

Du projet d'habitat durable et paysager...

... à sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

Allier l'architecture et l'insertion paysagère

Contexte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

- Diversité de l'architecture traditionnelle : maison de pêcheur, ferme en brique, en grès, en torchis, maison du marais, estaminet en briques, maison de craie...
- La majorité des maisons traditionnelles (à l'exclusion des maisons de bourg, du marais ou de pêcheur) présentent les caractéristiques suivantes, avec des variations locales :
 - Maisons rectangulaires, basses, allongées. - Menuiseries de couleurs vives et variées.
 - Toitures de 40 à 50°, en tuiles rouges orangées. - Soubassements sombres.



--> Chiffres clés

Sur le territoire du Parc, en 1999 :

- la part des maisons individuelles dans les résidences principales atteignait 95% ;
- le nombre de résidences secondaires était de 8605, soit 11% du total des logements ;
- le parc locatif social représentait seulement 7,8% des résidences principales.

En 2004, la surface cumulée de panneaux solaires thermiques était de 158 m² sur le territoire du Parc, correspondant au chauffage d'environ seulement 8 maisons individuelles (soit 0,01% de l'ensemble du Parc de logement).

(Source : PNR CMO & INSEE)

--> Charte du PNR

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs de la charte :

- Construire des habitations nouvelles dans un souci d'intégration paysagère.
- Préserver l'habitat traditionnel.
- Favoriser une intégration paysagère par le choix de l'implantation, des formes, des volumes, des matériaux et couleurs.

--> Problématique

L'urbanisation au coup par coup et la méconnaissance des caractéristiques locales paysagères et architecturales engendrent des modèles architecturaux de « catalogue » et peu intégrés au paysage.

--> Conséquences

- Volumes des maisons plus ou moins carrés, hauts et imposants.
- Garages avec toitures imposants, voire doubles garages.
- Hétérogénéité des revêtements, couleurs...
- Juxtaposition de volumes, de couleurs, d'implantations aboutissant à un ensemble peu harmonieux.

--> Enjeux

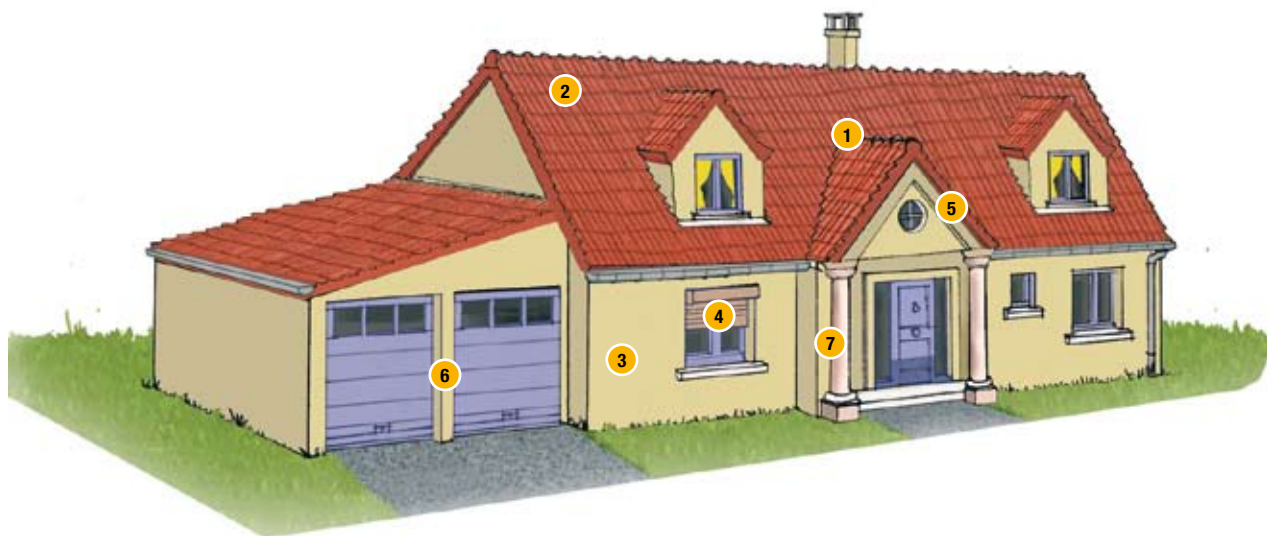
L'urbanisation doit être réfléchi de façon globale pour une continuité architecturale et une intégration paysagère.

--> Finalité

- Privilégier le permis groupé.
- Obtenir une continuité et une harmonie dans l'architecture.
- Réfléchir sur le projet au regard des caractéristiques locales.
- Eviter une architecture monotone et stéréotypée au niveau national.
- Rechercher des formes et volumes architecturaux adaptés aux enjeux énergétiques et s'intégrant dans les lignes du paysage.
- Permettre le choix entre l'architecture contemporaine et une architecture inspirée des références traditionnelles.
- Adapter l'urbanisation aux besoins naissants : logements plus petits, appartements en centre-bourg, à proximité des services et commerces.

A éviter...

L'architecture est disparate et ne s'intègre pas dans les lignes du paysage



Dominique Izoard, izebre@free.fr

- 1 **Nombreux décrochements dans l'architecture, qui ôtent la continuité de l'ensemble et attirent le regard.**
- 2 **Couleur de la toiture différente des couleurs environnantes. Dans le cas de tuiles noires vernissées, le vernis peut augmenter l'impact visuel du toit.**
- 3 **Couleur blanc éclatant du revêtement visible de loin si le soubassement sombre n'est pas marqué.**
- 4 **Absence de certaines menuiseries (encadrements des fenêtres, volets,...) ou couleur des menuiseries non différenciée des couleurs des revêtements.**
- 5 **Ouvertures hétérogènes et sans recherche d'alignement ou d'organisation.**
- 6 **Double garage avec toiture augmentant le volume de la maison et son impact paysager.**
- 7 **Gabarit imposant, volume non optimisé et complexe. Les proportions ne s'intègrent pas dans les lignes directrices de l'architecture environnante.**

L'architecture, éloignée de l'architecture traditionnelle, ne s'intègre pas dans le paysage sans pour autant apporter une qualité de vie supérieure à l'intérieur de la construction.

-> Règles à l'origine des aménagements observés

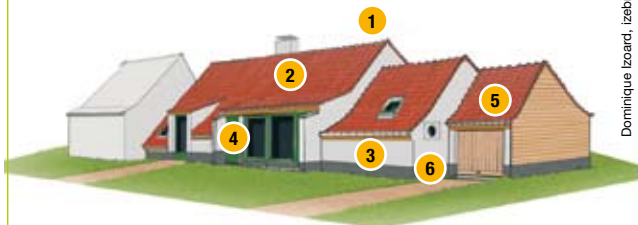
Art. 10 :
Hauteur max. au faîtage : 8 m

Art. 11 :
- Les constructions d'architecture moderne ne sont pas concernées par les règles suivantes.
- « Intégration paysagère » de la construction.
- Toiture de préférence dans les tons rouges. Pente de 35 à 50°.

Les règles sont souples et peu précises. L'absence de définition de termes tels que « l'architecture moderne », « l'architecture de qualité », « intégration paysagère », « harmonie des éléments » enlève sa force à la règle qui devient consensuelle.

A préférer...

L'architecture issue de références traditionnelles s'intègre dans le paysage et participe à la mise en valeur du territoire



- 1 Le gabarit est adapté à la fois au paysage et aux usages. Le volume est allongé.
- 2 Couleurs de la toiture similaire aux couleurs du bâti existant.
- 3 Couleur claire du revêtement.
- 4 Menuiseries de couleur vive.
- 5 Simple garage, de volume réduit et issu d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- 6 Soubassements de couleur sombre.

Le permis groupé permet une conception dépassant l'unité d'habitat. Il permet une homogénéité d'ensemble (couleurs, matériaux, gabarit, organisation, intégration paysagère par la recherche de fondu...) tout en laissant la possibilité d'adapter chaque construction aux usages : habitat de plain-pied pour les personnes âgées ou handicapées, pièce supplémentaire pour les familles...

NB : avec un permis groupé, les maisons peuvent être groupées ou isolées, bien que l'architecture groupée apporte une économie d'espace et d'énergie.

L'architecture est adaptée aux nouvelles attentes énergétiques et de confort par une utilisation des nouvelles technologies de la construction. Cette intégration est réfléchie dès le début du projet architectural, pour une meilleure intégration paysagère. De plus, la réhabilitation des bâtiments existant limite la consommation d'espace et participe à l'amélioration de la qualité architecturale.

Enfin, l'architecture doit être pensée non pas à l'échelle d'une construction mais de plusieurs, afin d'être réfléchie dans un véritable projet urbain et d'intégrer une diversité de logements, aboutissant à une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

L'architecture contemporaine, issue d'une réflexion architecturale et paysagère, permet des formes originales et adaptées



- 1 L'architecture s'inspire du contexte bâti et non bâti pour créer des volumes nouveaux en harmonie avec le site. Elle s'intègre dans le paysage et garde une harmonie avec l'architecture traditionnelle.
- 2 Le projet intègre différentes techniques alternatives : panneaux solaires, toitures végétalisées, murs en terre ou briques monomurs, isolation en bois par l'extérieur...

Proposition de traduction en règlement d'urbanisme

A adapter à chaque contexte et chaque projet

Art. 2 : les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées.

Art. 10 : hauteur max. au faîtage : 7,5m, à adapter selon les zones.

Art. 11 : sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

- Le projet s'intégrera dans les lignes du paysage et sera adapté au site.
- Les toitures seront de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire**.
- Le revêtement des murs sera de couleur claire. Les menuiseries seront de couleur vive. Les soubassements seront de couleur sombre.
- Les garages seront simples, de volumes réduits et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les éléments ajoutés à la construction (antennes, paraboles...) devront être dissimulés dans la mesure du possible, ou dans une couleur mate similaire à légèrement plus sombre que celle de la toiture.

*NB** : une hauteur supérieure en zone U voire AU permet une densification et une plus grande liberté architecturale.*

L'effet combiné des règles permet la possibilité de projets architecturaux intéressants. Les règles cadrent les projets tout en laissant une certaine liberté qui, sans casser l'harmonie, incite à éviter les éléments répétitifs et stéréotypés.

Exemple d'action communale : la commune de Condette laisse le choix dans son règlement entre architecture issue de référence traditionnelle et architecture moderne, avec des règles précises. De plus, une charte paysagère permet l'intégration des maisons dans l'environnement local. PLU approuvé le 21.12.06 (source DDE)

La commune d'Arques a réalisé une démarche HQE pour du logement social, avec parement bois et intégration dans un milieu naturel, à proximité de l'Aa et du canal.

Pour cette thématique, le règlement vient en complément...

Des autres pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il permet de :

- définir les objectifs énergétiques pour les constructions au niveau communal ;
- mettre en place une politique architecturale, par la définition des caractéristiques architecturales locales et par des projets groupés.

Le rapport de présentation

Il permet de :

- mettre en évidence le type d'habitat existant, les caractéristiques de l'architecture et les matériaux de constructions locaux ;
- préciser le contexte socio-économique de la commune et les besoins en logements et services ;
- décrire le contexte pédo-climatique afin de répondre aux enjeux énergétiques des constructions.

Le plan de masse coté à trois dimensions (R 123-12-4°)

Il est annexé au règlement et opposable. Dans les zones U et AU, il définit des règles spéciales telles que l'orientation des lignes de faîtage, une surface enveloppe dans lequel le bâti s'insère, l'intégration du bâtiment dans le relief, les reculs de façade...

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

(facultatif, non opposable mais conseillé en annexe)

Il permet de :

- préciser une palette de couleurs pour les constructions, en fonction de la zone ;
- préciser finement pour chaque zone le type d'architecture, les ouvertures et garages conseillés et à éviter ;
- préciser l'orientation de la façade principale, les lignes architecturales, les ouvertures, pour un confort bio-climatique ;
- lister les types d'architectures de références traditionnelles.

D'autres outils

Les guides de l'habitat

Ces guides, réalisés par les communautés de communes, en partenariat avec différentes structures publiques, proposent une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité pour une prise en compte de caractéristiques locales de l'habitat dans le cadre de programmes de rénovations ou de constructions.

Intercommunalités pour lesquelles un tel guide existe :

- Communauté de Communes du Pays de la faïence de Desvres et Communauté de Communes de Samer et environs.
- Communauté d'agglomération du Boulonnais.
- Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps.
- Communauté de Communes des 3 Pays.

Références juridiques

Code de la construction et de l'habitation

- Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité aux bâtiments.
- Décret n° 2006-592 du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

Références

- Guide technique « patrimoine rural bâti », PNR CMO, 2003.
- Guide technique « le bâti à pan de bois et torchis », réalisé par le PNR des Caps et Marais d'Opale, paru en avril 2006.
- Guide technique sur le thème de l'écoconstruction sur le territoire du Parc, à paraître fin 2008.