

Diagnostic Environnemental et Paysager

Pays Portes de Gascogne – JUIN 2008

12 - LA MAISON AMÉNAGEMENTS INDIVIDUELS, ESPACES ET ÉCONOMIE DOMESTIQUE



Introduction

Axes stratégiques transversaux

- 1 - Gouvernance et citoyenneté
- 2 - Le Paysage au service de l'action territoriale
- 3 - Planification territoriale, urbanisme et maîtrise foncière
- 4 - L'arbre au cœur de la campagne et de l'aménagement durable
- 5 - La ressource en eau

Axes stratégiques opérationnels

- 6 - Agriculture et aménagement rural
- 7 - Commune et gestion durable des espaces collectifs
- 8 - Routes chemins et itinéraires
- 9 - Rivière, cours d'eau et ripisylves
- 10 - Patrimoine rural et architecture de Pays
- 11 - Patrimoine naturel, milieux remarquables et espaces sensibles

12 La maison, aménagements, espaces et économie domestiques

La **dispersion de l'habitat** est une caractéristique essentielle de l'espace gascon ; ceci constitue à la fois **un atout et une fragilité** :

- Elle enrichit et complexifie le paysage, ce qui est un **facteur de diversité et d'harmonie** lorsque les aménagements sont réalisés avec mesure et cohérence.
- A l'inverse lorsque les constructions sont réalisées anarchiquement et sans « soucis du site » leur éparpillement participe à diffuser des **nuisances esthétiques** qui sont souvent la conséquence par ailleurs de dysfonctionnements techniques et d'un mauvais traitement des contraintes environnementales (effets délétères du **mitage**).



Autant préciser que l'acquisition ou la construction d'une maison relève de multiples enjeux paysagers, environnementaux et économiques ; ce sont des actes qui peuvent gâcher et annihiler l'intérêt qui les ont motivé.

Combien de sites ont-ils été défigurés ?

Combien de lieux se sont-ils révélés « invivables », alors qu'ils avaient été choisis pour les qualités que l'on a finalement perverties ?

Combien de déceptions quant au résultat esthétique et fonctionnel, combien de désillusions sur la viabilité économique de certaines opérations a posteriori ?

Qualité de vie, rime avec qualité de paysage, à condition que l'on envisage celui-ci comme le croisement de **performances à la fois esthétiques, économiques, fonctionnelles**.

CONTEXTE ET ENJEUX : vers un habitat "responsable"

Depuis quelques dizaines d'années, la réutilisation de maisons anciennes et le développement de constructions neuves se traduit par la **multiplication de nouveaux lieux de vie**, y compris dans les zones les plus reculées de l'agglomération toulousaine. Et ceci en tous types de localisation : en continuation d'espaces urbanisés, en lotissement et même en situation isolée.

Selon les **pratiques en vogue**, différents modes de restauration et différents types de pavillons se sont succédés, témoignant au hasard des bourgs et des campagnes de leur évolution, jusqu'à la forte accélération des dix dernières années¹ qui a vu se généraliser des constructions de type « régional ».

Le **développement urbain mal maîtrisé** jusque-là et l'effet de masse qu'a provoqué sa soudaine augmentation a révélé la fragilité des paysages des Portes de Gascogne, même si ceux-ci restent globalement bien préservés par le phénomène, à l'exception de certains espaces très localisés.

Ce fort développement, s'il peut-être considéré comme **positif sur le plan quantitatif**, beaucoup plus **contrasté sur le plan qualitatif** et de nombreuses limites ou incohérences sont à déplorer en matière d'efficacité et de viabilité technique.

¹ Le Pays est passé de 53000 habitants en 1999 à environ 58000 habitants en 2007 (moins de 10 ans) soit un taux de croissance annuel proche des 2% (équivalent de la Haute-Garonne)

Site et implantations : vue et exposition

En fonction des opportunités foncières, du désir d'habiter un point de vue, de la relative attractivité des prix du foncier, de nombreux terrains ont été viabilisés selon leur capacité à être desservis par les réseaux mais trop souvent au mépris de leurs **contraintes topographique et géométrique**.

Ainsi de nombreuses constructions standards sont-elles mal implantées et inadaptées aux sites qu'elles occupent : travaux de fondation et de terrassement excessifs, mauvaise exposition, sols médiocres, absence de végétation...



L'aménagement d'ensemble : du global au détail

Valoriser les potentialités et les contraintes du site nécessite une réflexion amont sur la manière d'insérer une construction nouvelle ou de valoriser un bâtiment existant. Mais l'essentiel est d'anticiper et de **programmer l'organisation du site** et d'en **favoriser l'ergonomie** : tirer profit du climat, distribuer les réseaux et circulations, limiter les surfaces nues et minéralisées, adapter et gérer la végétation, proportionner les aménagements en fonction de leur utilité et non pas des modes en vogue : clôtures minérales, fossés, haies de "sapinettes", etc.

Il faut **anticiper l'insertion paysagère et technique** dans l'aménagement neuf et non pas corriger les erreurs commises, a posteriori.

La maison et sa conception : entre cœur et raison

Concevoir une maison c'est d'abord s'interroger sur sa façon de vivre, d'utiliser l'espace, c'est traduire un mode de vie. Cette démarche doit aboutir à l'identification des désirs, des besoins et des moyens que l'on peut mobiliser pour investir un lieu à sa mesure. La standardisation des modèles proposés et des procédés techniques mis en œuvre, supposés convenir à tout le monde, ne remplissent pas toujours les critères escomptés et c'est à regret que l'on constate trop tard que l'investissement réalisé est inadapté, que certaines options ne sont pas durables, que le coût de fonctionnement et d'entretien s'avère très élevé... Bien souvent un **investissement bien pensé** et plus coûteux peut s'avérer **rentable dans la durée**, par les économies qu'il engendre.

Les 4 « E » : Economie, Efficacité, Esthétique, Environnement

Le souci de la **qualité du cadre de vie** et du **développement durable** trouve depuis quelques années une concrétisation dans les initiatives privées comme publiques.

- La recherche d'**efficacité énergétique**, stimulée par le « Plan Climat » a fortement accéléré la prise de conscience par le biais d'opérations publiques diverses :
 - Développement des missions des EIE (Espaces Info Energie) et des campagnes d'information par L'ADEME ;
 - Multiplication des aides (crédits fiscaux et prêts bonifiés) ;
 - Création de labels pour l'isolation et l'habitat de basse consommation ;
- La question de la **qualité environnementale** des constructions est d'actualité et les démarches en ce sens se multiplient : campagnes de l'ADEME, formation d'architectes, nombreuses

initiatives d'éco-habitat et « d'habitat sain » respectueux d'environnement.

- Les collectivités soutiennent le développement des **techniques innovantes** et des énergies renouvelables : énergie solaire, conditionnalité des aides pour la réhabilitation de logement sociaux et le développement touristique « environnemental » incluant des critères de performance énergétique (Agenda 21 du Conseil Général 32, projets 6 et 7).
- La problématique liée à la ressource en eau modifie les comportements face aux objectifs de bon état écologique : limitation des excès, efficacité de l'épuration des eaux usées, récupération des eaux pluviales.

DIAGNOSTIC : Rattrapper un long retard et agir sur plusieurs fronts

Pour autant on ne peut que constater un **gros déficit d'information et de diffusion de la connaissance** en direction des élus, des bailleurs immobiliers et des particuliers, candidats à l'acquisition ou la construction d'un logement, comme auprès des propriétaires qui disposent de constructions aux performances médiocres.

Que ce soit pour l'habitat collectif ou individuel, le logement social ou l'hébergement touristique, la gestion des constructions et l'aménagement de leurs abords procède des mêmes principes à condition que les objectifs soient partagés par les élus, les aménageurs, les constructeurs et les propriétaires.

Choisir les matériaux de construction : un souci esthétique, technique et économique

Que se soit pour la rénovation ou la construction, **le choix des matériaux est d'abord technique** : ni dogmatisme esthétique, ni mode, ni le bas prix ou la disponibilité doivent prévaloir sur les **performances mécaniques et thermiques qui déterminent économie et confort**.

Sur le bâti ancien, le diagnostic et la compréhension des matériaux qui composent un bâtiment est un préalable incontournable pour rationaliser toute intervention : les maisons en brique cuite ou en pierre calcaire n'ont pas le même comportement mécanique, thermique, hygrométrique. De même les constructions en terre crue, fréquente dans l'ensemble du pays sont un patrimoine précieux en terme de performance technique ; un enjeu que l'on a tendance à perdre de vue, alors qu'il existe sur place des artisans et une association dynamiques.

Certains matériaux modernes sont à utiliser avec précaution et globalement il est recommandé par les pouvoirs publics (ADEME, CAPEP) et de nombreux prescripteurs d'éviter le recours aux produits issus de la chimie de synthèse qui peuvent produire des émanations toxiques, préjudiciables à la qualité de l'air.

L'utilisation de matériaux naturels est à privilégier pour de nombreuses raisons : simplicité, non-toxicité, proximité, résultat esthétique, adaptation au bâti ancien et au paysage en général ce qui ne signifie pas qu'il faille se replier sur les produits strictement écologiques ou artisanaux.

Concevoir des formes et des volumes appropriés au site et à ses besoins

En règle générale et par observation du bâti traditionnel, il semble préférable d'opter pour des **constructions simples et fonctionnelles**. Ce qu'il est difficile d'obtenir des constructeurs habituels qui proposent une gamme finalement peu diversifiée :

- des maisons élémentaires, bon marché, trop simples et peu durables, vulnérables sur le plan climatique
- des maisons plus prestigieuses, aux formes et aux volumes complexes, d'un type régional plus ou moins affirmé, qui représentent un investissement conséquent sans pour autant offrir des performances techniques et esthétiques en rapport.

L'économie d'énergie et la protection climatique

L'implantation et l'orientation de la maison conditionnent largement son comportement énergétique

C'est l'ensemble de **l'environnement du site** qui doit être mis à profit pour bénéficier des potentialités climatiques qu'offre la situation topographique, l'orientation, la présence ou non d'un écran ou d'une masse végétale faisant protection au vent ou bouclier thermique.

De même, **l'équipement en appareillages sobres** (électroménager, chauffage, éclairage) comme la valorisation d'énergie inépuisable (solaire, éolien, géothermie) influera grandement sur le bilan énergétique.

Mais c'est surtout **la conception et l'isolation de la maison** qui sera la meilleure source d'économie et de confort.

Depuis les 30 glorieuses, de nombreuses erreurs et négligences sont à corriger, mais en ce qui concerne les constructions neuves, les progrès sont réels. La **réglementation thermique** évolue : diagnostic obligatoire en cas de cession, adoption de la norme RT2005 en vue d'une amélioration de 40 % des performances d'ici 2020 ; et qui condamne le recours à la climatisation artificielle. De nombreuses aides financières sont disponibles mais la mise en œuvre de programme de diagnostic et d'actions organisées restent marginales, bien que de plus en plus de réalisations en habitat "basse consommation" soient mises en œuvre. De même **la recherche et la généralisation de matériaux d'isolation naturels** méritent d'être accélérées.

En ce sens les collectivités et les bailleurs sociaux peuvent **faire exemple** en la matière.

Ménager la ressource en eau

(cf. axe développement correspondant)

- **En limitant la consommation** (réduction du débit par des appareillages aux toilettes et à la douche par exemple) en raisonnant la consommation aveugle (lavage extérieur), en supprimant l'arrosage des végétaux (paillages, pelouses et arbres autochtones). On sait statistiquement qu'en moyenne 30 % de la consommation d'eau est utilisée pour les chasses d'eau ;
- En augmentant la ressource et l'autonomie par la **récupération et le stockage d'eau pluviale** à destination non sanitaire, et par la limitation des surfaces imperméabilisées pour une réserve dans le sol ;
- En installant des **systèmes d'épuration efficaces**, ce qui pose aujourd'hui problème notamment en assainissement non collectif ;

La plupart des installations réglementaires s'avèrent inefficaces (filtres à sable, etc..) bien qu'étant des investissements lourds. Un travail de réflexion doit rapidement s'organiser avec les SPANC alors que des solutions existent pour la mise au norme des systèmes :

- limitation à la source de la quantité d'eaux usées : consommation moindre, produits d'entretien naturels
- la mise en place de filtres naturels par phyto-épuration : filtres plantés, arbrement
- en réduisant voire supprimant les biocides utilisés pour le jardin. Actuellement 10 % des pesticides utilisés en France (dont 80 % de désherbants) le sont par des jardiniers amateurs ou professionnels. Il est tant de réfléchir et de communiquer sur l'utilité et le dosage de telles pratiques à l'image de la plaquette diffusée dans le cadre de l'opération Gers Amont.

Recycler les déchets en circuit court voire fermé

L'élimination des déchets organiques représente un coût collectif important. Facilement valorisables en **compost** ou en **BRF** pour le branchage, beaucoup de particuliers ne trient pas ces déchets et surtout ne pensent pas à les composter pour leur jardin, alors qu'ils achètent terreaux et autres composts dans le commerce.

L'information relayée par Trigone et la possibilité de disposer d'un composteur domestique devrait généraliser le traitement en circuit court des « sous-produits » végétaux et organiques de la maison.

En ce qui concerne les logements ne disposant pas de jardin, les collectivités pourraient développer des composteurs communaux ou des opérations de broyage collectif, ce qui permettrait une valorisation pour les jardins et espaces verts collectifs.

Espaces verts et jardin durables

La création et la gestion des espaces extérieurs peuvent avoir un fort impact économique sur

l'ensemble de l'espace domestique. Source d'économie, voire de bénéfices indirects, de mauvaises pratiques peuvent s'avérer dispendieuses et poser de gros problèmes techniques :

- En amont : **privilégier des reliefs doux, des géométries simples, une végétation adaptée aux conditions locales** à préserver si elle existe, des équipements sobres en fonction des objectifs recherchés, et non des modes en vogue : clôtures, traitement des sols, organisation des réseaux et des circulations.
- En aval : suivre les « bonnes pratiques » et des itinéraires techniques les mieux adaptés notamment en terme de végétation et d'enherbement : limiter le désherbage, installer une pelouse naturelle (spontanée et rustique) raisonner et différencier la tonte (hauteurs et fréquence) en fonction des espaces et de leur utilisation ; réduire le désherbage chimique, l'arrosage par des solutions alternatives : couverts végétaux dont paillages.

La conception intégrée et ergonomique des espaces extérieurs est une opportunité de combiner diverses fonctions afin de remplir des objectifs complémentaires (aménagement et espaces multifonctionnels) :

- Confort climatique et efficacité énergétique : ombragement,
- Conservation des protections thermiques des sols et rétention d'eau
- Epuration des eaux, recyclage de la biomasse, gestion et valorisation des « déchets » ;
- Agrément et qualité du paysage en général

L'arbre, les bosquets et les haies champêtres

Allier esthétique et fonctionnalité

L'arbre « domestiqué », l'arbre de la maison sont devenus les parents pauvres des abords construits et de l'aménagement de la « maison » en général.

Accusés à tort de multiples nuisances (risque de chute, intrusion racinaire, production de feuille) on reconnaît les nombreux atouts que présente un terrain déjà arboré alors que de nombreuses habitations, exposées sur un terrain nu souffrent de nombreux maux (vent, température) et qu'un arbrement adapté est dans le cadre de transaction immobilière un **critère de séduction et donc une plus-value non négligeable**.

Pour autant les compositions végétales modernes qui tendent à corriger l'absence de verdissement restent inadaptées et insuffisantes et souffrent d'un « **clonage paysager** » soutenu par la mode et le marché horticoles. La généralisation de végétaux stéréotypés et tape à l'œil, à croissance rapide ne satisfait pas les règles minimales d'un aménagement durable :

- quelle adaptation aux conditions naturelles ?
- quelles contraintes techniques respecter (taille des plants, développement projeté,...) ?
- quelle diversité favoriser en fonction des potentialités du milieu : la juste mesure ?

Une végétation adaptée au sol et au climat et capable de **s'épanouir sans soin** : d'où l'importance de réserver de bonnes conditions dans les espaces que l'on souhaite végétaliser. Sinon les végétaux stagnent, dépérissent, sont en mauvaise santé et rien ne peut enrayer leur disparition. C'est pourquoi un arbrement durable ne nécessite ni eau, ni engrais, ni traitement et lorsque l'arbre est choisi en fonction de son développement naturel, il n'est pas nécessaire de l'entretenir ou de le tailler régulièrement.

L'aménagement par le « **génie végétal** » exige de **respecter des règles simples** (adaptation au milieu, diversité menée et appropriée) et permet d'allier efficacité, durabilité et esthétique : diversité d'espèces, de formes, de couleurs et de senteurs, variabilité et équilibre biologique, utile à l'ensemble de l'espace, du potager, mais aussi du territoire par extension.

Dans de nombreux cas, le souci du verdissement se manifeste trop tard. L'arbre intervient comme un élément de décor, au mieux « d'intégration », dans des volets paysagers approximatifs.

A défaut d'un diagnostic préalable, la valorisation de la végétation existante, la réservation de sols dédiés à la plantation, le **pré-verdissement** des constructions sont des domaines entièrement négligés.

De même de nombreuses demeures voient leur parc dépérir, où des arbres centenaires arrivent à leur terme alors que leur **renouvellement** n'a pas été anticipé.

Autre phénomène inquiétant, la généralisation des clôtures minérales (murs maçonnés, coûteux et peu habituels en Gascogne) et surtout du **béton vert**, qui pose problèmes techniques, sanitaires, et esthétiques multiples.



PROPOSITION D'UNE STRATEGIE D' ACTIONS

L'aménagement et l'économie des espaces domestiques relèvent d'une même logique, quels que soient les catégories d'habitats : ancien ou neuf, individuel ou collectif, locatif privé ou public, social ou non, hébergement touristique, etc.

Les **nouvelles exigences en matière d'urbanisme, d'environnement et d'énergie** ont impulsé une dynamique nouvelle qui a permis de renforcer l'action d'organismes dédiés : ADEME et EIE, CAUE, ADIL, ... Si des **prises de conscience**, des **campagnes de sensibilisation**, des **aides** se mettent progressivement en place, il est souhaitable d'accélérer les processus et d'**optimiser le réseau existant dans le cadre d'actions ciblées** et territorialisées plus opérantes.

3 niveaux opérationnels

- **la collectivité en charge de l'urbanisme** (cf. axe correspondant) doit identifier et désigner en amont les lieux susceptibles d'être aménagés et habités en fonction de leurs aptitudes naturelles
- **les prescripteurs et aménageurs** doivent être plus attentifs à l'organisation des espaces à bâtir, surtout dans le cadre de lotissements : implantation de la maison, gestion des accès, végétation, transition entre espace privé et public.
- **Le propriétaire, les constructeurs et architectes** doivent mieux anticiper le fonctionnement des constructions qu'ils conçoivent : volumes, matériaux, bilan et équipements environnementaux.

En termes de situation, il convient de distinguer :

- **le parc de maisons anciennes**, faisant appel à des **logiques de patrimoine**, dont il faut améliorer ou corriger les performances et moderniser le fonctionnement ;
- **Le parc de maisons « modernes »** existant, dont il faut **optimiser l'entretien**, qu'il faut équiper pour augmenter les performances ;
- **Les constructions en projet** qui peuvent bénéficier de performances intéressantes à condition d'en **anticiper les choix** et d'en avertir les candidats à la construction.

Propositions pour le Pays

Le pays peut agir sur l'amélioration et l'optimisation environnementale du parc d'habitations en définissant un **programme d'information global** et en s'appuyant sur les territorialités les mieux appropriées (cantons, syndicats, intercommunalités) et en croisant tous les secteurs concernés : logement social ; parc tourisme ; individuel et collectif..

La diffusion de l'information par différents supports (**télématiques, brochures informative de l'ADEME**, ou à adapter...) peut être complétée dans le cadre d'**ateliers** ou de **réunions publiques**, mais aussi par la mise en œuvre de **réalisations témoins exemplaires**.

Les communes (hébergement touristique, hébergement locatif) les bailleurs sociaux et certains porteurs de projets individuels peuvent faire l'objet d'une consultation (appel à projet) à cette fin.

CONTEXTE & ENJEUX - DIAGNOSTIC- STRATEGIES

La **dispersion de l'habitat** est une caractéristique essentielle de l'espace gascon

- Un **atout** : facteur de diversité et d'harmonie
- Une **fragilité** : diffuse les nuisances esthétiques lorsque les constructions sont réalisés sans le « souci du site »



Volet - La maison et l'économie domestique - Page 1

CONTEXTE & ENJEUX - DIAGNOSTIC- STRATEGIES

Un développement urbain mal maîtrisé

- **Positif sur le plan quantitatif** : multiplication des nouveaux lieux de vie
- **Plus contrasté sur le plan qualitatif** : soumis aux pratiques en vogue ; limites et incohérences en matière d'efficacité et de viabilité techniques ; mépris des contraintes topographiques et géométriques



Volet - La maison et l'économie domestique - Page 2

CONTEXTE & ENJEUX - DIAGNOSTIC- STRATEGIES

Prise en compte de la qualité du cadre de vie et du développement durable dans les initiatives privées et publiques :

Efficacité énergétique (Plan Climat, Espaces Info Energies, crédits fiscaux, labels)

Qualité environnementale des constructions (campagnes de l'ADEME, éco-habitat, habitat « sain » et respectueux de l'environnement, labels)

Tourisme environnemental (Agenda 21 du Conseil Général)

Problématique « eau » (limitation des excès, efficacité de l'épuration, récupération)

Volet - La maison et l'économie domestique - Page 3

CONTEXTE - ENJEUX - DIAGNOSTIC - STRATEGIES

L'habitat collectif ou individuel, le logement social ou l'hébergement touristique, la gestion des constructions ou de leurs abords procèdent des mêmes principes :

Tirer profit du climat, distribuer les réseaux et circulations, limiter les surfaces nues et minéralisées, adapter et gérer la végétation, proportionner les aménagements en fonction de leur utilité et non pas des modes en vigueur

Constat : un gros déficit d'information et de diffusion de la connaissance



CONTEXTE - ENJEUX - DIAGNOSTIC - STRATEGIES

Le choix des matériaux est d'abord technique

Leurs performances mécaniques et thermiques déterminent l'économie et le confort

Opter pour des constructions simples et fonctionnelles

Contrairement à ce qui est communément proposé

**Conditionner leur comportement énergétique avec l'insertion paysagère et l'orientation et du bâti**

Bénéficier des potentialités climatiques qu'offrent :

- la situation topographique,
- l'orientation,
- la présence ou non d'un écran ou d'une masse végétale faisant protection au vent ou bouclier thermique

CONTEXTE - ENJEUX - DIAGNOSTIC - STRATEGIES

Ménager la ressource en eau

En limitant la consommation

Par la récupération et le stockage d'eau pluviale

En installant des systèmes d'épuration efficaces

**Recycler les déchets en circuits courts**

Notamment les déchets organiques valorisables en compost ou en BRF

Pour les espaces verts,

Privilégier des reliefs doux, des géométries simples, une végétation adaptée aux conditions locales

CONTEXTE - ENJEUX - DIAGNOSTIC - STRATEGIES

L'arbre, le bosquet et les haies champêtres

Accusés à tort de multiples nuisances

Pourtant un terrain arboré représente une plus value non négligeable dans les transactions immobilières et garantit des services environnementaux considérables (protection climatique, régulation de l'eau, pérennisation des sols, amélioration de la biodiversité).

L'aménagement par le génie végétal exige de respecter quelques règles simples

Une végétation adaptée au sol et au climat et capable de s'épanouir sans soin

La valorisation de la végétation existante

Le pré-verdissement des constructions



Volet - La maison et l'économie domestique - Page 7

CONTEXTE - ENJEUX - DIAGNOSTIC - STRATEGIES

Une réelle dynamique est amorcée

- Nouvelles exigences en matière d'urbanisme, d'environnement et d'énergie
- Campagnes de sensibilisation et prises de conscience

Il s'agit aujourd'hui d'**optimiser le réseau existant** dans le cadre d'**opérations ciblées** et territorialisées plus opérantes

Volet - La maison et l'économie domestique - Page 8

CONTEXTE - ENJEUX - DIAGNOSTIC - STRATEGIES

Proposition pour le Pays :

- Définir un **programme d'information global** en s'appuyant sur d'autres territorialités (cantons, syndicats, intercommunalité)
- Diffuser l'**information** par différents supports (internet, brochures), par des ateliers, réunions publiques
- Réaliser des **opérations témoins exemplaires** : avec la participation des communes, des bailleurs sociaux ou des porteurs de projets individuels

Volet - La maison et l'économie domestique - Page 9