

Qualité architecturale des constructions en Haute-Savoie



PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE



Direction départementale des Territoires
de la Haute-Savoie

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et la Mer
Ministère du Logement et de l'Habitat durable
Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

Promouvoir la qualité architecturale pour préserver le patrimoine architectural et paysager de la Haute-Savoie.

Pourquoi est-ce important ?

Par son mode d'implantation, son gabarit, ses matériaux et le traitement de ses abords (jardins, clôtures, végétation, accès), chaque nouvelle construction participe à l'évolution du paysage.

Parce qu'elle s'inscrit dans une échelle de temps longue, cette évolution du paysage justifie que le parti architectural de chaque projet fasse l'objet d'une réflexion approfondie lui permettant de s'insérer dans son environnement. **Veiller à la qualité architecturale des constructions, c'est préserver la qualité des paysages qui fait de la Haute-Savoie un territoire exceptionnel et c'est lutter contre sa banalisation.**

Élus et services instructeurs en application du droit des sols (ADS), cette plaquette vous est destinée.

En délivrant les autorisations d'urbanisme, votre rôle est essentiel pour garantir la qualité architecturale et paysagère de votre territoire.

Cette plaquette rappelle les principales composantes de la qualité architecturale d'un projet de construction et les moyens de l'apprécier dans le cadre de l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Que dit la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture ?

Extrait de l'article 1^{er} de la loi

"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."

Qualité architecturale et permis de construire

Comment apprécier l'insertion des projets dans leur milieu environnant ?

1 - Le contexte architectural, urbain et paysager comme élément fondateur du projet de construction

Plusieurs éléments caractéristiques de l'environnement sont à prendre en compte :

- la situation du terrain dans la commune (dent creuse du centre-bourg, extension urbaine, terrain isolé...) et sa sensibilité dans le paysage ;
- la topographie du site, la présence de végétation, l'exposition ;
- le caractère ouvert ou fermé du paysage ;
- les caractéristiques architecturales du bâti environnant (gabarits, forme, type de couverture, taille des ouvertures, matériaux et coloris de façade...) ;
- les modes d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux voies et aux limites parcellaires.

Cette lecture préalable du site est indispensable ; elle permet la compréhension du contexte dans lequel le projet doit s'inscrire.

2 - Les pièces du permis de construire permettant de procéder à cette analyse

- **Le plan de situation** (PC1* article R431-7 a)**) : repérage du site dans son contexte communal et géographique. Réalisé sur fond IGN scan25, il renseigne sur l'emplacement, le relief, la végétation, le bâti environnant.



- **Les photographies** (PC7* et PC8* article R431-10 d)**) : visualisation du terrain dans son environnement proche et lointain (paysage, gabarit et façades des constructions voisines, présence de végétation sur le terrain...).



- **La notice explicative** (PC4* article R431-8**)) : présentation de l'état initial du terrain et de ses abords (contexte paysager, constructions, végétation, relief...).

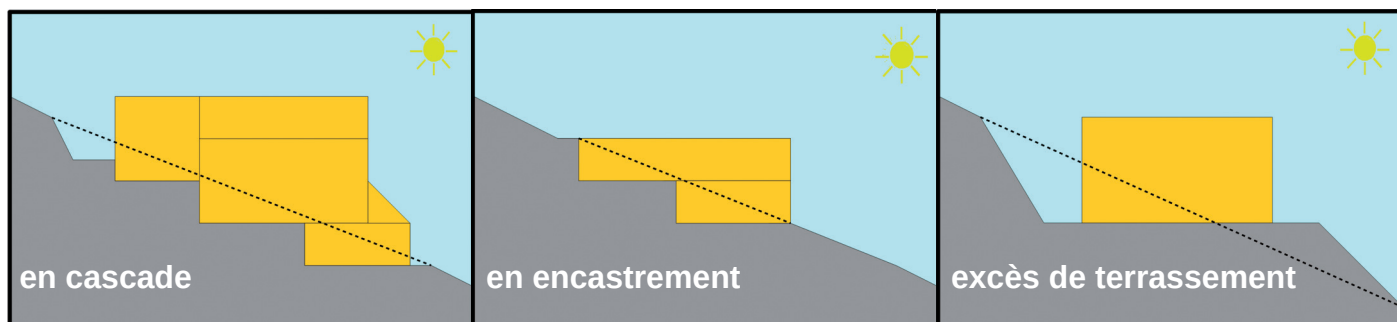
L'ensemble de ces éléments doit permettre de **percevoir le contexte** dans lequel le projet va s'inscrire.

Quelle prise en compte du contexte par le projet de construction ?

Les 10 points de vigilance du projet

1 - L'adaptation à la pente : le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade, en encastrement) le projet doit **suivre la pente naturelle** sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'**éviter les terrassements excessifs** souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

Schéma d'implantation dans la pente :



2- L'implantation sur la parcelle : la position de la construction est très importante et doit être en insertion harmonieuse avec les implantations environnantes (alignement aux voies, implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente, position au regard des limites séparatives...). L'implantation retenue ne doit pas créer de rupture dans l'ensemble bâti environnant.

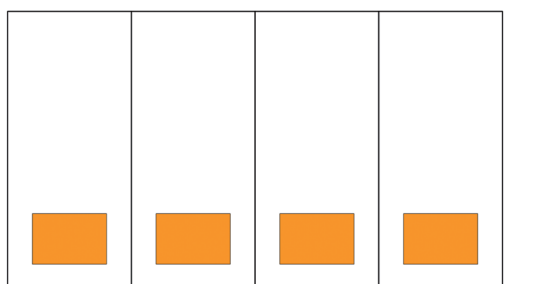


schéma illustrant un **rythme** d'alignement

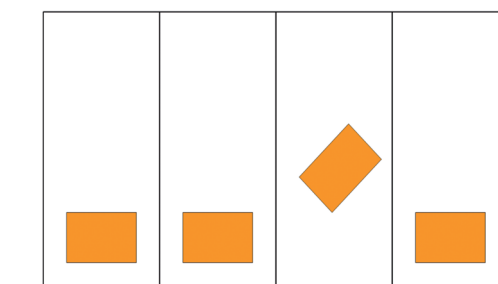


schéma illustrant une **rupture** d'alignement

3- L'accès : une implantation judicieuse du bâti **limite la voirie interne** d'accès, laquelle génère bien souvent d'importants terrassements qui accentuent l'impact paysager du projet.

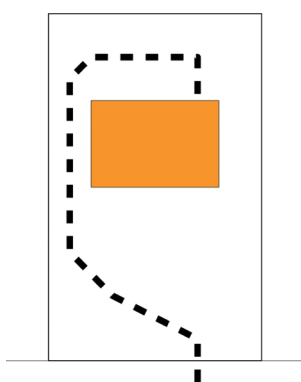


schéma d'une voirie excessive

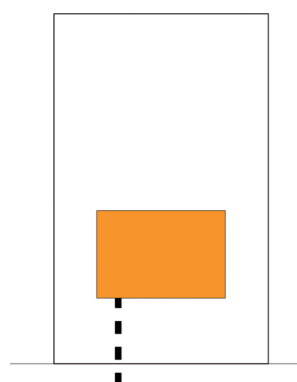


schéma d'une voirie réduite

4- L'orientation de la construction : optimisation du confort de l'habitation (luminosité naturelle, confort d'été, économie d'énergie, exposition au vent...).

5- Le gabarit, la forme, doivent s'inspirer ou dialoguer avec le bâti traditionnel. Préserver l'identité des paysages suppose de lutter contre les **styles catalogues inadaptés qui banalisent les paysages**. S'inspirer ne signifie pas imiter, cela n'exclut donc pas les réalisations contemporaines.

6- La toiture : dans le cas d'architecture traditionnelle, les pentes, le sens du faîtage, les matériaux de couverture doivent s'inspirer du bâti traditionnel. Les faîtages sont soit perpendiculaires, soit parallèles à la ligne de pente du terrain d'implantation. Dans le cas d'architecture contemporaine, le recours éventuel à des toitures-terrasses, notamment lorsqu'elles sont végétalisées, n'est pas incompatible avec une bonne inscription paysagère de la construction.

7- Les ouvertures : une attention particulière doit être portée aux dimensions, proportions hauteur/largeur, rythme et type de menuiserie, dans l'objectif d'une composition équilibrée de la façade.

8- Le choix des matériaux et des couleurs permet la bonne insertion du projet dans le paysage et le bâti environnant.

9- Le traitement des espaces extérieurs a une importance capitale pour l'insertion paysagère. Les clôtures, voiries internes d'accès, artificialisations excessives, végétalisation, ont tout autant d'incidence sur l'intégration paysagère que la construction.

10- Un projet avec une écriture architecturale résolument contemporaine peut être une plus-value dans le paysage. Il nécessite un regard de professionnel le plus en amont possible.

Les pièces du permis de construire témoignant de la bonne adaptation du projet au site :

- **Le plan masse** (PC2* article R431-9**) : **lecture du projet dans son ensemble**, l'implantation de la construction, ses accès, son orientation, l'aménagement des extérieurs, les limites parcellaires et bâtiments voisins...
- **La coupe** (PC3* article R431-10b**) sert en particulier à apprécier le profil du terrain avant et après travaux, **l'adaptation du projet à la pente et les terrassements**.
- **Le plan des façades et des toitures** (PC5* article R431-10a**) présente **l'aspect extérieur de la construction** sous ses 4 faces (volumétrie, aspect des matériaux, dimension des ouvertures, les éléments de décors...)
- **La notice descriptive** (PC4* article R431-8**) présente le **parti architectural du projet** permettant d'assurer sa bonne insertion paysagère (description littérale du contexte, des aménagements prévus, de l'implantation, du choix des matériaux...)
- **Le document graphique** (PC6* article R431-10c**) permet d'apprécier **l'insertion du projet** dans son environnement. Particulièrement importante, cette pièce peut être une vue en perspective ou un photomontage. Elle doit s'attacher à illustrer avec sincérité comment sera perçu le projet dans son environnement, c'est-à-dire par rapport aux constructions avoisinantes et au contexte paysager.

Afin d'apprécier la qualité architecturale d'un projet, il est donc nécessaire d'**être exigeant sur la qualité, la précision et la sincérité** des pièces fournies, en particulier s'agissant du document graphique d'insertion paysagère PC6.

Comment refuser un projet de mauvaise qualité architecturale ?

Les bases réglementaires de refus d'un permis de construire lorsque le projet est inadapté au contexte :

- l'**article 11** du plan local d'urbanisme (PLU) relatif à l'aspect des constructions lorsque la rédaction de ce dernier est suffisamment précise ;
- l'**article R111-27 du code de l'urbanisme** qui prévoit :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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."

Cet article, **applicable sur l'ensemble du territoire**, permet de refuser un projet inadapté, **quand bien même les règles du PLU seraient respectées**. Il nécessite toutefois d'être motivé par des éléments circonstanciés décrivant la mauvaise adaptation du projet à son environnement sur la base des critères évoqués précédemment.

* nomenclature officielle des pièces obligatoires à fournir dans le cadre d'une demande de permis de construire (Formulaire CERFA n°13109*04)

** article du code de l'urbanisme - partie réglementaire relative au dossier de demande de permis de construire

Les actions annexes concourant à l'objectif de qualité architecturale

1 - le recours à la consultance architecturale :

- En amont des projets : sensibiliser les candidats à la construction à la notion de qualité architecturale et les inciter à consulter, avant le dépôt d'un permis de construire, les architectes conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou de la direction départementale des territoires (DDT).
- Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour vous aider à apprécier la qualité architecturale des projets et le cas échéant établir un avis circonstancié permettant de motiver le refus de permis de construire.

2 - Sensibiliser et former le personnel instructeur à l'importance de la qualité architecturale

3 - Procéder aux visites de conformité après travaux pour s'assurer du respect du permis de construire et sanctionner les atteintes aux paysages (construction illégale, travaux non conformes, défrichement sauvage...) en dressant un procès-verbal.

Pour plus d'information,
contactez :

la direction départementale des Territoires

Service aménagement, risques

04 50 33 77 83

ddt-sar@haute-savoie.gouv.fr

le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

04 50 88 21 10

conseils@caue74.fr

www.caue74.fr

Direction départementale des Territoires de la Haute-Savoie

15 rue Henry Bordeaux 74998 Annecy cedex 9

Tél. 04 50 33 78 00

Fax. 04 50 27 96 09