

## CONCEVOIR SON PROJET AVEC LE TERRITOIRE ET SES SPÉCIFICITÉS LOCALES.

**1**

Jeudi 6 octobre 2022 à 15h

Hervé Cividino, conseiller en architecture, directeur du CAUE du Loiret  
Laure Fauconnier, conseillère en paysage, directrice adjointe

## RÉHABILITER, AGRANDIR, CONSTRUIRE.

**2**

Jeudi 20 octobre 2022 à 15h

Hervé Cividino,  
conseiller en architecture

## **3 webinaires** ARCHITECTURE ET PAYSAGE, LES CONSEILS DU CAUE DU LOIRET AUPRÈS DES PORTEURS DE PROJETS TOURISTIQUES. Octobre 2022

## AMÉNAGER LES ESPACES EXTÉRIEURS DE SON SITE TOURISTIQUE.

**3**

Lundi 7 novembre 2022 à 15h

Laure Fauconnier,  
conseillère en paysage

En 2 temps

1 Une présentation

2 Des réponses aux questions formulées dans le tchat par les participants

# RÉHABILITER, AGRANDIR, Le bâtiment, CONSTRUIRE. vecteur d'image de marque

**2** Jeudi 20 octobre 2022 à 15h

Hervé Cividino,  
directeur,  
conseiller en architecture

Identités locales et territoires

La démarche de projet et les acteurs

Le site et le programme

Réhabilitation et adaptation d'édifices existants

Extensions et constructions neuves

Obligations légales

Conclusion : solliciter les conseils du CAUE

Questions / Réponses



# Le CAUE du Loiret

Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Loiret **a été créé en 1980**. Il a pour objectif la **promotion de la qualité du cadre de vie**.

Définies par la Loi sur l'Architecture de 1977, **ses actions sont le conseil, la formation, l'information et la sensibilisation de tous les publics** (collectivités, professionnels du cadre de vie et particuliers, jeunes et adultes...) **en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage, et d'environnement**.

**Il est financé par la taxe d'aménagement perçue sur les permis de construire, complétée par des subventions spécifiques et les cotisations de ses adhérents.**

**Son équipe technique est composée de neuf salariés** : conseillers en architecture, urbanisme, paysage, chargée de communication, chargée de conception visuelle, responsable informatique, responsable administrative.

**Il conseille gratuitement les porteurs de projets touristiques** dans le cadre de sa mission de conseil aux particuliers.

Le site et le programme

Réhabilitation et adaptation d'édifices existants

Des architectures, des matériaux, des mises en œuvre, des usages et des fonctionnalités liés aux entités territoriales



## Les bâtiments traditionnels du Loiret | LA VOLUMÉTRIE

- Continuité des structures bâties, extensions constituées d'appentis ou de basse-goutte.
- Volumes horizontaux, plus longs que larges, toitures à 2 pentes.



## Les bâtiments traditionnels du Loiret | LES OUVERTURES

- La symétrie n'est pas une disposition habituelle dans les maisons rurales. Les pleins dominent sur les vides. Les pignons sont rarement percés.
- Pour le bâti préindustriel, les ouvertures sont généralement de proportions plus hautes que larges et ne sont pas forcément alignées.



## Les bâtiments traditionnels du Loiret | LES LUCARNES



- Les combles des maisons anciennes n'ont pas toujours été conçus pour être habités.
- La hauteur assez importante du mur gouttereau facilite l'aménagement.
- Fermées à l'origine par une porte pleine, les lucarnes traditionnelles peuvent recevoir une fenêtre.
- Lors de l'aménagement des combles, l'intégration de châssis de toit de format vertical, posés au nu de la couverture peut être une solution.

## Les bâtiments traditionnels du Loiret | LES COUVERTURES

- **Les couvertures** sont en tuiles ou en ardoises, la pente des toitures est assez importante ( $40^\circ$  à  $45^\circ$ ).
- **Les cheminées** sont situées sur l'un des côtés du faîtage. Elles sont placées au nu des pignons ou sur un refend. Elles se terminent par un bandeau d'un ou deux rangs de briques en saillie.





## Les bâtiments traditionnels du Loiret | LES MENUISERIES

- **Les menuiseries en bois** sont peintes dans les couleurs généralement froides issues du mélange d'oxyde métallique à de la chaux : gris clairs, bleus ou verts pâles. Une autre technique consistait à badigeonner les bois du sang des animaux abattus. • Selon l'époque de construction et de la destination, **des profils métalliques sont utilisés** (châssis de toit, verrières...).



## Les bâtiments traditionnels du Loiret | LES MATÉRIAUX

- Les bâtiments traditionnels sont construits avec des ressources locales directement issues du sol.
- Leur mise en œuvre relève de savoirs-faires liés aux territoires.



## Les acteurs

### Le maître d'ouvrage

Vous, hébergeurs touristiques, associés

### Les conseillers en projet touristique et en aménagement spatial et patrimonial

Les conseillers en architecture et en paysage du CAUE, MPF, ABF...

### Les acteurs institutionnels

Collectivités, instructeurs PC, ABF, Fondation patrimoine...

### Le maître d'œuvre

Le concepteur, architecte / paysagiste / bureaux d'étude ...


### Les entrepreneurs

Artisans, entreprises, sous-traitants...

### Les usagers / Clients



## Le déroulement de l'opération

- 
- La définition du projet
  - Le montage financier de l'opération
  - L'établissement du programme détaillé
  - Les études préalables et de faisabilité
  
  - Le choix des maître d'œuvre (architecte, paysagiste...)
  - La conception et le permis de construire
  
  - La consultation des entreprises
  - La passation des marchés
  - Le chantier
  
  - La réception des travaux
  - La mise en service

## Les démarches environnementales

- Des démarches ou/et des objectifs.
- Écoconception, écoconstruction, bio climatisme, matériau sain, réemploi, circuits courts, chantier propre...
- Labels du tourisme durable.

# MINERGIE®



Bâtiment à  
**Énergie Positive**  
& **Réduction Carbone**

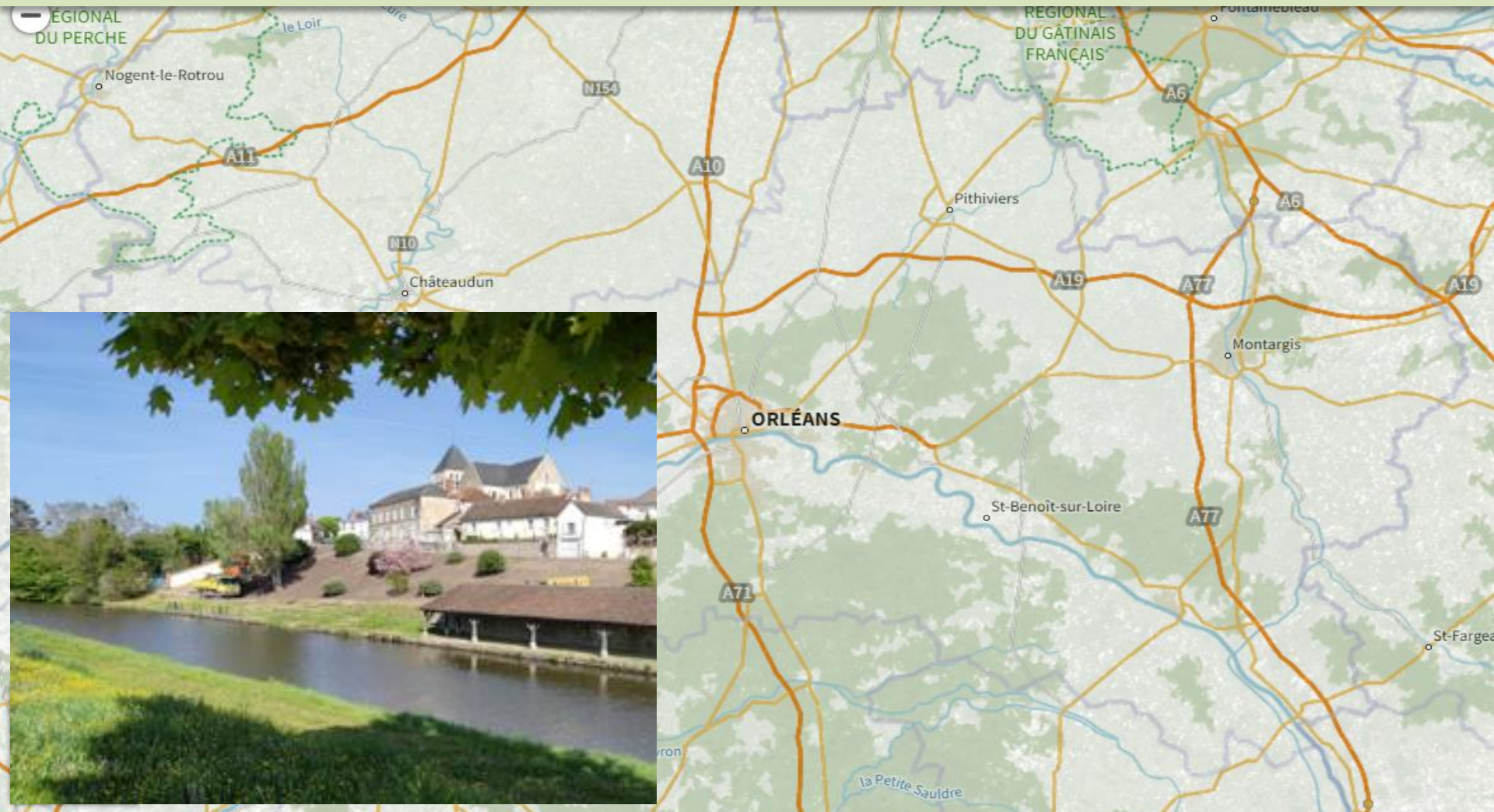


BREEAM®



## Choisir le site en fonction du programme

Quelle situation géographique, quelle desserte, quelles proximités, quels atouts patrimoniaux, quelles vues, quelle organisation s'il est déjà construit ?



## Le site correspond-il au projet envisagé ?

- Surface, capacités
- Physionomie et déclivité
- État des bâtiments existants

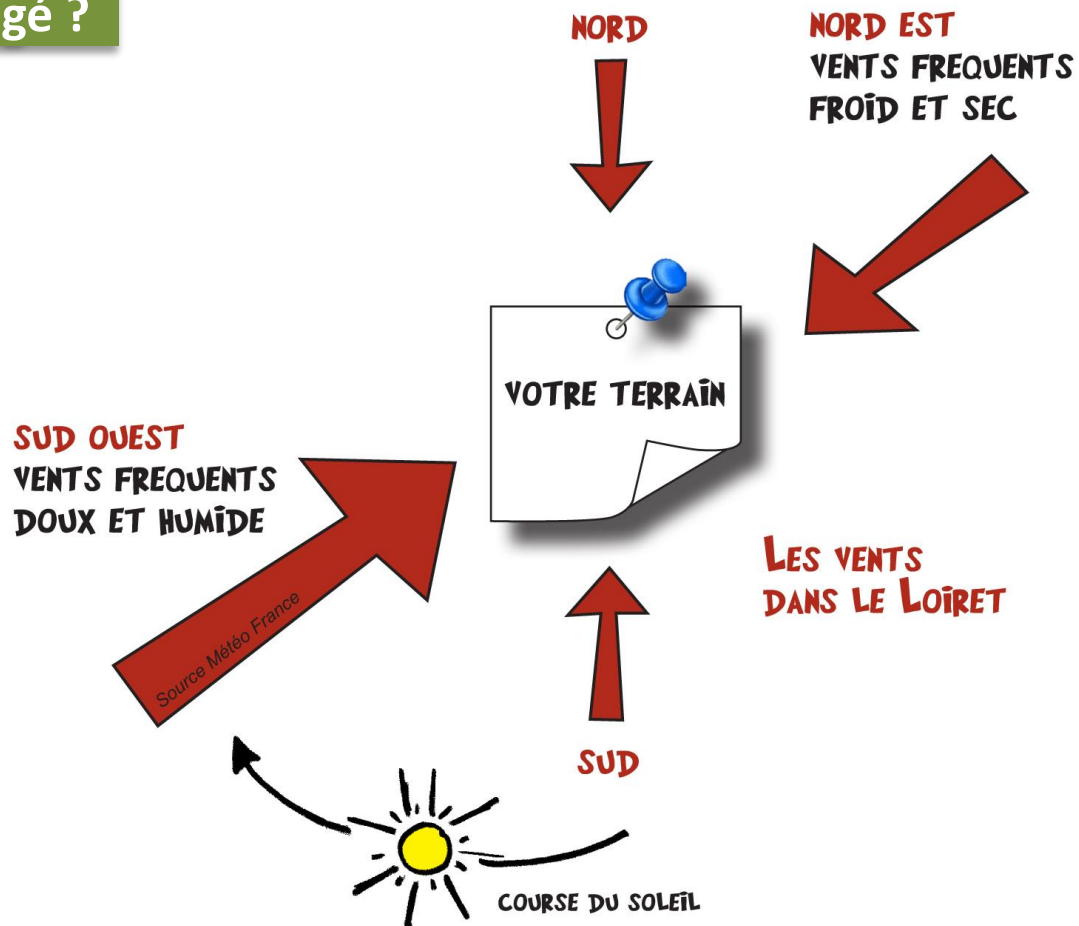
- Orientation, vents
- Accès

- Nature du sol et du sous-sol
- Raccordement des réseaux

- Nuisances, risques

- Bâtiments voisins et vues directes
- Végétation

- Règlement d'urbanisme de la commune
- Protections spécifiques (site classé ou inscrit, zone naturelle, périmètre MH...)

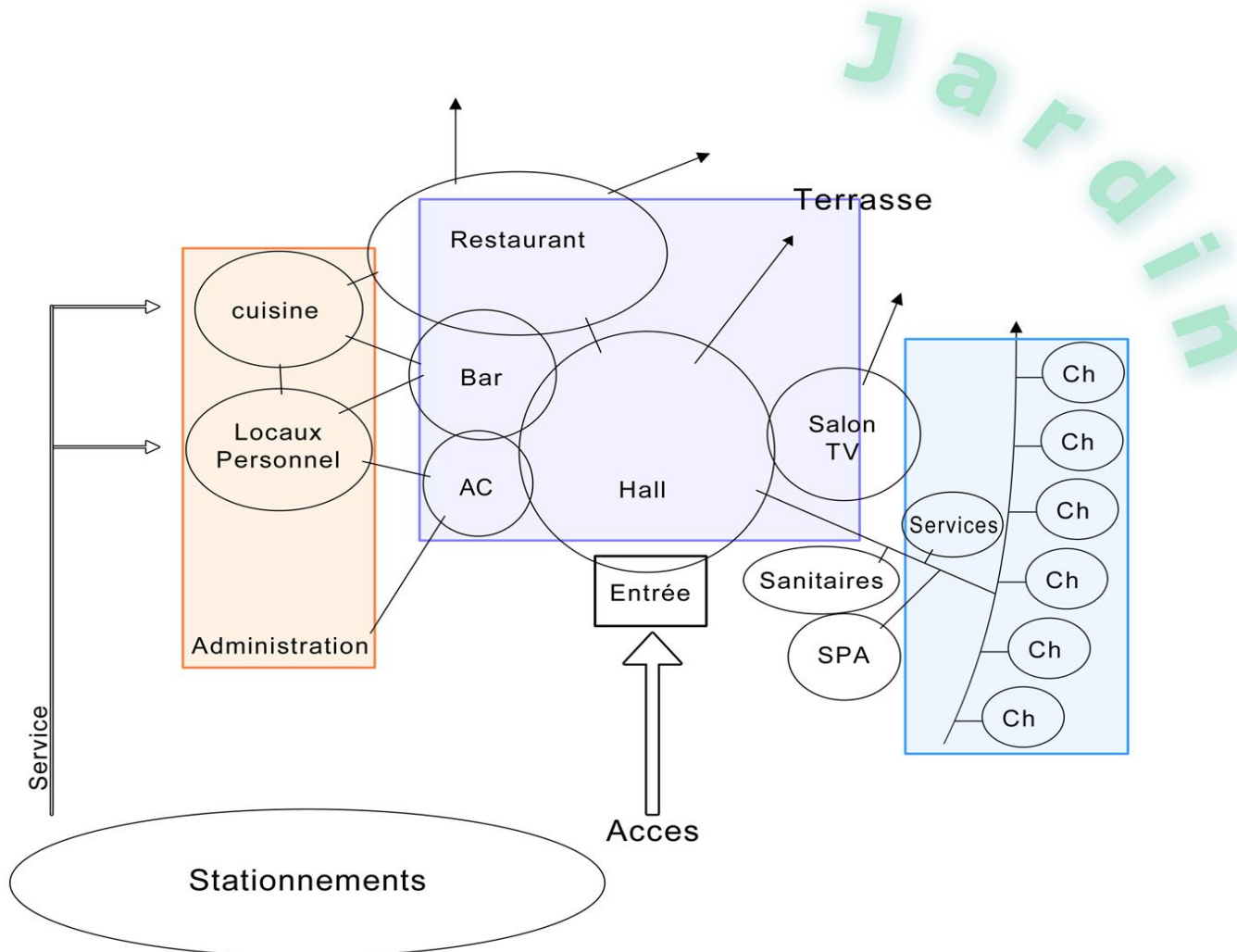


Le site et le programme

Réhabilitation et adaptation d'édifices existants

Préciser le programme

Définir les fonctions, penser les relations entre les espaces et les relations avec l'extérieur, détailler les surfaces et les équipements spécifiques...

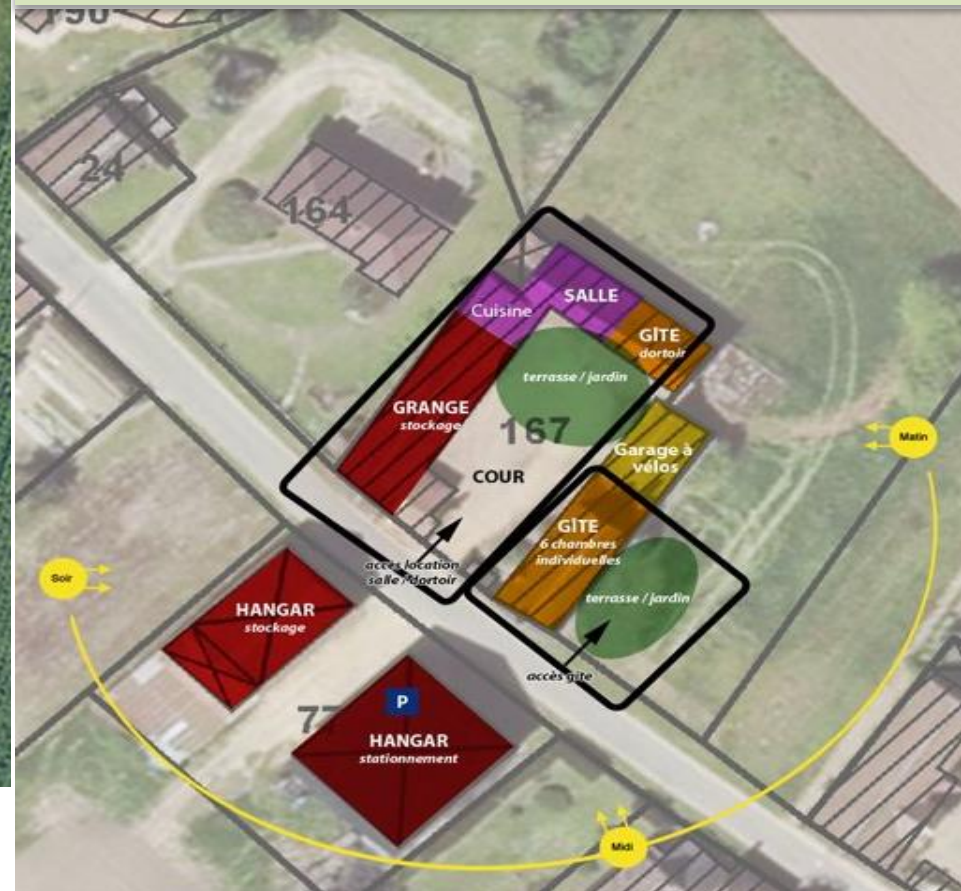




## Où et quoi ? Et inversement



- Envisager la répartition du programme, la distribution des fonctions, les implantations.
- Respecter l'orientation et l'exposition du site et des bâtiments existants.
- Regrouper les pièces de nuit, superposer les pièces d'eaux pour mutualiser les réseaux en cas d'étage.



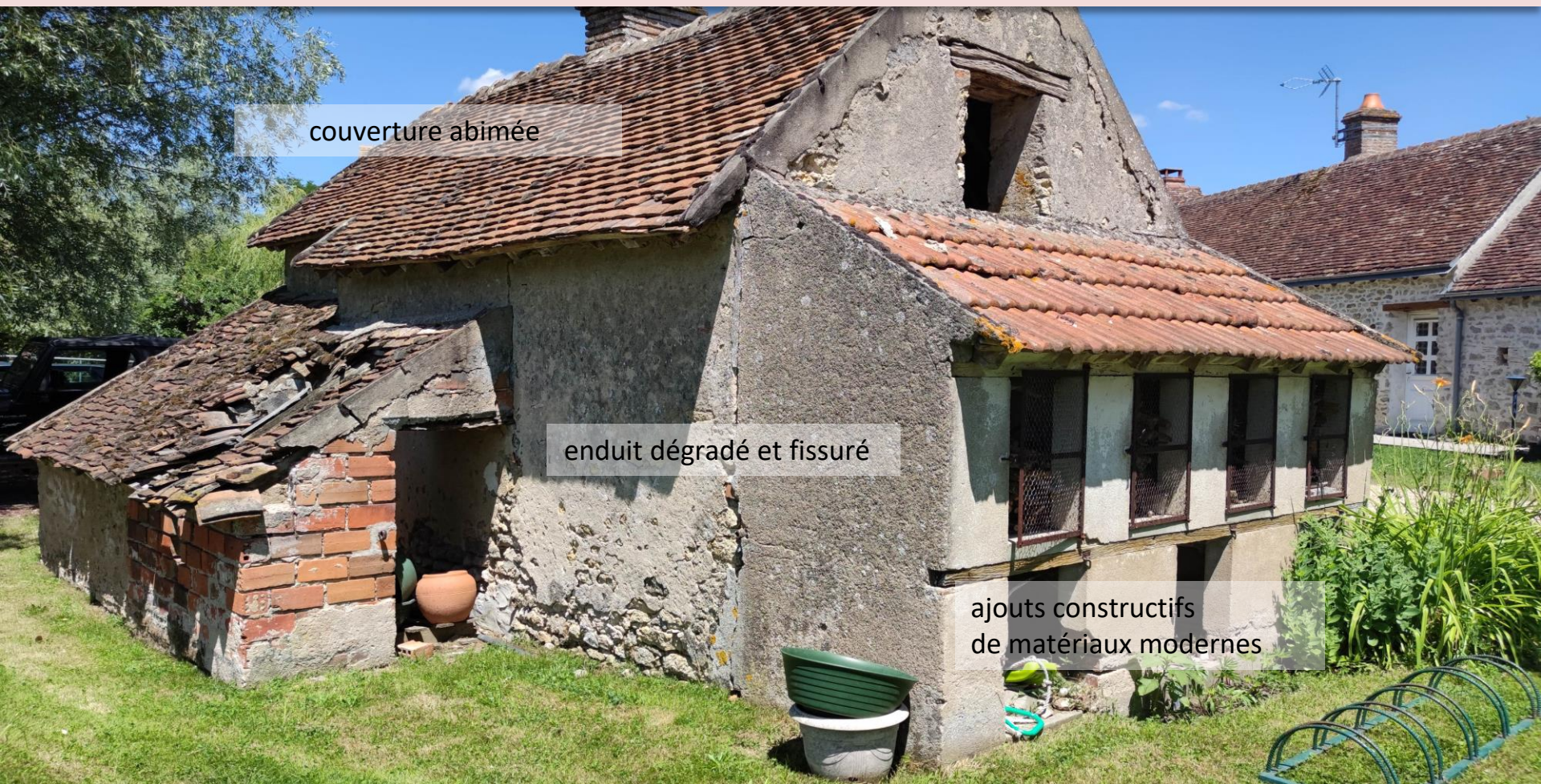
## Les qualités patrimoniales | TIRER PARTI DE L'EXISTANT

- **À chaque époque son architecture, son/ses styles** : Renaissance - Préindustriel - Industriel - Art nouveau - Art déco - Moderniste - Contemporain...
- Affirmer la posture de conception, le style que l'on souhaite affirmer dans son projet tout en respectant l'existant (dans la continuité, en rupture, par la réinterprétation environnemental, frugal...)



## Les qualités constructives | ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE

- **Connaître le bâtiment « de la tête aux pieds »** : couverture, charpente, murs, structure, matériaux, liants, vides sanitaires, fondations, planchers, fenêtres...
- Déterminer les interventions vraiment utiles.

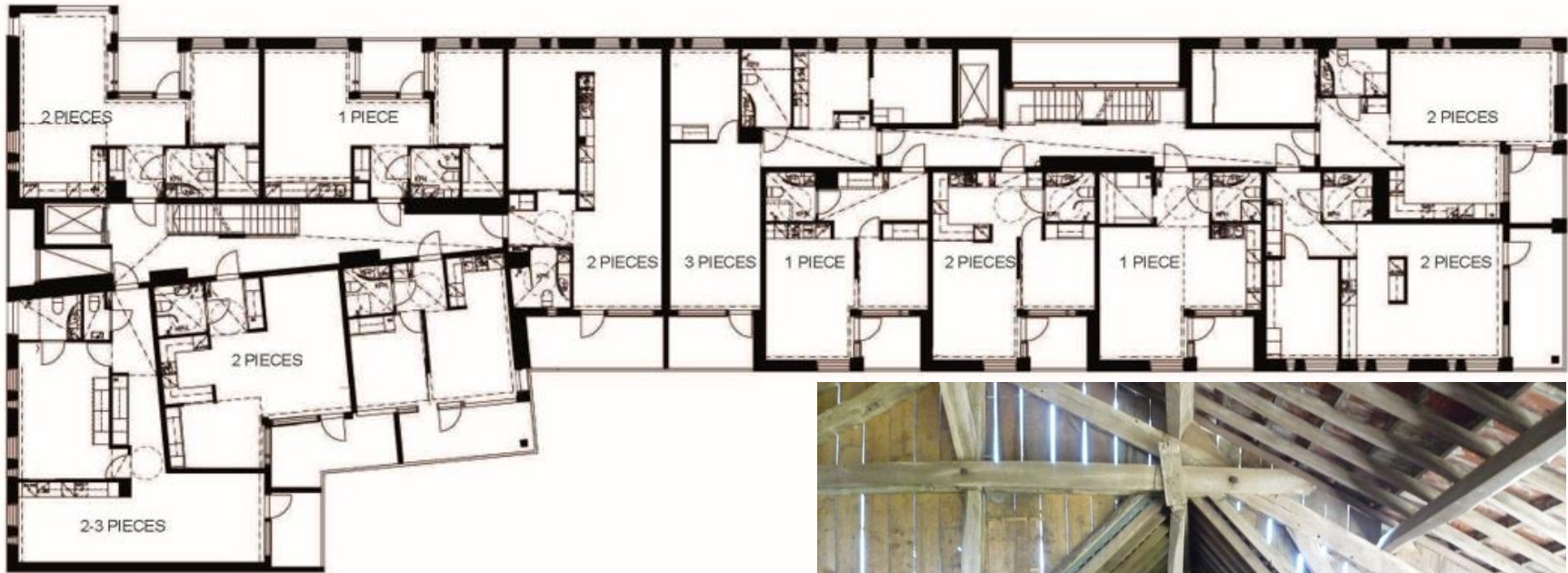


couverture abimée

enduit dégradé et fissuré

ajouts constructifs  
de matériaux modernes

## Les qualités constructives | IDENTIFIER LES ÉLÉMENTS STRUCTURELS ET MODES CONSTRUCTIFS



Prendre en compte l'état des murs porteurs, refends, structure, ouvertures, cloisons, toitures, couverture, noues, relation entre les volumes...



Les qualités constructives | ÉVALUER LES CAPACITÉS SPATIALES



Volumes (vues, distribution existante, enchainement des pièces...), atouts sur lesquels fonder le projet



## Les qualités constructives | ÉTABLIR UN ÉTAT SANITAIRE DU BÂTI ET DE SES DÉGRADATIONS



**Se préoccuper de la présence de l'eau** : la gestion des eaux de pluie, les eaux souterraines, l'humidité dans les maçonneries (humidité > 80 % : moisissures ; humidité > 93 % : activité bactérienne)

## Les qualités constructives | ÉVALUER LES POTENTIELS

Établir **ce qui est réutilisable, ce qui ne l'est pas** (bâtiment, matériaux, équipements...)

Les qualités constructives | PRENDRE EN COMPTE LES QUALITÉS PATRIMONIALES



Mettre en valeur les axes de composition, les volumes, les éléments de composition, les motifs architecturaux...





## Les qualités constructives | DISTINGUER LES ÉLÉMENTS DE BÂTI DÉNATURÉS



**Identifier les apports de réhabilitations non compatibles** avec les qualités architecturales et hydrométriques du bâti ancien : moellons de pierres apparentes non enduites, volets roulants, PVC, blanc pur, enduits hydrofuges (ciments, plastiques)

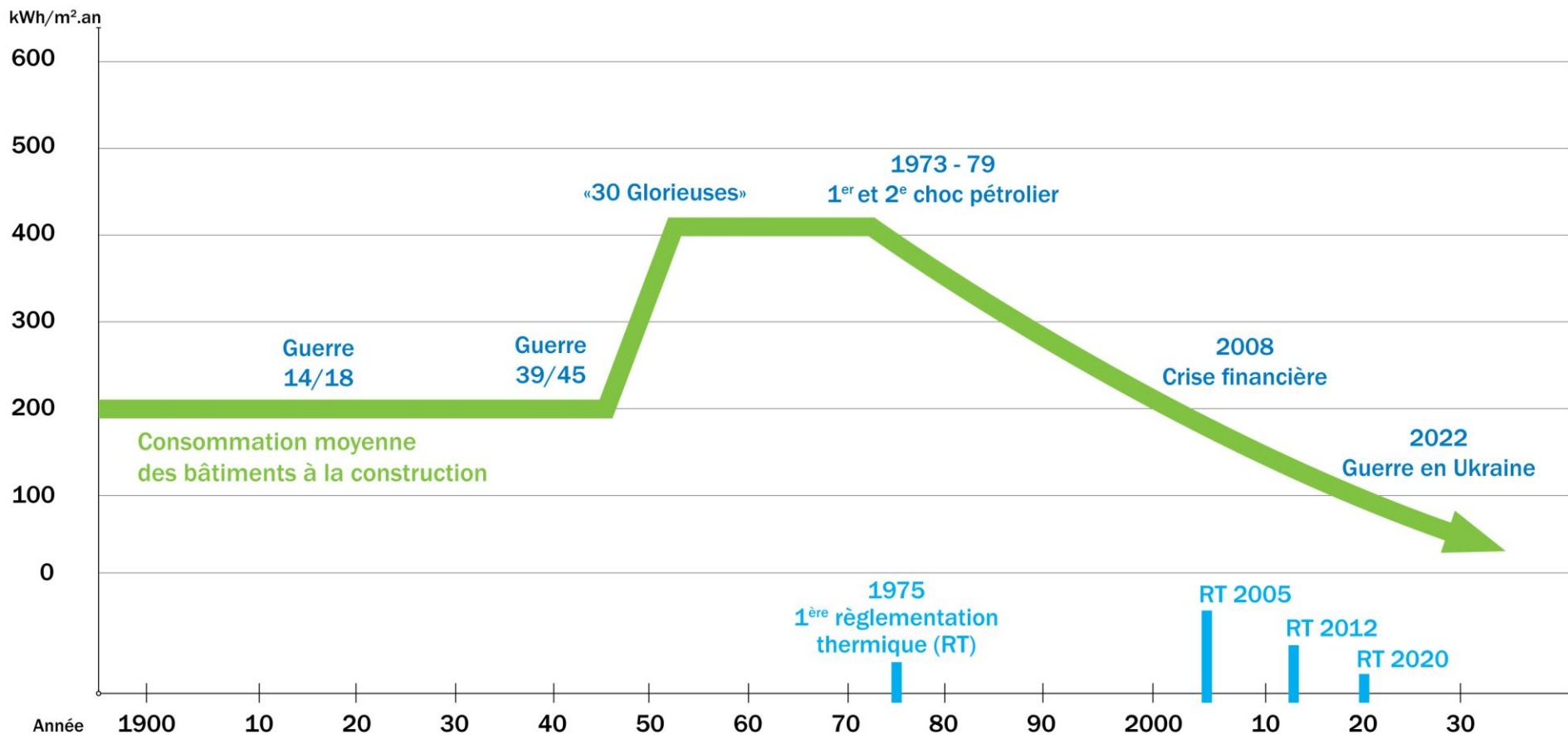
Les qualités environnementales | DISTINGUER LES TECHNIQUES SELON LES ÉPOQUES DE CONSTRUCTION

D'après les fiches Athéba pour l'amélioration thermique du bâti ancien

**Bâti éco construit** (bio matériaux)

**Bâti moderne** (béton, acier...)

**Bâti traditionnel** (pierre, brique, pan de bois, terre...)

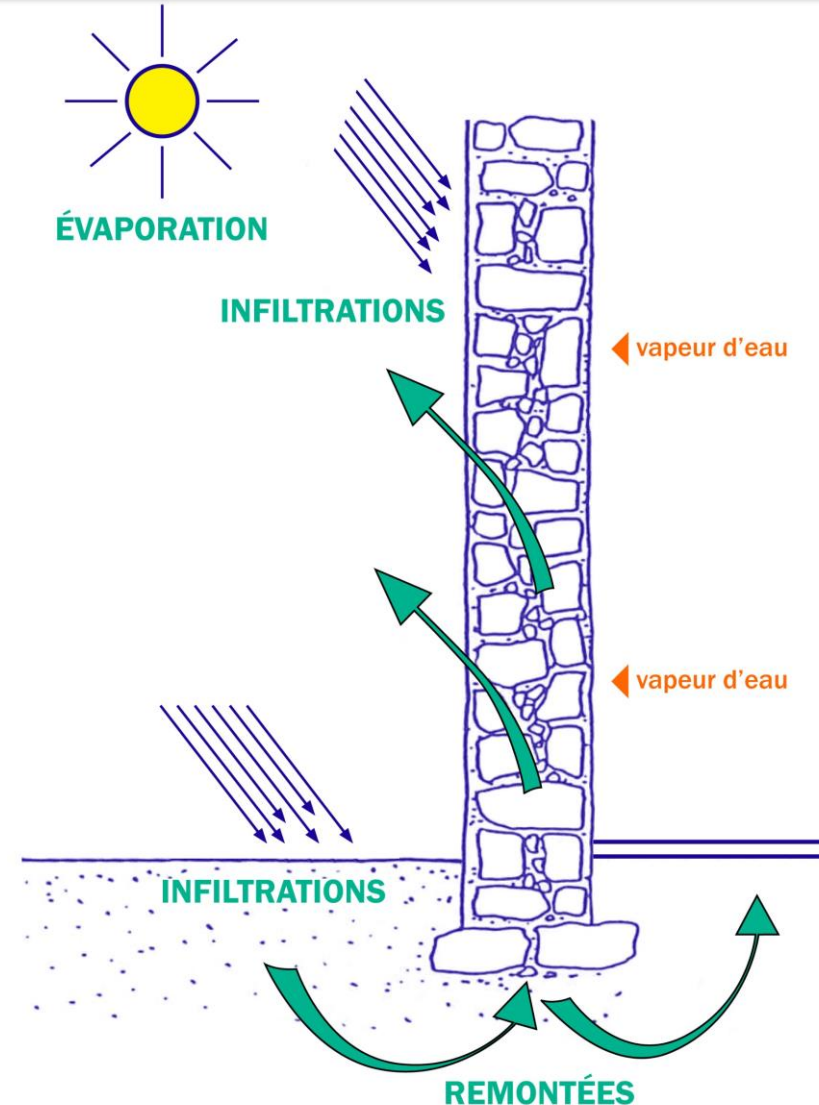


## Les qualités constructives | COMPRENDRE LES COMPORTEMENTS HYDROMÉTRIQUES

### Bâti ancien (avant 1948), dit au système ouvert :

- microporosité,
- hétérogénéité des matériaux,
- bio climatisme,
- perméabilité à la vapeur d'eau et capillarité,
- confortabilité due à l'inertie lourde.

En général, le bâti ancien sait gérer l'humidité.  
Les pathologies dues à l'eau ont généralement pour origine de la négligence ou des travaux mal conçus.

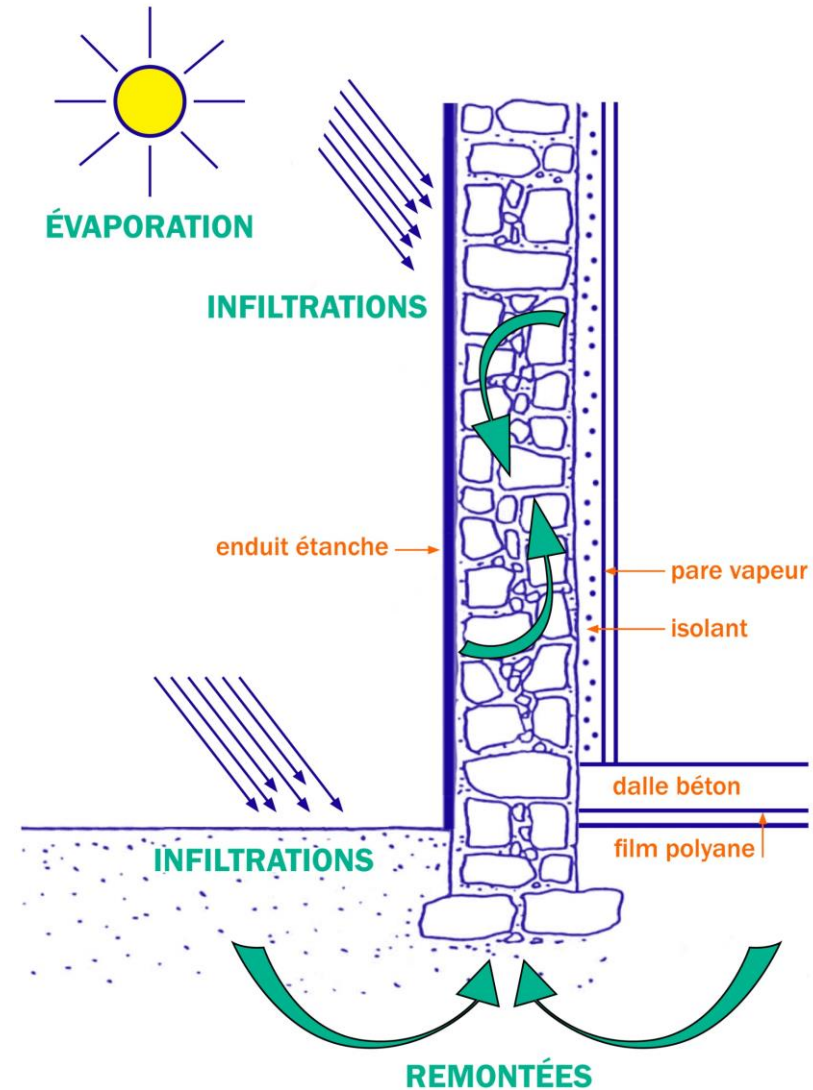


## Les qualités constructives | COMPRENDRE LES COMPORTEMENTS HYDROMÉTRIQUES

### Bâti moderne (à partir de 1920-30), dit au système fermé :

- mono matériaux industriels non respirants,
- imperméabilité à la vapeur d'eau,
- étanchéité à l'air,
- ventilation artificielle.

En général, le bâti ancien sait gérer l'humidité.  
Les pathologies dues à l'eau ont généralement pour origine de la négligence ou des travaux mal conçus.



## Les qualités constructives | SOIGNER LES RAVALEMENTS ET LES ENDUITS

- L'enduit protège le bâtiment contre les intempéries tout en favorisant les échanges gazeux avec l'extérieur.
- De par ses propriétés à réfléchir la lumière, c'est aussi l'enduit qui donne aux façades leur aspect et couleur.
- Afin de garantir la pérennité du bâtiment, le mortier utilisé doit être en parfaite compatibilité avec son support.
- Sur les maçonneries anciennes, il convient de rejeter les solutions à base de ciment gris, de chaux artificielle ou d'enduits plastiques qui empêchent les murs de respirer, favorisent la stagnation de l'humidité et dénaturent la construction.



## Les aménagements intérieurs | TENIR COMPTE DE LA SPÉCIFICITÉ DU LIEU



- Optimiser les surfaces disponibles.
- Éviter les longs couloirs. Éviter le sur-cloisonnement.
- Mettre en valeur les grandes hauteurs.



## Les aménagements intérieurs | OFFRIR DES ESPACES FONCTIONNELS ET ORIGINAUX



- Distinguer les espaces de service des espaces d'accueil.
- Veiller à la fluidité des circulations.
- Privilégier les matériaux naturels et adaptés au bâti traditionnel.
- Intégrer les meubles aux cloisonnements.
- Offrir la lumière naturelle aux espaces intérieurs.



## Les aménagements intérieurs et extérieurs | L'ACCESSIBILITÉ PMR



Déficiences motrices: Personnes en fauteuil roulant ou marchant difficilement

Attention particulière : \* Accès physique (ex: escaliers)  
\* Dimensions



Déficience auditive : Personnes non-entendantes ou malentendantes

Attention particulière : \* Equipements adaptés  
\* Amélioration de l'acoustique  
\* Accès aux informations



Déficience visuelle : Personnes non-voyantes ou malvoyantes

Attention particulière : \* Guidage  
\* Repérage  
\* Accès à l'information  
\* Eclairage de Sécurité



Déficience cognitive, intellectuelle ou mentale : Personnes atteintes de maladie ou handicap mental, psychique ou cognitif

Attention particulière : \* Guidage  
\* Repérage  
\* Absence d'obstacle  
\* Signalétique adaptée

Soigner les gabarits, les largeurs de passage, les éclairages, l'effacement des seuils, les matériaux, les surfaces.

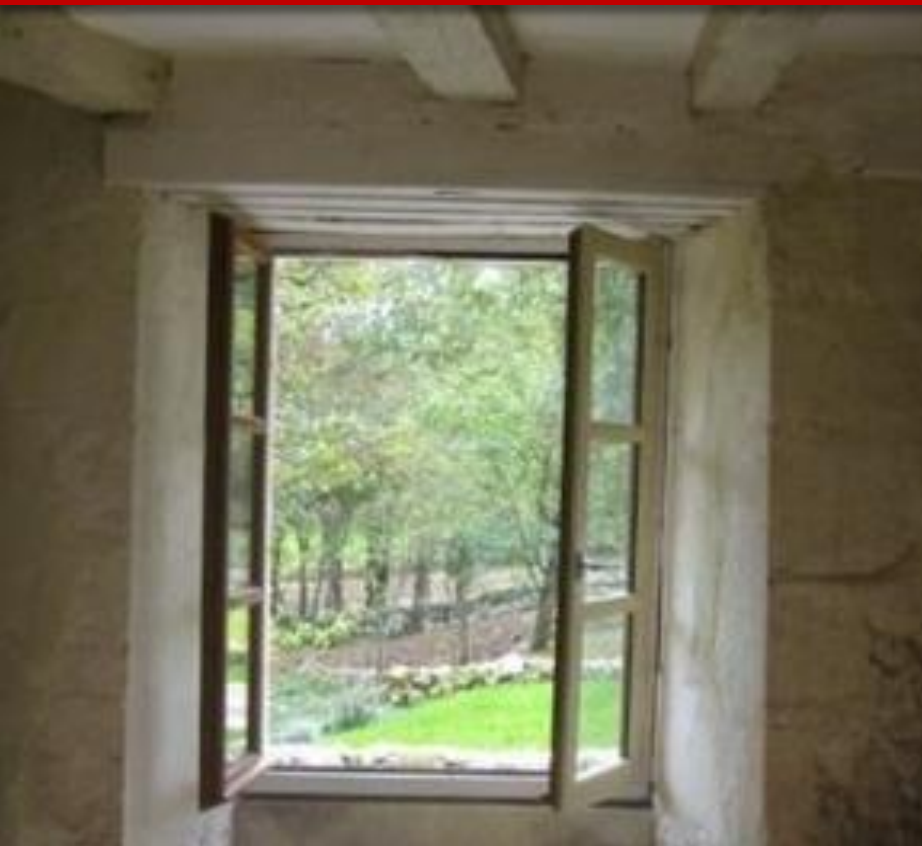


## Les façades | TIRER PARTI DES OUVERTURES



- Éviter de dénaturer l'équilibre des façades.
- Prendre en compte la composition de la façade lors de la création d'ouvertures supplémentaires.

## Les vues, la lumière naturelle | TIRER PARTI DES OUVERTURES



- Privilégier les ouvertures existantes.
- Exploiter les vues et les perspectives.
- Privilégier la lumière et la ventilation naturelle.



## Les vues, la lumière naturelle | TIRER PARTI DES OUVERTURES



### Exemple : Transformation de grange

- Conserver les jambages et le linteau.
- Grouper les ouvertures de différentes pièces en disposant le plancher ou les cloisons derrière les menuiseries.
- Conserver les anciennes portes comme volets pour gérer les apports solaires.

## L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR



- À éviter sur les bâtiments présentant un caractère architectural car efface les modénatures.
- À favoriser pour requalifier les façades peu qualitatives.
- Grande efficacité car effacement des ponts thermiques.

## Le langage architectural | IDENTITÉS LOCALES ET MODERNITÉ



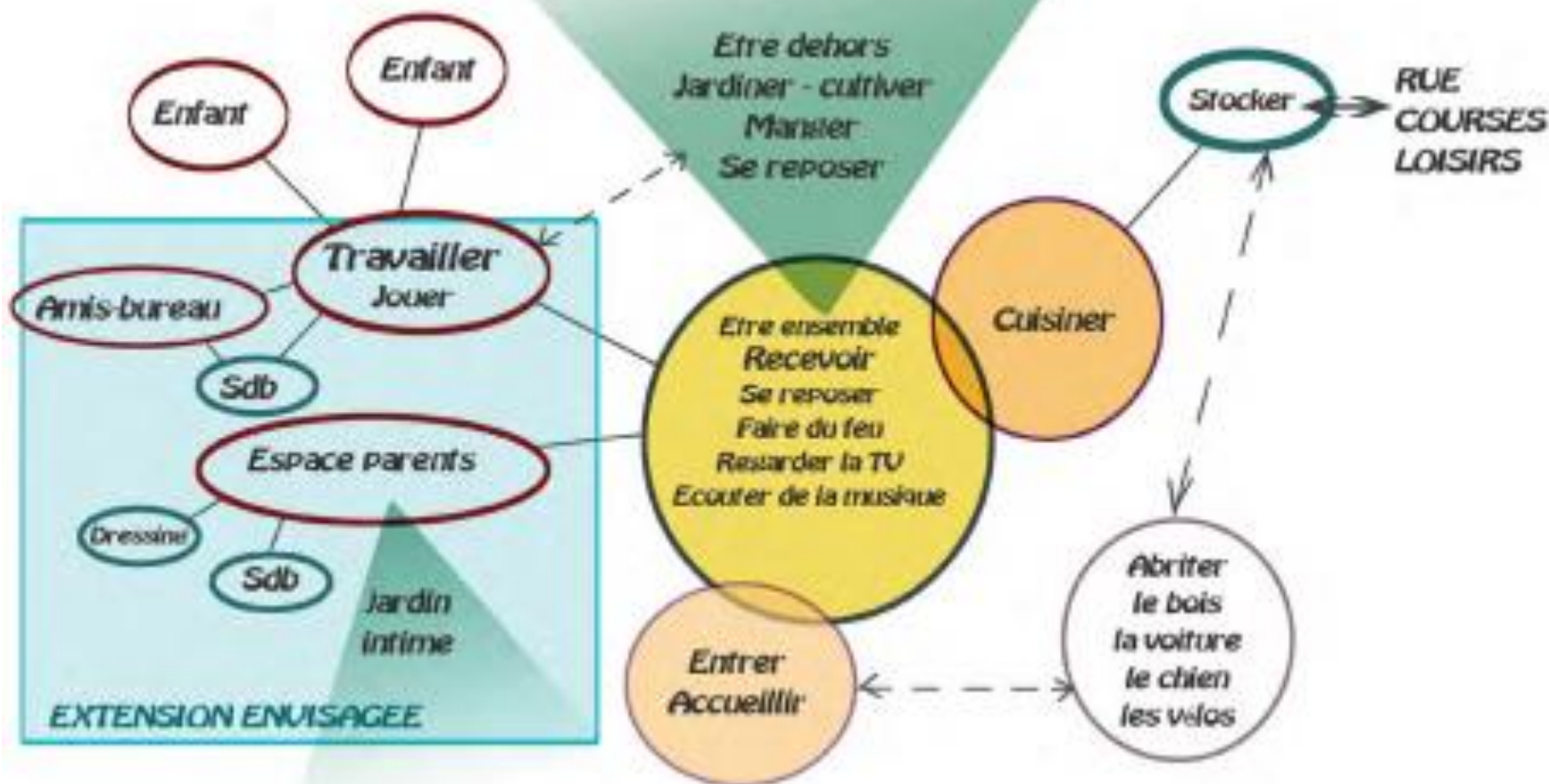
Affirmer une continuité, réinterpréter ou se différencier

## TRAVAILLER LES IMPLANTATIONS



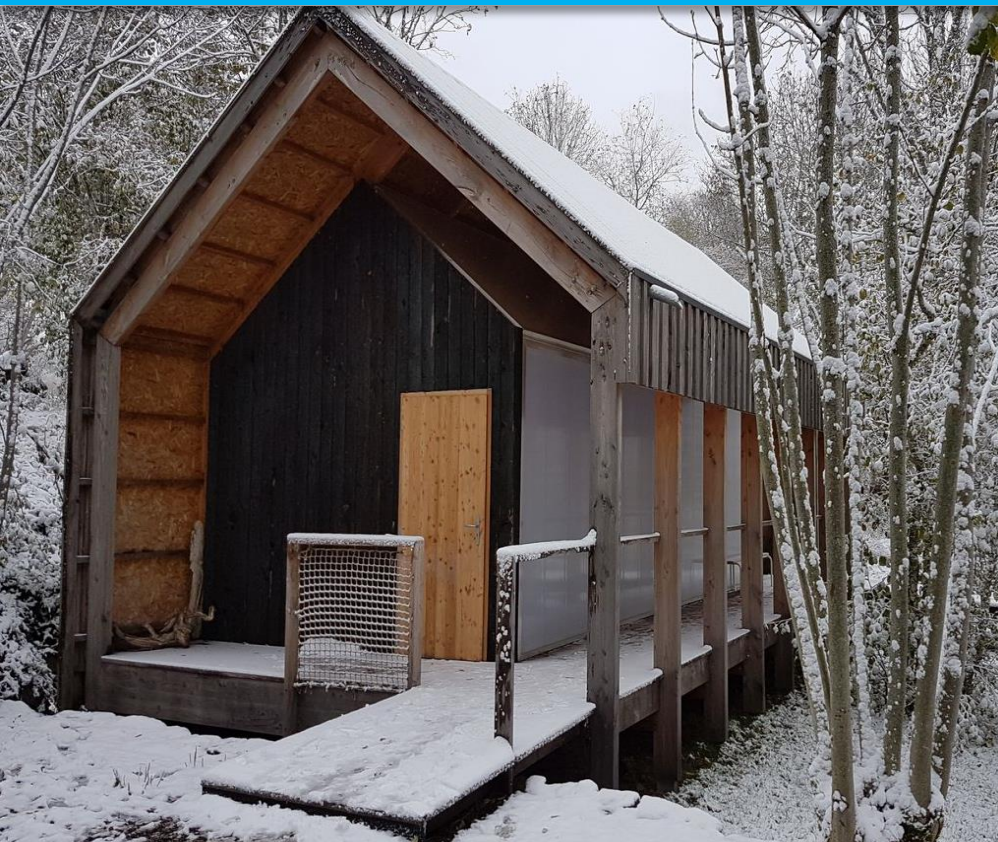
Dans tous les cas, les mêmes questions : orientations, gestion des vis-à-vis...

IDENTIFIER LA NATURE ET L'ÉCHELLE DU PROJET



- Le projet d'extension peut s'accompagner d'un remaniement, ou de la réaffectation des espaces et volumes existants.
- Parfois un remaniement judicieux de l'existant en réaménageant les volumes peut suffire.
- Toute transformation ou adjonction de volume risquent d'entraîner une nouvelle configuration des espaces extérieurs...

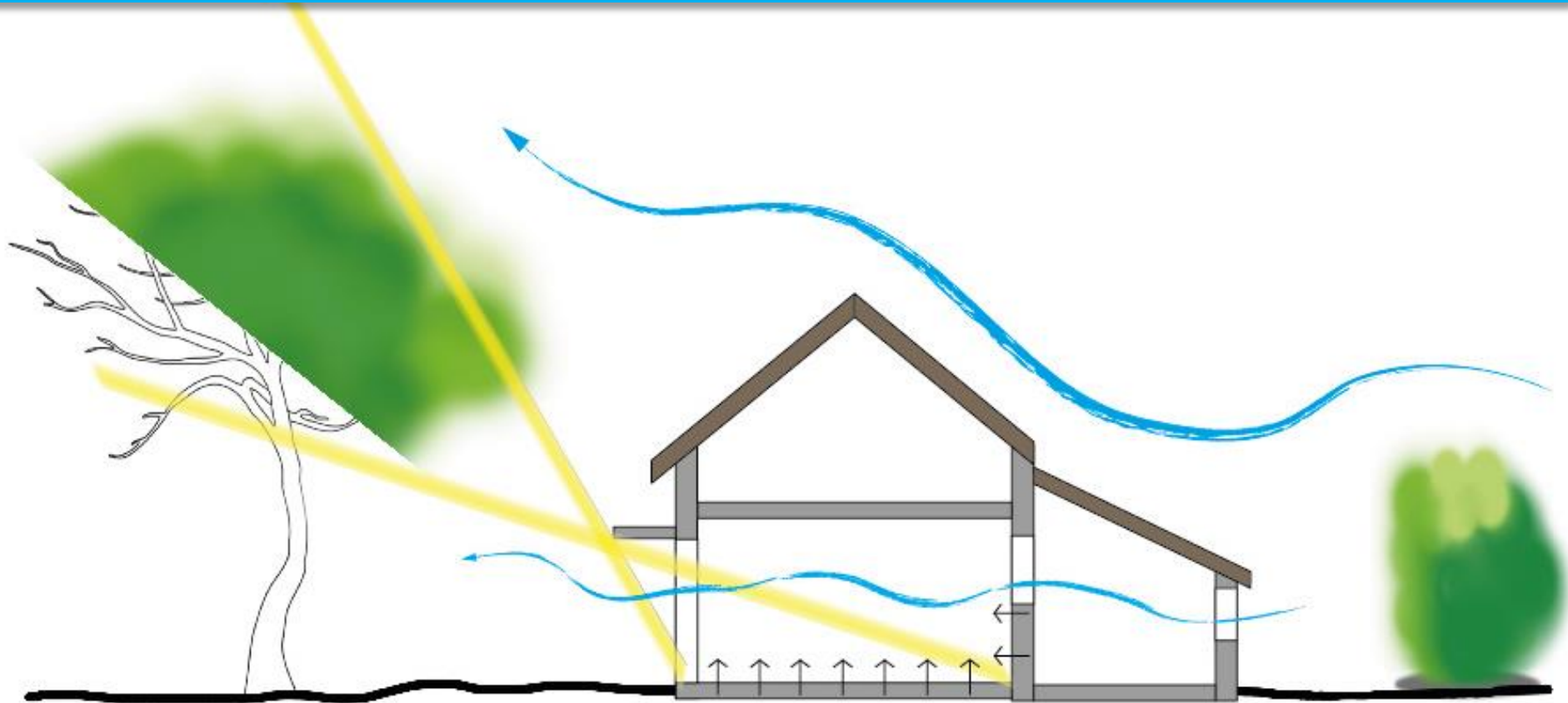
## DESIGN ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



Dans tous les cas, les mêmes questions : distribution du programme, proportion, identité du lieu...



## Le bio climatisme | FAVORISER LES APPORTS NATURELS



- Fermeture et protections thermiques au nord, ouverture et pare-soleils au sud
- Ventilation traversante

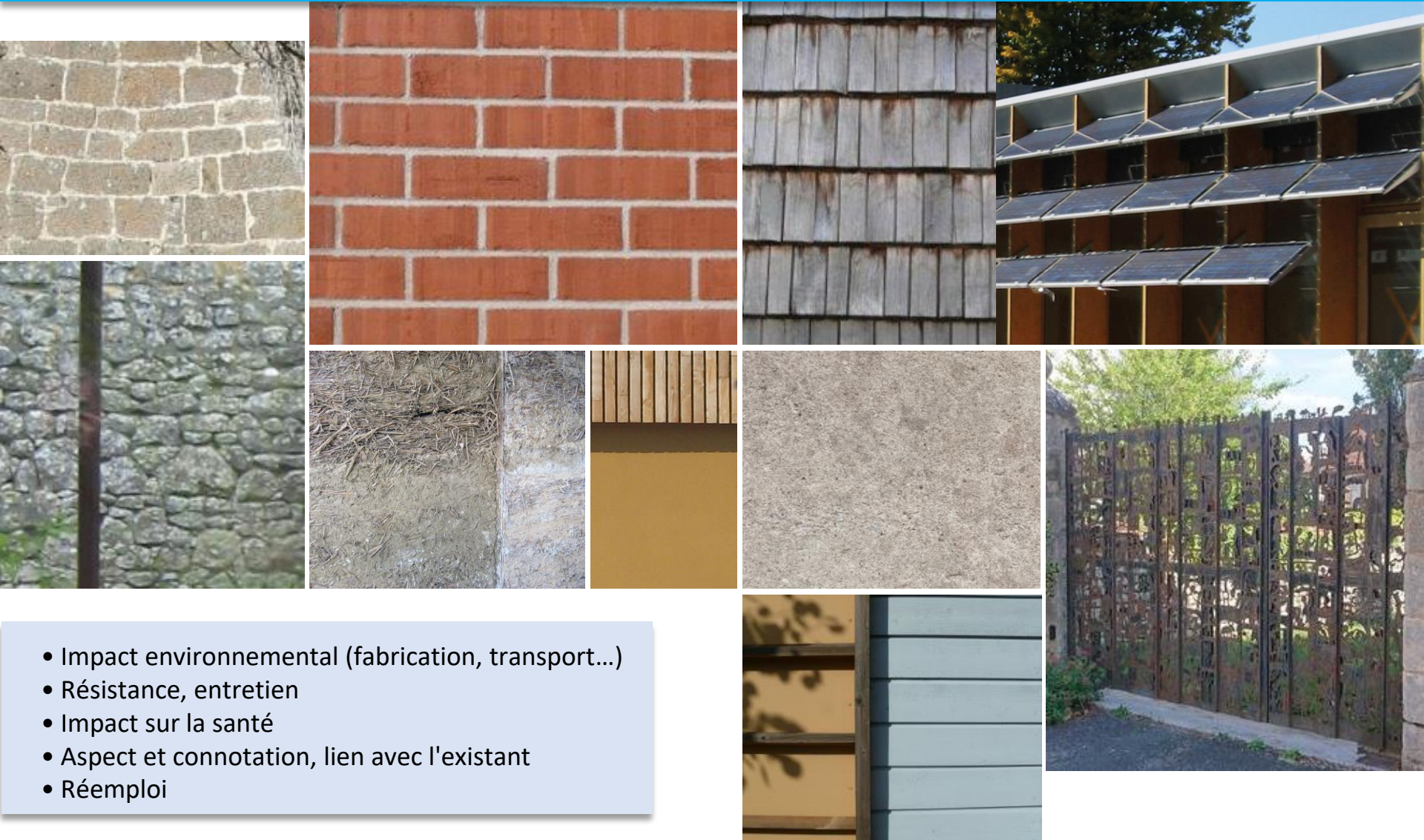
- Le bâti ancien offre un confort d'été grâce à son inertie, les bâtiments éco-construits profitent d'un déphasage lent.
- La masse des structures à forte inertie permet le stockage et la redistribution du rayonnement solaire en hiver et de la fraîcheur nocturne en été.

Le bio climatisme | PRÉSERVER LE CONFORT DE LÉTÉ



Les protections solaires extérieures (volets, pergolas, masques végétaux ou bâtis) empêchent le rayonnement solaire direct.

## CHOISIR DES MATÉRIAUX EN FONCTION DE MULTIPLES CRITÈRES



- Impact environnemental (fabrication, transport...)
- Résistance, entretien
- Impact sur la santé
- Aspect et connotation, lien avec l'existant
- Réemploi

## S'INTÉRESSER AUX HABITATS INSOLITES



Traiter la proximité avec la nature et la frugalité dans le respect des réglementations.

## LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

### ■ **Vérifier la faisabilité réglementaire du projet.**

La nature des autorisations peut varier suivant la réglementation locale en vigueur (PPRI, monument historique...).

Renseignez-vous auprès de votre mairie.

■ **Le permis de construire** concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m<sup>2</sup>. Il est obligatoire pour certains travaux d'extension des bâtiments existants.

■ Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire nécessitent en principe une **déclaration préalable de travaux (DP)** : agrandissement limité, changement de destination sans modification de structure et de façade, piscine supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup>...

## LE RECOURS À L'ARCHITECTE



La participation de l'architecte est **obligatoire** pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de permis de construire.

Elle n'est que **facultative pour les personnes physiques désirant construire ou réhabiliter pour elles-mêmes**, mais s'avère toujours profitable :

- Si la surface de plancher de la construction neuve (à usage autre qu'agricole) décidée par une personne physique ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
- Si les travaux d'aménagement d'une construction existante ne portent pas la surface de plancher ou l'emprise au sol à plus de 150 m<sup>2</sup> ou relèvent d'une simple déclaration préalable.

## LE RECOURS À L'ARCHITECTE

Choix du terrain

Conception

Expertise

Évaluation économique

Montage financier

Démarches administratives

Appel d'offre

Suivi du chantier

Réception des travaux



Outre l'établissement du projet architectural, **l'architecte est compétent** pour intervenir :

- à tous les niveaux d'un projet,
- de la conception à la réalisation des travaux

## LES RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES

**Réglementation d'urbanisme** : mairie de la commune où se situe votre terrain.

**Protection des MH ou site patrimonial remarquable** : unité territoriale de l'architecture et du patrimoine (UTAP).

**Questions juridiques, aspects financiers, aides au logement, aides fiscales** : agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) du Loiret.

**Économies d'énergie, énergies renouvelables** : espaces info énergie (EIE) du Loiret.

**Questions d'assainissement** : service public d'assainissement non collectif, SPANC.

**Relevé de terrain, bornage** : ordre des géomètres experts.

**Recours à l'architecte** : conseil régional de l'ordre des architectes du Centre-Val de Loire.

**Restaurer une maison ancienne** : association maisons paysannes de France.

**Constat avant ou pendant les travaux** : chambre départementale des huissiers de Justice.



[www.caue45.fr](http://www.caue45.fr)

Comment prendre rendez-vous ?

Remplir le formulaire Premier contact

The screenshot shows the CAUE du Loiret website. The navigation menu includes: Missions, Ressources, Le CAUE, and Prendre rendez-vous. The 'Prendre rendez-vous' dropdown menu is open, showing options for 'Particuliers' (with a link to 'Formulaire Premier contact') and 'Collectivités' (with the email 'contact@caue45.eu'). A large orange hand cursor is pointing at the 'Formulaire Premier contact' link. Below the menu is a large image of a modern building with a red roof and colorful columns, identified as 'Observatoire Saint-Jean-de-Braye, Skatepark couvert'. Below the image is a section titled 'Actualités /'.

**FORMAT  
POST-IT®  
2.0**  
ARCHITECTURE EN RÉGION  
CENTRE - VAL DE LOIRE 2022  
M A

EXPOSITION FORMAT POST-IT® 2.0  
15 OCTOBRE 2022

AMBASSADEURS DE LA BIODIVERSITÉ.  
ATELIER 4 : L'EAU DANS L'AMÉNAGEMENT  
DES BOURGS ET DES PETITES VILLES

**LA TERRE  
ET LES SOLS**  
SOCLE D'UN ENGAGEMENT  
ENVIRONNEMENTAL ?  
voir

Conférences  
Tables rondes  
Ateliers  
—  
Entrée libre  
—  
Site de l'INSA  
Centre-Val  
de Loire  
École  
de la Nature  
et du Paysage

BIENNALE NATURE & PAYSAGE  
BLOIS  
13 ET 14 OCTOBRE 2022



[www.caue45.fr](http://www.caue45.fr)

Comment prendre rendez-vous ?

**Remplir le formulaire Premier contact**

CAUE du Loiret - Premier contact

### Votre projet

#### 8. Votre projet concerne

- L'achat d'un terrain
- Une construction neuve
- Votre habitation
- Un bâtiment agricole
- Une extension de maison
- Une réhabilitation de bâtiment ancien
- Une division parcellaire
- Un hébergement touristique
- Un hôtel / Restaurant
- Un commerce
- Autre

#### 9. De quelles informations disposez-vous sur votre projet ?

renseignez vous auprès de votre mairie

- réglementation particulière
- zone inondable
- proximité de monument historique
- centre ancien
- caractéristiques du quartier
- caractéristiques du lieu
- Autre

#### 10. De quels documents disposez-vous pour votre projet ?

à joindre éventuellement par e-mail : [contact@caue45.fr](mailto:contact@caue45.fr)

- Photographies de la parcelle et de la rue
- Extrait de règlement d'urbanisme concernant le projet (à demander en mairie)
- Liste des questions ou des problèmes rencontrés,
- Liste des envies et besoins
- Plans ou croquis des premières idées
- Photographies de références

#### 11. Résumez votre projet et vos attentes pour votre rendez-vous avec le conseiller en architecture

Afin d'optimiser le conseil du CAUE, il est préférable de prendre contact le plus tôt possible dans la démarche.

Entrez votre réponse

Précédent

Suivant

Page 3 sur 5

# Questions / Réponses

Pour contacter le CAUE du Loiret : [contact@caue45.eu](mailto:contact@caue45.eu)

**CAUE du Loiret**  
36 quai du Châtelet  
45000 Orléans  
[www.caue45.fr](http://www.caue45.fr)



[www.facebook.com/caueduloiret](http://www.facebook.com/caueduloiret)



[instagram.com/loiretcaue](https://www.instagram.com/loiretcaue)



[linkedin.com/company/caue-loiret](https://www.linkedin.com/company/caue-loiret)

## CONCEVOIR SON PROJET AVEC LE TERRITOIRE ET SES SPÉCIFICITÉS LOCALES.

**1**

Jeudi 6 octobre 2022 à 15h

Hervé Cividino, conseiller en architecture, directeur du CAUE du Loiret  
Laure Fauconnier, conseillère en paysage, directrice adjointe

## RÉHABILITER, AGRANDIR, CONSTRUIRE.

**2**

Jeudi 20 octobre 2022 à 15h

Hervé Cividino,  
conseiller en architecture

## **3 webinaires** ARCHITECTURE ET PAYSAGE, LES CONSEILS DU CAUE DU LOIRET AUPRÈS DES PORTEURS DE PROJETS TOURISTIQUES. Octobre 2022

## AMÉNAGER LES ESPACES EXTÉRIEURS DE SON SITE TOURISTIQUE.

**3**

Lundi 7 novembre 2022 à 15h

Laure Fauconnier,  
conseillère en paysage

En 2 temps

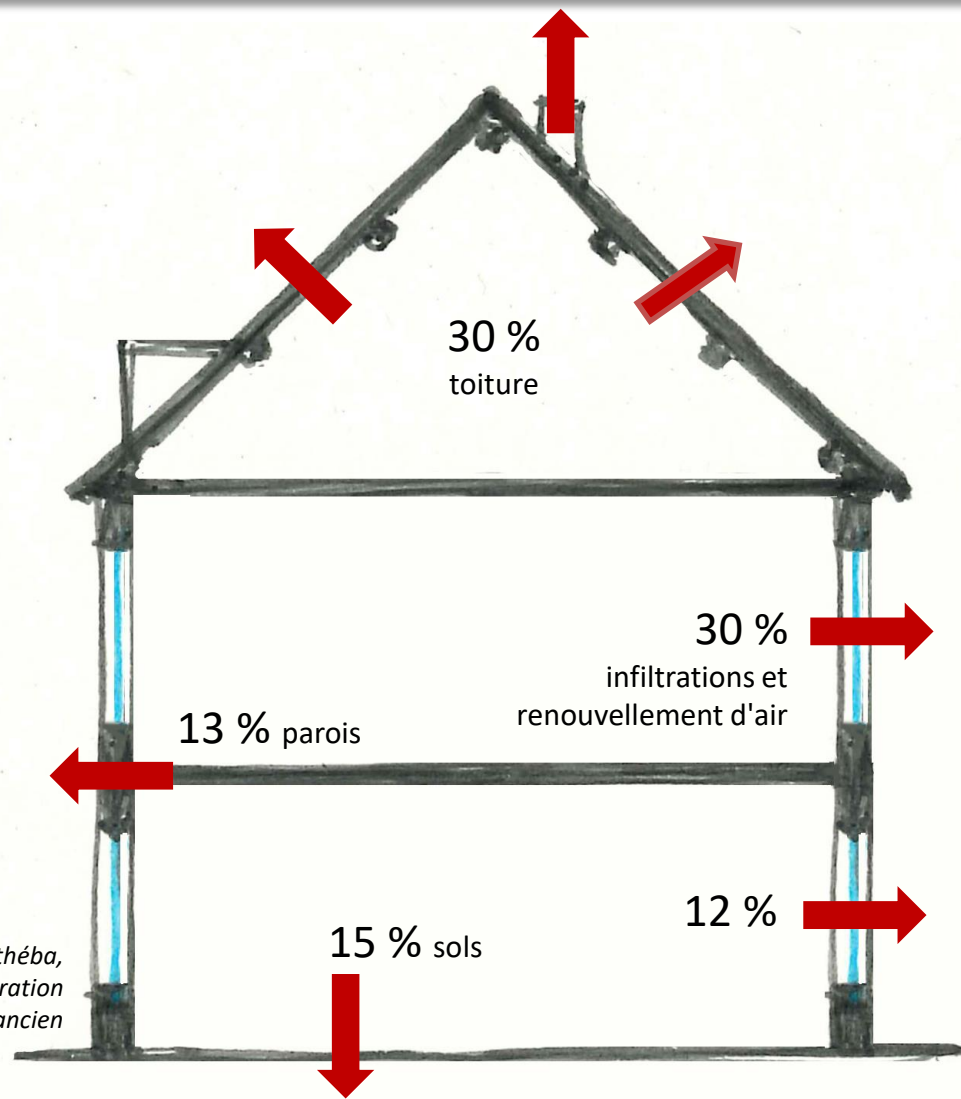
1 Une présentation

2 Des réponses aux questions formulées dans le tchat par les participants



## Les qualités constructives | TRAITER LES DÉPERDITIONS THERMIQUES

- Attention aux traitements isolants non adaptés : perturbation et dégradation de l'intérieur de la maçonnerie (inertie, vapeur d'eau).
- Les murs et ouvertures génèrent un effet de paroi froide (inconfort surtout l'hiver). Cet effet peut être corrigé par des enduits intérieurs adaptés.



*D'après Fiches Athéba,  
pour l'amélioration  
thermique du bâti ancien*

### Éco-construction

- Renouvelable et recyclable.
- Matériaux sains issus de filières environnementales.
- Performances thermiques
- Ne cesse d'améliorer les process de mises en œuvre.

### Bâti moderne

- A remplacé le bâti originel.
- Apparaît dès les années 20-30 avec les matériaux industriels (béton, parpaings, acier...) pas facilement réemployables.

### Bâti ancien traditionnel (avant 1948)

- Matériaux peu transformés.
- Durable et ré-employable.
- Murs et toiture « respirants ».
- Si bien conservé, présence de bonnes performances thermiques.