.

