



PATRIMOINES BATIS ET NATURELS

- RECONNAITRE, RESPECTER, REHABILITER, AMELIORER -

Le C.A.U.E. a entrepris, sous le titre “Conseils pour la mise en valeur de patrimoines bâtis et naturels - reconnaître, respecter, réhabiliter, améliorer -”, une série de publications concernant les architectures caractéristiques de la Haute-Savoie. Sont déjà parues dans cette collection “Le Pays de la Côte”, “Le Pays de Gavot” et “La Vallée du Giffre”.

Ce nouveau document devrait permettre à tout un chacun de mieux connaître l'originalité et les caractéristiques du bâti traditionnel du Chablais Lémanique. En même temps, il propose aux particuliers et aux entrepreneurs voulant restaurer ou réhabiliter des vieilles bâtisses quelques conseils afin qu'ils respectent l'esthétique et les savoir-faire traditionnels sans pour autant renoncer aux nécessaires adaptations liées aux besoins de la vie moderne.

Cette démarche devrait permettre de préserver un patrimoine bâti qui, même s'il ne revêt pas toujours un caractère exceptionnel, contribue grandement à donner une image d'identité locale.

En effet, à l'exemple de la Vallée du Giffre, riche d'éléments architecturaux, significatifs de l'expression culturelle d'un art de vivre spécifique aux populations des vallées montagnardes, le Chablais est parsemé de bâtiments dont la typologie est caractéristique de la région lémanique et des populations dont la vie était rythmée par l'influence du lac.

Le présent document, issu de la volonté des élus, traduit l'intérêt qu'il faut porter au patrimoine bâti, fruit de la tradition séculaire et d'un savoir-faire qui ne doit pas connaître de rupture dans son évolution. Ces composants du cadre de vie restent garants pour une part non négligeable du respect de la qualité du paysage.

Si chacun d'entre nous est le plus souvent préoccupé par la rénovation et le confort de bâtiments anciens comme habitations individuelles, le C.A.U.E., quant à lui et conformément à sa mission de conseil pour la qualité du cadre de vie, est également soucieux de la **mise en valeur extérieure du patrimoine** : c'est ainsi que ce cadre de vie s'inscrit dans le paysage collectif conférant à celui-ci son originalité et sa valeur.

L'équipe de rédaction constituée de :

- Pierre-Jean DUBOSSON, Secrétaire Général du C.A.U.E., rédacteur en chef,
- Anne RAIMOND, Architecte DPLG, rédaction et dessins,
- Danièle BESSON, Architecte DPLG, rédaction et dessins,
- François GURTLER, Ingénieur en environnement au C.A.U.E., Ingénieur Ecologue, coordination, conception, rédaction,
- Maryse AVRILLON, Chargée de la saisie, de la composition du texte et de réalisation de la maquette,

a donc procédé à la recherche des éléments d'architecture intéressants répartis dans le Pays du Léman, de manière à sensibiliser la population locale toute entière à la nécessité de rénover dans le respect d'une tradition, les bâtiments susceptibles d'être utilisés.

Elle a l'espoir que son travail vous sera utile et agréable.

Pierre-Jean DUBOSSON,  
Secrétaire Général du C.A.U.E.

**C**ette plaquette ne prétend aucunement apporter une réponse universelle à tous les problèmes de réhabilitation de bâtiments anciens : en effet, chaque situation est originale, chaque bâtiment l'est aussi.

Il ne s'agit pas non plus d'un manuel pour la restauration (réparation à l'identique de l'original) mais plutôt d'une somme de **conseils** destinés à réhabiliter un bâtiment ancien, à garder son esprit originel tout en l'adaptant raisonnablement aux normes modernes de vie.

De même, les éléments de “**vocabulaire architectural**” présentés ne sont que des clés permettant de comprendre comment nos prédécesseurs ont su apporter des réponses spécifiques aux contraintes d'un milieu local en relation avec leurs modes de vie et de culture originaux. L'architecture réussie d'un bâtiment n'est pas simplement “un décor” où évolue l'utilisateur, mais le fruit d'une réflexion ; chaque détail est pensé et a au moins une raison d'avoir été conçu comme tel... C'est l'ensemble de ces raisons associées à des savoir-faire particuliers qui constitue l'image d'un type ou de quelques types de bâtiments caractéristiques d'un Pays.

Les bâtiments retracent l'histoire, les influences, les conditions et les modes de vie de plusieurs générations qui se sont succédées sur un terroir. Les habitants doivent se reconnaître dans leurs bâtiments et cadre de vie et en être fiers comme ils sont fiers de leurs ancêtres et de leurs enfants... C'est la tradition présente au cours d'**une évolution sans rupture**.

Il est hors de propos de présenter un type de bâtiment transposable partout, aussi ce document ne le fait-il pas même au nom d'une réalité historique. La tradition ne doit pas refuser les exigences que représentent l'évolution technique, la diversité des conditions de vie, de culture. Les nouvelles réalisations doivent au contraire enrichir la tradition de ces nouveaux besoins tout en assimilant de nouvelles techniques.

En revanche, ce travail devrait permettre d'éviter les erreurs les plus communes, indiscutables en matière de réhabilitation de bâtiments anciens (patrimoines de caractère).

Il devrait également permettre de soulever quelques problèmes auxquels on ne pense pas toujours spontanément lors d'une reconstitution ou d'une réhabilitation et qui pourtant possèdent des solutions simples : **un projet réussi est un projet qui répond à ses objectifs.**

En outre, ont également été soulevées les notions de Paysage et abords de bâtiments, véritables écrins garants d'une identité économiquement et culturellement nécessaire.

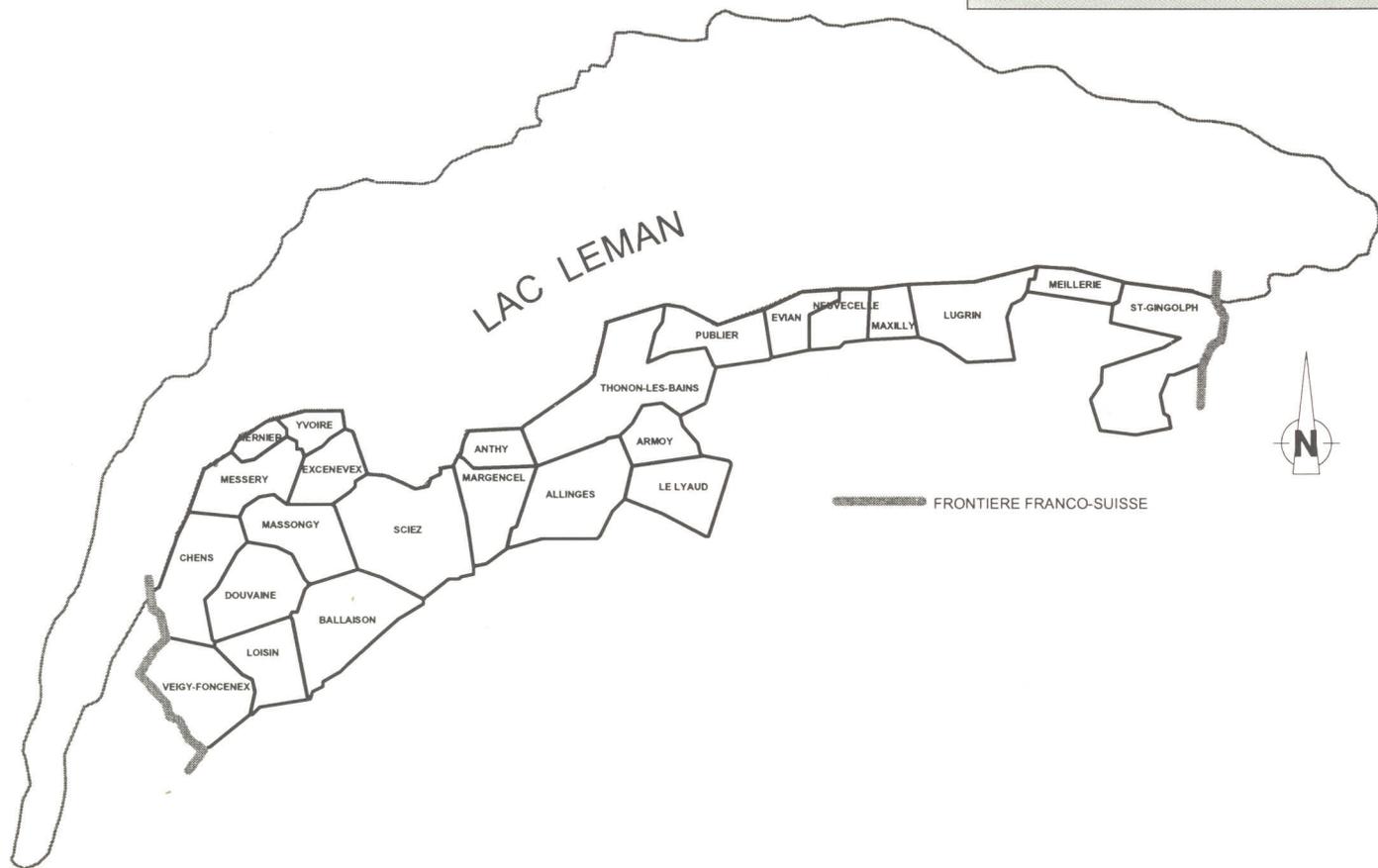
Cette sensibilisation doit être salutaire pour un **cadre de vie commun qui est le fruit des efforts ou des "laisser-aller" de chacun** : nous sommes tous acteurs de nos paysages !

Ce travail n'est bien sûr pas exhaustif mais doit néanmoins donner la possibilité à chaque citoyen et à chaque responsable élu intéressé, de trouver des réponses pratiques. Il contribuera, en plus, nous l'espérons, **à susciter l'envie d'approfondir une connaissance sur les usages et savoirs du passé** et sur des pratiques liées à la construction : cette somme de connaissances personnelles constitue une part de la conscience et des racines du Chablais, fondements indispensables pour un avenir de notre cadre de vie.



<b>D</b>	<b>U LEMAN AU COTEAU</b>	p. 6
	LE SITE	p. 7
	DEUX MOTS D'HISTOIRE	p. 9
<b>L</b>	<b>E CADRE BATI</b>	p. 12
	URBANISME TRADITIONNEL	p. 13
	L'HABITAT TRADITIONNEL	p. 16
	LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT	p. 20
	HABITER / REHABILITER : QUELQUES CONSEILS	p. 34
<b>A</b>	<b>UTOUR DU CADRE BATI : COURS, ABORDS ET JARDINS</b>	p. 64
<b>L</b>	<b>E CADRE DE VIE : QUELQUES PRINCIPES D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE</b>	p. 73
	LA VUE SUR LE LAC	p. 74
	DE L'INDIVIDUEL AU COLLECTIF	p. 78
	A PROPOS DU LOTISSEMENT	p. 80
	A PROPOS DU CHALET	p. 82
	PAYSAGES DELAISSES	p. 84
<b>A</b>	<b>NNEXES</b>	p. 87
	CADRE JURIDIQUE	p. 88
	ELEMENTS DE DIAGNOSTIC DU BATI	p. 96
	ENERGIES	p. 96
	LEXIQUE	p. 100

# DU LEMAN AU COTEAU



Les berges du Léman couvrent un large territoire s'étendant du Nord-Est au Sud-Ouest de la frontière suisse de Saint-Gingolph, porte du Valais, à la frontière suisse de Veigy au Canton de Genève.

Ce secteur regroupe 24 communes, à savoir : ANTHY-SUR-LEMAN, ARMOY, BALLAISON, CHENS-SUR-LEMAN, DOUVAIN, EVIAN, EXCENEVEX, LE LYAUD, LES ALLINGES, LOISIN, LUGRIN, MARGENCEL, MASSONGY, MAXILLY, MEILLERIE, MESSERY, NERNIER, NEUVECELLE, PUBLIER, SAINT-GINGOLPH, SCIEZ, THONON-LES-BAINS, VEIGY-FONCENEX et YVOIRE.

Longeant la rive sud du lac Léman, son relief est varié et se caractérise par trois secteurs :

- le littoral : très large et ouvert à l'Ouest, se refermant à mesure que l'on gagne l'extrémité Est,
- les coteaux du Bas-Chablais dans sa partie Ouest et médiane,
- et enfin les pentes plus abruptes, en contrebas du Pays de Gavot et du Haut-Chablais, qui confèrent à cette partie Est un caractère étroit et encaissé entre rive et montagne. Cette étendue est marquée au centre par la Dranse qui se jette dans le lac et autour de laquelle se sont développées des agglomérations importantes et renommées pour la

qualité de leurs eaux thermales : Thonon-les-Bains et Evian-les-Bains.

Cette topographie, ainsi qu'un climat tempéré, ont déterminé le mode d'occupation de l'espace et les activités humaines.

Ainsi, si le lac a longtemps permis les échanges commerciaux de part et d'autre des deux berges, la route traversant le pays d'Ouest en Est et rejoignant le canton de Martigny a également fortement contribué au développement du pays.

Son tracé a déterminé l'implantation des villages et leur organisation spatiale ; villages groupés en plaines ou sur les coteaux : à l'inverse villages-rue à mesure que l'on se rapproche de la frontière et de Saint-Gingolph. Elle demeure un passage obligé important, source d'enjeux économiques que la polémique au sujet de l'autoroute du Bas-Chablais ne fait que souligner.

Si l'agriculture a perdu de son importance, elle n'en demeure pas moins une activité locale, notamment sur les coteaux (vignes) et dans la plaine littorale (vergers, céréales...). En témoignent les nombreuses maisons de vigneron ainsi que les domaines ponctués de fermes et de demeures qui ont eu leur importance.

On note cependant, avec le recul de l'agriculture, un accroissement des friches et la fermeture visuelle de certains paysages (haies, résineux) qui, associés à l'augmentation importante des constructions individuelles isolées et leur cortège de nuisances (multiplication des accès et des réseaux...), contribue à banaliser le site...

La partie montagneuse reste quant à elle principalement vouée à la forêt. Du fait du relief sur lequel elle s'étend, elle n'apporte guère de contrepartie touristique telle qu'on peut l'observer dans d'autres régions.

La pêche a constitué également une activité économique importante à une certaine époque : en témoignent les villages de pêcheurs demeurés très typiques et de ce fait, davantage tournés aujourd'hui vers une activité touristique (Yvoire).

Mis à part ces derniers, aujourd'hui protégés, le littoral connaît une croissance telle que son paysage tend à devenir urbanisé sur presque toute son étendue par la multiplication des constructions individuelles, d'où une banalisation du site et à terme une disparition des accès et des vues sur le lac.

Les coteaux connaissent également ce développement urbain, notamment dans la région de Douvaine où les vignes sont de plus en plus ponctuées de constructions individuelles bénéficiant, il est vrai, d'une situation exceptionnelle.

Pays riche, pays de passage, le Pays du Léman est aujourd'hui en pleine mutation. Si celle-ci doit être encouragée, elle ne pourra s'effectuer qu'en maîtrisant la consommation de l'espace et en respectant les données traditionnelles et l'équilibre qui en fait sa caractéristique. Le respect et la mise en valeur des constructions traditionnelles, de leur mode de groupement, de la relation étroite qu'elles entretiennent avec le terroir ne peut que contribuer à sauvegarder l'identité du Pays afin d'éviter qu'il ne devienne la banlieue de Genève et d'Annemasse.

**L'**histoire du Pays du Léman est indissociable de sa situation géographique : proximité du lac et position frontalière.

En effet, l'importance du Léman comme moyen de communication au cours des âges est l'évidence au seul examen de son étendue (le plus grand lac d'Europe occidentale : 582 km<sup>2</sup>, 72 km de long et 13,8 km au plus large) et de sa situation géographique : carrefour de l'Europe, croisement des axes nord-sud et est-ouest qui font communiquer entre eux des pays dont les relations guerrières ou pacifiques alimentent vingt siècles d'histoire.

Dès l'époque préhistorique, de nombreuses cités lacustres ou littorales parsèment ses rives et laissent supposer que des échanges existaient déjà entre les diverses peuplades. De l'époque du bronze, le musée de Genève conserve une partie de pirogue retrouvée à Morges en 1877, preuve que le Léman constituait déjà un moyen de communication important.

Il va le devenir encore davantage avec l'occupation romaine durant laquelle Genève bénéficie d'une position privilégiée en tant que charnière entre les transports fluviaux et terrestres. Pourvue alors de deux ports, la

Fusterie et Longemalle, la ville assure le transport des hommes et des marchandises à la fois sur le lac et sur le Rhône, jusqu'à Lyon.

Sur la rive nord, les ports de Nyon, Morges et Lausanne permettent l'acheminement des marchandises et les échanges avec le nord : le Jura et le Rhin.

La rive sud est moins exploitée, néanmoins le port de Thonon est réputé pour son commerce avec la Suisse dès le III<sup>ème</sup> siècle après J.C.

De la fin de l'Empire à la fondation du Comté de Savoie, les déclinés de l'économie et du trafic se répercutent forcément sur les transports par eau. Néanmoins, la navigation sur le lac reste importante durant l'époque burgonde et ce, d'autant plus que les voies terrestres, et notamment la route romaine, furent les premières victimes des invasions barbares.

Du IX<sup>ème</sup> siècle à la Révolution française, la navigation sur le lac retrouve toute son importance au triple point de vue de la défense militaire, du transport des hommes et des marchandises.

Partagée entre trois dynasties : les comtes de Savoie, les comtes du Genevois et les Sires de Faucigny, la région lémanique est le lieu de luttes incessantes. Aussi, chaque parti équipe un ou plusieurs ports où sont construites et abritées les embarcations nécessaires aux opérations.



Santeuil lith. Charpenier. Édit. Librairie des Augustins, 55.

Felix Benoit del. Eug. Cicéri lith.

## MEILLERIE.

Sur le Lac de Genève. (Dép<sup>t</sup> de la H<sup>e</sup> Savoie.)

Ces opérations navales sont alors innombrables aux XIIIème et XIVème siècles.

L'importance du trafic va provoquer la naissance de deux villes qui connaîtront un développement considérable : Villeneuve et Morges, fondées au XIIème siècle.

Les ports méridionaux du Léman n'ont jamais eu une importance comparable à ceux de la rive opposée et leur trafic diminue très nettement dès la fin du moyen-âge. Les circonstances politiques expliquent cette évolution : en effet, le lac échappant dans sa majeure partie à la Maison de Savoie, celle-ci tend à se désintéresser du Chablais. En dehors du trafic local et du transport du sel vers Genève, le transport commercial demeure alors très faible.

Au XVIIIème siècle, le lac continue d'être le carrefour commercial qu'il fût au moyen-âge puisqu'il sert encore à un trafic international substantiel.

Pourtant le commerce local l'emporte de beaucoup, soit entre les ports savoyards, soit, et surtout, entre ces derniers et les villes de Genève, du canton de Vaud et du Valais.

On sait qu'après les occupations française et espagnole, la seconde moitié du XVIIIème voit une timide renaissance de la Savoie due dans une certaine mesure à la politique de réformes et à l'administration rigoureuse des souverains ainsi qu'à la paix qui régnait alors.

Si malheureusement le Chablais ne participe pratiquement pas à cette prospérité, les conséquences se ressentent pourtant quelque peu sur les bords du lac. Ainsi, Thonon devient le siège d'une activité artisanale assez importante, notamment au port de Rives.

Ce n'est qu'au XIXème siècle qu'un équipement sérieux des rives est entrepris. Jusque là, on mettait surtout à profit le site naturel, en utilisant au mieux les facilités d'accostage et les possibilités d'abri. Le premier port digne de ce nom construit sur la rive savoyarde du Léman est celui d'Evian. Les premières pierres de la jetée sont posées en 1826.

Celui de Thonon est commencé sitôt après la réunion de la Savoie à la France.

C'est donc paradoxalement au moment où le trafic lacustre voit son intérêt se réduire pour n'être plus qu'une navigation de plaisance que les installations portuaires importantes sont entreprises et menées à bien. Et c'est le rattachement de la Savoie à la France qui en est la cause déterminante et qui en fournit les moyens de réalisations.

## LE CADRE BÂTI



Le Pays du Léman s'étend de Veigy-Foncenex à Saint Gingolph et présente un urbanisme différent suivant le relief, la vocation des villages, leur situation par rapport au lac, aux coteaux et aux axes de communication.

L'urbanisation s'est faite lentement au cours des siècles. Certains hameaux ont été détruits et reconstruits parfois sur d'autres emplacements.

Mais il est fort probable que les villages anciens, tels que nous les connaissons aujourd'hui, sont ce qu'ils étaient il y a plusieurs siècles, hormis d'exceptionnelles interventions récentes.

L'implantation des hameaux n'est pas fortuite. Les villages ont été construits là où il y avait un terroir, avec un souci d'économie de terres cultivables, principales ressources pour les habitants.

Ils ont été bâtis sur des sites bien exposés même en hiver.

Selon leur implantation, leur forme peut varier.

On en trouve deux types :

- **le village groupé** dont les maisons sont rassemblées en masse autour d'une place, de l'Eglise, de la Mairie, par exemple (Anthy, Le Lyaud, Armoy, etc.).

Les bâtiments sont généralement accolés et toujours un peu en retrait de la route. Chacune des maisons se prolonge en arrière par un lopin de terre exploité en jardin potager, en verger.

- **le village-rue** dont les maisons sont réparties le long d'une voie de communication importante (St Gingolph, Meillerie, Excenevex, Loisin, Massongy, etc.).

On trouve également un peu d'**habitat isolé**, de la simple ferme aux vastes propriétés agricoles.

A l'Ouest par exemple, les hameaux agricoles et vigneron tels que Ballaison ou Loisin, animent les coteaux et les grandes étendues de terres pentues.

En bordure de lac, les villages de pêcheurs s'organisent autour d'une place, ou d'un bâtiment public (Chens, Messery, Anthy, etc.).

A l'Est les hameaux, coincés entre lac et montagne sont implantés le long de la RN5. Le bâti est plus dense et plus resserré (Meillerie, St Gingolph).

Plusieurs types de constructions se côtoient. Ainsi, à St Gingolph, l'urbanisation s'étage des bords du lac aux montagnes : on distingue le quartier pêcheur, le quartier urbain et commerçant, une zone pavillonnaire des années 40/50, une zone d'urbanisation récente (maisons individuelles) et enfin les chalets d'alpages.

Les hameaux anciens présentent une unité d'aspect qui en fait leur charme. Cette unité est le résultat d'une même logique de regroupement par rapport à la pente du terrain, au soleil mais aussi à l'emploi de matériaux locaux.



Jadis, la majorité des habitations était réalisée en milieu rural par les paysans eux-mêmes et selon des procédés éprouvés. Une grande économie de moyens en matériaux et en main d'oeuvre était de règle. On bâtissait lentement mais pour des siècles.

Le bâtiment ancien se fondait dans les autres, s'alliait au paysage, s'intégrait aux lieux.

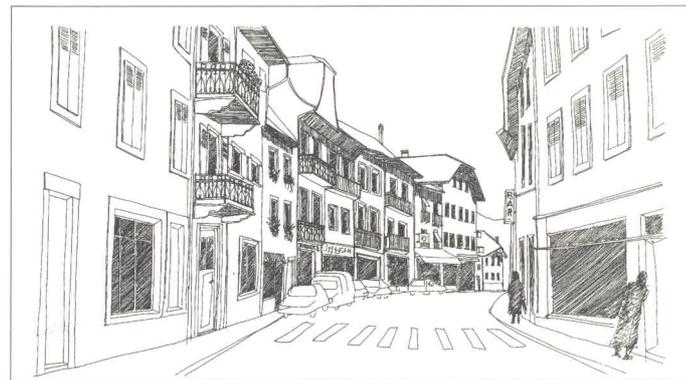
Pourtant cette unité n'est qu'apparente. La variété des espaces extérieurs des hameaux, des couleurs, l'enchevêtrement des toitures, la diversité de l'habitat, le "fouillis" de l'environnement végétal sont des composantes majeures de la lecture d'un paysage rural et donnent à ces hameaux une ambiance pittoresque.

L'évolution de l'agriculture, le développement du tourisme et la transformation en résidences secondaires des constructions entraînent une mutation profonde de l'habitat et des hameaux du Pays du Léman.

De nouvelles constructions, maisons individuelles, lotissements, immeubles, sont édifiés à la périphérie des hameaux sans que leur intégration par rapport au bâti ancien soit évidente. En outre, contrairement aux traditions constructives, ces nouveaux bâtiments sont souvent implantés en plein milieu des parcelles.

Les volumes, les pentes des toits, leurs orientations répondent à une logique individuelle extérieure au contexte initial du hameau et à ses contraintes.

De plus, on constate une forte urbanisation du littoral, occupé sans discontinuité ou presque.



## L'HABITAT TRADITIONNEL

**C**ontrairement à d'autres régions de Haute-Savoie, il est difficile de parler d'un type architectural unique, caractéristique du Pays du Léman.

**En effet, l'étendue du territoire qu'il recouvre, les différences de relief, les activités économiques traditionnelles, les époques..., ont fait apparaître plusieurs types d'habitat, adaptés à chaque situation ou usage.**

On peut ainsi repérer :

- les maisons de pêcheurs
- les maisons de vigneron
- les maisons agricoles
- les grosses fermes isolées
- les maisons années 40/60
- les immeubles
- les chalets d'alpage

Ces **types** se retrouvent en plus ou moins grande proportion sur l'ensemble du territoire suivant les vocations géographiques et économiques de chaque commune.

Ainsi les maisons de pêcheurs se retrouvent logiquement en bord de lac tandis que celles de vigneron se situent sur les coteaux (Ballaison, Loisin...).

Cependant, s'ils se différencient quant à leur vocation traditionnelle (pêche, agriculture...), la plupart de ces **types** présente un **vocabulaire architectural commun**, témoin d'une tradition constructive et d'un savoir-faire local, notamment pour les constructions issues d'une même époque.

*Ainsi, la plupart des **toitures** ont une pente relativement importante, à deux ou quatre pans, et sont recouvertes de tuiles écailles. Leur volume déborde largement de la façade principale et la protège.*

*Traditionnellement, les seules **ouvertures** en toitures étaient des petits percements destinés à la ventilation des greniers. Seuls les **types** plus récents (immeubles ou maisons des années 40/60) emploient des percements de taille plus importante qui permettent d'éclairer les pièces d'habitation situées sous combles.*

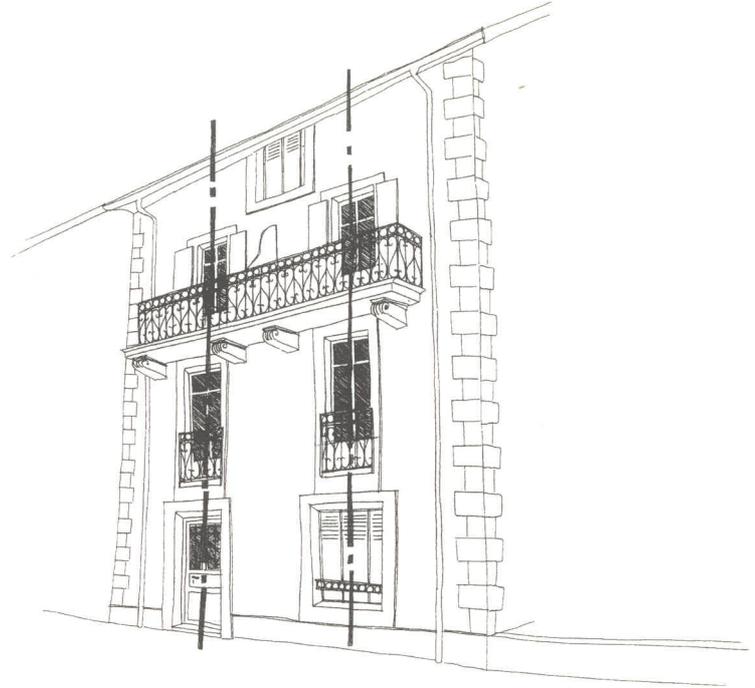
*Les murs sont en maçonnerie et généralement **enduits**. Seuls les encadrements des ouvertures et parfois les chaînages d'angles restent en pierres apparentes.*

*La couleur des **enduits** varie des teintes pastel (telles que le beige, le jaune clair, le rose, le blanc cassé), aux teintes vives (rouge, ocre, bleu, vert...). Ces couleurs contribuent à l'ambiance et au pittoresque des villages.*

*Le **bardage bois** est relativement absent du Pays du Léman. On le trouve en revanche dans les chalets d'alpage (communes de St Gingolph, Meillerie, Lugrin...) où il répond à une nécessité d'usage (ventilation du foin stocké).*

*Il est utilisé par ailleurs et de façon ponctuelle au niveau des combles de certains immeubles du début du siècle ou dans les maisons agricoles dans la partie exploitation. Les planches sont disposées de façon non jointive et verticalement.*

Les quelques **greniers** ou **mazots** présents constituent les seuls exemples de construction entièrement en bois du Pays. La technique constructive employée est alors le madrier.



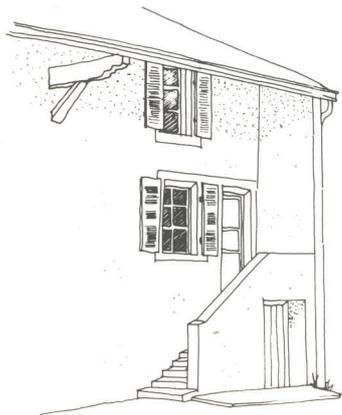
Les **ouvertures** sont fréquemment marquées par un encadrement en pierre (molasse ou granit), plus ou moins travaillé : linteau droit, plein cintre, anse de panier... Elles sont généralement de taille réduite et de proportions plus hautes que larges et leur positionnement sur la façade répond à des axes de compositions verticaux.

Les **menuiseries** étaient à l'origine en bois, ce qui explique la finesse de leurs sections et le détail des vitrages, généralement à deux vantaux et à petits carreaux.

Les volets, également en bois, sont pleins avec un petit motif d'ajour, ou encore à persiennes. Ils sont souvent peints de couleurs vives.

Quel que soit le **type**, le logement se situe généralement à l'étage ou au demi-étage d'où la présence de nombreux **escaliers extérieurs** permettant d'y accéder directement. Ces derniers sont parallèles à la façade principale mais il en existe également quelques-uns perpendiculaires à celle-ci. Ils se présentent sous deux formes :

- leur volume est entièrement maçonné, marches en pierre et garde-corps pleins en maçonnerie.
- seules les marches sont en pierre, le garde-corps étant alors l'objet d'un ouvrage en serrurerie particulièrement travaillé et d'une grande finesse.



De même, les **balcons** témoignent d'un savoir-faire en serrurerie, barreaudages verticaux plus ou moins travaillés avec des motifs floraux ou géométriques... Les quelques rares garde-corps en bois présentent des motifs ajourés. Seules les maisons des années 40/60 emploient un vocabulaire où la partie maçonnée est plus importante (environ 2/3 du garde-corps) et couronnée par une main courante horizontale en serrurerie.

L'ensemble de ces éléments constitue un vocabulaire architectural commun, caractéristique de l'identité du Pays du Léman...

Dans toute démarche de réhabilitation, il est donc indispensable de les prendre en compte afin de les respecter et de les mettre en valeur.

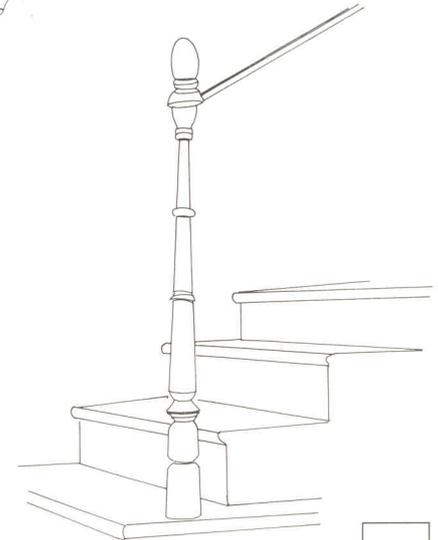
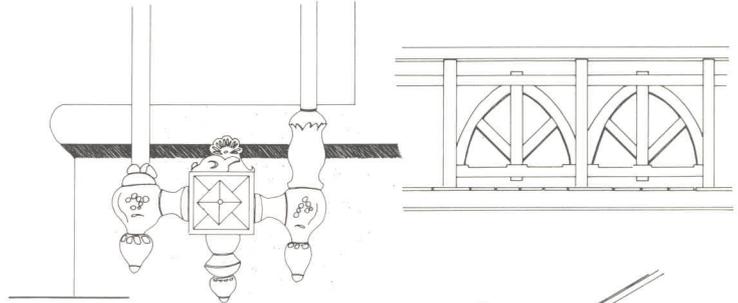
Ceci étant, suivant les différents **types** de constructions, il peut y avoir des nuances, des variantes, que ce soit dans la forme, la mise en oeuvre, les matériaux ou les couleurs...

Les pages suivantes proposent une lecture synthétique des différents **types** d'habitat traditionnel présents sur le territoire du Pays du Léman.

Ils sont volontairement répertoriés sous la forme de fiches décrivant pour chacun d'entre eux :

- leur situation géographique
- leur mode d'urbanisation (hameaux, constructions isolées, quartiers denses ou non...) et les caractéristiques de leurs espaces extérieurs.
- leur type : hauteur, destination du bâtiment...
- et enfin leurs caractéristiques architecturales.

Ce mode d'analyse n'est donc pas à l'abri de répétitions mais il devrait permettre à chacun de mieux comprendre les éléments constitutifs de sa construction.



## LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT

### LES MAISONS DE PECHEURS

#### SITUATION :

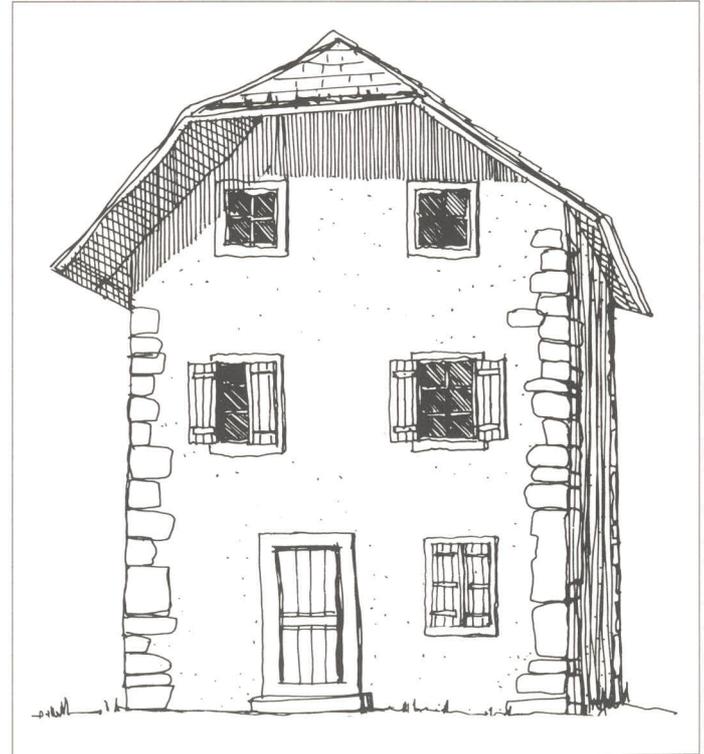
Bords de lac : ST GINGOLPH, MEILLERIE, MAXILLY, ANTHY, NERNIER, MESSERY...

#### URBANISME :

- Constituent souvent un quartier nettement différencié dans la commune : en bordure du lac, à proximité du port.
- Mode de groupement : soit en bande le long du lac (St Gingolph), soit en habitat regroupé.
- Tissu urbain dense : maisons accolées ou serrées les unes contre les autres.
- Espaces extérieurs : peu d'espaces privatifs, la rue est souvent le prolongement de l'activité professionnelle.

#### TYPE :

- Deux travées.
- Hauteur : en général deux niveaux - pas de cave.
- Habitation sur les 2 niveaux.



## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

- Volume modeste de forme carrée - Toiture à deux pans en tuiles - Faîtage parallèle ou perpendiculaire à la rue.
- Maçonnerie + enduit (pas de pierres apparentes).
- Ouvertures plus hautes que larges - Peu d'encadrement de fenêtre. Fenêtres à deux vantaux avec vitrages à petits carreaux.
- Absence d'éléments extérieurs types balcons, escaliers.



# LES MAISONS DE VIGNERONS

## SITUATION :

Coteaux : DOUVAINE, LOISIN, BALLAISON, SCIEZ,  
MARGENCEL, ALLINGES , MESSERY...



## URBANISME :

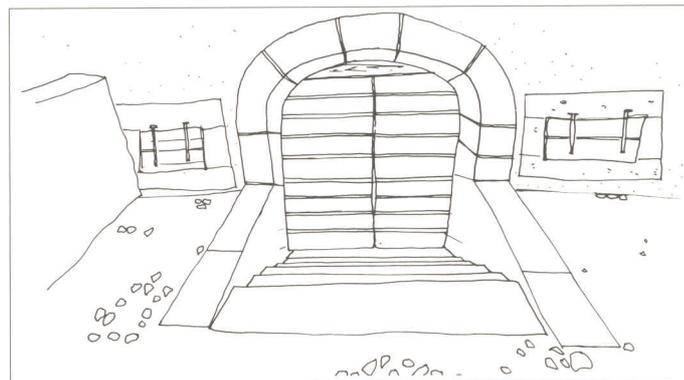
- Mode de groupement : en bande le long des rues, habitat regroupé.
- Tissu urbain souvent dense : maisons accolées ou serrées les unes contre les autres.
- Espaces extérieurs : espaces privatifs devant la maison (recul par rapport à la voirie) avec traitements de sols (galets, terre battue) - Jardins sur l'arrière.

## TYPE :

- 2 ou 3 travées.
- Hauteur : 2 niveaux + combles sur cave semi-enterrée côté habitation.
- Habitation à l'étage.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

- Volume de forme carrée - Toiture à deux pans en tuiles
  - Faîtage parallèle à la rue.
- Maçonnerie + enduit (pierres d'angles apparentes).
- Ouvertures plus hautes que larges - Encadrements en pierre. Fenêtres à deux vantaux avec vitrage à petits carreaux.
- Eléments extérieurs : escaliers en pierre (y compris garde-corps) conduisant à la partie habitation : éléments importants qui participent à la définition de l'espace public.



## LES MAISONS AGRICOLES OU RURALES

### SITUATION :

Coteaux : DOUVAINE, LOISIN, BALLAISON, SCIEZ, MARGENCEL, ALLINGES, LE LYAUD, BALLAISON, ARMOY...

### URBANISME :

- Mode de groupement : en bande le long des rues, habitat regroupé.
- Tissu urbain plus ou moins dense : maisons accolées ou isolées, parallèles ou perpendiculaires à la rue.
- Espaces extérieurs : espaces privatifs devant la maison (recul par rapport à la voirie) avec traitements de sols (galets, terre battue) pour utilisation agricole.  
Cet espace est régulièrement planté d'un arbre ou deux. Il peut être parfois clos par un mur et forme ainsi une cour fermée côté rue.
- Jardins sur l'arrière (murs).

### TYPE :

- 2 ou 3 travées pour la partie habitation + 1 travée pour la partie agricole.
- Hauteur : 2 niveaux + combles sur cave semi-enterrée côté habitation.
- Les maisons agricoles du Pays du Léman sont toujours bâties entièrement en pierre.



Sont regroupés sous le même toit : le logis, la grange, l'étable, l'écurie.

Le logement occupe une moitié de l'édifice à l'étage, accessible par un escalier extérieur. En dessous, on peut trouver la cave et le cellier dont l'entrée protégée est située sous l'escalier.

L'autre moitié est occupée par la grange avec sa grande porte et l'écurie.

Très souvent, l'écurie prend la place de la cave sous les pièces habitées et son entrée se trouve sous l'escalier extérieur.

#### CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

- Volume de forme carrée - Toiture à deux pans en tuiles - Faîtage parallèle ou perpendiculaire à la rue suivant implantation.
- Maçonnerie + enduit (pierres d'angles apparentes).
- Ouvertures plus hautes que larges - Encadrements en pierre. Fenêtres à deux vantaux avec vitrage petits carreaux - Portes de grange en bois avec encadrements pierre. Linteau droit ou en anse de panier.
- Eléments extérieurs : escaliers en pierre conduisant à la partie habitation : élément important qui participe à la définition de l'espace public.
- Garde-corps en pierre ou en serrurerie (barreaudage vertical fin + main courante métallique ou en bois).



## LES GROSSES FERMES ISOLEES

### SITUATION :

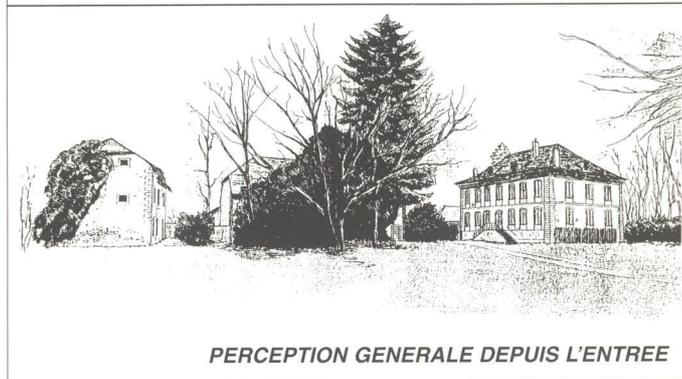
Coteaux et bords de lac : DOUVAIN, LOISIN, BALLAISON, SCIEZ, MARGENCEL, ALLINGES, VEIGY-FONCENEX...

### URBANISME :

- Constructions souvent isolées par rapport au village, fonctionnant de manière autonome.
- Groupements de plusieurs corps de bâtiments suivant deux cas de figure :
  - a) Soit reprise du type précédent (maisons agricoles), augmenté de quelques bâtiments annexes destinés uniquement à l'exploitation.
  - b) Soit distinction très nette entre la partie exploitation et la partie habitation.
- Organisation spatiale :
  - a) Soit cour fermée par un mur autour de laquelle s'articulent les différents corps de bâtiments.
  - b) Soit disposition spatiale autonome des différents bâtiments autour d'un espace central non clos. Dans ce cas, l'habitation est souvent de facture et de style beaucoup plus nobles et la distinction exploitation/habitation beaucoup plus nette.



*LA COUR INTERIEURE DE LA FERME*



*PERCEPTION GENERALE DEPUIS L'ENTREE*

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

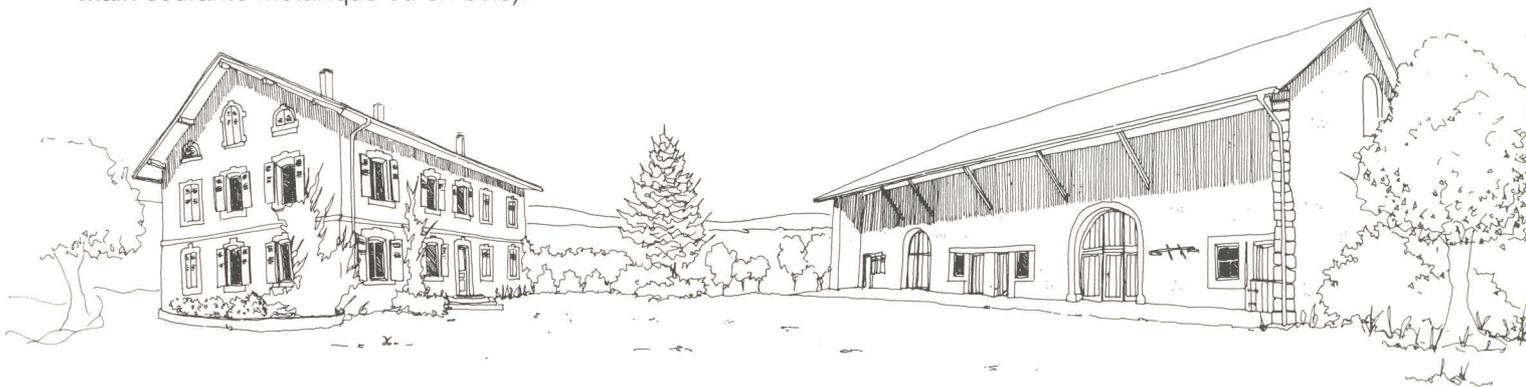
Les bâtiments agricoles reprennent les caractéristiques des types cités précédemment :

- Toiture en tuiles 2 ou 4 pans avec croupes cassées.
- Maçonnerie en pierre + enduit avec pierres d'angle apparentes.
- Ouvertures plus hautes que larges avec encadrement pierre.
- Portes de grange en bois avec encadrements pierre. Linteau droit ou en anse de panier.
- Eléments extérieurs : escaliers en pierre conduisant à la partie habitation.
- Garde-corps en pierre ou en serrurerie (vertical fin + main courante métallique ou en bois).

Les bâtiments destinés à l'habitation peuvent également reprendre les mêmes caractéristiques ou à l'inverse être qualifiés de demeures bourgeoises :

- Ordonnancement des façades.
- Murs en maçonnerie enduite + pierres d'angle et encadrement des ouvertures.  
Cas plus rares : murs en briques + pierres d'angle et encadrement des ouvertures.
- Toiture en tuiles 4 pans avec croupes cassées.

Ces constructions atteignent parfois des dimensions considérables, c'est pourquoi elles se situent le plus souvent à la périphérie des villages.



## LES MAISONS DES ANNEES 40/60

### SITUATION :

Communes à caractère urbain en bord de lac :  
DOUVAINE, ST GINGOLPH, MEILLERIE, LUGRIN...

### URBANISME :

- Mode de groupement : soit quartiers en périphérie du centre qui répondaient à la même logique que les actuels lotissements, soit constructions individuelles isolées.
- Tissu urbain plus ou moins dense : maisons isolées situées le long de la voirie ou en léger recul par rapport à celle-ci.
- Espaces extérieurs : espaces privatifs autour de la maison délimités par des murets ou des clôtures.

### TYPE :

- Constructions uniquement destinées à l'habitation, parfois une boutique au RDC.
- Variation sur le même type, c'est à dire 1 seul logement / maison ou 2 à 4 logements / maison.
- Hauteur : deux à trois niveaux.



## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

- Volume de forme carrée : toiture à deux ou quatre pans en tuiles - Faîtage parallèle ou perpendiculaire à la rue suivant implantation.
- Maçonnerie + enduit épais, granuleux de couleur. Soubassement traité en grosses pierres (vraies ou fausses).
- Ouvertures plus hautes que larges - Fenêtres à deux vantaux avec vitrage petits carreaux et volets bois peints de couleur.
- Éléments extérieurs : reprise des éléments traditionnels avec vocabulaire années 40/60 : escaliers en maçonnerie + garde corps plein.
- Balcons : garde-corps maçonnerie + serrurerie horizontale (parfois bois).



## LES IMMEUBLES

### SITUATION :

Communes à caractère urbain : DOUVAINE, ST GINGOLPH, MEILLERIE, LUGRIN...

### URBANISME :

- Mode de groupement : quartiers denses, urbains, situés de part et d'autre de la nationale et axés sur celle-ci, les arrières souvent délaissés.
- Constructions groupées, bâties en continuité le long de la rue.
- Hauteur : côté lac : soubassements très importants de 1, 2 ou 3 niveaux - côté montagne : bâtiments encaissés, voire enterrés.
- Peu d'espaces extérieurs (côté montagne : jardins privatifs en pente + murs).

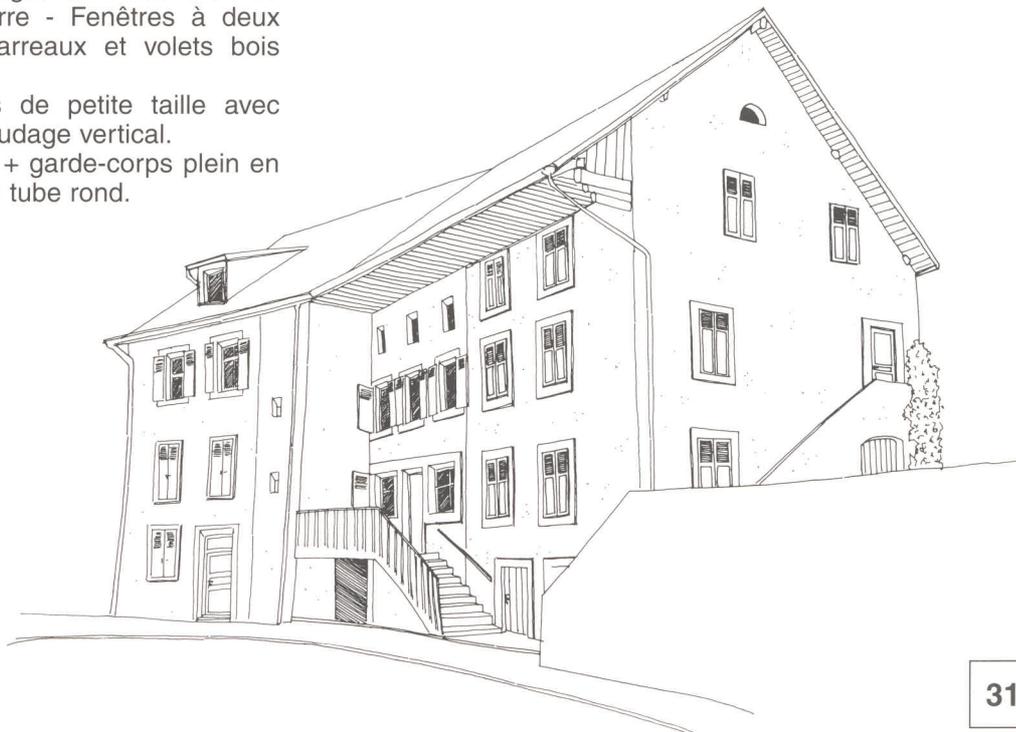
### TYPE :

- Constructions destinées à l'habitation ou à une activité professionnelle : commerces, hôtels, restauration, etc. La plupart datent du siècle dernier ou du début du XXème siècle.



## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

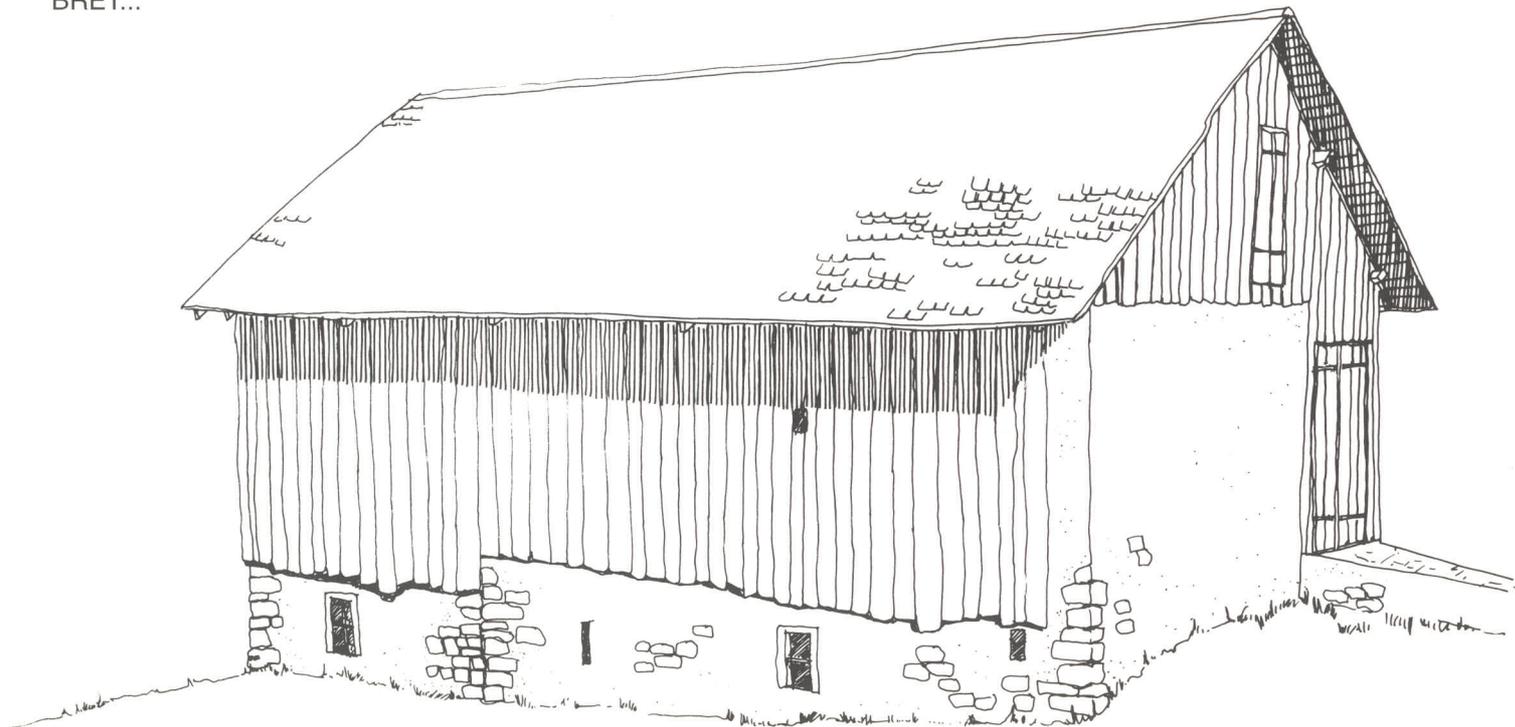
- Volume en maçonnerie - Toiture à deux pans en tuiles
- Faîtage parallèle à la rue.
- Maçonnerie + enduit de couleur. Parfois partie supérieure (greniers) en bardage bois vertical.
- Façades composées suivant axes verticaux.
- Ouvertures plus hautes que larges à linteau droit ou cintré avec encadrement pierre - Fenêtres à deux vantaux avec vitrage petits carreaux et volets bois peints de couleur à persiennes.
- Éléments extérieurs : balcons de petite taille avec garde-corps serrurerie à barreaudage vertical.
- Immeubles années 50 : balcon + garde-corps plein en maçonnerie + main courante en tube rond.



## LES CHALETS D'ALPAGE

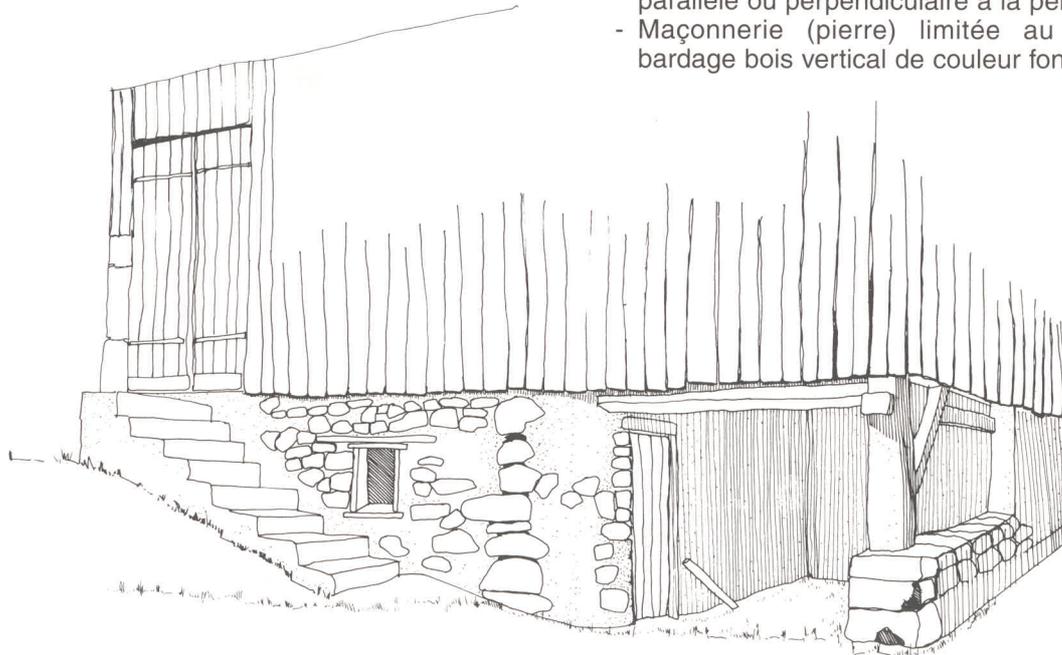
### SITUATION :

Communes situées à l'extrémité du lac, à proximité immédiate de la montagne : ST GINGOLPH, hameau du BRET...



## URBANISME :

- Mode de groupement : hameaux en amont de la route ou de la commune, constructions groupées, tissu relativement dense, avec parfois quelques constructions isolées.
- Espaces extérieurs non clos mais marqués par les murs de soubassement dus à la pente. Jardins, potagers, vergers...



## TYPE :

- Constructions destinées à l'activité agricole, greniers, avec parfois une partie habitation.
- Certains d'entre eux ont été réhabilités pour un usage résidentiel.

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

- Toiture à deux pans en tuile ou en bois - Faîtage parallèle ou perpendiculaire à la pente.
- Maçonnerie (pierre) limitée au soubassement + bardage bois vertical de couleur foncée.

## HABITER / REHABILITER QUELQUES CONSEILS...

**L'**attrait que l'on peut éprouver pour une demeure ancienne tient en général autant à l'atmosphère qui s'en dégage, à son caractère qu'à son architecture.

Vivre dans une vieille maison équivaut la plupart du temps à accepter un compromis entre le désir de conserver ce qui existe (le choix qui a motivé l'acquisition) et celui, légitime, d'être logé confortablement.

En effet, l'habitat traditionnel correspondait à un mode de vie et à des usages qui n'ont plus cours aujourd'hui : traditions constructives, forme, taille et disposition des pièces, proportion des ouvertures, etc.

On exige actuellement des équipements de plus en plus sophistiqués, des pièces plus grandes, mieux chauffées, donnant largement sur le jardin...

L'écueil à éviter dans toute entreprise de réhabilitation est donc bien souvent de vouloir concilier ces deux logiques, de ne penser au résultat final qu'en terme de confort en négligeant de prendre en considération les données de l'architecture traditionnelle.

**On ne fera jamais du neuf avec de l'ancien !  
Il faut donc accepter les caractéristiques de l'existant.**

La vieille maison constitue à terme un patrimoine irremplaçable. Si sa réhabilitation est une nécessité, la conservation de ses caractéristiques doit être considérée comme prioritaire, sinon autant acheter un pavillon ! Concilier ces deux contraintes oblige donc à une grande vigilance et à une grande rigueur dans les objectifs.

## REHABILITER...

La réhabilitation est souvent décrite, comme une démarche coûteuse et remplie de (bonnes ou mauvaises) surprises.

Une idée souvent reçue, qui veut que dans l'ancien "on ne sait jamais où on va", est certainement fondée sur des expériences plus ou moins malheureuses et sur une certaine méfiance à l'égard des constructions traditionnelles. En effet, les matériaux et les modes de construction de l'époque nous semblent souvent inadaptés, voire archaïques en regard des possibilités techniques des matériaux d'aujourd'hui.

Afin d'éviter toute mauvaise surprise, il s'agit donc au préalable de bien connaître l'état de la maison, et par suite, les possibilités d'aménagement qu'elle nécessite et qu'elle permet.

Aussi la première démarche est avant tout d'établir un diagnostic de l'état existant, en étudiant particulièrement deux domaines :

- le diagnostic "constructif",
- le diagnostic "spatial".

a) le diagnostic "constructif" :

Il s'agit de vérifier l'état :

- de la structure du bâtiment : fondations, murs porteurs, planchers, charpente, couverture...

- des équipements, notamment : conformité des réseaux, assainissement, eau, gaz, électricité, etc...

Suivant les cas, l'aide d'un professionnel qualifié (architecte, ingénieur, technicien, artisan...) peut être indispensable afin de s'assurer d'un minimum de garanties.

Cet état des lieux, accompagné d'un relevé précis, permet de comprendre le bâtiment en mettant en évidence sa structure porteuse, le sens de portée des planchers et de la charpente, etc.

Outre la connaissance des travaux urgents et incontournables à effectuer, il permet déjà de définir les possibilités ultérieures d'aménagement.

De plus, le professionnel choisi pourra également s'assurer de la faisabilité réglementaire des opérations (POS, périmètre sensible, secteur sauvegardé...).

b) le diagnostic "spatial" :

Il complète le précédent et permet d'affiner la connaissance du bâtiment : son style, son type architectural, sa date de construction, sa fonction d'origine...

Il permet de répertorier ses défauts et ses qualités : mode de distribution des pièces, proportions, luminosité, éléments d'architecture intéressants (cheminée, niches, garde-corps, serrurerie...), matériaux utilisés (pierre, plancher, moulures, enseignes peintes...).

Cette approche complète et affine l'analyse constructive précédente.

Elle permet non seulement d'avoir une connaissance technique du bâtiment mais également une approche spatiale ("sensible") conduisant à un programme de travaux et de transformations à la fois adapté et respectueux du bâti existant.

Un regard sur les constructions environnantes de même époque permettra de compléter sa connaissance du cadre bâti et de recueillir d'autres informations utiles pour son projet : volumes, variantes, détails, etc.

Ces diagnostics effectués, le propriétaire peut alors planifier ses travaux suivant les problèmes décelés (état de l'édifice), ses possibilités financières et ses projets d'aménagement (destination des locaux, usages...).

En effet, contrairement à une construction neuve, une réhabilitation peut s'envisager à long terme suivant les priorités évaluées lors du diagnostic et les objectifs du propriétaire.

Afin d'aider le propriétaire à définir ces priorités, les fiches qui suivent proposent une lecture par thème des différentes situations fréquemment rencontrées lors d'une réhabilitation :

- S'agrandir,
- S'éclairer,
- Se protéger,
- Entretien / réparer
- S'isoler,
- Assainir.

Chacune de ces fiches correspond à un objectif particulier et propose des pistes de réflexion sur les possibilités d'intervention en habitat traditionnel.

Il ne s'agit donc pas d'un guide "Faire-Ne pas faire" mais davantage d'une sensibilisation aux conséquences de toute opération de réhabilitation.

Cette présentation devrait permettre à chacun de respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle afin d'en tirer parti et d'éviter ainsi d'endommager son patrimoine bâti.

## S'AGRANDIR

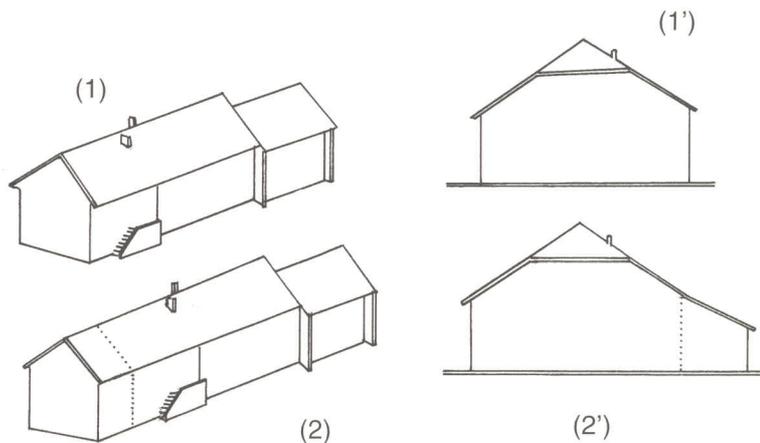
Agrandir une construction existante est une exigence difficile à contenter tant sur le plan du coût de l'opération que sur celui de l'esthétique.

Au souci de sauvegarder une image existante satisfaisante s'ajoutent fréquemment des problèmes de terrain, d'orientation, de mitoyenneté, de vue et de technique (perçements de gros murs, reprises en sous-oeuvre, raccordements de toitures, rattrapages de niveaux).

Certes ces problèmes sont loin d'être insolubles mais leur complexité, la législation qui les concerne justifient bien souvent le recours des services d'un professionnel compétent.

Deux possibilités se présentent :

- la première la plus évidente sera d'aménager de nouvelles surfaces habitables à l'intérieur des volumes existants : granges, greniers, écuries et annexes agricoles... (1) (1')
- la seconde sera d'allonger le bâtiment ou de lui adjoindre un appendice. (2) (2')



## AMENAGER LES VOLUMES EXISTANTS

La partie habitation proprement dite dans le bâti traditionnel représente très souvent une faible proportion du volume du bâtiment, d'où la nécessité d'aménager les espaces autrefois destinés à l'exploitation. Ceux-ci peuvent rapidement devenir habitables en réalisant des travaux d'isolation, de cloisonnement, etc.

Si la maison vous paraît trop grande, n'envisagez pas la suppression d'une partie, car vous en trouverez sûrement un usage plus tard. (3)

Une isolation provisoire évitera de chauffer à perte le volume habité. En outre, cette formule sera d'un moindre coût par rapport à une démolition partielle.

## MODIFIER LES VOLUMES EXISTANTS

Pour agrandir, restez simples. Cherchez des exemples de référence dans votre propre maison ou aux environs.

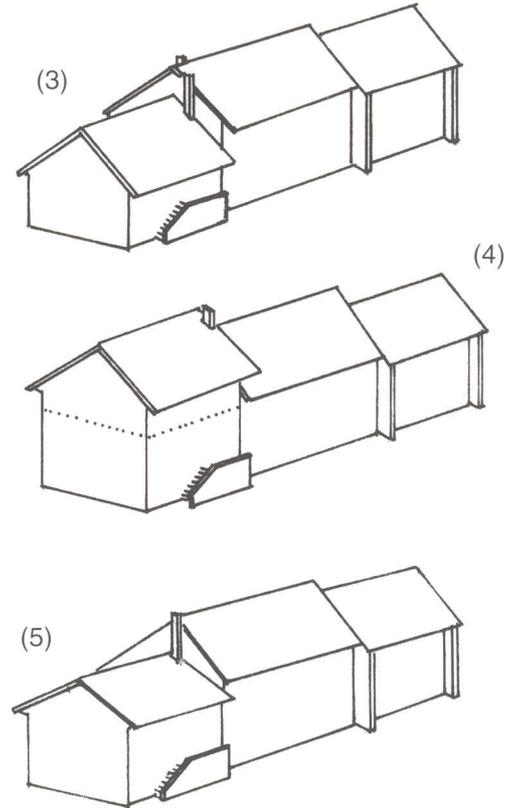
Le bâti ancien tel que nous le connaissons aujourd'hui est souvent le résultat de nombreuses extensions que le temps, l'agrandissement de la famille, la modification des façons de vivre ont rendus nécessaires.

Le volume initial de votre bâtiment est en général en harmonie avec ce qui l'entoure. Il est primordial que le nouvel espace créé n'apparaisse pas comme une verrue surajoutée mais qu'il s'intègre avec élégance à l'architecture existante.

Surtout ne surélevez pas d'un étage (4) ou ne modifiez pas la pente de la toiture (5) si ce n'est que pour retrouver la pente d'origine.

Transformez, adaptez mais aussi n'hésitez pas à démolir des parties dénaturant l'ensemble (petits appendices bricolés).

Cette attitude est nécessaire à une restauration honnête.



## BALCONS ET TERRASSES

Utilisez de préférence les balcons existants. Evitez d'en créer si ce n'est pour reconstruire un balcon d'origine. Observez les exemples traditionnels qui subsistent et analysez leurs emplacements et leurs proportions. Soyez prudents, vous risquez de défigurer votre bâtiment pour un élément onéreux et sur lequel vous n'irez pratiquement jamais.

Evitez d'utiliser des matériaux trop luxueux et inspirez-vous des techniques de construction traditionnelles. Soyez modestes, le Savoyard n'aimait pas paraître. Du point de vue traditionnel, il n'y a jamais eu de terrasses.

Toutefois si vous en voulez une, préférez des matériaux de revêtement de sol naturels (pierres, graviers, etc.).

## S'ÉCLAIRER

Traditionnellement, les ouvertures répondaient à une façon de vivre complètement différente de notre mode de vie actuel. La relation entre l'intérieur et l'extérieur était d'ordre utilitaire, protecteur et soumis aux techniques de l'époque (portée, qualité des vitrages, moyens de chauffage, etc.).

La modification des modes de vie a fait émerger de nouveaux besoins, rendus possibles par l'évolution des matériaux et des techniques.

La maison s'ouvre sur le jardin, on souhaite profiter davantage de la lumière naturelle, on réhabilite les combles ou la partie agricole du bâtiment... ce qui conduit généralement aux transformations suivantes : agrandissement des baies existantes dans le respect du rythme et des proportions, création d'ouvertures en pignon, en toiture, etc.

## AGRANDIR OU MODIFIER LES OUVERTURES EXISTANTES :

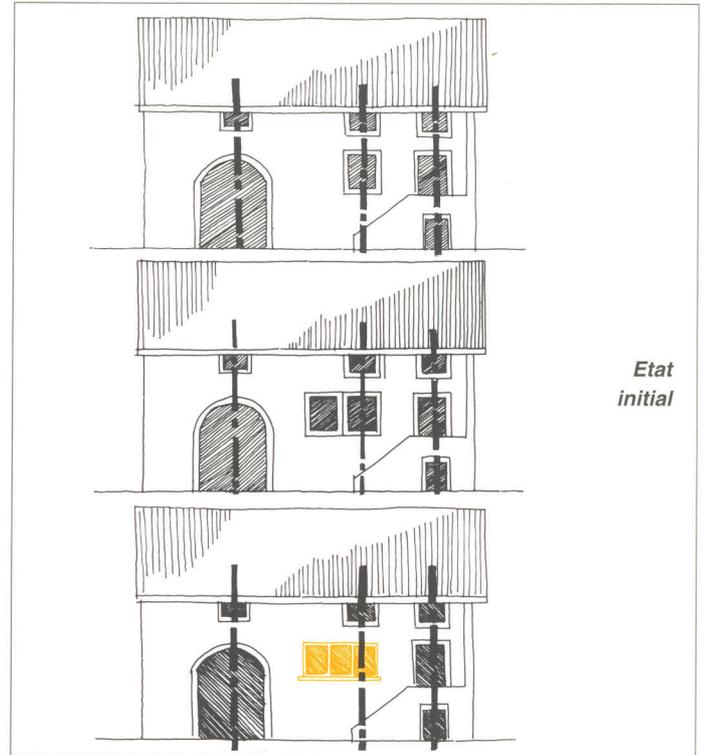
Avant tout, comprendre et respecter les caractéristiques de la façade :

- disposition des fenêtres selon des axes verticaux
- alignement horizontal des linteaux
- même type d'ouverture sur l'ensemble de la façade
- mêmes dimensions à chaque niveau
- proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites)



D'où

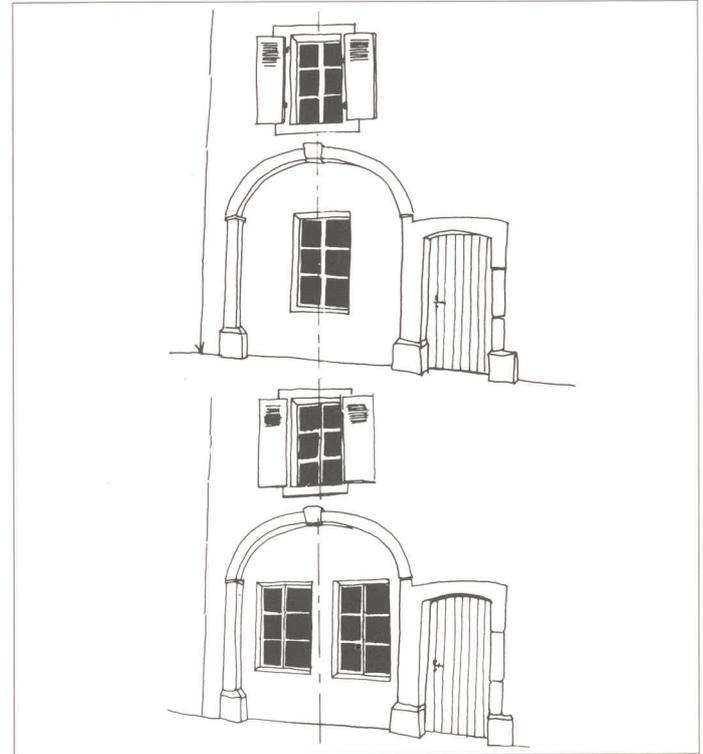
- Doubler la fenêtre existante plutôt que créer un percement hors d'échelle par rapport à la façade.
- Conserver le même type d'ouverture sur la façade (mêmes encadrements, mêmes menuiseries).
- Créer un accès direct sur l'extérieur : doubler plutôt une fenêtre existante au lieu de percer une ouverture aux proportions trop importantes. Inspirez-vous des exemples existants !



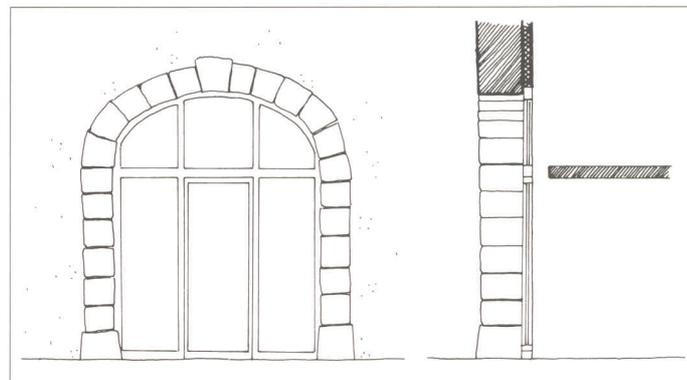
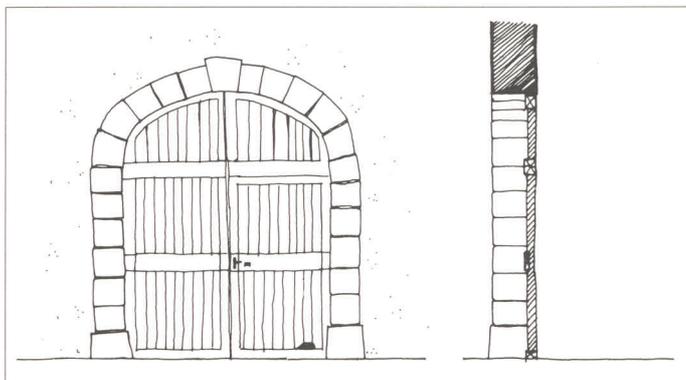
- La porte de grange :  
en cas de réhabilitation de la partie exploitation en vue d'y aménager un logement, les proportions de la porte de la grange posent régulièrement le problème du nouveau traitement de cette dernière : proportion par rapport à la façade, encadrement en pierre ou en bois...

D'une manière générale, il est conseillé de conserver à la fois l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture, d'où :

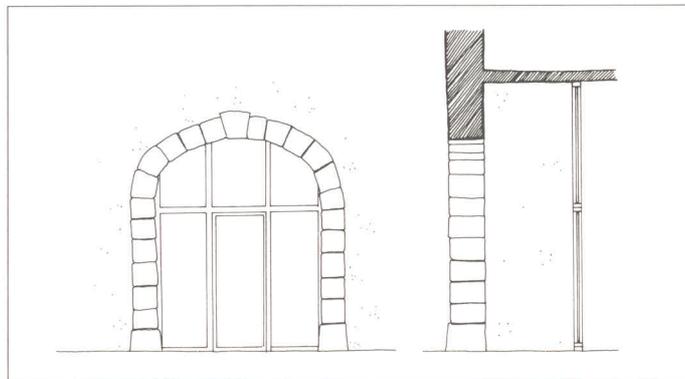
- Intervention au nu intérieur de l'ouverture : ce retrait permet de marquer la différence de matériaux (vitrage ou remplissage en maçonnerie) tout en conservant la lecture de l'ouverture initiale.
- La baie créée peut alors être de taille classique :
  - . proportions toujours plus hautes que larges
  - . positionnement dans l'axe de la porte de grange d'origine.
- Création de deux fenêtres identiques de part et d'autre de l'axe de la porte.



- Création d'une baie aux dimensions de la porte d'origine : le niveau créé dans la grange sera alors en recul par rapport au vitrage (vide entre le nez de dalle et le vitrage).

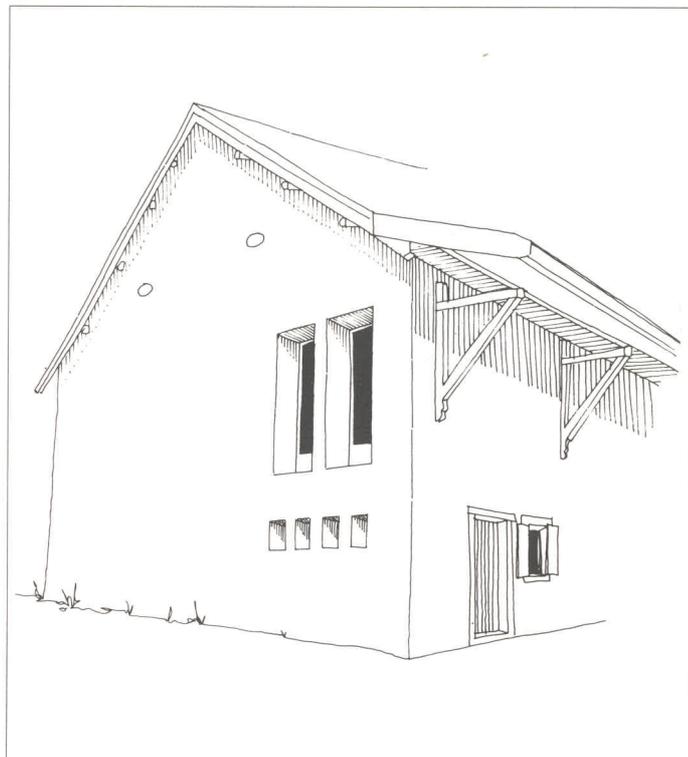


- Enfin, on peut reculer la façade créée, ce qui permet de dissocier complètement l'intervention et de jouer davantage sur le contraste sans risque pour la perception globale de la façade.



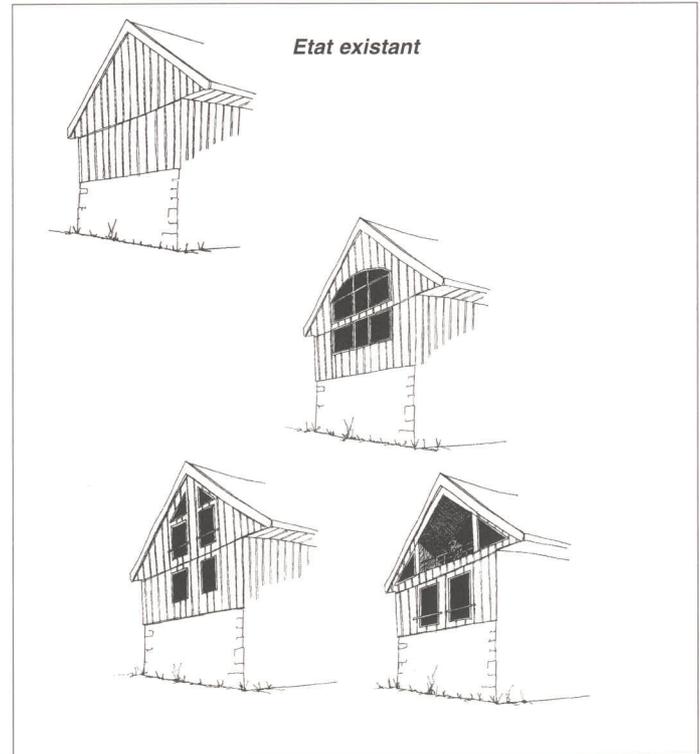
## CREER DE NOUVELLES OUVERTURES

Il s'agit là d'une intervention importante qui peut tout aussi bien renforcer que détruire l'identité du bâtiment existant. Il est donc nécessaire de comprendre au préalable la composition de la façade : différences de matériaux (maçonnerie, bardage...) position et proportions des percements existants, rythmes... afin de pouvoir exploiter leurs caractéristiques lors de l'intervention.



## ECLAIRER LES COMBLES AMENAGES

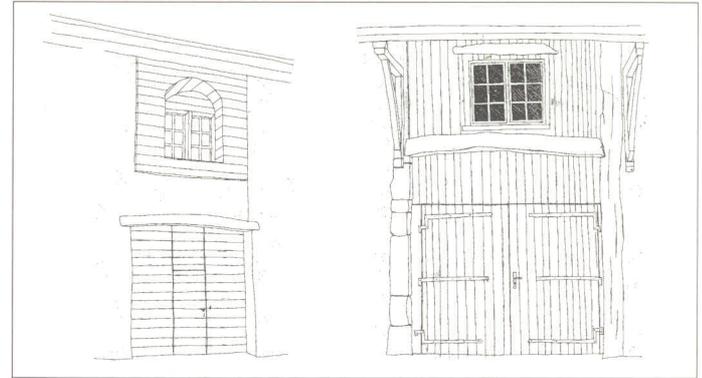
- S'éclairer en pignon :
  - . Permet d'obtenir un éclairage important en évitant une surabondance de percements en toiture.
  - . Ce peut être également l'objet d'une intervention plus contemporaine que sur une façade traditionnelle. On peut en effet jouer sur la taille des ouvertures et leur position :
    - au nu de la façade
    - en retrait par rapport à celle-ci (loggia)
- S'éclairer en toiture :
  - . D'une manière générale, préférer les vélux aux lucarnes vosgiennes, chien assis, etc. sauf si ces derniers font déjà partie du vocabulaire architectural de la maison (constructions des années 50/60).
  - . Aligner ces nouvelles ouvertures sur les rythmes des percements existants en façade et préférer les petites dimensions :  
penser que la maison se voit de loin !



## JOUER SUR LES DIFFERENCES DES MATERIAUX EXISTANTS

La présence de plusieurs matériaux sur une même façade peut servir de support à la création de nouvelles ouvertures et faciliter ainsi leur intégration dans l'existant.

- Ainsi la présence d'un bardage bois peut être l'occasion de créer des ouvertures aux proportions contemporaines sans nuire à l'image et à la lecture globale de la façade.
- La porte de grange est souvent partie intégrante d'un élément complet en bardage : le percement créé peut s'intégrer parfaitement aux proportions de ce panneau à condition de respecter l'axe vertical (centrer la nouvelle ouverture).



## SE PROTEGER

### LES ENTREES

Dans les constructions traditionnelles, la protection de l'entrée a toujours été considérée comme un élément important lié aux rigueurs du climat.

Cela se traduit différemment suivant les types : avancée de toiture et prolongement du mur pignon (vignerons...), balcon du premier étage (immeubles), etc. Seules les maisons des années 50/60 possèdent parfois une entrée protégée par un auvent ou une loggia.

Même si ce phénomène a aujourd'hui tendance à se généraliser pour les constructions neuves et les pavillons, rapporter un élément extérieur tel qu'un auvent ou une marquise est une intervention qui ne convient pas à tous les types d'habitat traditionnel.

Non seulement cet élément fait souvent double emploi avec l'existant mais son usage a une connotation plus provençale que savoyarde !

Dans le même esprit, le souci de protéger l'entrée du froid ou de la pluie conduit souvent à la création d'un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur : les vérandas.



Celles-ci soulèvent généralement deux problèmes :

- leur volume rapporté est disproportionné par rapport au dessin général de la façade
- les matériaux utilisés, généralement ossature en PVC ou en aluminium avec vitrage transparent (ou pire : translucide), produisent un contraste trop fort par rapport à l'existant. En effet, les sections trop importantes des montants et leur couleur souvent trop claire (ou alu brut) détruisent l'identité de la façade.

Il est donc préférable de s'abstenir de créer ce type de vérandas.

Néanmoins, en cas d'absolue nécessité, quelques conseils s'imposent :

- Choisissez une ossature la plus légère possible (sections des montants) afin de ne pas alourdir la façade.
- Evitez les petits volumes rapportés (appendices) : la véranda doit être conçue par rapport à la façade sur laquelle elle vient s'inscrire : proportions, volume, rapport à l'existant (escaliers, percements, partition de la façade...).
- Préférez une teinte sombre qui peut donner à l'ossature une touche à la fois sobre et contemporaine nettement plus adaptée.
- Evitez absolument les éléments type aluminium brut.



## LES FENETRES

### LES GRILLES

Des grilles de protection sont généralement disposées sur les ouvertures accessibles en rez-de-chaussée.

Elles sont le plus souvent simples, discrètes et fixées à l'intérieur des tableaux des fenêtres (voir les maisons de pêcheurs, de vigneron, agricoles).

### LES VOLETS

Les volets sont le plus souvent en bois, à cadre et sans écharpe, pleins ou à persiennes et ont parfois un motif d'ajour simple : coeur, trèfle ou losange.

Si quelques volets sont très abîmés, s'il en manque, évitez de tous les remplacer par des neufs.

Composez avec ceux en bon état et faites refaire des volets sur mesure soit à l'identique, soit plus simples mais dans un **style similaire**.

Mais surtout n'équipez pas vos fenêtres de volets à écharpe en Z !

Les volets roulants ne sont pas systématiquement à proscrire mais attention aux coffres à volets en façade !

**Ils ne doivent pas remplacer des volets à battants.**



## ENTRETENIR / REPARER

### LA COUVERTURE

Quel que soit le type architectural de votre maison, la toiture a souvent un impact visuel important dans le cadre naturel ou bâti dans lequel elle se situe. Son volume, ses proportions en font un élément essentiel du cadre bâti. Toute modification d'aspect ou de pente peut donc avoir des conséquences désastreuses.

Aussi :

- Evitez d'en modifier la pente si ce n'est pour retrouver la pente d'origine.
- Utilisez le même matériau de couverture sur toute la surface : chaque matériau répond à une technique constructive, changer de matériau peut engendrer une modification complète de la toiture : charpente, entraxe des chevrons, pente de toit, etc.
- Evitez les rustines, les mélanges de matériaux.
- Evitez les tuiles à emboîtement (sauf si elles sont déjà présentes), préférez les tuiles canal et tuiles écailles traditionnelles dans ce secteur.
- Evitez les percements trop nombreux et positionnés sans logique (cf. S'ECLAIRER).
- Pensez que votre toiture se voit de loin et par tous : évitez les teintes et matériaux "criards".

Les cheminées : ne multipliez pas les souches, groupez-les.

Les antennes : peu esthétiques, vous pouvez très bien les installer dans les combles sans que la qualité de réception en soit diminuée.

Les antennes paraboliques existent dans des teintes compatibles avec celles de la façade ou du toit (éviter sombre sur clair ou réciproquement) ; au besoin, il est possible de les peindre (se renseigner auprès de l'installateur).

### LES ENDUITS

Les ouvrages en maçonnerie traditionnelle étaient généralement constitués d'un moellonnage inégal et peu soigné, destiné à être protégé par un enduit. Seuls les encadrements d'ouvertures, les chaînes d'angles, les têtes de murs étaient appareillées et faces vues.

Constitués d'un mélange de chaux grasse et de différents sables de pays, les enduits n'étaient pas parfaitement dressés et suivaient les imperfections des murs. Obtenez du maçon qu'il ne soit pas trop maniaque de la "règle", du cordeau et du fil à plomb : cela conservera à l'extérieur de votre maison sa bonhomie d'antan.

Ainsi, les enduits bruts, dits rustiques, au mortier de chaux grasse et de sables de pays non tamisés étaient surtout réservés aux constructions modestes ou utilitaires, tandis que les autres bénéficiaient d'enduits de sables fins, tamisés et lissés à la truelle.

Les pigments des sables locaux auxquels étaient parfois ajoutés des pigments colorés ou des oxydes donnaient à l'enduit les teintes naturelles du paysage environnant.

Dans certains cas, des décors dessinés agrémentaient également la façade : fausses chaînes d'angles, fausses corniches (et autres "trompe-l'oeil") encadrement de baies, bandeaux verticaux et horizontaux, ou encore décors et inscriptions... N'hésitez pas à les restituer !



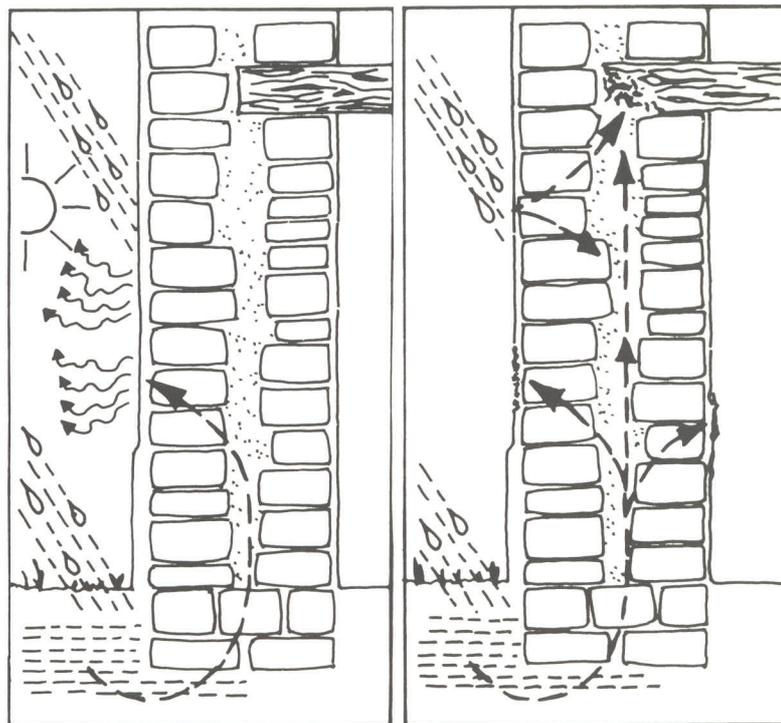
## CHOISIR SON ENDUIT

Les enduits d'aujourd'hui, réalisés à base de ciment et de chaux hydraulique artificielle, sont peu recommandés sur les maçonneries traditionnelles. Ils ont en effet pour principal inconvénient d'empêcher la maçonnerie de respirer et engendrent à long terme condensations, moisissures, pourrissements et détériorations des mortiers.

A l'inverse, les enduits traditionnels ont pour principal avantage d'être perméables à la vapeur d'eau. Ils permettent ainsi d'éviter le phénomène de condensation. Leur principal défaut est d'avoir une prise lente, ce qui les rend vulnérables aux intempéries pendant le séchage (prise), et n'est pas toujours compatible avec les délais de chantier actuels.

Préférez donc :

- soit un enduit à base de chaux aérienne naturelle ou de chaux hydraulique naturelle mélangée à du sable et dont la couche de finition peut être teintée dans la masse par des pigments naturels ou des oxydes. L'enduit obtenu présente des différences d'aspects et des nuances qui lui donneront un cachet ancien.
- soit un enduit à la chaux déjà teinté et prêt à l'emploi. Il donne à la façade un aspect uniforme et a pour principal avantage d'être d'une grande facilité de mise en oeuvre.



Évitez également de détruire les traces de l'histoire en rabaissant les ornements, les encadrements en pierre, etc. Ces interventions sont évidemment à proscrire absolument au profit d'un parti de coloration mettant en valeur la composition de la façade.

Évitez de faire ressortir en façade les linteaux bois existants au-dessus des fenêtres sous prétexte de faire rustique !

## LA COLORATION

La coloration d'une façade ne doit en aucun cas être l'occasion de sa destruction.

Le choix d'une couleur doit se justifier par une référence au passé et aux abords. Cette dernière peut être trouvée, selon les cas, dans la couleur initiale (simple rajeunissement de la façade), dans un parti de coloration, ou dans la couleur dominante du quartier...

Elle doit prendre en compte également la taille et la proportion des éléments auxquels elle s'applique. Ainsi une couleur vive conviendra parfaitement à des éléments de taille réduite (volets, encadrements, etc.) tandis que son usage jurera sur une façade complète.

Quelques règles simples peuvent être préconisées pour le choix et la composition des couleurs :

- a) Situez la place du bâtiment concerné dans son environnement :
  - . Est-il discret ou remarquable ?
  - . Quel est l'impact de sa façade par rapport à la rue ? Vu de loin ? De près ? Est-elle souvent ensoleillée ou orientée plein Nord ?
  - . Quelles sont les couleurs d'ensemble de la rue, de la place ?
  - . Trouve-t-on au voisinage des édifices présentant un caractère particulier : église, mairie, etc ?
- b) Identifiez la composition globale de la façade : proportions des murs par rapport aux baies, son dessin général...
  - . Choisissez un parti de coloration : fonds de murs, encadrements de fenêtres, volets, menuiseries, éléments tels que soubassements, angles, couronnement, etc.
  - . Lecture des éléments urbains : socle, couronnement, rythmes, angles, murs pignons...
- c) N'hésitez pas à appliquer directement sur la façade des échantillons de couleurs qui vous permettront de mieux visualiser le résultat final.
  - . Choisissez des matériaux, de couleurs et de valeurs selon la gamme d'un nuancier.
  - . Réalisez un ou plusieurs échantillons à un emplacement choisi en fonction de son orientation, de sa luminosité, de sa visibilité...

D'une manière générale :

- Préférez les enduits lisses aux enduits rugueux et dits "rustiques" qui retiennent la saleté et vieillissent plus vite.
- Pensez, quand cela est possible, à la tradition du soubassement. Celui-ci, enduit d'une teinte plus sombre, permet de protéger le bas du mur des salissures. L'entretien est plus facile et à long terme, la simple réfection de ce bandeau horizontal redonne à la façade son éclat initial.
- Evitez la surabondance de pierres apparentes : à l'origine seules les belles pierres d'angle étaient mises en valeur.
- En grattant les différentes couches d'enduit existantes, vous pouvez faire apparaître d'anciennes couches de badigeons colorés, ce qui peut vous aider dans le choix de la couleur du nouvel enduit.

## LES GARDE-CORPS

Il est de mode aujourd'hui, pour faire "ancien" et "rustique", d'introduire à tout prix de plus en plus de bois dans la construction. Les garde-corps existants en métal sont ainsi fréquemment remplacés par des garde-corps en bois sans grande originalité.

**Il faut évidemment éviter cela à tout prix !**

D'une part, cela conduit à long terme à la disparition des ouvrages en serrurerie et à une banalisation du cadre bâti.



D'autre part, alors que les garde-corps traditionnels dessinaient des éléments fins et légers, les rambardes souvent préfabriquées en bois alourdissent la façade et ne conviennent pas à tous les types de constructions.

- Il est donc préférable de conserver ces garde-corps métalliques. En effet, ce sont parfois des pièces uniques, de grande beauté, réalisées sur mesure par des artisans locaux.  
De plus les réparer est souvent moins onéreux que les remplacer.

- Si une partie de votre garde-corps est endommagée, évitez de tout remplacer.  
Pensez à ne remplacer que les quelques éléments défectueux par un simple barreaudage vertical en serrurerie et conservez le reste en l'état.

Les seuls ouvrages en bois traditionnels présents dans le pays du Léman répondaient à un savoir-faire artisanal : barreaux tournés, barreaux plats, planches découpées selon des motifs variés, etc.

- Evitez également de mélanger les styles : un garde-corps à barreaudage vertical en bois, façon "rustique", ne donnera jamais à votre maison des années 50 cet air de petit chalet montagnard dont vous rêvez !

## LES MENUISERIES

Si une fenêtre ou une porte est en mauvais état, il est préférable de la remplacer par un ensemble neuf (dormant + ouvrant), réalisé sur mesure que l'on rapporte dans le cadre d'origine.

En effet, conserver la baie existante permet d'éviter des travaux onéreux de maçonnerie qui modifieraient l'aspect de la façade : proportion de l'ouverture, linteaux et tableaux en béton armé à ancrer dans la façade, enduit ou raccords d'enduit à refaire, etc.

Afin de conserver une unité dans les ouvertures, choisissez une menuiserie utilisant le même matériau que les fenêtres existantes :

- soit menuiserie en bois,
- soit menuiserie mixte : bois/aluminium, bois/PVC.

L'unité de la façade sera maintenue : même type d'ouverture (proportions) et mêmes matériaux.

Autrefois, les menuiseries étaient peintes dans des teintes pastel ou soutenues.

Evitez donc, sous prétexte de "faire ancien", de les décaper pour les vernir dans un ton "vieux bois" !

## S'ISOLER

Réhabiliter une maison traditionnelle consiste le plus souvent à créer complètement l'isolation thermique.

En effet, les économies d'énergie sont désormais vitales et l'isolation est le premier moyen de lutter contre les déperditions.

En outre, elle permet d'améliorer le confort, souvent relatif, des maisons traditionnelles.

Les cinq points essentiels de déperdition calorifique sont les suivants :

- les surfaces vitrées
- les défauts d'étanchéité des portes et des fenêtres
- les toitures
- les murs extérieurs
- les planchers.

Pour chacun de ces points faibles, il existe des solutions efficaces, particulièrement adaptées aux travaux de réhabilitation.

## LES TOITURES

### - LES COMBLES PERDUS

La solution la mieux adaptée consiste à poser de la fibre minérale (verre ou roche) en grande épaisseur sur les poutres de sol. La fixation se fait par agrafage des languettes latérales en laissant le "papier kraft" tourné vers l'intérieur afin qu'il serve de pare-vapeur (protection de la fibre contre l'humidité). Tout doit être isolé, même la trappe de visite !

### - LES COMBLES AMENAGES

L'isolation se fait ici par pose de fibre minérale entre les chevrons de la charpente (agrafage) puis pose d'un matériau de finition : lambris, plaques de plâtre, etc.

## LES MURS

L'isolation des murs peut se faire soit par l'extérieur soit par l'intérieur.

La première solution doit être réalisée par un professionnel. Le plus souvent, l'isolant est fixé mécaniquement ou par collage et protégé par un bardage étanche, tout en ménageant une couche d'air entre les deux.

Cette intervention a pour principal inconvénient de modifier complètement l'apparence de la maison : dissimulation des encadrements de fenêtres et de portes, des pierres d'angle, etc. C'est pourquoi elle apparaît comme peu appropriée à une réhabilitation d'une maison traditionnelle, exception faite pour les parties en bardage bois où elle s'adapte parfaitement.

En revanche, l'isolation par l'intérieur a le double avantage d'être tout aussi performante sans nuire à l'identité du bâtiment.

En outre, elle peut s'effectuer au coup par coup suivant l'état d'avancement des travaux et les impératifs budgétaires...

Elle consiste en l'application de panneaux de composites isolants le long des murs de façade.

## LES PLANCHERS

Problème que l'on rencontre régulièrement si le premier niveau habitable de la maison se situe au-dessus d'une cave. Il faut alors isoler le plafond de cette dernière soit par collage de plaques, soit par fixation de rouleaux de fibres de verre.

## LES VITRAGES

Plusieurs solutions sont possibles :

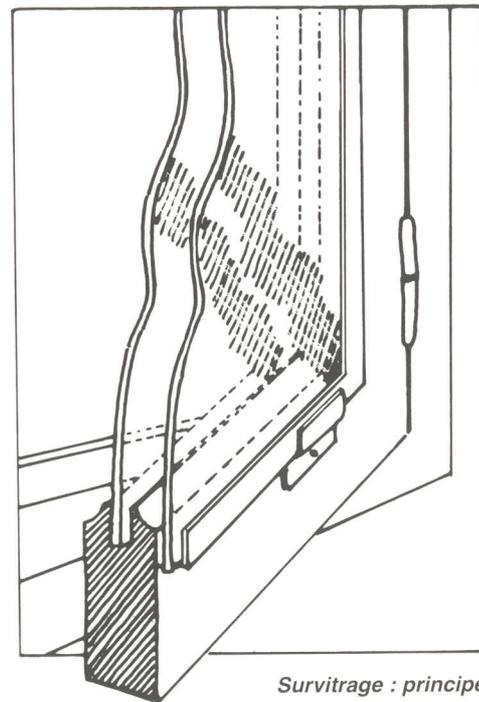
### - LE SURVITRAGE :

Il se pose sur une fenêtre existante, ce qui permet de respecter ses proportions et caractéristiques traditionnelles.

- Si la section de l'ouvrant est suffisante, on colle ou on cloue un profilé en plastique souple ou en aluminium sur le côté intérieur du châssis. Celui-ci reçoit un vitrage qui double ainsi la fenêtre sans être perceptible de l'extérieur.

La plupart de ces profilés permettent d'ouvrir le double vitrage, d'où une facilité d'entretien. La lame d'air captive entre les deux verres est l'un des meilleur isolant : plus elle est épaisse, plus le double vitrage est efficace...

- On peut également doubler la fenêtre par un châssis fixé au nu extérieur du mur, intervention plus lourde qui oblige à intervenir sur la maçonnerie.



*Survitrage : principe*

## - LE VITRAGE ISOLANT :

Toute la fenêtre est remplacée par une fenêtre équipée d'un double vitrage fixe.

Si l'isolation est alors parfaitement assurée, le problème fréquent est celui des proportions de la fenêtre d'origine souvent inadaptées aux dimensions des fenêtres préfabriquées, d'où des travaux plus importants (prise en maçonnerie des linteaux, jambages et tableaux).

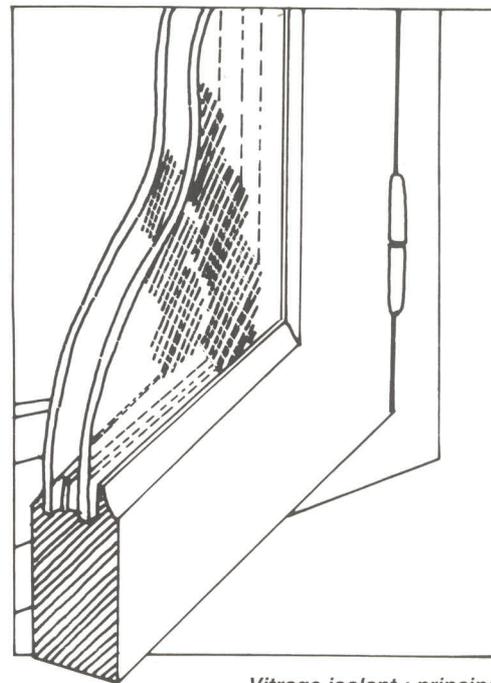
En outre, ce type de menuiserie extérieure préfabriquée est de proportion carrée ou plus large que haute, ce qui ne correspond pas aux percements d'origine.

Il est donc préférable de faire faire des menuiseries sur-mesure.

## L'ETANCHEITE DES MENUISERIES

Les menuiseries traditionnelles présentent souvent des défauts d'étanchéité auxquels il est facile de remédier par l'utilisation de joints.

Ces derniers peuvent être métalliques (cloués sur l'encadrement et invisibles fenêtre fermée), en mousse (à changer fréquemment) ou encore moulés sur la fenêtre elle-même.



*Vitrage isolant : principe*

## ASSAINIR

Le problème d'humidité se rencontre dans de nombreux bâtiments anciens et provoque un inconfort pour ses utilisateurs.

De plus cette humidité peut entraîner des dégradations dans la construction.

Il est donc nécessaire d'y remédier au plus vite et donc d'établir un diagnostic des différentes causes possibles d'apparition de cette eau en pensant tout d'abord aux causes les plus simples.

Cette eau peut provenir de l'extérieur : eau de pluie, nappe phréatique, source, ruisseau souterrain, etc., mais aussi de l'intérieur : vapeur d'eau provenant de la respiration des occupants, de la cuisine, de la salle de bain, du contraste chaud/froid en hiver entre l'intérieur du logement et l'extérieur, de la condensation, etc.

De l'extérieur :

La toiture est-elle étanche ? La couverture peut être défectueuse par endroits, autour des cheminées par exemple. Les gouttières et les chéneaux sont peut-être obstrués par des feuilles ou percés. Les eaux de pluie provenant de la toiture doivent être recueillies par les chéneaux et les gouttières et évacuées loin des fondations du bâtiment.

Les murs de façade peuvent laisser passer l'eau lorsqu'ils ne sont pas enduits et que les joints entre les pierres sont dégradés et poreux ou lorsqu'ils présentent des fissures ou un enduit très abîmé.

L'enduit de façade doit être tenu en bon état et les fissures doivent être colmatées ;

Les façades non enduites et très exposées aux pluies et aux vents devront être enduites. Mais attention ce nouvel enduit ne doit pas empêcher la maçonnerie de respirer.

Il doit être étanche à l'eau mais perméable à la vapeur d'eau.

L'eau peut provenir du sol, c'est-à-dire des terrains environnants et remonter par capillarité dans la maçonnerie.

La base des murs devra être alors protégée contre les différentes infiltrations par un drain positionné judicieusement qui éloignera les eaux de ruissellement des fondations du bâtiment.

De nombreuses techniques permettent d'interrompre ou tout au moins diminuer la remontée des eaux par les murs. Seul un spécialiste pourra vous conseiller.

De l'intérieur :

L'humidité peut provenir de la condensation.

A l'intérieur du logement, les occupants produisent de la vapeur d'eau qui se condense en hiver au contact des murs non isolés, des vitrages, des parois froides.

Ce phénomène est dû la plupart du temps au fait que le bâtiment n'est pas isolé thermiquement (la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur est trop importante) mais aussi très mal ventilé.

Pour remédier aux phénomènes de condensation, plusieurs dispositifs peuvent être mis en place :

- isoler thermiquement les murs de façade, les planchers, les toitures et les vitrages.
- permettre le renouvellement et la circulation de l'air dans le bâtiment, des pièces sèches vers les pièces humides (salle de bain, cuisine, WC) atténue considérablement les phénomènes de condensation et améliore le confort.

Ce procédé a pour avantage d'assurer le renouvellement de l'air tout en limitant les déperditions thermiques

## SE CHAUFFER

Cette préoccupation implique des dispositifs plus ou moins sophistiqués (source, circulation de chaleur...) mettant en jeu une énergie et ses transformations. Actuellement, on a le choix entre cinq principales sources domestiques individuelles de chaleur (eau et chauffage) : soit par combustion (gaz, fuel, bois), soit par transformation d'une énergie produite hors du site (solaire et électricité).

Chacun de ces choix doit être adapté aux contraintes de fonctionnement et d'investissement du bâtiment et de ses occupants : ils intègrent la situation géographique du bâti (orientation, proximité de zones urbanisées...), son architecture intérieure et extérieure (convecteurs, panneaux solaires, chaufferie...), son paysage (lignes électriques, citernes non enterrées...), la prise en compte de l'environnement proche ou général. Dans tous ces domaines, chaque choix de mode de chauffage, d'énergie, présente des avantages et des inconvénients.

Passons donc en revue les principaux critères qui pourront vous aider à faire le bon choix énergétique, c'est à dire un choix adapté à vos attentes :

- le gaz : soit disponible en réseau (mais il faut être à proximité), soit en citerne ; il est à noter qu'**actuellement la citerne peut être enterrée.**

L'installation de combustion (chaudière) comme les convecteurs sont de petites dimensions.

L'investissement est très raisonnable, le fonctionnement simple, souple (chauffe rapidement, on peut produire de l'eau chaude en continu), très bon marché en réseau et assez bon marché en citerne.

C'est une énergie peu polluante mais imposant des contraintes de sécurité.

- Le fuel : sa combustion nécessite une chaudière plus encombrante que pour le gaz donc souvent une chaufferie ou tout au moins un espace réservé important.

L'investissement est plus élevé (chaudière) sachant que de grands progrès dans les rendements et la dimension des appareils ont été réalisés ces dernières années : chaudières turbo...

L'utilisation du fuel est facile et automatisée et la multi-énergie est possible (plusieurs sources d'énergie en plus du fuel).

Les prix du fuel sont très fluctuants bien que relativement raisonnables, impliquant des frais de fonctionnement moyens.

Un sérieux entretien est nécessaire (nettoyage, réglage) pour éviter pollutions trop importantes et risques divers.

C'est une énergie relativement polluante depuis son extraction, sa transformation et son transport jusqu'à son utilisation.

- Le bois : sa combustion nécessite une chaudière équivalente à celle du fuel donc implique une chaufferie ou tout au moins un espace dédié. De plus, il faut prévoir le stockage du combustible, soit sous forme de bûches, soit sous forme de copeaux (“citerne à bois” et vis sans fin).

C'est une énergie disponible localement et renouvelable, ce qui veut dire moins de dépendance et d'aléas du marché.

Le combustible est relativement bon marché et sa production contribue à dynamiser le développement local. En outre, l'exploitation du bois, bien géré, contribue à l'entretien des paysages.

Le fonctionnement nécessite des interventions périodiques (recharge du foyer) bien que de très gros progrès aient été faits.

La multi-énergie est possible, c'est à dire, l'utilisation alternée et complémentaire avec d'autres énergies.

Un entretien suivi est nécessaire (nettoyage, réglage) pour éviter pollution de l'air et encrassements.

Pour de gros bâtiments ou des ensembles, la solution “chaufferie bois” est devenue très performante.

- Le solaire : le fonctionnement est gratuit et l'énergie “renouvelable” est non-polluante.

On se situe hors de tout réseau (indépendance).

L'impact sur le paysage est uniquement local, mais il convient de prévoir l'intégration (volumes, couleurs...) des capteurs dans l'architecture et le paysage (perceptions proches et lointaines) : ce n'est pas souvent évident pour une réhabilitation.

L'investissement est assez élevé car peu industrialisé et fait appel à un savoir-faire spécifique. .

On est très dépendant de la météo et de la géographie. La multi-énergie est indispensable dans nos régions : le solaire n'est ici qu'une énergie de complément.

- L'électricité : sa transformation et sa diffusion demandent peu de place (convecteurs) : elle est donc facilement intégrable dans une architecture existante.

Les investissements sont très peu élevés.

En revanche, le fonctionnement reste très onéreux.

Au niveau de la production d'eau chaude, le système est peu souple : ballons à volume limité.

C'est une énergie **polluante** sur son lieu de production et sa transformation représente une ineptie énergétique : chaque transformation d'énergie représente une perte (le rendement n'est jamais de 100%) et entre sa production et sa consommation, il y a au moins deux transformations de l'électricité (nous ne parlons ici que d'un usage de chauffage)...

Elle participe souvent à une nuisance paysagère : les lignes électriques aériennes se multiplient vers des consommateurs souvent très dispersés.

Il y a dépendance d'un réseau sur lequel l'énergie est produite en temps réel (peu stockable).

Si vous désirez être conseillés sur un bon choix énergétique dans l'habitat de manière plus détaillée et être informés sur les dernières techniques disponibles, vous pouvez contacter l'AHSDDES, association d'information et de formation dans ce domaine :

9 avenue du Pont de Tasset

ZI - 74960 MEYTHET

Tél 50 67 17 54

## AUTOUR DU CADRE DE VIE : COURS, ABORDS ET JARDINS

**N**ous l'avons vu, par sa forme, les matériaux employés et leurs teintes, une maison peut respecter ou non l'équilibre du contexte dans lequel elle s'inscrit.

Les relations entre l'espace bâti et ce contexte peuvent susciter diverses expressions :

- ... une **harmonie**, née d'une bonne intégration, facteur de création paysagère...
- ... un **site banalisé** ou **agressé**, témoignant des rapports de force entre bâti et paysage...

La qualité d'un ensemble bâti naît de la cohérence et de l'équilibre que lui confère une certaine homogénéité.

Deux domaines y concourent principalement :

- la composition de la maison, avec ses jeux de volumes, ses toitures, ses couleurs...
- l'organisation spatiale de ces éléments : groupement, liaisons, insertion dans un tissu plus ou moins dense (cœur de village, hameau, élément isolé...) éléments d'accompagnement : minéral, végétal...

**Cet équilibre est fragile.** Constitué non seulement des maisons, mais également d'éléments extérieurs, il appartient à la fois au domaine public et au domaine privé.

Ne pas le gérer ou mal le gérer peut mettre en péril l'ensemble de nos paysages, qu'ils soient construits ou naturels.

Aussi, ce dernier chapitre traitera-t-il d'une manière générale de l'attention à porter à tous ces éléments qui appartiennent à notre cadre de vie et qui peuvent tout autant l'enrichir ou le défigurer.

Ces dernières relèvent à la fois du domaine privé et du domaine public. Ils relèvent donc de l'effort de tous, particuliers, publics et communes.

## LES ESPACES PRIVATIFS

### LES JARDINS - LES PLANTATIONS

Dans les villages, le bâti est en ordre continu, avec des alignements plus ou moins réguliers. Si l'élément minéral domine, le jardin, souvent potager, est traditionnellement présent. Vu ou perçu depuis la rue, il participe à l'ambiance du village.

Aussi, pour votre jardin comme pour votre maison, restez **modeste** et respectez quelques principes de base :

- ne plantez pas d'espèces exotiques de manière banale. Etrangères à la région, elles modifient le paysage, détruisent l'équilibre végétal existant et résistent souvent mal aux conditions du milieu. Si ce n'est à titre de collection et mise en valeur en tant que telle (rappelant qu'il ne s'agira jamais d'espèces locales), leur usage est proscrit.
- Inspirez-vous des jardins existants, plantez des arbres fruitiers traditionnels qui fleuriront au printemps, se coloreront à l'automne et vous régaleront l'été (pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers...). Les vergers traditionnels, symboles du Pays, disparaissent. Ils peuvent pourtant constituer un type de jardin attrayant.

- Evitez les haies de thuyas, trop uniformes, préférez des haies libres ou fleuries, tout aussi efficaces, tellement plus colorées (couleurs, odeurs, fruits) et résistantes.
- Respectez le patrimoine végétal existant dans votre jardin : les espèces locales résistent le mieux aux conditions locales. Il existe des plantes "sauvages" enrichissant énormément l'agrément d'un jardin (ne transplantez pas les espèces protégées). Pensez aux traditionnels "jardins de curé" sachant si bien harmoniser utilités, usages et agréments pour le propriétaire et le spectateur...
- Tradition d'origine probablement sarde, pensez à l'abricotier (selon l'altitude et le terrain), à la glycine qui agrmente tellement la façade sud de nos fermes.
- Votre jardin n'est pas non plus une "décharge". Ne laissez pas s'y accumuler des vieilleries, des matériaux non utilisés, etc., même sous un abri plus ou moins fermé. Ce spectacle n'est agréable pour personne, à commencer pour vous !

- Evitez les terrassements trop importants, les reliefs artificiels non justifiés par un usage, opposés au relief ambiant (et même dans ce cas, ne les tolérer que si on ne peut faire autrement). Les travaux de terrassement ne doivent pas être systématiquement soutenus par des enrochements. Evitez l'usage en trop grande surface de murs jardinières ou bétonnés. Respectez dans la mesure du possible l'esprit des murs et terrassements existants aux environs. Respectez également le plus possible dans l'aménagement de votre jardin, les reliefs naturels, sachez utiliser le sens de la pente.
- Plus qu'aux éternelles et coûteuses jardinières, si cela vous est possible, préférez l'usage de la pleine terre.
- N'abusez pas des résineux (type sapin ou épicéas) : ils modifient à terme la nature du sol, uniformisent les teintes du paysage et sont souvent porteurs d'une image étrangère au lieu de transplantation ; de plus, ils nécessitent une certaine humidité de l'air propre à la montagne.  
Aux alentours des villages et plus largement dans le Pays, si des terres agricoles se transforment en plantations de bois d'exploitation, pensez aux essences alternatives : pourquoi, par exemple, quasi systématiquement du "Douglas" et pas de temps en temps du "noyer à bois" de plus forte valeur ajoutée, plus proche de la tradition et paysagèrement plus attrayant.

En outre, ces nouvelles "exploitations" ne doivent pas devenir en cours de route des "friches plantées", des petites surfaces "timbres-poste" laissées à l'abandon. Ce type d'abandon ne doit pas laisser la place à des résineux refermant et uniformément de plus en plus le paysage par essaimage.

## LES CLOTURES

- La fonction des clôtures, outre de délimiter un périmètre, est de mettre en valeur la maison et ses abords.
- Là aussi, ne vous enfermez pas derrière une clôture artificielle ou végétale opaque, sans transparences aussi minimes soient-elles et d'une hauteur disproportionnée.  
Une haie champêtre mélangeant plusieurs essences où émergent de temps en temps un grand arbre (chêne...) apporte charme et intimité chaleureuse tout en constituant un coupe-vent efficace.
- Utilisez des matériaux simples : palissade faite de pieux et de planches, à l'exemple des clôtures traditionnelles de village.
- N'utilisez pas les matériaux de récupération trop hétéroclites.

## LES PORTAILS D'ENTREE

- Comme pour les clôtures, restez modestes et ne marquez pas l'entrée dans votre jardin par un portail hors d'échelle, au style étranger à celui du Pays : vous n'habitez pas un château-fort !
- Méfiez-vous des portails sur catalogue souvent hors de prix et aux détails constructifs (petit toit, piliers en brique...) méridionaux ou vendéens !
- Préférez des piliers en molasse ou en maçonnerie enduite, avec un portail en bois, et songez à consulter les artisans locaux, pas toujours aussi chers qu'on ne le croit.

## LES ESPACES PUBLICS

### LES BASSINS, LAVOIRS ET FONTAINES

Çà et là, les communes sont ponctuées de “fontaines”, témoins de **traditions** villageoises **humaines et agricoles**. Leur présence est importante, à la fois d’un point de vue historique (patrimoine) et d’un point de vue “urbain”. Qu’elles soient encore en fonctionnement ou non, il faut donc les respecter et les entretenir.

#### Quelques conseils :

- Les bassins étant conçus pour assurer en permanence une réserve d’eau, l’étanchéité des différents éléments les composant est primordiale.
- Les crampons reliant les divers éléments étaient scellés au plomb. Cette méthode devrait être conservée.
- Le cuvelage en résine a l’avantage d’être efficace.
- Pour éviter la boue aux abords, le sol peut être pavé ou dallé (boulets et sable), ce qui redonne une certaine importance à l’édifice et peut conduire à un aménagement urbain agréable en coeur de village. De plus, ce dallage évitera à la fontaine d’être “enterrée” par les goudronnages successifs de la voirie.
- La présence de l’eau provoque la formation de mousses qui nécessite un entretien régulier afin de garder une eau claire.

Evitez le sablage qui rend la pierre poreuse et vulnérable. Préférez un nettoyage à la brosse métallique. Veillez régulièrement à l’étanchéité des maçonneries (joints, enduits...).

- Evitez une trop grande divergence de styles entre le bassin et le mobilier immédiatement environnant ; cela est notamment vrai en matière de couverture : couvrir une fontaine n’est pas toujours nécessaire, celle-ci était rarement prévue pour cela.

#### Réutilisations :

- Ne pas oublier qu’ils n’ont **pas été conçus pour servir de jardinières**. Le cuvelage et l’étanchéité devront être repensés en conséquence.
- De nouveaux usages peuvent être trouvés pour les anciens lavoirs couverts : équipés de bancs, ils peuvent servir d’abri-bus ou de lieux de repos pour les touristes et les randonneurs...

Le bassin est un élément important du paysage du village. Il est de la **responsabilité de tous** d’éviter que le bassin soit à l’abandon et que ses abords soient encombrés d’objets hétéroclites : l’espace public est public, donc son usage encadré, l’espace privé se prêtant plus à des usages privés...

## LE MOBILIER URBAIN

Depuis plusieurs années, la plupart des villes et des villages se sont dotés d'équipements de service tels que containers de récupération du verre, poubelles, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, boîtes diverses, bancs, jardinières, blocs de boîtes à lettres, poteaux de réseaux, etc.

Devenus partie intégrante de notre environnement, ces divers éléments sont peut-être pour les communes l'occasion d'un **projet d'aménagement** autre qu'une simple juxtaposition rarement agréable à l'oeil, voire à l'usage.

Placette, plantations, matériaux de dallages, éclairage : nombreux sont les moyens **d'améliorer** leur **intégration urbaine** et d'en rendre ainsi leur **utilisation** plus agréable.

A propos des jardinières : sauf si leur présence se justifie (impossibilité d'autre alternative, intégration dans un projet d'ensemble) évitez les jardinières posées artificiellement. Ne les disposez surtout pas au hasard. Il existe d'autres moyens de requalifier les espaces non utilisés.

Lorsque l'usage de jardinières s'impose, veillez à payer ce service à son juste prix. Les jardinières doivent être adaptées aux plantes qu'elles contiennent et ne pas être détournées de leur usage initial.

## L'ECLAIRAGE

L'ambiance des lieux publics, rues, ruelles, places... dépend tout autant de leurs qualités spatiales (espace ouvert, dégagé, ou à l'inverse clos, étroit...) que de leur éclairage.

Travailler ces ambiances lumineuses en variant leur intensité et les types d'éclairage (lampadaires, appliques, bornes lumineuses...) contribue à affirmer l'identité de la commune.

De manière générale, évitez les lanternes trop "luxueuses", les éclairages éblouissants sur le trajet visuel d'un élément intéressant.

D'une manière absolue, refusez les "spots" vissés sur les arbres (dont ce n'est pas la fonction), ou juxtaposés inesthétiquement sur les façades (on ne regarde pas toujours ce qui est éclairé).

## LA SIGNALÉTIQUE

La signalétique est indissociable de la vie économique du Pays, notamment du point de vue touristique. Pour qu'elle remplisse efficacement son rôle, il faut donc qu'elle soit **lisible** mais **sans défigurer l'environnement**.

En effet, à quoi bon vanter la qualité d'un paysage si celui-ci est dissimulé derrière une quantité de panneaux tous différents et disposés de telle sorte qu'ils en deviennent illisibles ?

Sa surabondance ponctuelle, son manque d'à propos ou une mauvaise situation amènent en général l'effet inverse de celui recherché tout en dégradant le site (illisibilité, réactions de rejet...).

Mettre au point une signalétique **cohérente**, utilisant le même langage (matériaux, caractères, couleurs, voire mobilier...) affirmerait à la fois **l'efficacité du message** et **l'identité du Pays**.

Cette dernière pourrait, par exemple, utiliser le même type de support pour l'ensemble du Pays, tandis que la typographie serait propre à chaque commune.

De même, il existait et il existe encore parfois des **enseignes traditionnelles peintes** directement sur les façades.

Leurs qualités graphiques font partie d'un patrimoine collectif qu'il faut respecter et valoriser au maximum.

## GOUDRONS, CIMENTS ET... JARDINS

Il ne suffit pas de “faire propre” pour faire beau ou bien : un équilibre entre minéral et végétal est nécessaire. On remarque en effet que nombre de jardins, cours ou parkings sont “dégradés” par un abus d’utilisation d’enrobé ou de ciment sans justification réfléchie.

Si on peut exiger de l’espace aménagé qu’il reste ou devienne pratique à vivre, celui-ci ne doit pas pour autant participer aux nuisances liées à une mauvaise utilisation de ces matériaux.

Le goudron, le ciment ou tout autre matériau imperméable servent à améliorer une circulation “à sec”, à l’abri de la boue et à évacuer l’eau mais, mal mis en oeuvre et sur de grandes surfaces, ils entraînent, du fait même de leurs qualités, des nuisances pouvant être contraires à l’intérêt recherché :

- esthétique discutable en grandes surfaces,
- coût élevé,
- accélération abusive des eaux de ruissellement entraînant : le lessivage des pollutions entraînées par les eaux (huiles, sels, pesticides...), une modification des écoulements et de leur vitesse entraînant une érosion des sols en amont et en aval et un appauvrissement des réserves souterraines locales d’eau, la perte (par non-utilisation) de la capacité épurative des sols sur les eaux souillées qui ne peuvent les traverser...

- difficulté à bien faire cohabiter les végétaux avec ces réalisations : entrave physique à la croissance et à l’alimentation, concentration de polluants de surface, réverbération, en outre, il faut savoir que les végétaux existants, comme tous les êtres vivants, supportent mal les changements brutaux de leurs conditions de vie : les arbres prisonniers du goudron peuvent voir leur espérance de vie très limitée et parfois même leur remplacement s’avère impossible...

Attention, une somme de petites actions dispersées représente souvent de grosses conséquences inattendues et concentrées : les gouttes d’eau finissent par constituer des fleuves...

Bien sûr, à l’échelle ponctuelle d’une petite réalisation, ces effets néfastes peuvent parfois passer inaperçus. Ce n’est pas une raison pour les ignorer car si l’individu peut être déresponsabilisé, il finit toujours par payer les effets, mêmes indirects ou dilués (parfois amplifiés) de ses actes : effets locaux, sur la collectivité locale ou même régionale, voire nationale répercutés sous une forme allant de la gêne matérielle directe (odeurs, instabilités de terrains...) jusqu’à une augmentation de la pression fiscale (cotisations d’assurances, impôts solidarité...).

Le problème est que le lien de cause à effet est très rarement établi entre acte individuel “anodin” et contrainte plus collective : raison de plus pour ne pas prendre de risque et intégrer dans ses réalisations ce type de préoccupation en citoyen responsable...

### **Du goudron oui, mais en respectant certaines règles et astuces :**

- premier principe : ralentir l'eau en intervenant sur la réalisation et même sur l'ensemble de la parcelle (cela peut devenir un jeu très attrayant),
- n'imperméabiliser que là où c'est nécessaire (cheminements, place de manoeuvre) et réfléchir aux alternatives raisonnables,
- aménager des points d'infiltration dans la surface imperméable autant que possible, ces points pouvant être plantés,
- pour des arbres, prévoir des fosses de plantation suffisantes par rapport à la taille du sujet adulte et choisir des essences adaptées (volume de la couronne par rapport à l'effet recherché comme par exemple l'ombre, racines n'attaquant pas la surface imperméable, résistance et longévité...),
- aménager des points de décantation de l'eau tout en utilisant la présence des milieux qu'elle permet de développer (bassins paysagers...), en pensant que les matières apportées par elle conditionnent la croissance des végétaux choisis donc la production de feuilles, de branches, etc...

Et qu'à l'inverse ces végétaux sont susceptibles de piéger de consommer les matériaux apportés par ces eaux de ruissellement.

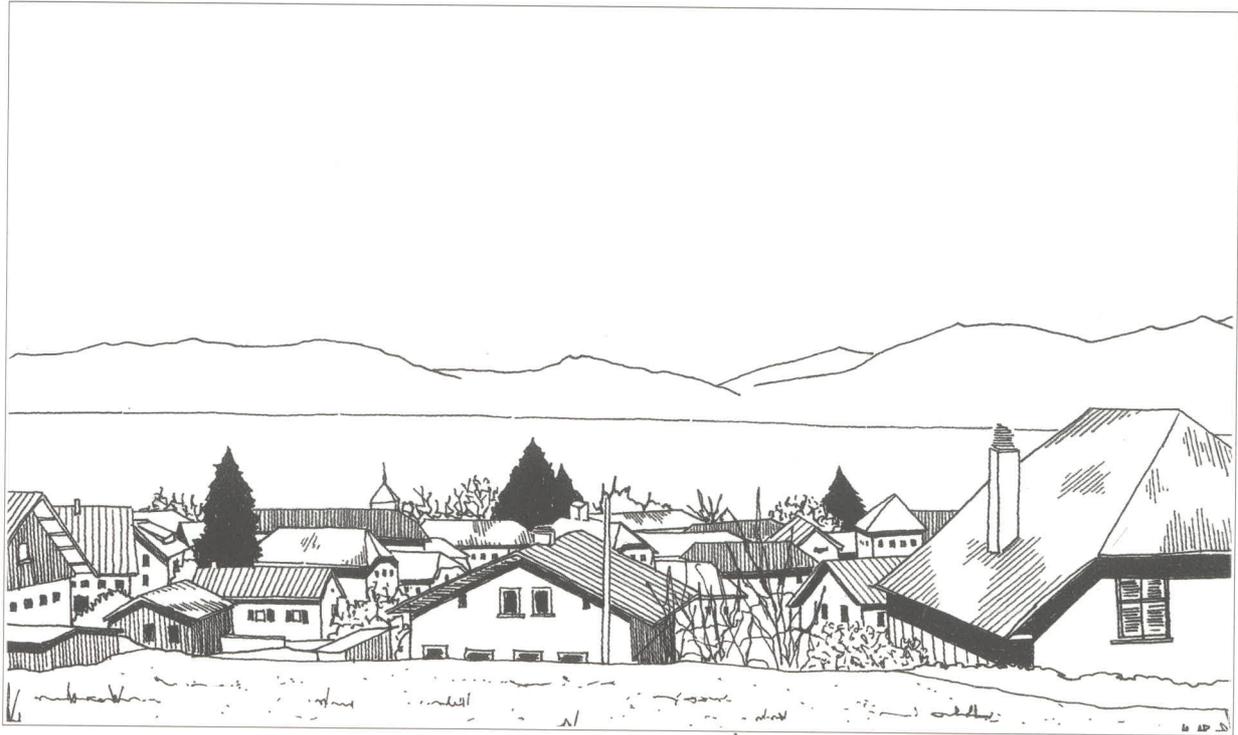
Si on a, en plus de l'objectif esthétique, un souci écologique et économique, il faut l'intégrer au projet, même modeste, dès le départ. Cela veut dire, par exemple, qu'il n'est pas nécessaire de goudronner toute une cour ou un espace si par la suite on y fait des trous pour planter ou si on y dispose des jardinières : c'est souvent laid et inepte.

L'espace doit rester pratique à vivre sans donner l'impression que les végétaux présents ne sont plus que les résidus rapportés, “en aquarium” d'une nature oubliée. Ce qu'il convient de retenir, c'est donc que comme pour les végétaux, il n'y a pas de mauvais matériaux, seule l'utilisation que l'on en fait peut s'avérer inadaptée.

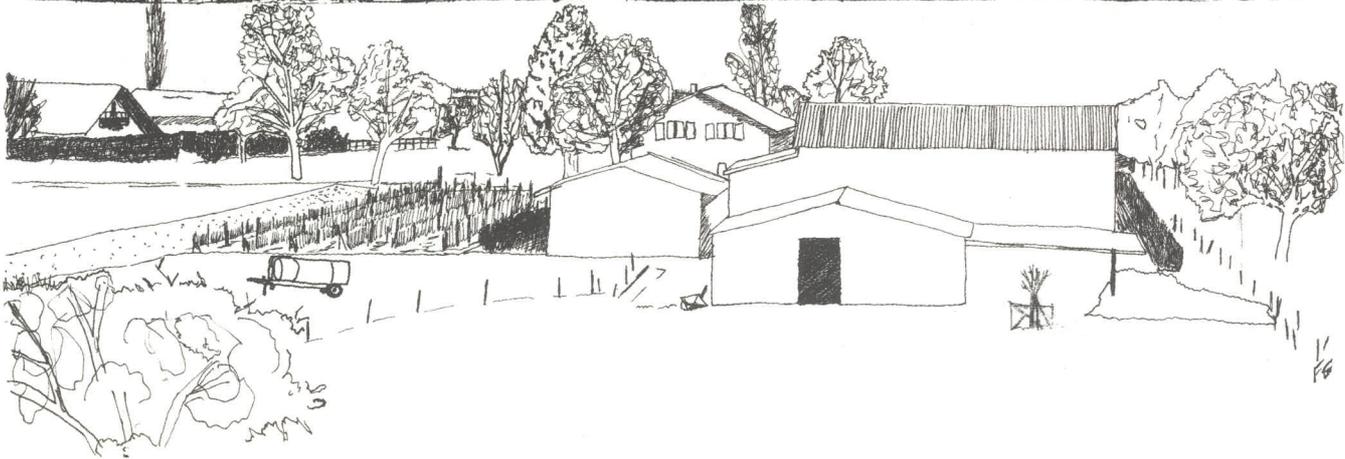
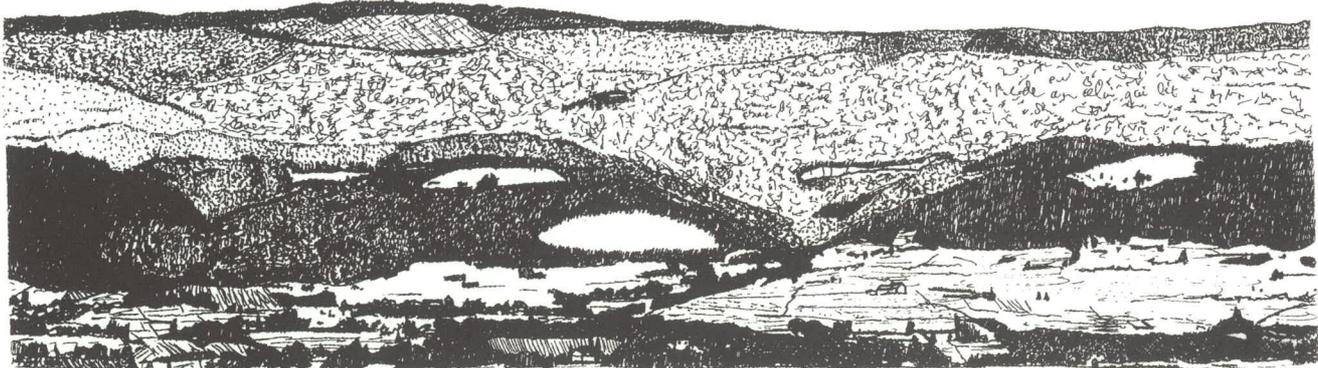
Pour éviter au mieux ce genre d'écueil, il convient tout d'abord de bien penser le projet dès le départ en listant par ordre décroissant de priorité les objectifs poursuivis, même pour un tout petit projet. Par ailleurs, il ne faut pas hésiter pour un projet plus important à faire appel aux conseils d'un professionnel de la conception compétent : cela coûte souvent moins cher qu'une erreur.

Le concours fleurissement des communes, fermes et particuliers implique une reconnaissance du savoir-faire de la part de la collectivité qui demande donc de ne pas lui nuire, de présenter un bel aspect et une image valorisante, de ne gaspiller ni argent ni énergie inutilement (éviter les contradictions)...

**LE CADRE DE VIE : QUELQUES PRINCIPES  
D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE**



LA VUE SUR LE LAC



Ce dont il sera question ici est la perception que l'on peut avoir du Léman en zone littorale (à moins de deux kilomètres des berges). Bien sûr, pourraient être évoquées les perceptions lointaines extérieures ou depuis le "balcon du Léman". Ce document étant limité en volume, et ne souhaitant pas malgré tout être trop théorique, cet aspect "lointain" ne sera pas traité ici. Cela d'autant plus que nous voulons rester en rapport avec la pratique quotidienne des usagers du littoral à qui est destiné cet ouvrage.

Cet "atout lacustre" est perçu ou recherché par les visiteurs mais aussi par les résidents qui doivent y retrouver ce qu'ils en attendent : sérénité, repos, santé, vitalité, pureté, harmonie, rêve, générosité...

- \* La vue sur le lac c'est :
  - voir la berge (accessibilité visuelle),
  - voir le lac ou percevoir une **ambiance lacustre**, balnéaire : l'eau, un climat...,
  - voir l'autre rive et des paysages "miroirs".

- \* C'est aussi montrer :
  - une image cohérente pour les voisins suisses, les visiteurs et les concitoyens.

Ces perceptions sont des supports de valorisation (plus ou moins-value), impliquant l'identité et la responsabilité des acteurs locaux.

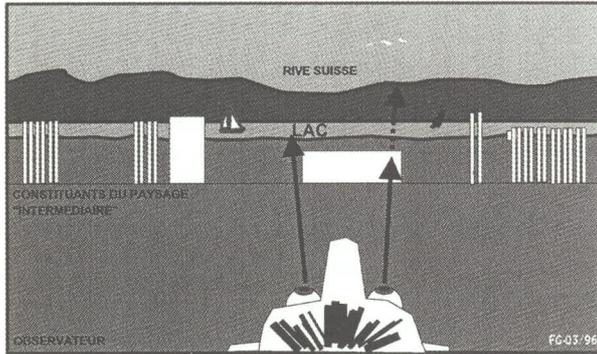
- \* Constats de quelques problématiques :
  - parfois pas d'accessibilité visuelle,
  - des "points noirs" dégradants,
  - des consommations de vues parasites, ou des vues déstructurées et sans identité (schéma n° 1).

Des éléments structurants et identifiants (\*) confèrent à l'ensemble son caractère. Celui-ci, bien qu'exprimé dans une diversité, trouve une cohérence d'**ambiance lacustre propre au Léman**. Ce caractère est charpenté sur des points forts : des sous-ensembles clairs liés à l'histoire et aux images du pays (\*\*).

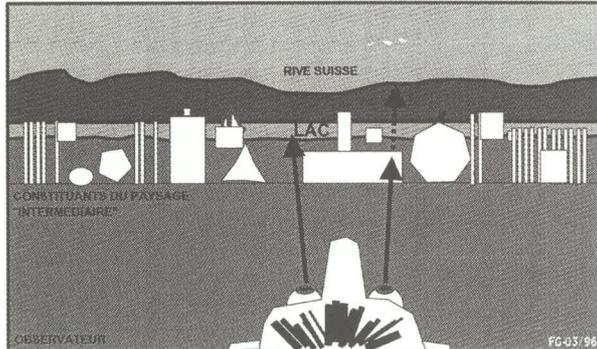
(\*) vocabulaire architectural (bâtiments, mobiliers...), paysager (plantations, jardins, haies, agriculture, parcs, bosquets...), patrimoines, occupation de l'espace déterminant des rythmes visuels (voiries, structures urbaines...)...

(\*\*) demeures et parcs, haies, champs et pâtures, rues de villages, ports, jardins, structures liées à des activités spécifiques... Tout cela est lié à des sentiments associés au Pays (terroir, histoire et culture) et constitue le "paysage intermédiaire" (schéma n° 1).

## SCHEMA N° 1



DES SEQUENCES VISUELLES NETTES ET RYTHMEES...



...ET NON DES SEQUENCES VISUELLES CONFUSES

En conséquence, **savoir optimiser l'atout lacustre c'est :**

- \* Pour la collectivité, souvent exemplaire (en bien ou en mal) :
  - Participer à la cohérence générale donc fédérer une image qui ne laisse pas de place aux contradictions (intégrer cet objectif dans tous ses programmes).
  - Songer notamment dans ses plans d'aménagement d'ensemble à faire place à des séquences visuelles nettes et rythmées. Elles s'établissent entre les constituants du paysage situés entre les observateurs et le point d'appel représenté par le lac (la berge, l'eau, l'autre rive).
  - Savoir en général donner un caractère discret aux obstacles visuels, en tout cas jamais accidentel.
  - Gérer et ménager (à l'occasion de réalisations diverses : réseaux, bâtiments...) ses panoramas propres et songer à ceux de ses voisins (information, concertation, le plus en amont possible).
- \* Pour le particulier :
  - Le **respect d'un programme** (projet, contraintes et moyens) et de la destination de l'ensemble ou d'un élément : la vue peut être ou devenir un élément de programme (à priori et pas à posteriori).

**Par exemple**, on ne plante pas des arbres, obstacles à cette vue pour les mutiler ridiculement ensuite : on risque d'offrir ainsi à soi-même et souvent au passant un spectacle peu flatteur des moeurs locales et parfois générateur de nuisance, voire de danger.

Mieux vaut souvent abattre un arbre que de nier sa biologie (le condamner à court terme), son rôle initial et le savoir-faire des prédécesseurs : il faut **choisir** entre un patrimoine ou la vue quand c'est nécessaire (schéma n° 2).

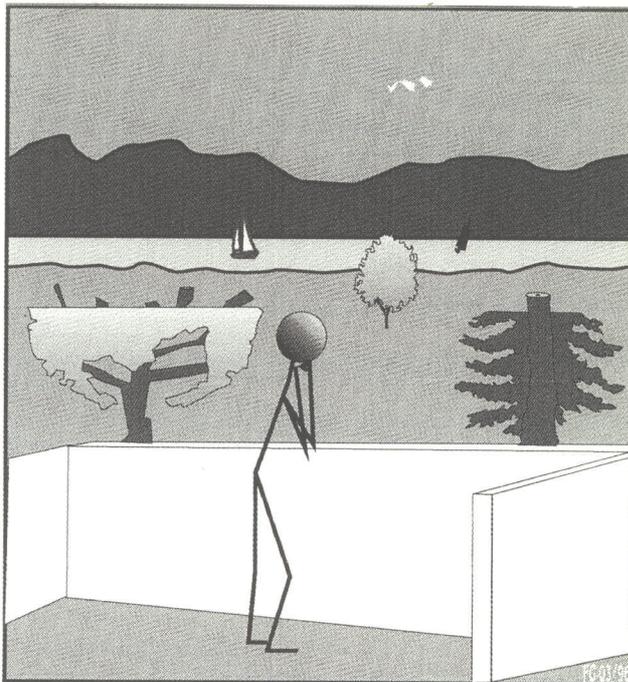
- Songer que si l'on voit, on est souvent vu et réciproquement.

La vue sur le lac ou l'ambiance lémanique est un bien immatériel aux retombées matérielles pour l'individu mais aussi la collectivité : image véhiculée, perçue, vendue, vécue et identifiante.

**Elle appartient à tous et ne doit pas être confisquée ou dégradée par quelques-uns** même s'ils la "payent cher" : c'est le prix éventuellement du confort de perception ou de la mise en scène mais aucunement de l'exclusivité.

D'ailleurs on le sait particulièrement à présent, un bien ponctuel trop cher n'a plus de prix et donc pas de valeur...

SCHEMA N° 2



## DE L'INDIVIDUEL AU COLLECTIF

**L**a forte urbanisation qu'a connue la Haute-Savoie au cours de ces dernières années s'est souvent traduite par un développement non maîtrisé des lotissements et des maisons individuelles.

Leur multiplication n'est pas sans conséquences sur le paysage (au sens large du terme) :

- création de nouveaux quartiers aux abords des villages, en rupture complète avec les modes d'urbanisation traditionnels.
- implantation défigurant les paysages agricoles : sur les crêtes, les vignes ou les rives, d'où une forte croissance du mitage et un paysage de plus en plus urbanisé.
- impacts non maîtrisés : multiplication des voies d'accès, des réseaux, des branchements, etc...
- urbanisme ne répondant qu'à une logique individuelle : implantation au milieu de la parcelle + traitements paysagers destinés uniquement à clore visuellement le terrain : haies de résineux, clôtures, portails...

Grands consommateurs d'espaces, ces phénomènes modifient et banalisent nos paysages ruraux.

A l'inverse, les cœurs de villages sont délaissés, laissant nombre de constructions traditionnelles abandonnées du fait de leurs volumes considérables.

Difficilement exploitables à titre individuel, ces dernières offrent pourtant de multiples possibilités de réhabilitation

à titre semi-collectif ou collectif. Leurs volumes permettent en effet la création de logements aux qualités spatiales indéniables, sans comparaison avec la construction neuve type pavillonnaire.

En outre, et à l'échelle de la commune, les implications sont multiples :

- requalification du centre-village et de son patrimoine bâti.
- respect de l'urbanisation traditionnelle.
- limitation de la consommation d'espace, ce qui à long terme est garant de la qualité de nos paysages et de notre environnement.
- maintien et intégration d'une population au cœur du village.
- conséquences socio-économiques : école, commerces de proximité...

Dans le même esprit, les modes de groupements et d'urbanisation traditionnels présentent fréquemment de nombreux espaces vacants, de "dents creuses" au cœur des villages, véritables opportunités de construire du neuf en centre ancien ! Plusieurs exemples témoignent localement du potentiel que représentent ces opérations pour la vie locale.

Les initiatives de ce type d'opérations peuvent être d'origine :

- privées : à titre individuel sous la forme d'une personne privée, d'un groupement de plusieurs familles désirant restaurer ensemble un bâtiment ou encore promoteur.
- publiques : à l'initiative de la commune ou d'un organisme public, en vue de réhabiliter des bâtiments communaux (ancien presbytère par exemple) ou autres.

A long terme, il s'agit là d'une réflexion sur le devenir de notre cadre de vie dont nous ne pouvons faire l'économie. En effet, combien de communes ne sont-elles pas actuellement défigurées par la multiplication des initiatives individuelles, effectuées sans étude d'impact préalable et sans respect de l'environnement ?

## A PROPOS DU LOTISSEMENT

Les lotissements pavillonnaires connaissent un fort succès et se multiplient de façon souvent incontrôlée aussi bien à proximité des hameaux anciens, sur les coteaux et dans les vallées ou en bordure de lac.

L'attrait irrésistible qu'éprouvent les habitants des villes pour la maison individuelle n'est plus à démontrer. Construire dans un lotissement est souvent plus facile et plus économique que sur un terrain isolé. Le terrain situé dans un lotissement est accessible, constructible, viabilisé. Le coût des aménagements est répercuté sur chaque lot.

Cependant ce mode de groupement dont l'aspect et l'organisation n'ont en général rien de comparable avec les groupements d'autrefois, transforme considérablement les paysages.

Les lotissements sont en rupture complète avec les modes d'urbanisation traditionnels et donnent parfois l'impression d'avoir été parachutés.

- Ils constituent des ensembles géométriques bien délimités.
- Ils utilisent rarement les voies de communication publiques, ils ont leurs propres voies, souvent en cul de sac (raquettes de retournement).

- Les poteaux électriques, les transformateurs, les lampadaires, les surfaces en bitume, ciment, se multiplient.
- Les découpages en parcelles de petites dimensions et les voiries répondent à des logiques individuelles et économiques et non plus à des logiques agricoles (grands espaces peu découpés, libres de toute clôture). Les parcelles aux formes se rapprochant du carré sont délimitées par un dispositif de clôtures, portails, haies vives...
- Les parcelles sont occupées par un bâti de petite dimension et de typologie sans aucun lien avec celle du bâti traditionnel.
- De plus, sur un même lotissement, le bâti est hétéroclite et offre une grande variété de styles.

Le développement des lotissements doit être maîtrisé car le devenir des paysages typiques du Pays du Chablais Lémanique est en jeu.

Les aménagements nécessités par la création de lotissements doivent se fondre dans les paysages et rester simples.

Dans la mesure du possible il est préférable d'écarter le parti classique d'aménagement qui consiste par des terrassements à créer un nouveau parcellaire, une trame viaire, un nouveau relief, qui se substituent à tous ceux qui marquent le sol. L'utilisation du site existant permet en effet de récupérer le bénéfice d'investissements anciens, et de profiter immédiatement du caractère d'un paysage typique (profiter des fossés, des chemins existants pour structurer l'ensemble).

Les simples règles d'alignements, hauteurs de faîtages, orientations de toitures dictées par les cahiers des charges ou les règlements des P.O.S. ne suffisant pas à donner une image cohérente et harmonieuse aux lotissements, un cahier de recommandations sous forme de croquis et de photos pourrait préciser le caractère architectural souhaité.

Pour avoir une vision globale de l'évolution du remplissage du lotissement et pour éviter une juxtaposition de constructions hétéroclites, la réalisation d'une maquette d'ensemble tenue à jour au fur et à mesure des implantations serait appréciable.



**A** l'origine, on l'a vu, les seuls exemples d'architecture en bois étaient principalement les greniers. Avec le développement du tourisme et l'expansion de la maison individuelle, les chalets en bois ont fait leur apparition et le phénomène s'est très largement répandu, singeant parfois plus ou moins adroitement des expériences architecturales conjoncturelles (Henri-Jacques LE MEME, architecte célèbre pour son travail à Mégève dans la première moitié du siècle).

Il s'agit donc au départ d'un **modèle architectural typique de zones montagneuses, extérieures au Pays**, dont la provenance est plus large (Suisse, Autriche), la fonction différente ainsi que les volumes et proportions. En outre, ce nouveau modèle répond à un nouveau type de besoin : maison de vacances (souvent résidence secondaire) ou habitat permanent.

Devant une telle **prolifération**, les **qualités originales** des **paysages** et des **sites** sont souvent **compromises**, voire **défigurées**.

Ce type de construction répond à un processus **individuel** qui entraîne les phénomènes suivants :

- implantation en limite ou à l'extérieur des villages, formant des zones urbanisées de plus en plus étendues, lâches, perdant tout sens urbain (perte de tout sentiment d'appartenance à un groupe, modification des relations de voisinage...),
- multiplication de volumes disséminés dans le paysage : mitage du paysage,
- multiplication des voies d'accès et réseaux couteux pour la collectivité,
- terrassements souvent farfelus (non justifiés), bouleversant l'aspect des sites.

S'il est désormais impossible de réduire la construction de ces chalets, c'est aux communes de veiller à limiter les dégâts en contrôlant le plus étroitement possible leur implantation, leur impact dans le paysage, leur couleur, leur nombre, leur répartition et la qualité de leur architecture.

Sachez seulement que le chalet, outre les vrais bâtiments traditionnels, est le seul type de construction offrant une relative homogénéité (d'être en bois).

Le risque est donc de voir les visiteurs puis les habitants locaux considérer cette “tradition” comme la leur en lieu et place de leurs réelles racines et cela d’autant plus qu’une imagerie traditionnelle existe déjà, à-priori, rattachée à la notion de chalet : cette imagerie est d’ailleurs la même ou à peu près, que ce chalet soit autrichien, suisse, pyrénéen ou même parfois canadien, finlandais, voire haut-savoyard.

On peut ainsi envisager l’apparition d’un nouveau “style”, encore faut-il que celui-ci traduise une marque liée à son terroir par des éléments de reconnaissance spécifique et de qualité...

Remarque : il ne faut pas confondre systématiquement “chalet” et maison utilisant le bois comme matériau dominant...

## PAYSAGES DELAISSES

Il existe partout des lieux plus ou moins étendus et non qualifiés, livrés à tous les assauts. Ces lieux ne sont plus appropriés par quiconque, sont oubliés, parfois rejetés jusqu'à ce qu'ils se rappellent tristement et douloureusement à nous par leur vue ou par des nuisances, parfois graves, qu'ils auront attirées et concentrées : ce sont des "paysages délaissés".

Leur multiplication, si elle devient **trop perceptible**, rime avec banalisation, dévalorisation des paysages, des lieux et finalement des gens qui les côtoient quotidiennement.

\* L'absence de gestion entraîne une appropriation sauvage.

Le problème principal naît souvent de la non-qualification de ces lieux : leur situation à la périphérie de différentes propriétés et leur "appartenance" à différents propriétaires (Etat, commune, particuliers...) ou à "aucun".

Ces territoires "délaissés", non gérés, voire abandonnés par leurs responsables, voient généralement émerger la situation suivante : **ce qui "n'appartient" à personne "appartient" à tout un chacun sans responsabilité pour quiconque** et avec, parfois, à la clé, une note élevée pour la collectivité. Finalement, ce territoire sans enjeu particulier devient celui où se retrouvent toutes les nuisances expulsées des autres sites (systèmes).

Ce sont des espaces en lisière, souvent très fragiles, exposés et d'autant plus visibles qu'il s'agit ici d'un milieu essentiellement rural : lisières de propriétés et lisières de bois, lisières de villages et de routes...

\* Dépôts d'ordures et gravats, affichages sauvages, friches... ces lieux passent rapidement de l'état sauvage au statut de lieux "d'irresponsabilité", tolérés, squattés puis, souvent s'installe une sorte de **droit** coutumier, d'usage. Paradoxalement, ces lieux sont souvent des lieux stratégiques dans la mesure où ils bénéficient fréquemment d'une situation exposée aux mauvais traitements et à la vue : proximité de village, bordure de route, belvédère...

\* Même si ce phénomène dépasse largement le cadre du Bas-Chablais et qu'il n'y représente pas un territoire dominant, il appartient à tous de s'en préoccuper et de participer ainsi à combattre un phénomène pouvant réduire à néant tous les efforts consentis par ailleurs pour valoriser une qualité et un cadre de vie ainsi qu'une image à implications économiques évidentes.

On comprend, alors, la nécessité de remédier à ces dérives en responsabilisant tout le monde : les acteurs (comportement) et les observateurs (perception). Chacun doit prendre conscience que ces lieux sont autant d'enjeux collectifs qu'individuels.

En premier lieu, tout le monde sachant qu'un lieu "abandonné" attire toutes les dégradations, il convient autant pour les particuliers que la collectivité d'y **marquer** une réappropriation ou d'y confirmer une appropriation : cela au sens "noble" du terme n'incluant certes pas l'usage systématique de clôtures ou de signalisations souvent dégradantes par elles-mêmes.

Diverses formules sont possibles afin d'optimiser les prises de conscience et l'effet d'émulation positive pour les collectivités :

**- Agir :**

- . planifier des secteurs prioritaires comme étant stratégiques (points de vues, secteurs fréquentés...),
- . équiper certains lieux de stationnement et de pique-nique en poubelles...
- . appliquer la réglementation en matière d'affichage...
- . définir, au moins à l'échelle du Pays, une charte graphique signalétique et des critères de choix d'un mobilier "urbain" adapté : lieux d'affichage prévus, jardinières, bancs, éclairages, mobilier et poteaux EDF et PTT (des discussions sont possibles...).

**- Inciter :**

- . mettre en place une charte de "bonne conduite" (labels, récompenses...) pour les collectivités et particuliers sur l'ensemble des communes, contenant des objectifs, quelques indications sur les modalités de traitement et d'usage de tels espaces,

- . organiser palmarès et concours (Cf villages fleuris...),
  - . sensibiliser les enfants par le biais d'interventions scolaires ce qui, par suite, sensibilisera également les parents,
  - . utiliser la presse (locale, municipale) pour lancer des thèmes de réflexion et des opérations ponctuelles ou globales de réhabilitation (nettoyages...).
- Conseiller :** pour le traitement de ces espaces par le biais des interventions d'un architecte consultant et de publications de référence.
- Légiférer :**
- . appliquer la législation en vigueur : interdire les dépôts et affichages sauvages (déchets, **gravats** mais aussi matériaux divers), cabanons autoconstruits (souvent sans permis), le temporaire qui dure...
  - . utiliser les dispositions du POS de la loi paysage...

Pour les particuliers : après accord des propriétaires ou de la collectivité, occuper positivement les lieux : fleurissement, plantations... (des accords sont faciles à définir entre services techniques, particuliers...).





## CADRE JURIDIQUE

### AUTORISATION D'ASSAINISSEMENT

Une demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement autonome doit être faite par le particulier en mairie à l'occasion d'un projet de construction ou de rénovation de logement.

Après avis du maire, cette demande est transmise à la D.D.A.S.S. Le délai d'instruction est de 10 jours après dépôt de dossier.

### AUTORISATION DE DEMOLITION

La destruction volontaire totale ou partielle d'un bâtiment nécessite un permis de démolir dès lors qu'il existe sur la commune :

- un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- un Secteur Sauvegardé
- un Périmètre de Restauration
- une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.)
- une zone où s'applique la loi sur les monuments historiques et sites classés
- des espaces naturels et sensibles

La demande de permis de démolir est à effectuer en mairie. Le délai d'instruction est de 4 mois après dépôt de la demande.

### AUTORISATION DE TRAVAUX

Elle est obligatoire pour tout ce qui concerne :

- les ravalements de façades
- les clôtures
- les travaux sur immeubles classés
- les châssis ou serres
- les habitations légères de loisirs dont la surface est inférieure à 35 m<sup>2</sup>
- les piscines non couvertes

La déclaration de travaux doit être faite en mairie. Le délai d'instruction varie de un à deux mois. Au-delà de cette période, l'absence de réponse du service instructeur vaut autorisation de travaux.

### CERTIFICAT D'URBANISME

Le C.U. vous informe de la situation juridique d'un bien (terrain ou immeuble) en regard des règles d'urbanisme qui lui sont applicables.

Le demande se fait en mairie, elle est facultative mais vivement conseillée lors de la vente d'un bien, d'un partage lié à une succession ou d'un projet de construction. Le C.U. est valable un an.

## PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est obligatoire pour :

- toutes constructions neuves à usage d'abri ou non
- tous travaux sur des constructions existantes quand ceux-ci entraînent :
  - . un changement de destination des locaux (ex : granges ou combles transformés en logement)
  - . une modification de l'aspect extérieur (ex : création d'une fenêtre)
  - . une modification du volume
  - . la création de niveaux supplémentaires
- tous travaux de réfection entrepris suite à un incendie.

L'intervention d'un architecte est obligatoire lorsque la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) est supérieure à 170 m<sup>2</sup>.

La demande de P.C. se fait en mairie. Le délai d'instruction du dossier est notifié au bout de 15 jours et peut varier de 2 à 3 mois (cf. Code de l'Urbanisme).

### LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

Elle permet de vérifier qu'un projet respecte la densité de construction ou les droits de construire sur le terrain d'implantation. Son calcul est obligatoire pour le permis de construire.

Son calcul est applicable aux bâtiments existants, à modifier ou à laisser en l'état et aux constructions neuves. Il s'effectue en deux temps :

#### a) Calcul de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

Elle se calcule au nu extérieur des murs périphériques, de manière à prendre en compte l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs) et tous les prolongements extérieurs tels que : balcons, loggias, terrasses, coursives...

Eléments constitutifs de la SHOB :

- les rez de chaussée et tous les étages, y compris les surfaces non closes telles que hangars.
- tous les niveaux intermédiaires : mezzanines, galeries, les combles et les sous-sols, aménageables ou non.
- les toitures terrasses, accessibles ou non.
- les constructions ne formant pas de plancher : auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez de chaussée
- les éléments de modénature : acrotères, corniches ou marquises...
- tous les vides : trémies d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charge...
- les marches d'escaliers, les cabines d'ascenseurs et les rampes d'accès.

Sont également comprises dans la SHOB la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier ou à une rampe d'accès et la trémie d'un ascenseur.

### b) Calcul de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

Elle se calcule à partir de la SHOB à laquelle on déduit un certain nombre d'éléments.

- Sous-sols et combles : sont déduites toutes les surfaces de plancher hors oeuvre non aménageables soit :
  - . toutes les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m,
  - . tous les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble : chaufferies, machinerie d'ascenseurs...
  - . les locaux considérés comme non aménageables, par exemple les combles en raison de l'encombrement de la charpente.
- Sont déduites de la SHON toutes les surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias et des surfaces non closes au rez de chaussée.
- Sont également déduites de la SHON toutes les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules : garages et rampes d'accès.
- Déduction forfaitaire relative à l'isolation, soit 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

- Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez de chaussée.
- Enfin, ne sont pas comptées dans la SHON toutes les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole.

### LE VOLET PAYSAGER DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Depuis le 1er juillet 1994, les demandes de PC comptent un volet supplémentaire : le volet paysager.

Il s'agit de 4 nouvelles pièces permettant d'apprécier la manière dont les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement :

- une coupe permettant de vérifier le positionnement du projet par rapport au relief
- deux documents photographiques permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain afin d'apprécier la place qu'il y occupe.
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement, son impact visuel et le traitement des accès et des abords.

- une notice décrivant l'environnement et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction.

Sont dispensées de l'ensemble de ces pièces, les demandes de permis ne comportant ni modification du volume extérieur, ni changement de destination.

Sont dispensés du document graphique et de la notice les projets qui répondent **simultanément** à trois conditions :

- être situés dans une zone urbaine soumise à un P.O.S. ou, en l'absence de document d'urbanisme imposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune.
- être situés dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière : monuments historiques, sites ou protection du patrimoine architectural et urbain.
- être exemptés du recours à un architecte (soit S.H.O.N. inférieure à 170 m<sup>2</sup>).

## LE ROLE DE L'ARCHITECTE

### UN PARTENAIRE IMPLIQUÉ

#### **Le choix d'un architecte est totalement libre.**

Il n'est obligatoire que si la Surface Hors Œuvre Nette est supérieure à 170 m<sup>2</sup> (cf. annexes). Ceci étant, l'architecte est le mieux placé pour prendre les opérations en main et les mener à terme. Il rencontre ses clients, dirige ses chantiers et entretient des contacts avec son réseau local : élus, fonctionnaires, banquiers, promoteurs et entrepreneurs.

#### **L'architecte ne vend ni modèle, ni plan-type.**

Il organise l'espace en fonction des goûts et des besoins de ses clients. Quelle que soit la destination du bâtiment, il joue des contraintes pour offrir une plus grande liberté et une personnalisation du projet.

#### **Sa valeur ajoutée, c'est le "sur-mesure".**

Cela vaut autant pour les constructions neuves que pour les réhabilitations.

Il écoute les besoins de ses clients et met en adéquation projet et budget. Une fois le **programme** et son coût clairement définis, il conçoit le projet en fonction des désirs et des besoins de son client (plans). Il peut assurer ensuite le suivi des travaux, le respect des devis et les délais.

#### **Choisir un architecte, c'est choisir une compétence.**

Le dialogue direct - avec plusieurs architectes s'il le faut - est une donnée essentielle. C'est de lui que naîtra la nécessaire confiance entre le maître d'ouvrage et son futur maître d'oeuvre.

**Sur chaque réalisation, l'architecte engage sa responsabilité et sa réputation.**

### UN SERVICE COMPLET

La mission "naturelle" de l'architecte ne se limite pas au seul dessin d'un bâtiment.

**De la conception à "l'après-vente", il peut intervenir à tous les stades d'un projet :**

choix du terrain, conception, diagnostic d'un bâtiment existant, expertise, évaluation économique, montage financier, démarches administratives, appel d'offres, suivi de chantier et réception des travaux.

**L'architecte peut d'autant mieux remplir ses missions s'il prend en charge l'opération de bout en bout.**

Une prestation complète est en effet facteur de qualité, de performances et d'économies. Elle garantit au client le meilleur rapport qualité/prix au moment de l'investissement et, par la suite, des économies appréciables de fonctionnement et d'entretien.

## UN CONTRAT “EN BETON”

**Le contrat, signé à la commande, est une garantie pour les deux parties :**

il définit avec précision, pour chaque opération, les missions et la rémunération de l'architecte.

Il s'agit d'un “contrat de service” signé avec le client, maître d'ouvrage, qui passe la commande et finance l'opération. Il fixe le montant des honoraires, l'échelonnement de leurs versements en fonction des missions confiées à l'architecte et de l'avancement de son travail et les obligations réciproques de chacune des parties.

**Les honoraires, librement négociables, dépendent des missions confiées à l'architecte.**

Ils peuvent être calculés suivant trois modes principaux :

- **au pourcentage** : suivant le montant des travaux réalisés. C'est la solution la plus souvent retenue pour une mission complète. Le taux varie alors selon la nature, l'importance et la complexité de l'ouvrage.
- **au forfait** : pour une mission clairement délimitée (permis de construire par exemple) et pour un ouvrage bien défini.
- **à la vacation** : selon un taux horaire ou un prix de journée. Ce mode de rémunération correspond en général à une consultation pour une mission de conseil ou d'expertise, rarement pour un projet proprement dit.

Quelle que soit la mission confiée à l'architecte, son intervention est encadrée par diverses dispositions législatives et réglementaires. **De ce fait, elle ne coûte ni plus cher ni moins cher que les fabricants de maisons individuelles pour lesquels le coût du projet est déjà compté dans l'estimatif total.**

## QUAND L'ARCHITECTE EST-IL OBLIGATOIRE ?

Dans leurs aspects techniques, économiques, financiers, fonctionnels, esthétiques ou administratifs, les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation sont toujours complexes.

**En règle générale, un architecte doit avoir conçu et établi tout projet soumis à une demande de permis de construire (art. 3 de la loi du 3/01/1977 sur l'architecture).**

La participation de l'architecte est facultative mais se révèle toujours profitable dans les cas suivants :

- si la Surface Hors Œuvre Nette est inférieure à 170 m<sup>2</sup>,
- si les travaux d'aménagement d'une construction existante n'en portent pas la surface à plus de 170 m<sup>2</sup> ou relèvent de la simple déclaration de travaux.

## LES ETAPES DU PROJET

Affiné progressivement, le programme va devenir projet, synthèse des différentes solutions retenues grâce à un parti architectural.

**C'est le stade de l'esquisse** qui fixe les objectifs principaux : implantation, répartition des volumes suivant les besoins et la réglementation en vigueur (POS, COS...), enveloppe financière.

Après accord du client sur ces données, l'architecte dresse **l'avant-projet** sur la base duquel sera établi **le permis de construire** : plan de masse, plans des différents niveaux, coupes, façades, plan d'insertion paysagère, détails de construction...

L'avant-projet comporte également l'indication des matériaux, le calcul des surfaces hors œuvre et l'estimation globale des travaux.

Cet avant-projet, **signé de l'architecte**, est joint par lui au **dossier de demande de permis de construire**, dont il réunit les pièces et suit le cheminement administratif. Sa connaissance de la réglementation et des habitudes locales aplanit souvent les difficultés et accélère la procédure.

L'architecte établit ensuite **le projet**.

Celui-ci intègre les différents éléments - plans, coupes, spécifications techniques... - qui permettent aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité et les limites de leurs prestations et de chiffrer leurs offres.

L'architecte rédige également les pièces administratives complémentaires du **dossier de consultation des entreprises**.

Celles-ci sont choisies par le client, conseillé par l'architecte, suivant leurs compétences et leurs coûts. L'architecte aura préalablement vérifié leurs qualifications, leur aptitude à tenir les délais, le réalisme de leurs devis et la validité de leurs assurances.

Commence ensuite **le chantier**, dirigé régulièrement par l'architecte qui s'assure de la bonne réalisation des prescriptions techniques, discute des meilleures solutions de détail et veille au respect des clauses du marché. Il rend compte à son client et vérifie les situations établies régulièrement par les entreprises ; le client ne paie que ce qui a été prévu et réalisé.

Il assiste enfin son client lors de **la réception de l'ouvrage**.

Si ce dernier est sans défaut, la réception sera prononcée sans réserve par le client.

Si des défauts ou des imperfections sont apparents, la réception est prononcée avec réserves et l'architecte contraindra les entreprises à remédier aux désordres ou fera effectuer des travaux complémentaires aux frais de l'entreprise défaillante. Après vérification des contrats initiaux et des derniers mémoires de travaux, l'architecte procède au solde des règlements.

30 jours après la fin des travaux, il remet au maire une attestation d'achèvement. Celui-ci délivre en retour un "certificat de conformité".

## LES GARANTIES QU'OFFRE LE RECOURS A L'ARCHITECTE

L'architecte est celui des professionnels de la construction à qui s'imposent les obligations d'assurances les plus étendues.

Ces garanties qui se cumulent sont les suivantes :

- **Garantie de compétence** : l'architecte est titulaire d'un diplôme national, sanction d'études longues au cours desquelles il a acquis de solides bases d'expérience.
- **Garantie professionnelle** : le code des devoirs de l'architecte et l'existence d'un Ordre professionnel protègent le client contre tout manquement aux exigences professionnelles.
- **Garantie des vices cachés** : par application des principes généraux de Code Civil, les défauts de l'ouvrage qui ne se révèlent qu'à l'usage, peuvent engager la responsabilité de l'architecte.
- **Garantie décennale** : durant les dix années qui suivent la réception d'un ouvrage, tout défaut affectant la solidité de l'immeuble peut entraîner la responsabilité de l'architecte.
- **Responsabilité civile de droit commun** sur la base du contrat (30 ans).

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC DU BATI

Une inspection méthodique du bâtiment que l'on projette d'acquérir permettra avant l'achat de s'assurer qu'il n'existe pas de vice grave et d'évaluer l'importance des frais de rénovation à engager.

L'examen sera avant tout visuel. Mais équipez-vous :

- d'une lampe de poche pour éclairer les caves, les combles et les recoins sombres,
- de jumelles pour examiner la toiture depuis le sol. La présence de lucarnes peut permettre de voir de plus près la couverture,
- d'un tournevis, d'un clou ou d'un poinçon pour déceler une éventuelle détérioration des bois de charpente, des menuiseries extérieures, etc...
- d'un papier et d'un crayon pour prendre des notes.

A chaque stade, procédez à une double évaluation des désordres constatés ; notez l'étendue des dommages visibles, puis recherchez les conséquences moins évidentes qu'ils ont pu avoir sur d'autres parties de la construction.

La **toiture** est la première partie à examiner : en mauvais état, elle se dégrade rapidement et sa ruine entraîne celle des murs à plus ou moins longue échéance.

- Vérifiez l'état de la couverture dans son ensemble (tuiles ou ardoises déplacées ou cassées, affaissements, présence de mousses, état des linteaux, etc...).

- Certains points sont particulièrement sensibles aux infiltrations d'eaux de pluie : le faîtage, les noues, les abergements et souches de cheminées, etc...

- Si la construction comporte des gouttières et des descentes d'eaux pluviales, vérifiez leur état. Elles peuvent être dessoudées, bouchées, percées, etc...

- Recherchez sur les bois de charpente, les boiseries, des traces d'humidité, de pourrissement, trous, petits tas de sciures indiquant la présence d'insectes xylophages, etc...

Les **murs** peuvent présenter une boursouflure prononcée (ventre), une inclinaison anormale, des lézardes, fissures au niveau des linteaux, des seuils, un enduit boursoufflé, désagrégé, des taches d'humidité extérieures, traces blanchâtres, etc... Évaluez l'importance de ces désordres en examinant ces mêmes murs mais cette fois-ci de l'intérieur.

Recherchez les éventuels dommages que l'humidité a pu provoquer sur les fondations dans le sous-sol ou la cave.

A l'intérieur, examinez les **planchers**. Ils peuvent vibrer sous votre poids, signe d'élasticité, présenter des affaissements. Lorsqu'il est possible de soulever une lame de parquet, regardez s'il n'y a pas de traces d'humidité, de pourriture, etc...

Examinez ces mêmes désordres par en dessous (plafonds de la cave, plafonds des pièces d'habitations).

Si vos constatations vous amènent à douter de la solidité des murs, planchers, charpente, etc... faites venir un expert qui vous renseignera sur la nature des désordres et vous indiquera l'importance des travaux à effectuer.

Examinez l'état **des portes et des fenêtres**, ouvrez et fermez-les, notez les traces d'affaissements, traces de pourritures ou autres.

Les plafonds peuvent présenter des taches d'humidité, des fissures, etc...

Vérifiez l'état et la solidité des **escaliers** et de leurs rampes, des **cheminées**, âtres, conduits.

**L'installation électrique** n'est certainement plus aux normes. Notez le nombre et le type des prises et interrupteurs, si les circuits sont apparents ou encastrés, la puissance disponible, etc...

Notez l'état des appareils **sanitaires**, de la **plomberie**, la pression de l'eau aux robinets. Les canalisations sont peut-être entartrées, rouillées, percées.

Notez la présence d'un **chauffe-eau**, d'un système **de chauffage**, etc...

## ET LA FACTURE “ENERGIE” ?

Le consommateur se renseigne non seulement sur le prix de sa facture automobile, mais également sur sa consommation de carburant et sur les coûts d'entretien. Lors de la rénovation d'un logement, une démarche similaire est souhaitable. En effet la réflexion sur les futures charges énergétiques se trouve bien souvent occultée par les contraintes budgétaires. Et pourtant, la facture “ENERGIE” qu'il faudra acquitter pendant de longues années varie notablement en fonction des choix effectués.

## LES CHOIX TECHNIQUES ET ECONOMIQUES

### \* D'abord limiter les pertes de chaleur

L'isolation des parois extérieures, le calfeutrage des ouvertures, constituent des actions prioritaires quelle que soit l'énergie utilisée.

Cependant il faut privilégier les techniques peu coûteuses qui généreront des économies importantes et choisir entre l'indispensable et l'accessoire.

### \* Prévoir un système de chauffage qui s'adapte aux différentes énergies

Un système de chauffage est constitué :

- d'un système de distribution de la chaleur qui assure le confort des occupants (températures homogènes et régulées),
- d'un système de production (chaudière, réserve de combustible).

Les choix énergétiques dépendent des prix actuels de l'énergie à moindre frais. Ainsi un chauffage central hydraulique avec radiateurs ou plancher chauffant peut accepter toutes les énergies en modifiant uniquement le système de production (changement de chaudière ou de brûleur), ce qui évite d'être prisonnier d'un vendeur d'énergie et permet de maîtriser sa facture de chauffage à long terme.

**\* Choisir une énergie bon marché ou un investissement faible ?**

Les énergies les moins coûteuses nécessitent en plus du système de distribution (chauffage central), un système de production de la chaleur (chaudière), un espace de stockage du combustible et une cheminée. L'investissement nécessaire pour avoir une facture énergétique légère, peut paraître assez élevé. Aussi en fonction des caractéristiques du logement une comparaison économique en coût global (investissement + coût d'exploitation) définit l'intérêt financier de chaque solution.

**DES CONSEILS OBJECTIFS DANS LE CADRE DE L'O.P.A.H.**

**\* Calculer votre future facture énergétique...**

Après avoir estimé les besoins énergétiques du logement le montant des charges énergétiques annuelles peut-être calculé en fonction de l'énergie et des techniques retenues.

Il est indispensable que cette estimation soit faite en toute indépendance des vendeurs d'énergie ou des vendeurs de matériels.

**\* C'est possible dans le cadre des O.P.A.H. en Haute-Savoie**

Pour effectuer vos choix en toute connaissance et prévoir votre future facture énergétique complète (chauffage, eau chaude, cuisine, électricité) une étude technico-économique est proposée, dans le cadre d'un programme d'aides financières (ADEME\*, Conseil Général). Le montant restant à la charge du maître d'ouvrage est de 300 F T.T.C.

**Renseignement :**

A.H.S.D.E.S.  
Association Energie & Environnement

9 avenue du Pont de Tasset  
74960 MEYTHET

Tél : 50.67.17.54.  
Fax : 50.57.79.84.

**\*ADEME :**  
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**ABF** - Architecte des Bâtiments de France.

**ACT HABITAT** - Association au service du logement et développement local en Haute-Savoie.

**ANAH** - Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Organisme à caractère public qui distribue des aides pour l'amélioration des logements locatifs permanents.

**CAUE** - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.

**DDAF** - Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

**DDE** - Direction Départementale de l'Équipement.

**DIREN** - Direction Régionale de l'Environnement.

**MAITRE D'OEUVRE** - Personne qui met en oeuvre le projet, c'est à dire qui le conçoit et qui suit la mise en oeuvre dans la phase de réalisation, en général architecte.

**MAITRE D'OUVRAGE** - Personne physique ou morale à qui appartient l'ouvrage existant ou à construire, qui paie et qui passe commande à l'architecte (conception) et aux entreprises (travaux).

**OPAH** - Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat.

**OPDET** - Opération Programmée de Développement Economique et Touristique.

**PLS** - Pour le logement savoyard.

**POS** - Plan d'Occupation des sols. Plan d'urbanisme dictant le droit d'utilisation des sols suivant des zones définies (zone urbanisée, zone naturelle...).

**APPAREIL et PIERRES APPAREILLEES** - Terme désignant le mode d'assemblage des matériaux. Il peut être soigné, réglé (lits horizontaux), de hasard.

**BALUSTRE** - Courte colonnette, renflée, constituant les éléments verticaux d'un garde-corps.

**BEURRER** - Enduire avec un mortier gras d'une épaisseur suffisante pour couvrir la surface des pierres et ne laisser apparaître que celles dépassant légèrement.

**COMBLE** - Volume compris entre le dernier plancher et la toiture.

**ENCADREMENT** - Partie de la maçonnerie, souvent en saillie, parfois ouvragée, entourant le trou d'une fenêtre ou d'une porte.

**JAMBAGES** - Parties verticales de mur particulièrement chargées et que l'on construit avec soin.

**LINTEAU** - Poutre ou partie en maçonnerie formant la partie supérieure d'une porte ou d'une fenêtre.

**MOELLON** - Pierre de dimension moyenne et non taillée.

**MOLASSE** - Grès très tendre, très répandu en Haute-Savoie.

**MUR RAMPANT** - Mur qui ne se termine pas horizontalement mais qui suit une pente accompagnant un ouvrage : escalier, toiture...

**PALINES** - Planches découpées pour faire un décor et disposées verticalement dans un garde-corps.

**TUILE CANAL** - Tuile courbe qui daterait du XIIème siècle.

**TUILE ECAILLE** - Tuile plate au bord inférieur arrondi.

**VOLET A ECHARPE** - Volet constitué de planches verticales jointives, fixées sur une barre de bois (écharpe) haute et basse.

## NOTES PERSONNELLES

## **PUBLICATIONS DU CAUE DE HAUTE-SAVOIE :**

- Gymnases - 1983
- Dictionnaire du lotissement - 1985
- Réédition mise à jour et complétée en 1990
- Les fruitières de Haute-Savoie - 1986
- Les zones de loisirs - Guide de réflexion à l'usage des élus - 1986
- Jeu des 7 familles (découverte de la Haute-Savoie) - 1988
- Mise en valeur des centres anciens - 1989
- Carte du patrimoine haut-savoyard - 1989
- Parcs et jardins de Haute-Savoie (dépliant) - 1990
- Bâti traditionnel en Pays de la Côte : conservation du caractère/réhabilitation - 1990
- Henri-Jacques Le Même, architecte à Megève - 1992
- Itinéraires d'architectures modernes et contemporaines en Haute-Savoie (dépliant) : églises du XXème siècle - 1992
- Homme/paysages. Recueil de textes de l'exposition - 1992
- Itinéraires d'architectures modernes et contemporaines en Haute-Savoie (dépliant) : refuges de haute montagne - 1993
- Pays de Gavot : conseils pour la mise en valeur des patrimoines bâtis et naturels - 1993
- Recréer les cours d'école : projets en cours, des besoins aux moyens - 1993
- Jardins privés en milieu rural - 1994
- Poster "Arbres entre massif des Bauges et lac d'Annecy" - 1995
- Vallée du Giffre : conseils pour la mise en valeur des patrimoines - 1994
- Pays du Borne : conseils pour la mise en valeur des patrimoines - 1995
- Gazette de l'arbre et du fleurissement n° 1 - 1995
- Bâtiment agricole et paysage en Haute-Savoie - 1995
- Gazette de l'arbre et du fleurissement n° 2 - 1996
- Bulletin "Horizon bois" n° 1 - 1996

### **En préparation :**

- Plantations dans les petites communes (1997)
- Vidéodisque interactif : nature et paysages (1996)

Ce document est la propriété du C.A.U.E. de Haute-Savoie,  
toute reproduction, même partielle, est soumise à autorisation  
de cet organisme.

ISBN 2 - 910618 - 90 - 0

Imprimé en Juin 1996

par Imprimerie VALPRESS

74600 SEYNOD

Prix de vente : 50 F



DE HAUTE - SAVOIE

C.A.U.E. de Haute-Savoie  
18 avenue du Parmelan, B.P. 2444  
74041 ANNECY CEDEX  
Tél. 50 33 50 03  
50 33 50 48