

Ministère de la transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Culture

Concours externe, interne et examen professionnel de catégorie A

pour l'accès au corps d'architecte et urbaniste de l'État, session 2026

26-MC-AUE-AC-ECRIT

Analyse critique

Épreuve écrite d'admissibilité N°2

Analyse critique d'un projet d'architecture ou d'aménagement avec contre-proposition à partir d'un projet d'architecture ou d'aménagement. Dans une position institutionnelle donnée, les candidats devront faire l'analyse critique du projet et présenter les corrections ou contre-propositions correspondantes.

Cette épreuve a pour objet de mesurer les connaissances architecturales, urbaines et paysagères des candidats, leur capacité d'analyse et de synthèse d'un projet et de ses enjeux dans un contexte institutionnel et juridique donné, leur jugement, la qualité de leur diagnostic, leur aptitude à expliquer et motiver leur point de vue.

Durée de l'épreuve : 4 heures

Note éliminatoire < 5/20

Coefficient 5

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET

- L'usage de la calculatrice, d'un dictionnaire ou de tout autre document est interdit.
- Le candidat ne doit faire apparaître aucun signe distinctif dans sa copie, ni son nom ou un nom fictif, ni signature ou paraphe.
- Les feuilles de brouillon ou tout autre document ne sont pas considérés comme faisant partie de la copie et ne feront par conséquent pas l'objet d'une correction.

Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.

Ce document comporte 45 pages au total :

- Page de garde (1 page)
- Sujet (6 pages)
- Documents graphiques (38 pages)

Si un candidat est amené à repérer ce qui peut lui sembler être une erreur d'énoncé, si celle-ci est relevée dans l'heure qui suit le début de l'épreuve il le signalera aux personnes qui surveillent la salle. Dans le cas contraire, il le mentionnera sur sa copie et il devra poursuivre sa composition en expliquant les raisons des initiatives qu'il a été amené à prendre.

Nota : le présent sujet est totalement fictif. Pour les besoins de l'exercice, certaines données ne correspondent pas à la réalité ni à l'état actuel du site. Ce qui fait foi est ce qui figure dans l'énoncé qui suit et dans les pièces graphiques qui y sont jointes.

Contexte

22 millions de Françaises et de Français vivent actuellement dans les territoires ruraux. 88% des communes de notre pays sont considérées comme rurales. Les ruralités sont une part de notre identité collective, elles sont constitutives de nos paysages, et recèlent une valeur environnementale, sociétale, économique et culturelle pour l'aménagement durable des territoires. Elles sont diverses dans leurs enjeux et leur capacité à faire face aux grandes transitions, notamment climatique et écologique. Depuis 30 ans, les territoires ruraux ont tous connu, de manière plus ou moins aiguë, les effets de l'exode rural et de l'évolution de l'activité économique et de l'emploi.

La crise sanitaire a accéléré le changement de regard des Français sur les territoires ruraux et il importe désormais de tenir compte du nouveau visage de beaucoup d'entre eux. Il faut également considérer leur contribution à la planification écologique, soit parce que ce sont des territoires de production agricole (enjeu de souveraineté alimentaire), soit parce qu'ils constituent des puits de carbone (forêts, zones humides, parcs naturels...) ou qu'ils subissent directement les conséquences du changement climatique (érosion des sols, sécheresses et incendies, recul de l'enneigement ou du trait de côte...).

Pour l'État, accompagner ces territoires relève de la promesse républicaine de cohésion des territoires, de la lutte contre le sentiment d'abandon et de relégation. Il faudrait donc proposer une « renaissance de notre ruralité » dans les faits comme dans les imaginaires. Des territoires, partout en France, s'emploient à enrayer la spirale du déclin, il s'agit aujourd'hui de se tenir aux côtés des acteurs impliqués pour poursuivre cette dynamique.

Mandailles-Saint-Julien, un village du Cantal

La commune de Mandailles-Saint-Julien se situe au cœur du département du Cantal, à environ 25 km au nord d'Aurillac. Elle dispose d'un relief de moyenne montagne, avec un dénivelé de plus de 900 mètres. L'altitude la plus basse est de 837 mètres et la plus haute de 1780 mètres. La commune compte 174 habitants, pour une superficie de 35,37 km².

Mandailles-Saint-Julien se situe dans le haut de la vallée de la Jordanne, c'est la dernière commune de la vallée avant l'ascension vers le Puy Mary. Mandailles-Saint-Julien dispose d'un cadre de vie de qualité. Son cirque domine la haute vallée et offre une diversité riche grâce à la variété de ses paysages, de sa faune et de sa flore. C'est l'une des communes les plus fréquentées de la vallée, grâce à sa proximité avec les sentiers de randonnée et les Monts du Cantal.

Depuis 2002, la commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA). Elle appartient également au parc naturel régional des Volcans d'Auvergne. Enfin, elle fait partie du syndicat mixte du Puy Mary qui a pour mission de veiller à la préservation du site et de développer son image.

On y accède par trois routes départementales. La D17 part d'Aurillac, traverse la vallée de la Jordanne pour rejoindre le pas de Peyrol au pied du Puy Mary. Pendant la période hivernale, elle est fermée à la circulation. La D46, de courte distance, permet l'accès à la croix de Cheules, intersection de cinq destinations : la route des crêtes, Velzic, Saint-Cirgues-de-Jordanne et Marmanhac. La D317 constitue le trait d'union entre les vallées de la Jordanne et de la Cère. Elle passe par le col du Pertus, au pied de l'Elangèze.

Suivant la D17, la rivière de La Jordanne traverse la commune. Elle prend sa source sur les hauteurs du territoire.

La commune est composée de deux bourgs principaux : Saint-Julien-de-Jordanne (893 mètres) et Mandailles (924 mètres) ; mais également de plusieurs villages, hameaux et lieux-dits s'échelonnant sur le flanc des montagnes¹.

Le territoire de la commune est en grande partie constitué d'exploitations agricoles de petite taille, comme souvent en zone de montagne (moins de 50 hectares), dédiées plus particulièrement à l'élevage bovin et à des productions laitières. Pendant longtemps, ces exploitations tiraient leur revenu principal de la production fromagère (fabrication du Cantal). Le cirque de Mandailles est tavelé de nombreux burons (petites cabanes de berger en alpage) témoins de cette période prospère (10% de la surface de la commune sont voués à l'estive). Cependant, l'activité est fragile du fait notamment du terrain accidenté et des épisodes récurrents de sécheresse dans les alpages. La commune compte aussi un domaine forestier important composé de bois de hêtres, de frênes et de quelques chênes.

L'autre activité est liée au tourisme. Le site naturel du cirque de Mandailles et le site classé, et Grand Site de France, du Puy Mary attirent un certain public, surtout l'été. Nombreux sont les randonneurs à sillonner les différents parcours balisés. L'offre d'hébergement touristique est composée de quelques meublés de tourisme, de l'hôtel des Genêts d'or, de deux campings et de trois gîtes.

Témoin de l'évolution courante des villages du Cantal, Mandailles-Saint-Julien connaît un inexorable « déclin démographique ». Aux XVIII^e et XIX^e siècles, la population émigre vers Paris et vers l'Espagne, se livrant principalement à l'industrie des métaux (chaudronnerie, dinanderie) et à l'hôtellerie, ce qui apportait aux familles et à la commune une certaine aisance. Mandailles présente ainsi de belles bâtisses, comme l'imposante maison située à l'entrée du village du Mas, appelée « le château de Cheylus ». La population n'a cessé de diminuer. Cependant, la venue de personnes ayant une résidence secondaire, augmente temporairement le nombre d'habitants.

Année	1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851	1856
Population	850	701	844	854	824	803	745	710	681	671
Année	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901	1906
Population	657	636	603	566	560	592	635	602	569	561
Année	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962	1968	1975
Population	514	460	455	421	414	386	355	351	284	450
Année	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022	-	-	-
Population	363	276	226	203	194	187	174			
Sources : Cassin/EHESS : de 1962 à 1999, population sans doubles comptes, Insee : depuis 2006, population municipale référencée tous les 5 ans										

Des acteurs qui s’engagent pour une « station de pleine nature »

Un projet des collectivités fondé sur le tourisme et la nature

Mandailles-Saint-Julien partage avec de nombreux bourgs ruraux, un même état des lieux : population en déclin, externalisation des services publics, fermeture des commerces et activités, dégradation du bâti existant, vacance importante, place excessive accordée à la voirie et à la voiture, espaces publics peu qualifiés voire peu praticables, etc. La commune est cependant très fréquentée en période estivale.

¹ Mandailles : le Mas (bourg) et les hameaux, villages et lieux-dits de Bardugué, du Massoubro, de Louradou,de Larmandie, de Fournal, de Lasteyrie, de Liadouze, de Benech, de Raymond, de Revel, de Rudez, de Lajarrige et de Lacoste / Saint-Julien : le bourg et les hameaux, villages et lieux-dits de Laboudie,du Felgeadou, d'Aubusson, de La Garnerie, de Tralabre,d'Anterieux, du Curadit, du Salès, de Perruchez, de Laveissière, de Lesveissière, de Lestival, des Champs et de La Reveilladie.

Elle a ainsi nourri, avec l'appui de la communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac (CABA), un projet autour du sport et de la nature qui a conduit la Région à la labelliser « Station de Pleine Nature », en juin 2019. La « station de pleine nature » regroupe de nombreuses activités de plein air : trail, randonnée, vélo tout terrain, cyclisme, parapente, équitation, pêche, ski de fond, raquettes, canyoning, escalade, ski de randonnée, cascade de glace, alpinisme... Des professionnels ont ainsi fait de Mandailles-Saint-Julien un point de départ pour la découverte de paysages cantaliens.

Ce label est soutenu par un projet d'ensemble confié à une équipe d'architectes de proximité, dans un territoire où l'ingénierie publique est rare et la dynamique économique en difficulté.

Un projet d'ensemble confié à une maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine, et paysagère

La traduction spatiale de la « station de pleine nature » consiste en une opération qui couvre la reprise des espaces publics (dont stationnements et voirie, mobilier urbain), la construction d'une halle, la réhabilitation de l'ancienne école, la création d'un sentier d'interprétation puis la réalisation d'un nouveau franchissement piéton de La Jordanne. Le pôle accueilli dans l'école rénovée rassemble des acteurs du sport et du tourisme, favorisant l'accueil des visiteurs.

Une convention de mise à disposition a été établie entre la CABA, la commune de Mandailles et un collectif d'associations qui anime le site (Mur Mur & Nature, le bureau des guides d'Auvergne, Cantal'EquiLibre et le Syndicat Mixte du Puy Mary).

Accueil, bureaux, vestiaires, casiers, sanitaires équipés de douches, salle de détente, terrasses, boxes... : sont situés dans l'ancienne école, de multiples espaces modernes et fonctionnels offrent de bonnes conditions de confort (même à ceux qui pratiquent leurs activités en individuel).

A côté de ce pôle multi-activités, on trouve la nouvelle halle, au bord de la rivière. Composée d'un vaste espace ouvert, de sanitaires et d'espaces techniques, cette halle se veut être un véritable lieu de vie avec l'accueil d'événements (des marchés de producteurs, l'ultra trail du Puy Mary Aurillac, la Transhumance...), mais aussi un lieu de passage, de rassemblement ou de pause pour les visiteurs. Un cheminement piétonnier en bord de rivière permet de faire la liaison entre la halle et la maison des activités. C'est la commune de Mandailles qui assure la gestion de cette halle, en partenariat avec le Grand Site Puy Mary.

La communauté de communes s'est dotée en 2023 d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat (PLH). Cherchant à tirer les enseignements du projet conduit à Mandailles-Saint-Julien, elle a conçu un « référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) (voir les dernières pages du cahier des pièces graphiques et photographies joint à ce sujet).

L'équipe de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue par la CABA réunit architectes et paysagistes, en plus de prestataires comme des bureaux d'études ou un chargé d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC).

L'équipe mandataire a déployé à Mandailles-Saint-Julien sa méthode de travail. Elle voit dans la collaboration avec de petites communes l'opportunité de repenser le métier d'architecte, et pour ce faire opère en résidence dans les villages où elle intervient. Il s'agit d'un mode opératoire direct, au plus près des territoires, de leurs acteurs comme de leurs habitants afin, comme elle le souhaite, « d'incarner le projet ». Arpentage, réunions thématiques avec les acteurs locaux, échanges libres avec les habitants dans le cadre de « guichets ouverts », relevés, recherches historiques, discussions approfondies avec les élus, observations sensibles constituent les grandes lignes méthodologiques des résidences. L'agence entend ainsi « réparer ces territoires » qui ne font l'objet, selon elle, « d'aucune pensée urbaine », au contraire des métropoles. Le travail en résidence permet aussi aux collectivités de voir clair en termes d'économie du projet, enjeu central pour les petits bourgs.

Le projet en détail

L'ancienne école réinvestie

Dans l'ancienne école implantée entre les villages de Mandailles et Saint-Julien, se répartissent, au rez-de-chaussée l'accueil de la station, une salle de réunion, des services pour les sportifs, et à l'étage trois logements locatifs (maîtrise d'ouvrage des logements : commune de Mandailles Saint-Julien). À l'arrière, se trouve l'abri du paddock en aggloméré de ciment peint en noir couvert d'une charpente en fermettes avec un toit et des portes en acier Corten. L'abri rappelle les cabanes en bois passées à l'huile de vidange et couvertes de tôles, construites par les paysans dans la vallée. Les espaces publics aux abords de l'ancienne école ont été entièrement repris pour organiser les parcours, mieux identifier les zones de stationnement et supprimer de vastes surfaces d'enrobé.

Une halle pour Mandailles

En face de la maison de site (une des 5 maisons entrée du site classé du Puy Mary), en entrée de bourg, la halle se dresse au bord de La Jordanne en lieu et place d'un terrain de tennis désaffecté et d'une zone de stationnement informe. Son architecture se réfère à la typologie de la grange-étable de la vallée : un bâtiment adapté à la pente, disposé perpendiculairement au cours d'eau pour s'encastrer dans le sol. Le choix des matériaux raconte le rude climat cantalien : tout ce qui est soumis aux intempéries est en acier Corten, tout ce qui est protégé est en bois. Réminiscence des murs maçonnés en basalte, les pignons épais sont élevés en béton teinté dans la masse. À l'intérieur, le dallage quartzé du sol fait aussi référence à la pierre volcanique. La charpente en Douglas de la région est une réinterprétation de la charpente à couples des fermes cantaliennes, sans panne ni chevron. La couverture en acier Corten à petite onde est une évocation des tôles ondulées rouillées qui ont remplacé le chaume des granges-étables depuis bien longtemps. Mais cette teinte est aussi celle des fougères et des hêtres qui font vibrer les coteaux à l'automne.

La place des véhicules reconsidérée

Les espaces publics des abords de la halle ont fait l'objet d'un traitement frugal. Délimité par des murs en pierre sèche, de petites poches de stationnement ont été aménagées pour répondre aux besoins du quotidien. Elles se trouvent de part et d'autre de la route départementale à proximité de la halle, de la mairie et de la maison de site. De nombreux emplacements de parking ont ainsi été supprimés.

Renaturation et mobilités douces

La berge sud de La Jordanne et les abords ouest de la halle ont été renaturés. L'accès de ces espaces aux camping-cars et aux véhicules des touristes a été condamné. Un travail de soustraction a été conduit pour, à la fois, ouvrir le paysage et « le purger » de dispositifs routiers disgracieux. Les surfaces en concassé de pierre et des poteaux téléphoniques disposés au sol ont été supprimés. Une rangée de peupliers a été abattue. L'aménagement s'est limité à la création d'un parcours piétons prolongeant la promenade le long de la rive sud de La Jordanne. Le parcours traverse la halle dont l'espace couvert devient un lieu à partir duquel le visiteur découvre le paysage de la vallée.

Circuit d'interprétation et mobilier urbain

Le syndicat mixte du Puy Mary a confié une mission complémentaire à la même équipe pour concevoir un circuit d'interprétation comprenant huit tables, lesquelles donnent un certain nombre de clefs pour comprendre le paysage. Ces panneaux informent les habitants et surtout les visiteurs sur des sujets aussi divers que les sommets du massif cantalien, son occupation humaine, ses activités pastorales, son architecture vernaculaire, ses cours d'eau ou sa flore. Ce circuit d'interprétation enrichit le parcours le long de la berge. Enfin, plutôt que de commander des produits sur catalogue, la commune a mandaté les architectes pour concevoir du mobilier urbain aussi divers que des tables de pique-nique, des bancs et des transats. Conçu en métal et en bois, ce mobilier a été réalisé par une entreprise locale avec du bois local.

Passerelle piétonne au-dessus de La Jordanne (2022)

Dans la continuité de la halle de Mandailles, la rive sud de La Jordanne a été entièrement renaturée. L'aménagement a consisté à créer une promenade le long du cours d'eau et à reporter de nombreux parkings en amont du village, en lieu et place d'un délaissé routier. Enfin, une passerelle piétonne franchit la rivière pour raccorder ce nouveau stationnement au chemin qui longe la berge et dessert le centre-bourg. Le choix des matériaux raconte le rude climat des monts du Cantal. Les piles en béton ancrées dans le sol constituent un piédestal sur lequel a été déposée la passerelle pensée comme une poutre. L'ensemble de sa structure en Corten évoque les tôles ondulées rouillées qui ont remplacé le chaume des granges-étables depuis la seconde moitié du XX^e siècle.

Vers une économie circulaire du projet

L'équipe projet a porté une attention toute particulière aux circuits courts pour trouver les matériaux, les entreprises et les intervenants (voir carte montrant l'origine des ressources mobilisées par le projet).

Énoncé de l'épreuve

Le projet architectural, urbain et paysager conduit à Mandailles-Saint-Julien, par une même équipe de maîtrise d'œuvre privée, pourrait-il constituer un exemple pour des interventions publiques dans les territoires ruraux ? Comment le juger du point de la qualité de la démarche, du projet et de sa réalisation ? Que nous dit-il de la spécificité de la mission architecturale dans les territoires ruraux ?

Après une présentation du projet, de son contexte et de ses enjeux, en particulier pour l'État, vous en réaliserez une analyse critique de votre point de vue d'architecte urbaniste de l'État. En fonction de l'option choisie, vous vous placerez en tant que responsable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) ou en tant que responsable d'un service aménagement ou d'appui aux territoires de la direction départementale des territoires (DDT) du Cantal. Votre note de synthèse, destinée au préfet du Cantal, veillera à pointer les enseignements à tirer de cette expérience pour l'intervention publique, et à évaluer la possibilité, ou non, de la reproduire sur d'autres territoires (préciser le cadre, les procédures ou dispositifs). En vous appuyant sur vos connaissances, vous pourrez illustrer vos arguments et contre-propositions au moyen de croquis et/ou de schémas de principe.

Votre analyse portera notamment sur les thèmes suivants :

- « nouvelles ruralités », ancrage local, attractivité des territoires ;
- traitement architectural et paysager, promotion de la qualité du cadre de vie ;
- climat & résilience, sobriété/frugalité ;
- circuits courts/ressources locales ;
- prise en compte du paysage, du patrimoine ;
- cohésion sociale ;
- méthodologie de projet ;
- rôle de l'État et des différents acteurs.

Important : votre copie ne devra pas excéder 8 pages (2 copies doubles) et veillera à respecter l'anonymat.

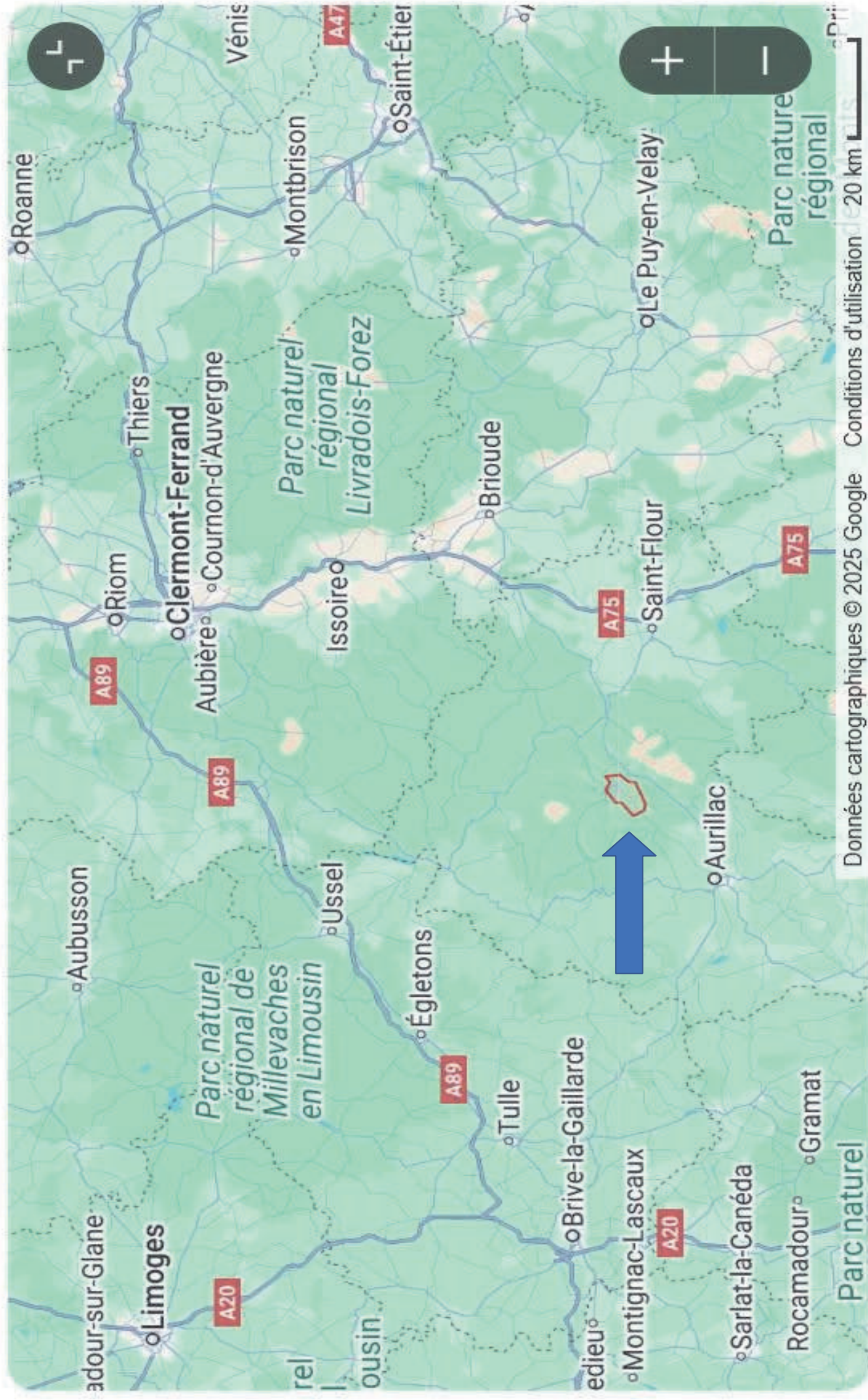
Le dossier est composé du sujet (7 pages) et d'un ensemble de pièces graphiques (38 pages).

Sujet épreuve d'analyse critique

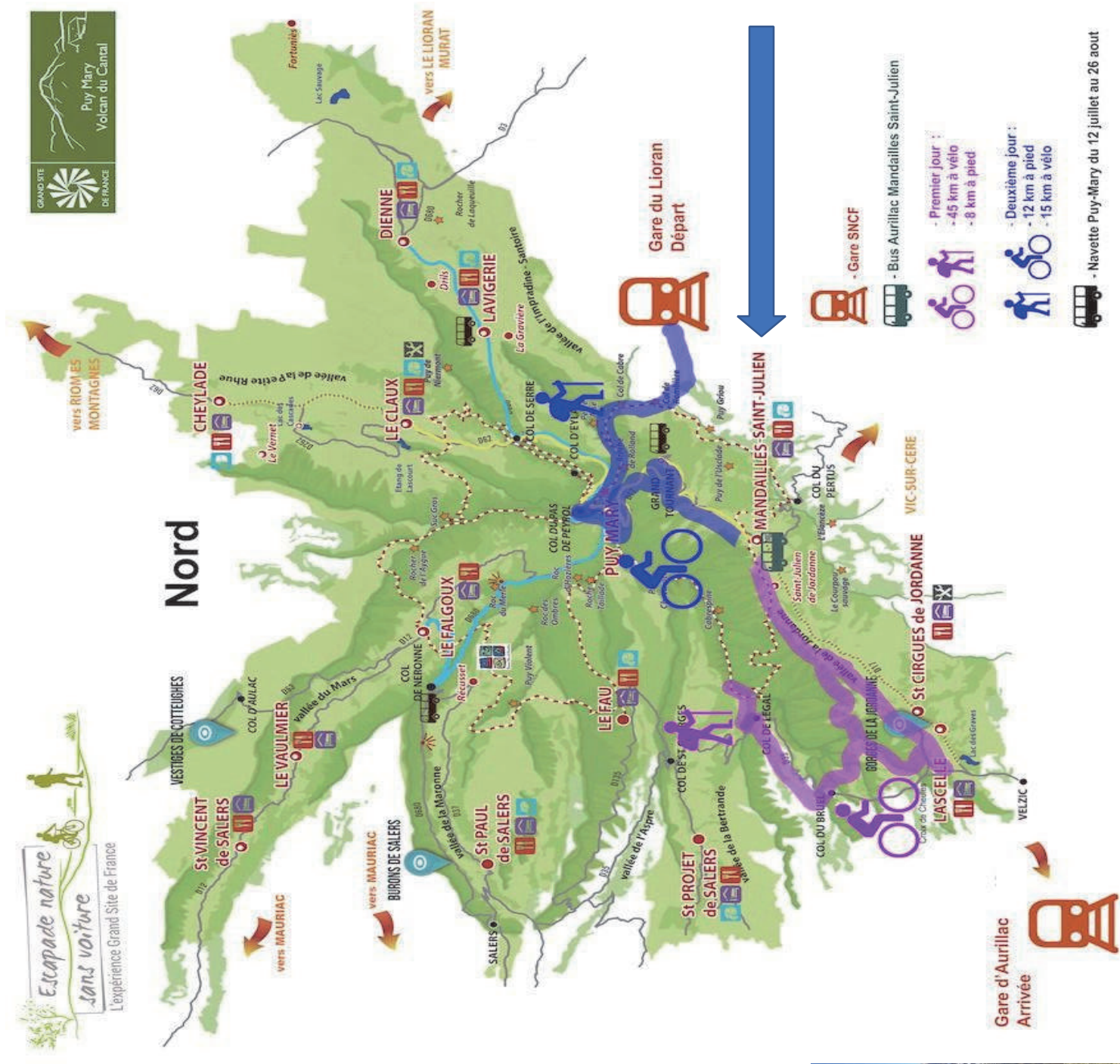
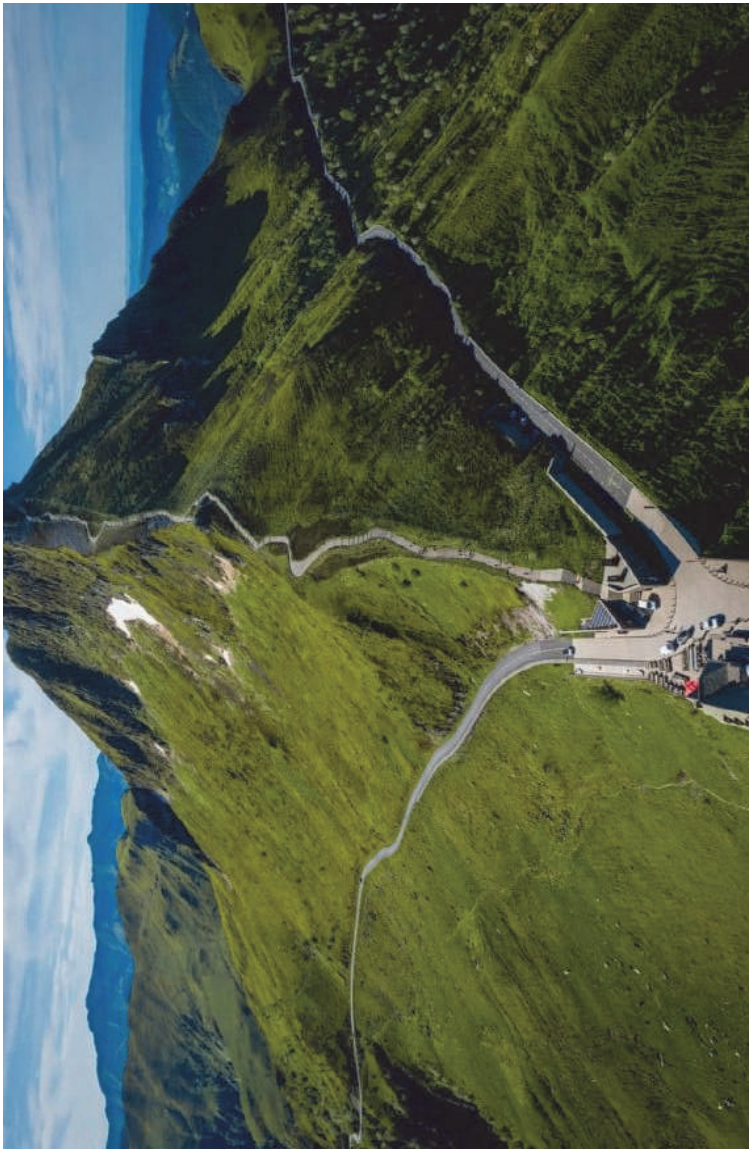
Quelles perspectives d'aménagement pour les territoires ruraux ?

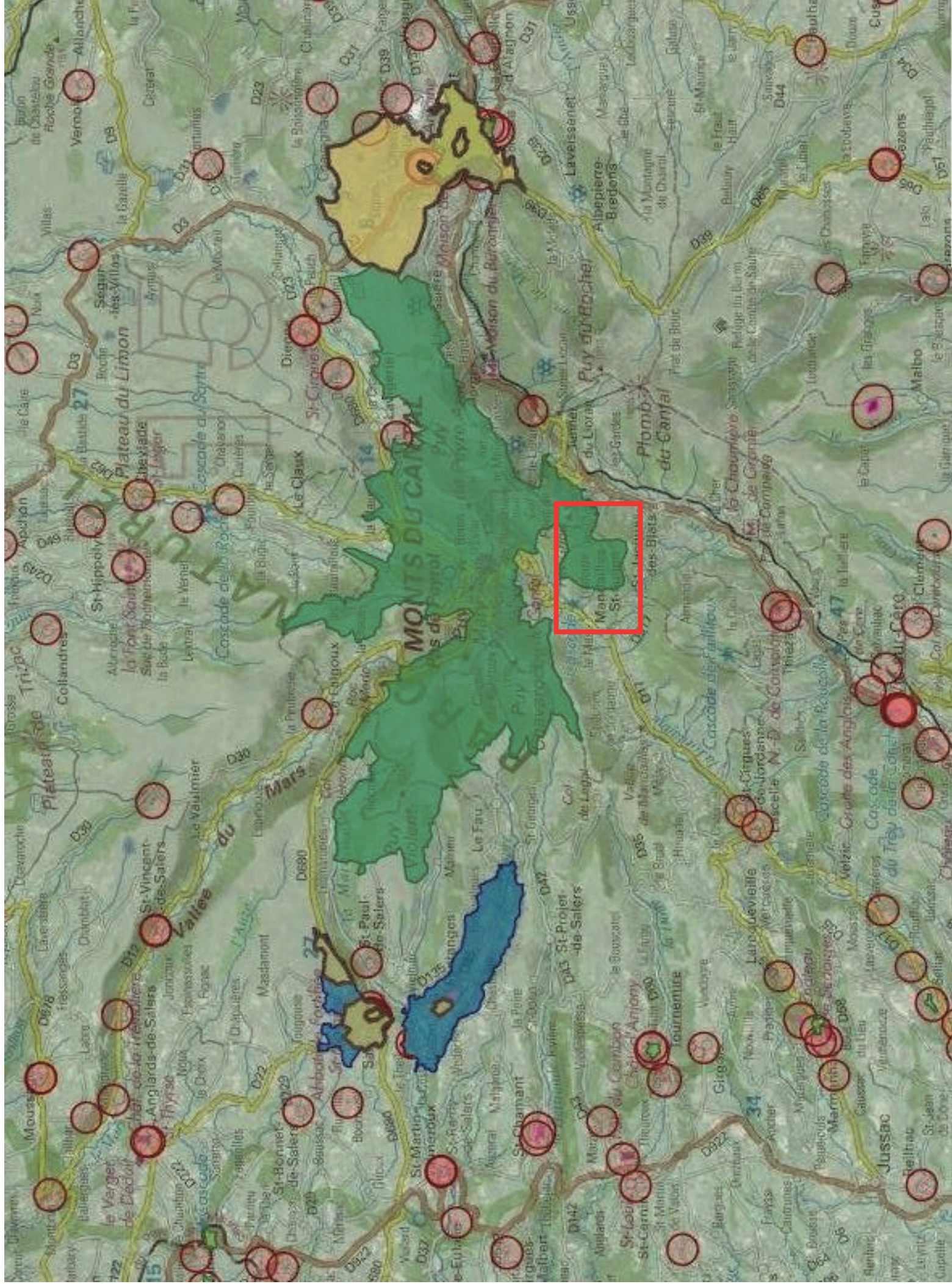
Commune de Mandailles-Saint-Julien - Département du Cantal

Ensemble des pièces graphiques



La commune de Mandailles-Saint-Julien, dans le Cantal (périmètre rouge)





Zones de présomption de prescription archéologique - Cantal - 15

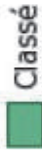


En date du : 2022-12-02

Propriétaire : DRAC

Auvergne-Rhône-Alpes

Site classé ou inscrit - Cantal - 15



Inscrit

En date du : 2025-08-29

Propriétaire : DRAC

Auvergne-Rhône-Alpes

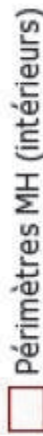
Abord d'un monument historique (dpts voisins) - Cantal - 15



En date du : 2023-02-08

Propriétaire : DRAC

Auvergne-Rhône-Alpes



En date du : 2021-06-04

Propriétaire : DRAC

Auvergne-Rhône-Alpes

Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Cantal - 15

En date du : 2022-04-04

Propriétaire : DRAC

Auvergne-Rhône-Alpes



En date du : 2022-04-04

Propriétaire : DRAC

Auvergne-Rhône-Alpes

Extrait de l'atlas des patrimoines

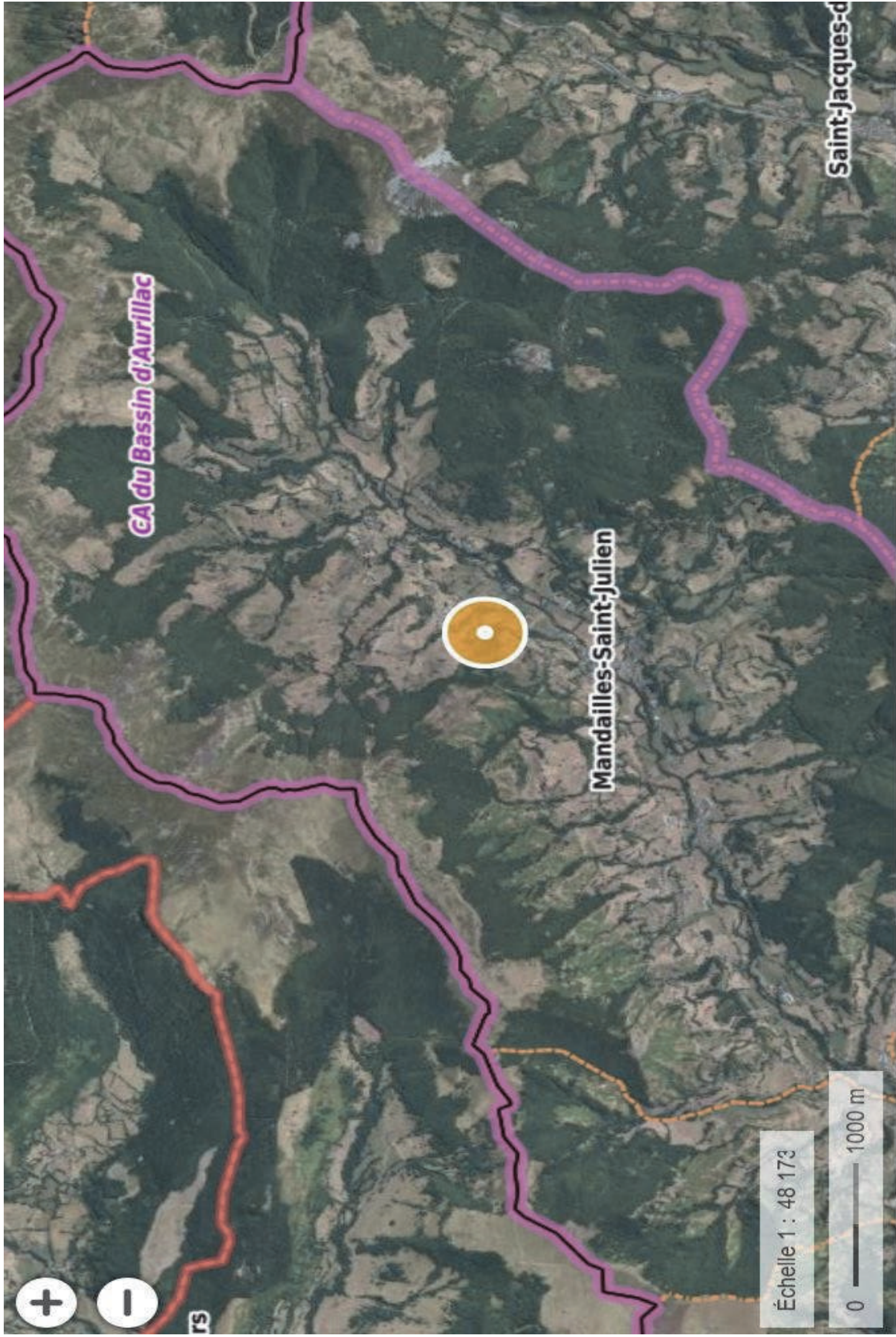
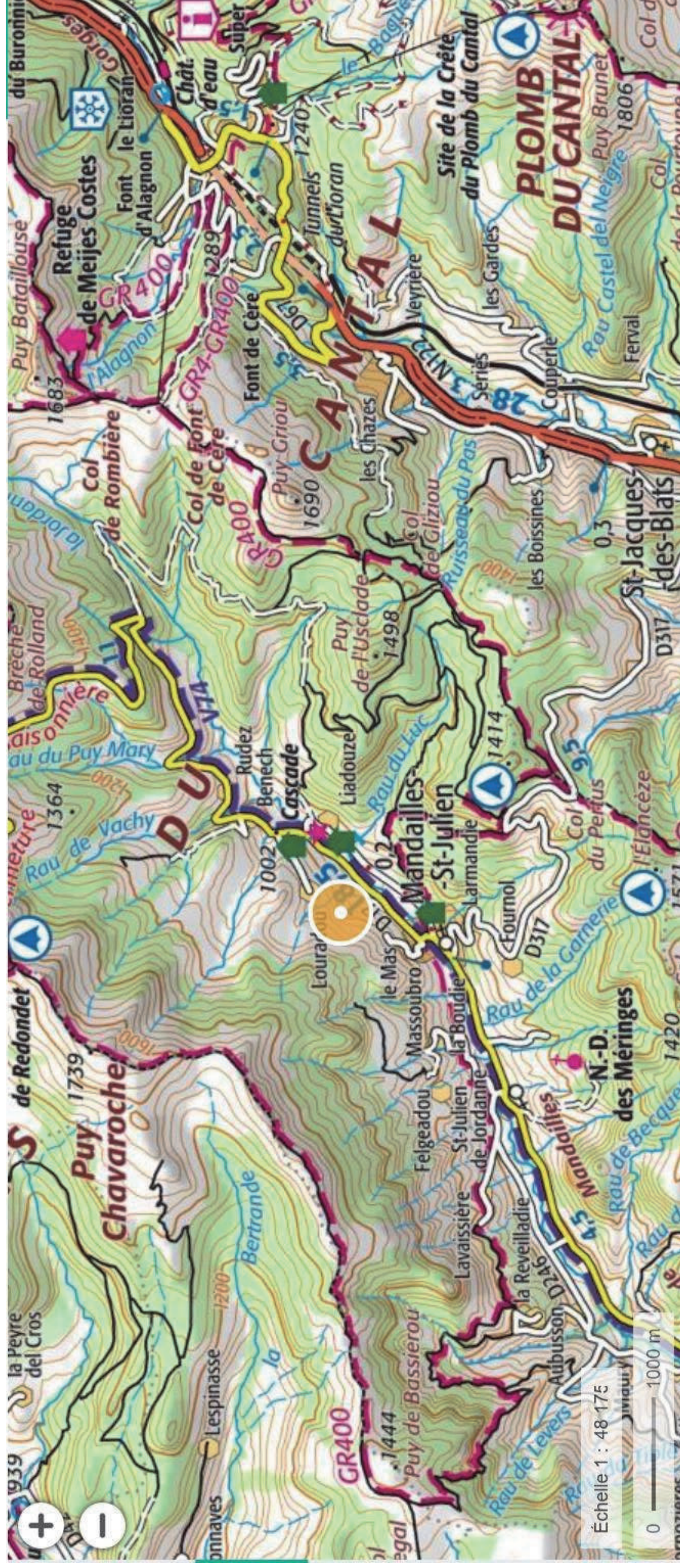
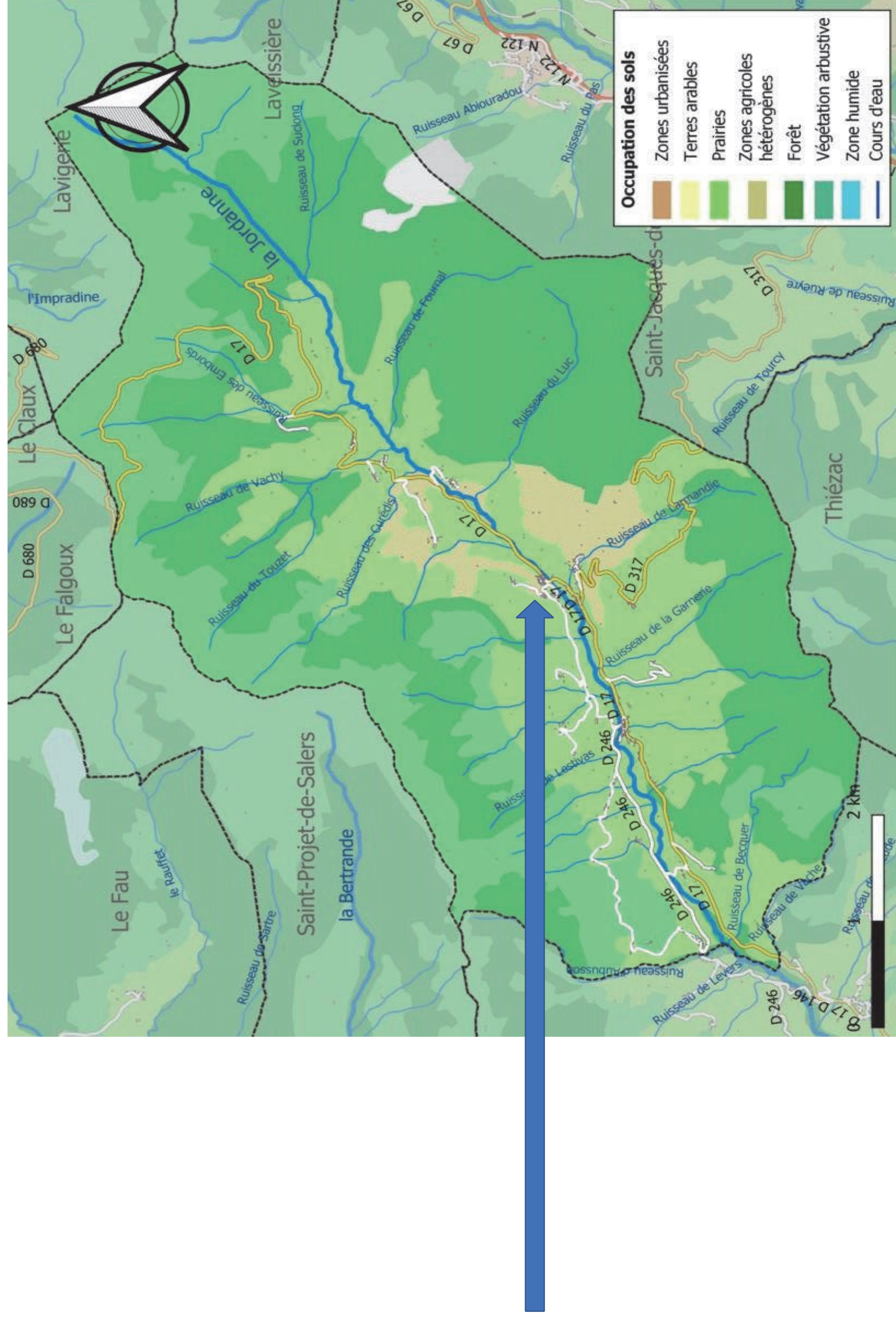


Photo aérienne actuelle de la vallée de la Jordanne



Carte IGN

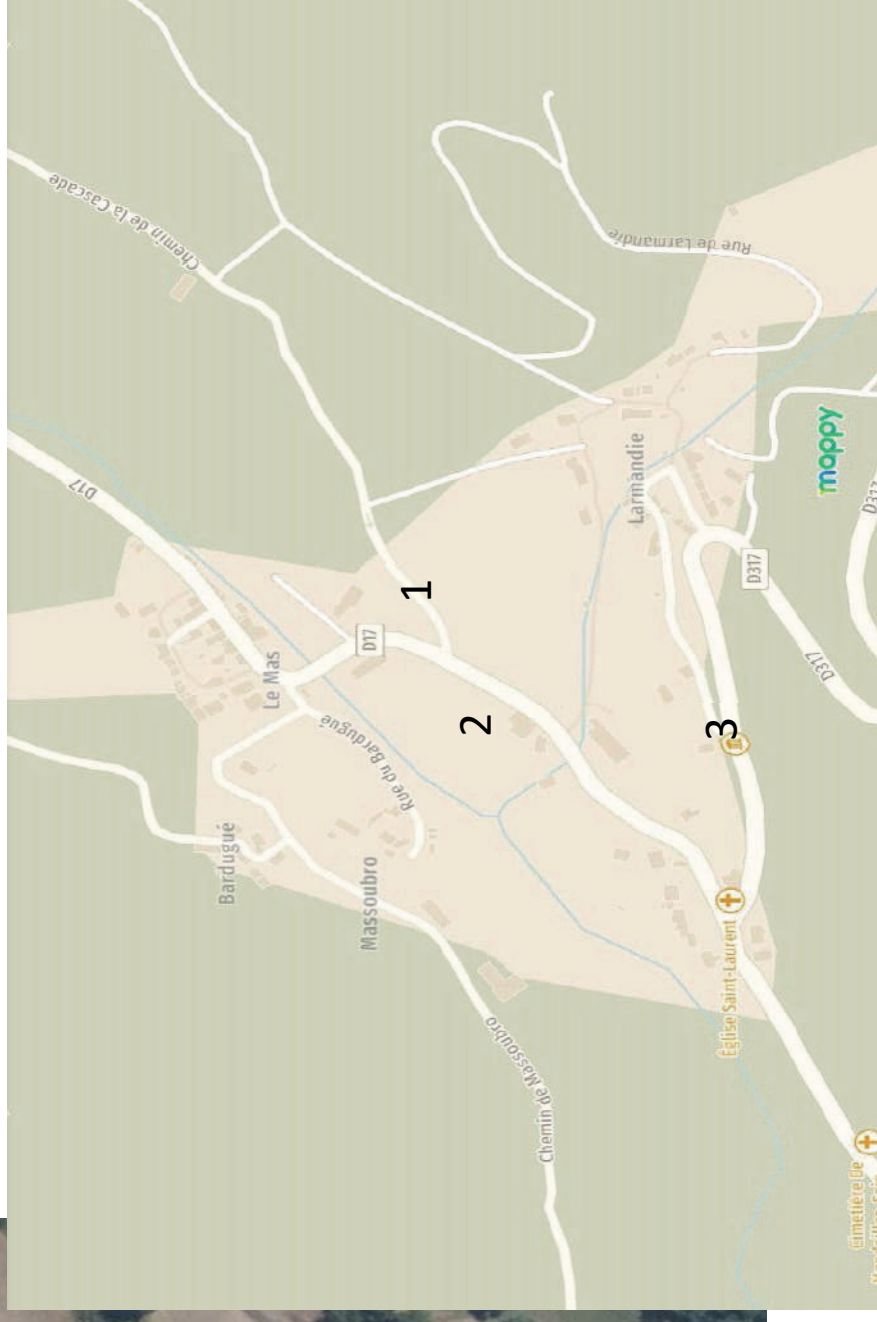


2. Halle

1. Mairie et maison de site



3. Maison des activités de plein air, ancienne école



1. Mairie et maison de site

2. Halle

3. Maison des activités de pleine nature, ancienne école





Vue 1

Mandailles-Saint-Julien dans son paysage



Vue 2



Vue 3



Vue 1

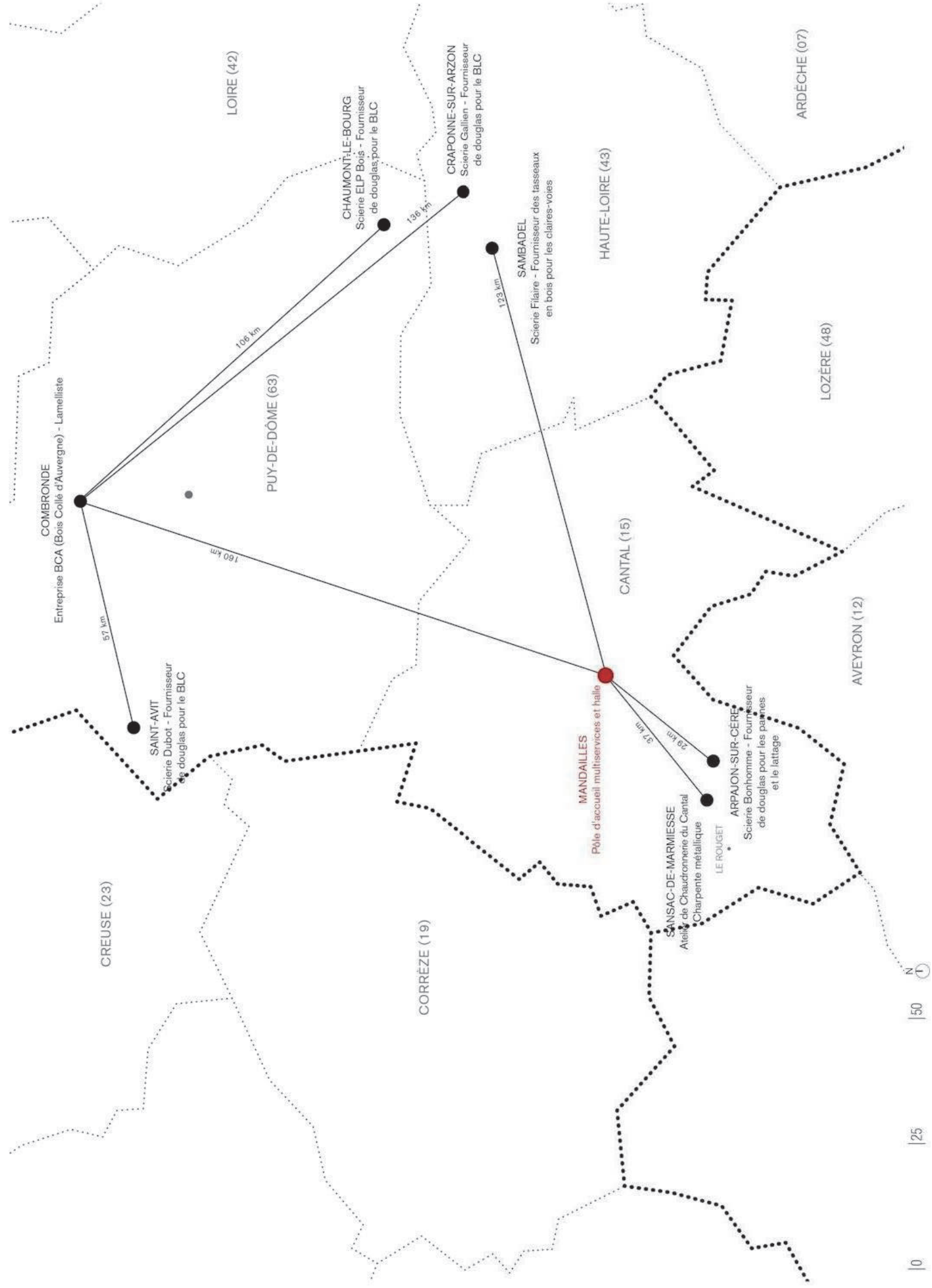
Mandailles-Saint-Julien dans son paysage (suite)



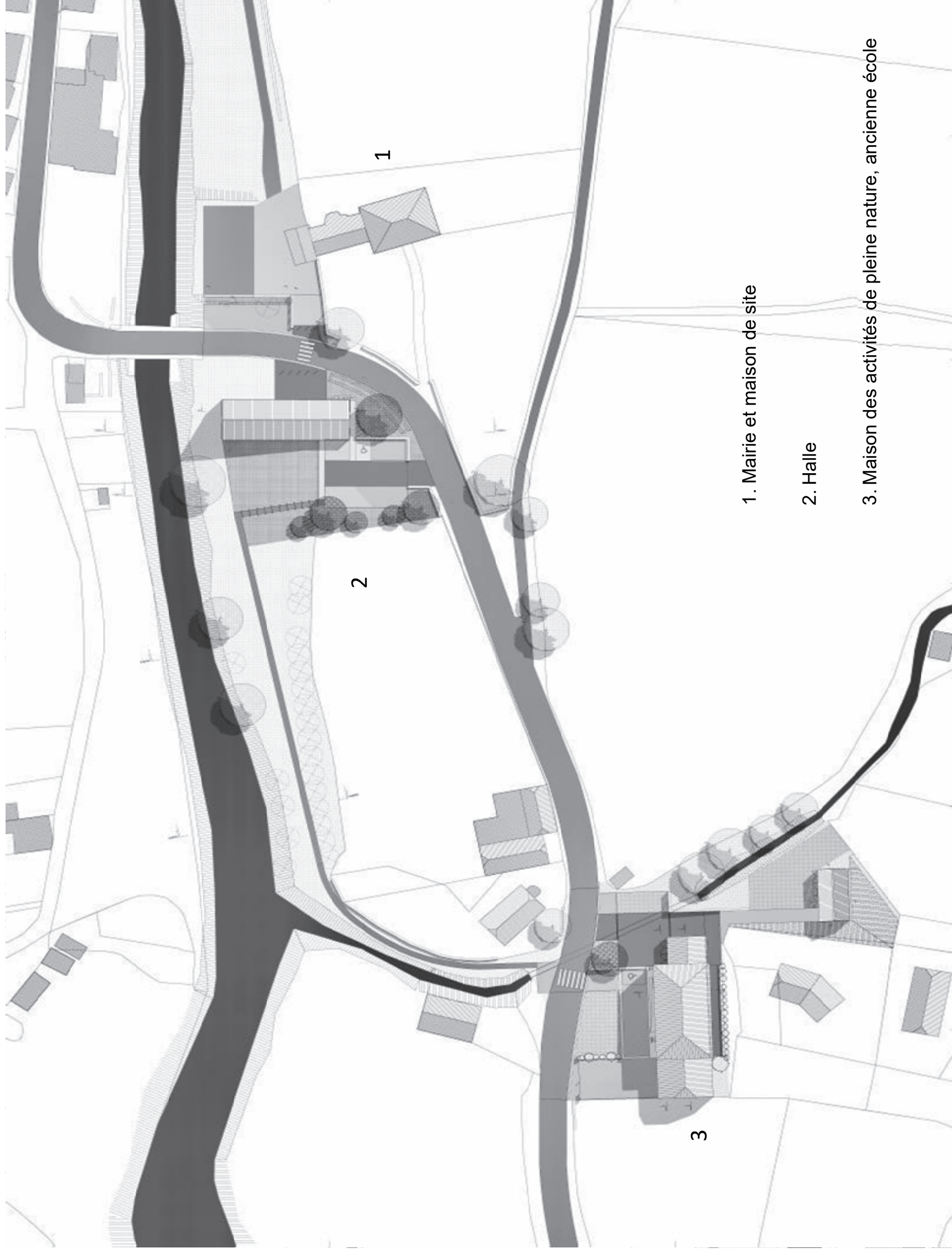
Vue 2



Mandailles-Saint-Julien, station de pleine nature



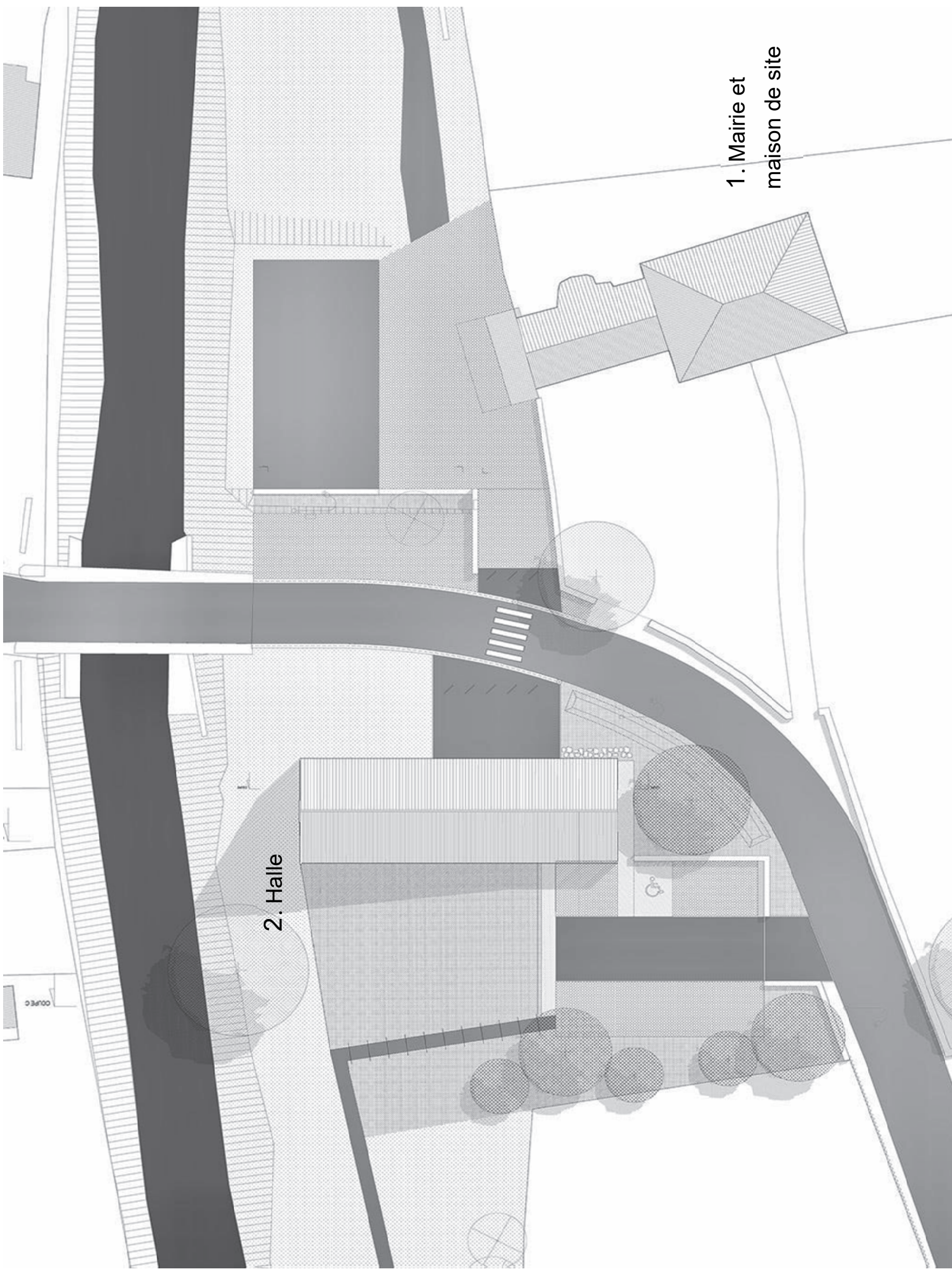
Origines des ressources mobilisées par le projet



1. Mairie et maison de site

2. Halle

3. Maison des activités de pleine nature, ancienne école



La maison des activités de plein air,
ancienne école



Vue 3



Vue 4

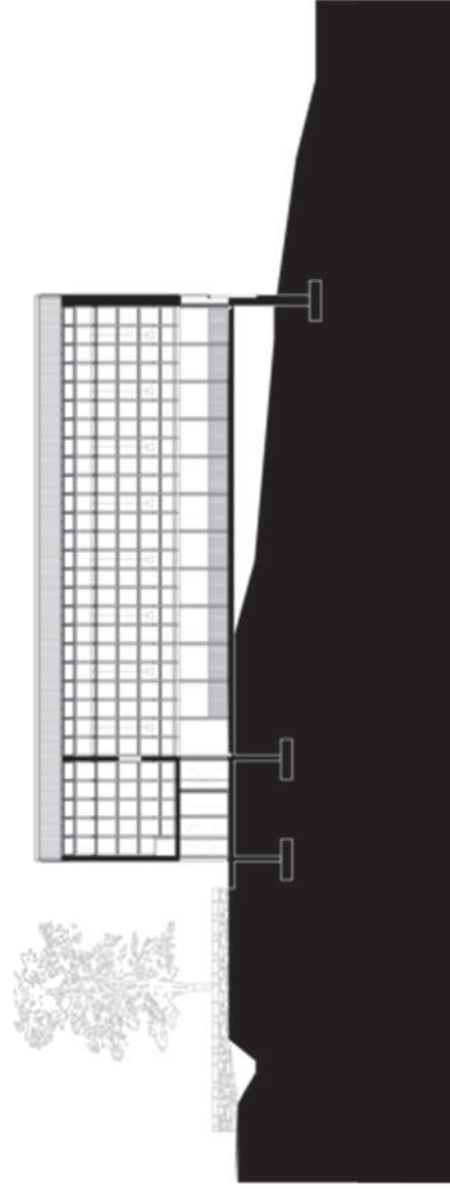
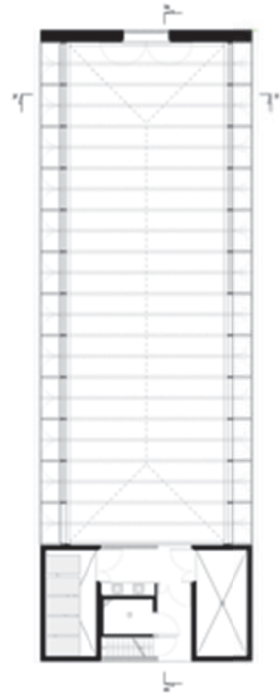
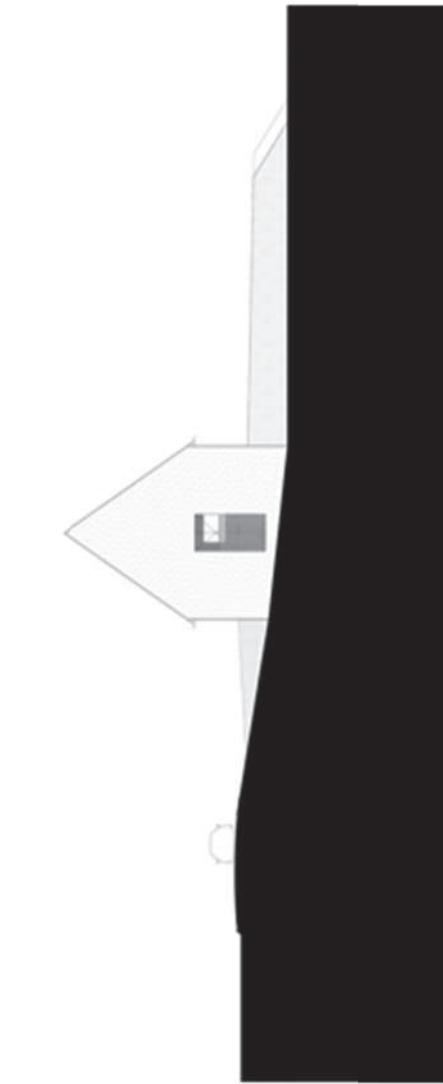
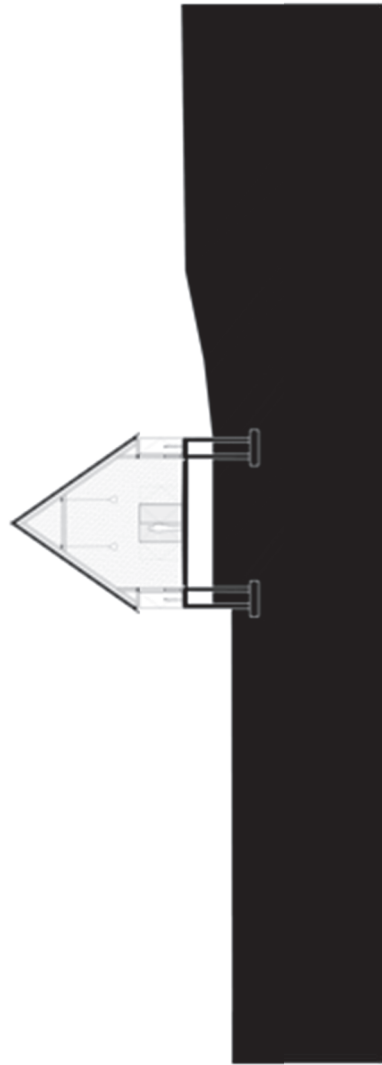


Vue 1



Vue 2

La halle





Vue 1



Vue 2



Vue 3



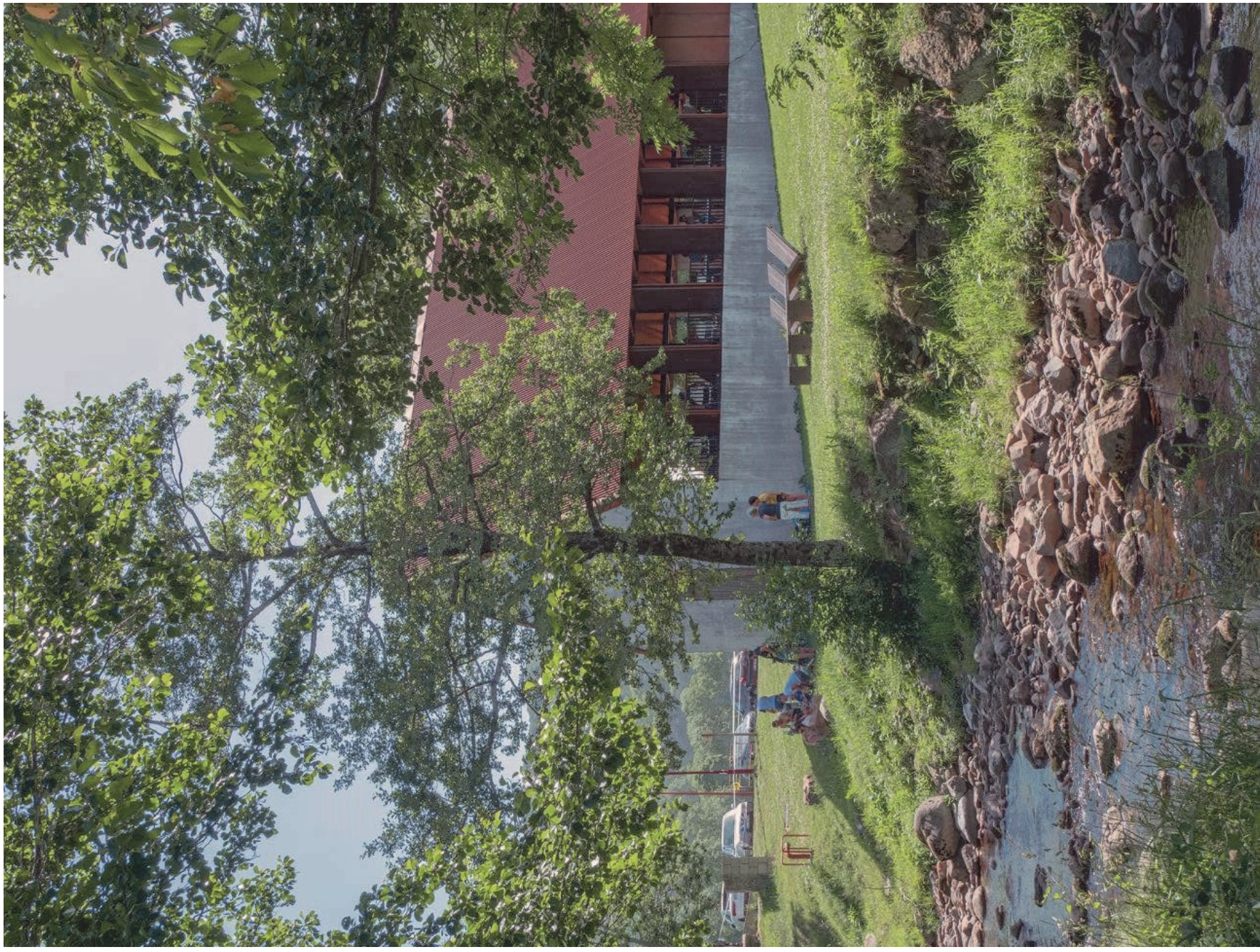
Vue 4

La halle

La halle dans son environnement



Vue 1



Vue 2



Vue 1

Cheminements et mobiliers



Vue 2



Vue 1

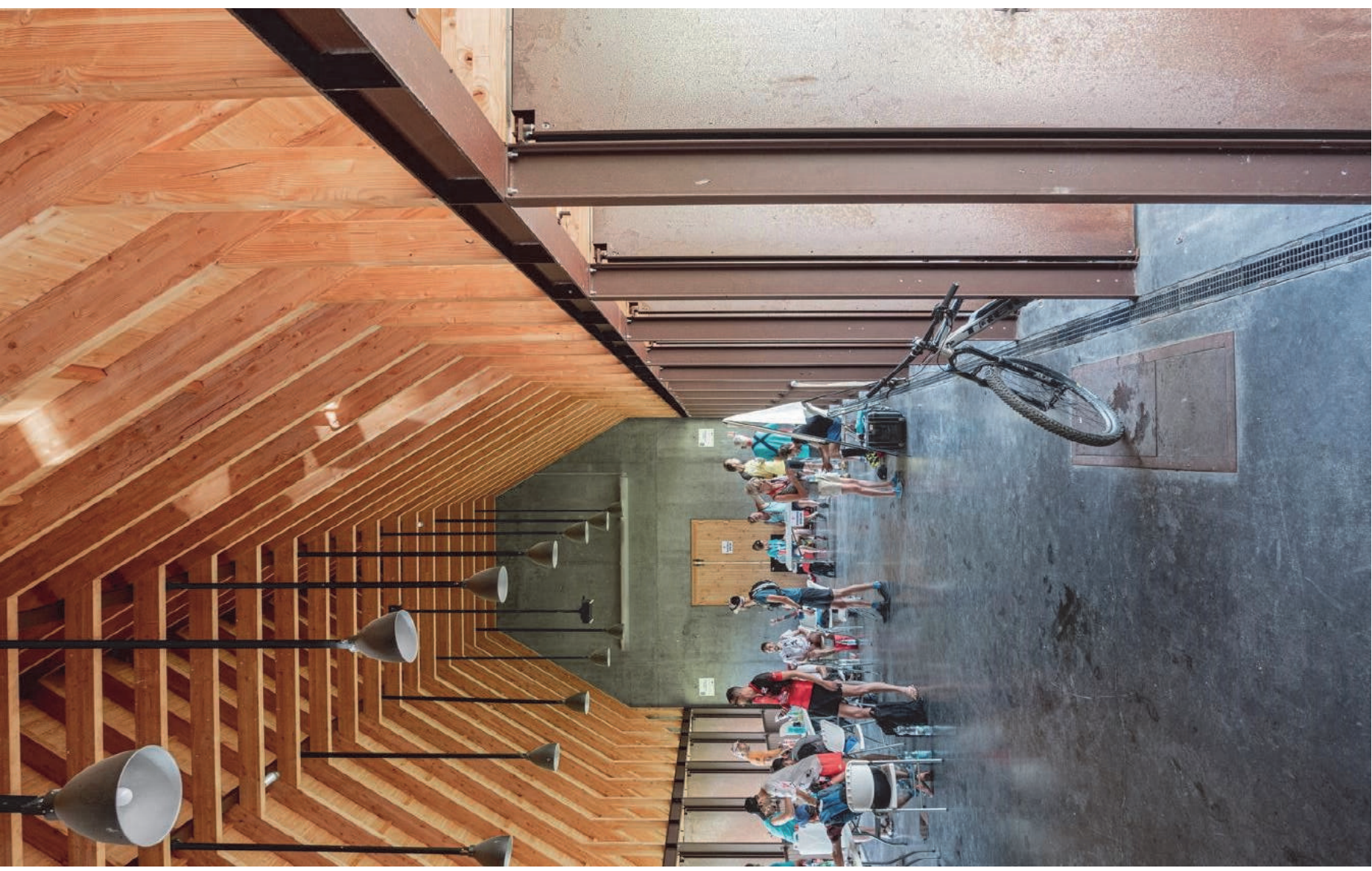
L'intérieur de la halle



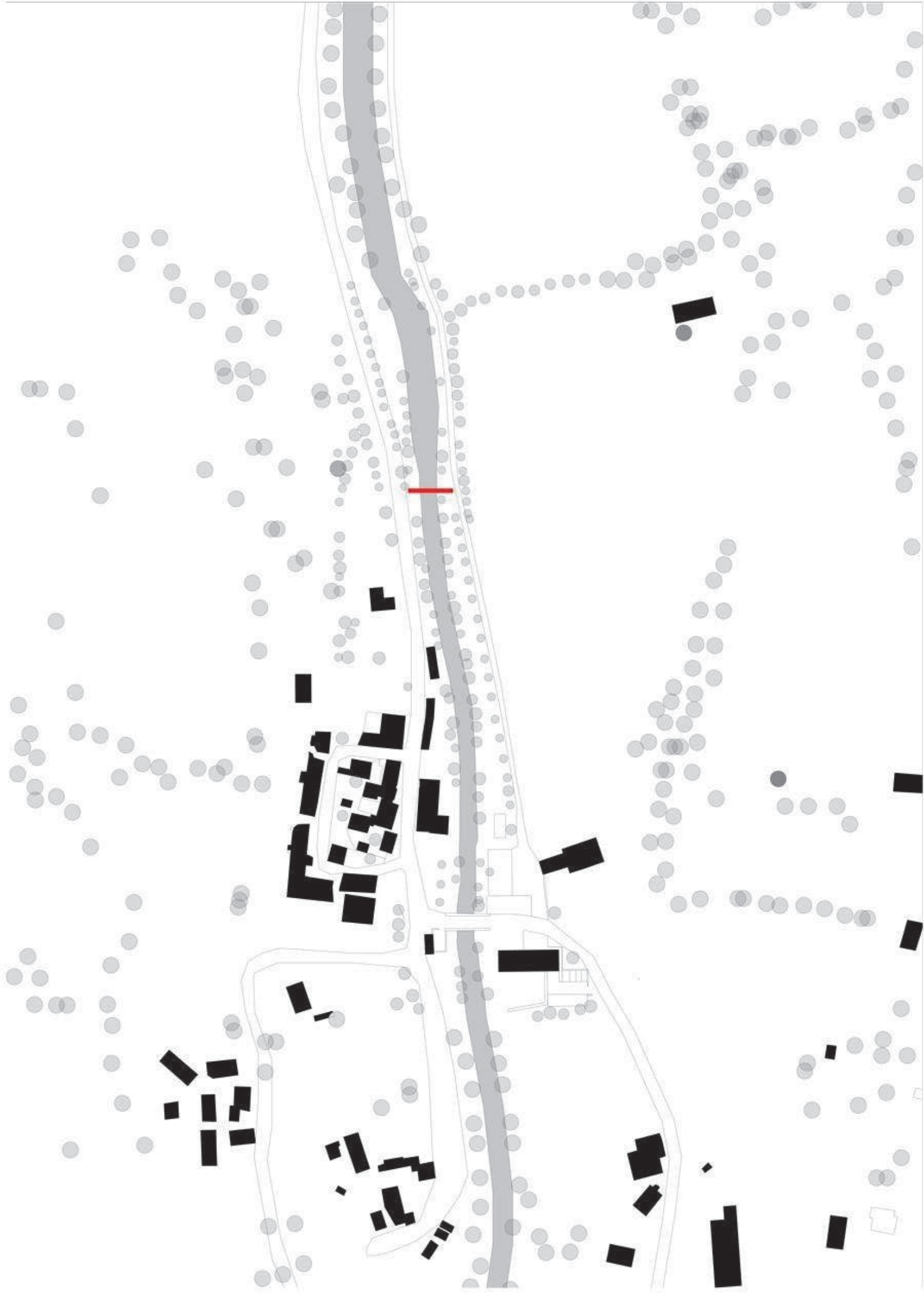
Vue 2



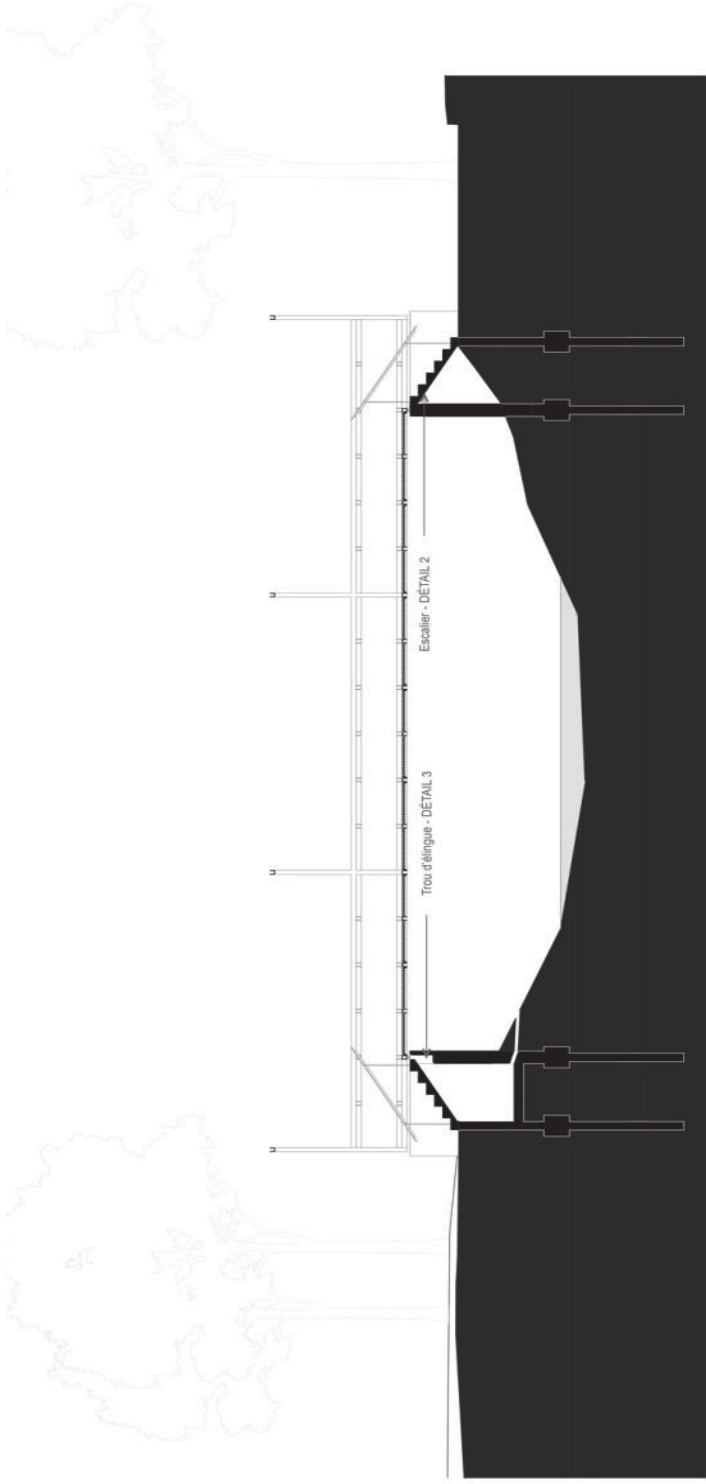
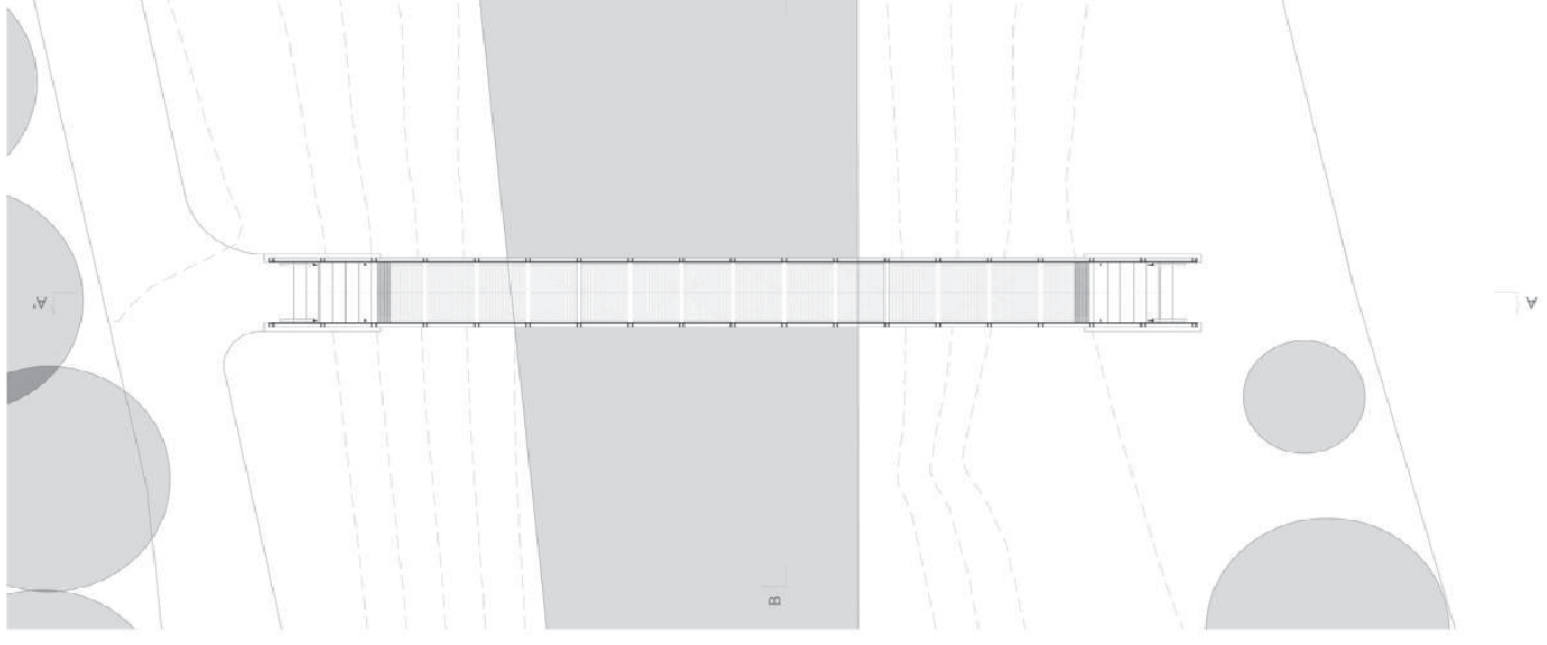
Vue 3



Vue 4



La passerelle (en rouge)





Vue 1

La passerelle et une des stations du sentier d'interprétation

Vue 3



Vue 2



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Détails

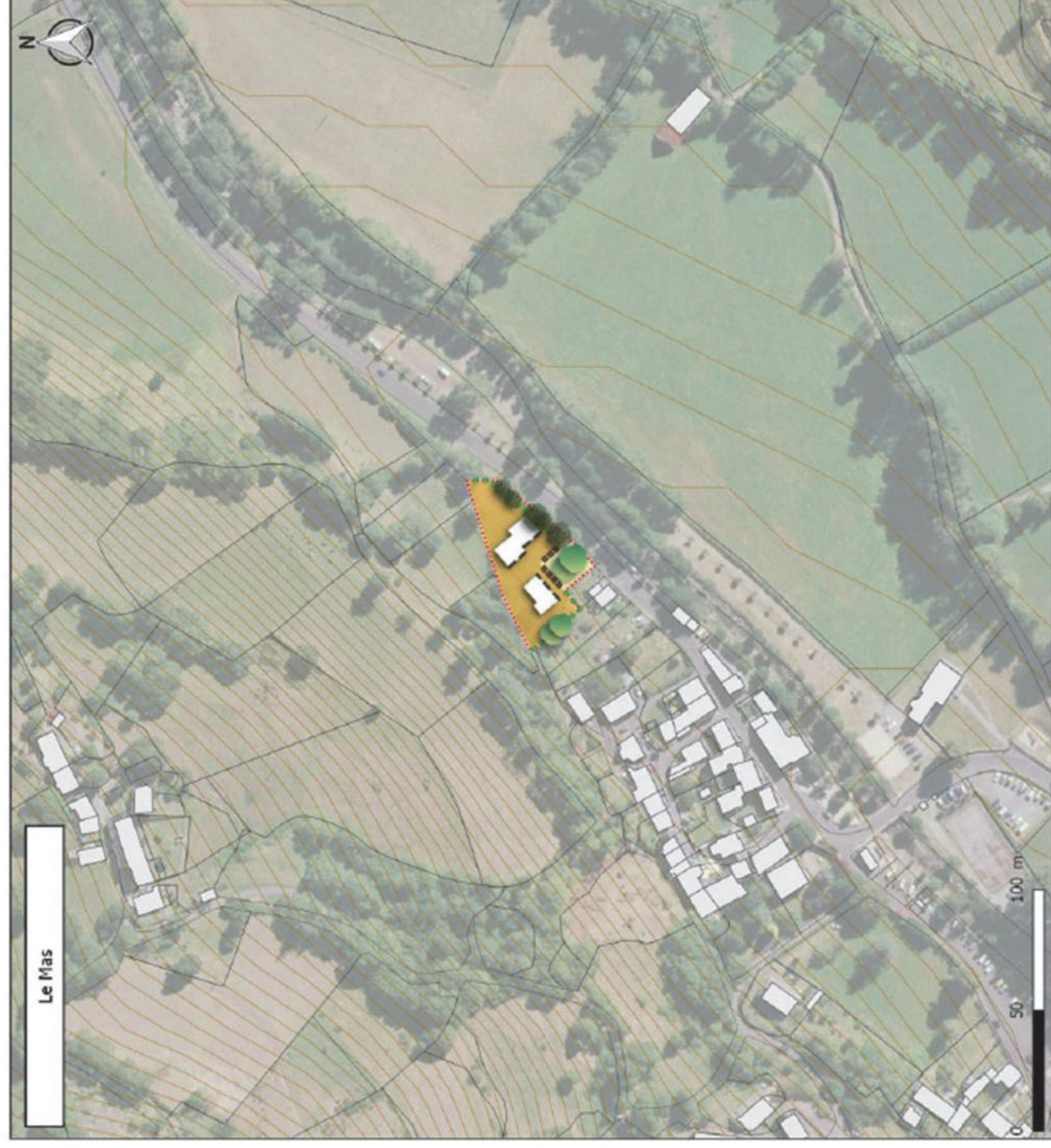
6/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas

Modification simplifiée n°1	Approuvée en conseil communautaire le 29 juin 2023
Modification n°1 :	Approuvée en conseil communautaire le 29 juin 2023
Révision allégée n°1 : Révision allégée n°2 ; Révision allégée n°4 ; Révision allégée n°6 ; Révision allégée n°7 ; Révision allégée n°8	Approuvées en conseil communautaire le 29 juin 2023

OAP : focus sur Mandailles

1 – SCHEMA D'AMENAGEMENT



Commune de Mandailles-Saint-Julien
OAP AU122

Type d'OAP: Habitat
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0,28 ha.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti
- Contours de niveau (intervalle 2m.)
- Éléments ponctuels
 - Arbre espace public
 - Arbre accompagnement voirie
- Éléments linéaires
 - Front bâti
 - Haies et espaces de transition paysagère à créer
 - Muret en pierre / soubassement à préserver
- Éléments surfaciques
 - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
 - Espace public et partagé végétal
 - Espace public et partagé minéral

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire.

Notre Office a pour mission d'élaborer des documents d'urbanisme et de paysage. Nous sommes à votre service pour tous vos projets d'aménagement.

OAP

301

OAP pour Le Mas

2 – ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
- Cinéma - Industrie - Entrepôts - Exploitations agricole et forestière - Carrière - commerce de gros	- Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail d'une surface plancher maximale de 300 m² sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1/ECHÉANCIER	SECTEUR
	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone
3/PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé
Nbre de logements	Entre 2 et 5 logements
Densité nette	13 à 25 logements/ha

C. MIXITE SOCIALE
Non réglementé

3 – QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Le traitement des espaces partagés sera à dominante minérale avec la création d'une placette de quartier.
- Les espaces libres communs seront plantés.
- Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-Chaussée + 1 étage

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Logement individuel groupé

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait de l'ordre de 5 Mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer, notamment par rapport à l'espace public nouvellement créé. En cas de retrait de la construction principale, un alignement doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagés. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le hameau du Mas. En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnement donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement

- Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à deux logements consécutifs de manière à assurer la perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

3 – QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

FACADES & MENUISERIES EXTERIEURES

Les façades seront constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- d'enduits de ton en harmonie avec les pierres locales et les enduits traditionnels locaux (cf nuancier en annexe)
- en bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges, miel ou blonds.
- en bardage métallique de teinte sombre (gris beige, gris ardoise,...)
- en bardage fibrociment de teinte sombre (gris beige, gris ardoise,...)

Les teintes trop claires ou lumineuses (couleurs blanche, rose ou jaune, matériaux réfléchissants...) ne sont pas autorisées.

Seuls les bâtiments s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans un projet de rénovation ayant fait l'objet d'une concertation avec les services concernés pourront s'écarter des matériaux et du nuancier proposés.

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction (matériau et modénature identique).

Les colonnes grecques et les chapiteaux sont interdits.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teinte)
- soit d'aspect différent (toit-terrasse, bardage bois brut...), à condition de s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager du lieu d'implantation.

TOITURES

Les toitures seront réalisées :

- soit en matériau plat, de teinte rouge, ardoisée ou lauze
- soit en matériau ondulé de teinte rouge brique ou rouge vieilli,

La pente devra être adaptée à la nature du matériau utilisé.

Pour les projets d'architecture contemporaine, en fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, il pourra être autorisé des toitures :

- métallique, d'aspect mat et de teinte gris ardoisée
- terrasse
- végétales
- en bardeaux ou clins de bois

Les toitures arrondies sont interdites.

Les extensions de couverture de constructions existantes, pourront utiliser le matériau et la teinte déjà en place.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

CLOTURES

En façade sur rue, la hauteur de la partie opaque des clôtures sera limitée à 1,20 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée, afin de s'harmoniser avec la hauteur et l'aspect des clôtures des parcelles voisines.

En limite latérale et en fond de parcelle, la clôture sera limitée à 1,80 mètre maximum.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique.

Les murs de clôtures traditionnels (murs pleins en pierres avec couronnement en tuiles canal ou mur bahut en maçonnerie, avec piliers en pierres et grilles en fer forgé) devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas réglementés.

Les clôtures seront composées :

- soit de murs pleins appareillés en pierre de pays ou enduit, selon nuancier annexé
- soit de mur-bahut enduit, selon nuancier annexé, surmonté d'une grille transparente, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un garde corps (grille, grillage rigide, fer forgé, bois, aluminium de teinte sombre) d'une hauteur d'ensemble maximale de 1,80 mètre
- soit d'une clôture en bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges, miel ou blonds
- soit d'une haie vive, composée de plusieurs essences locales, éventuellement doublée d'un grillage ou grille métallique, de couleur sombre, ou d'une clôture en bois, non opaque.

3 – QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

A l'échelle du quartier :

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Des murets seront créés au niveau de la placette de quartier pour structurer celle-ci et renforcer son caractère rural.
- Une bande paysagère sera créée le long de la D17 afin de préserver les vues paysagères de la voie et de réduire les nuisances de celle-ci pour les nouvelles constructions.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Des haies formées de plantations diverses devront être réalisées sur les fonds de parcelles afin de garantir l'intimité des jardins privatifs.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

A/ Continuités écologiques (réservoirs et corridors)

- Non concerné

B/ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

...

OAP

C/ Gestion des risques et des nuisances

- Pas de contrainte particulière

D/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

OAP

5 – ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

A/ Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

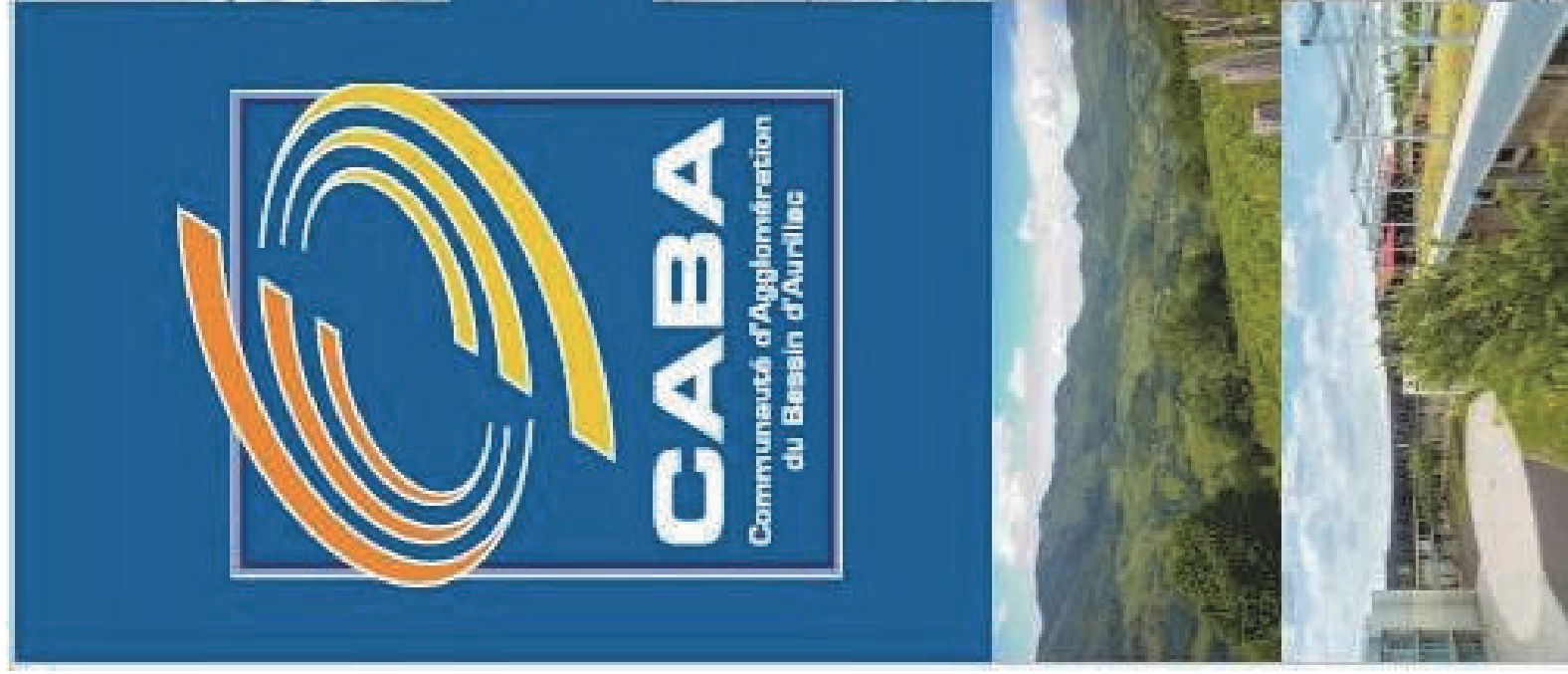
- Les nouvelles constructions seront desservies par l'espace public nouvellement créé.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B/ Besoins en matière de stationnement

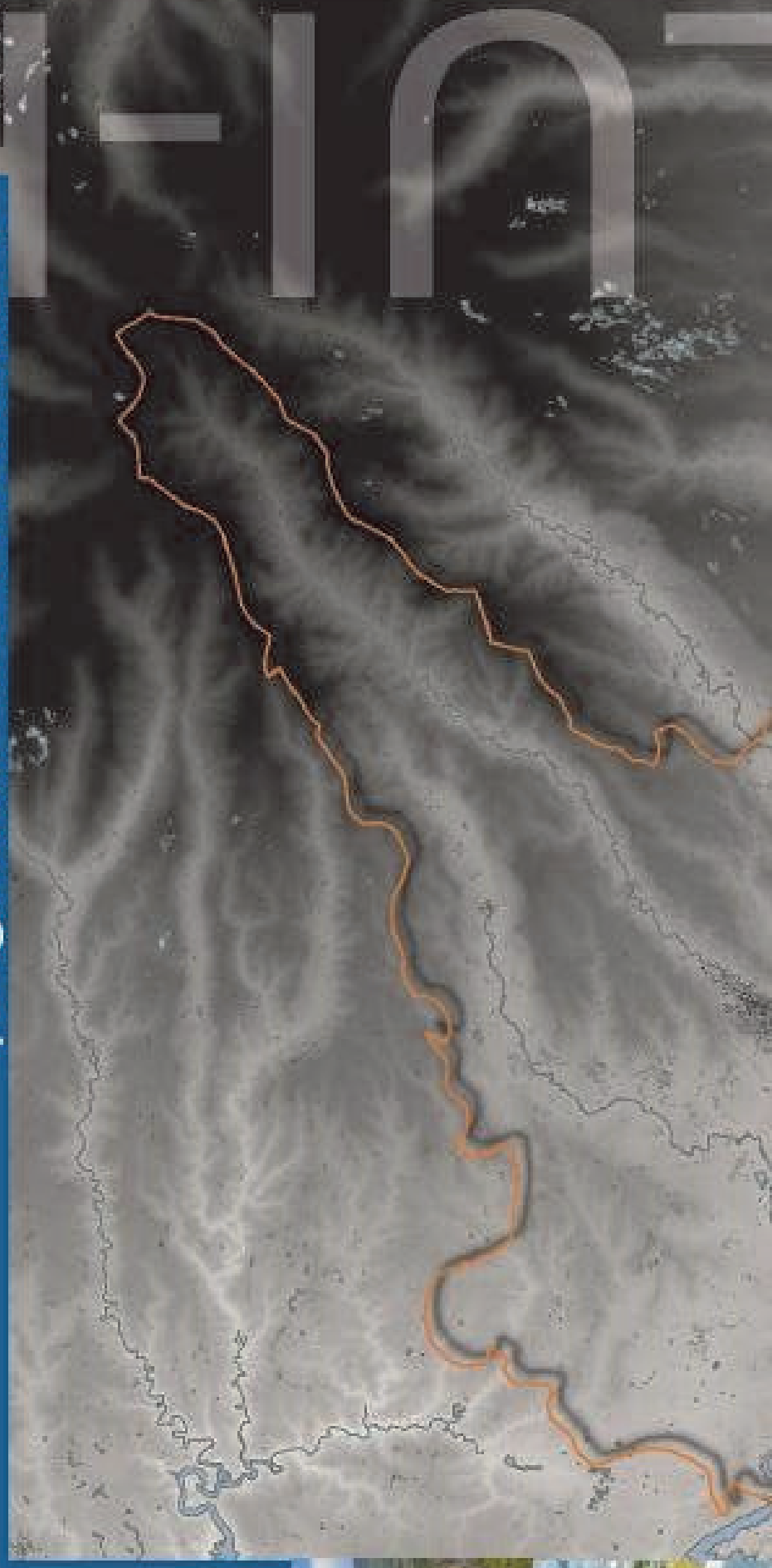
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel.
- 1 place visiteur devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 logements.

C/ Desserte par les transports en communs

- Le site se trouve à proximité de la ligne G du réseau péri-urbain de la CABA. Les aménagements piétons devront permettre de rejoindre aisément l'arrêt « Mandailles ».



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat



PLUi de la CABA

PARTIE 1

Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation



1/ Le site de projet

Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...)
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?



Source : CAUE 80, fiche 3, 2014

OAP

12

PARTIE 1

Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

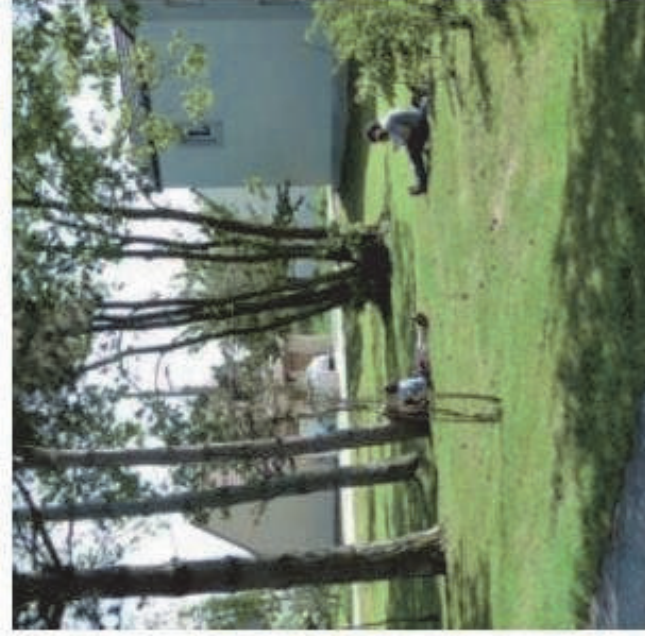


2/ L'aménagement urbain

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.

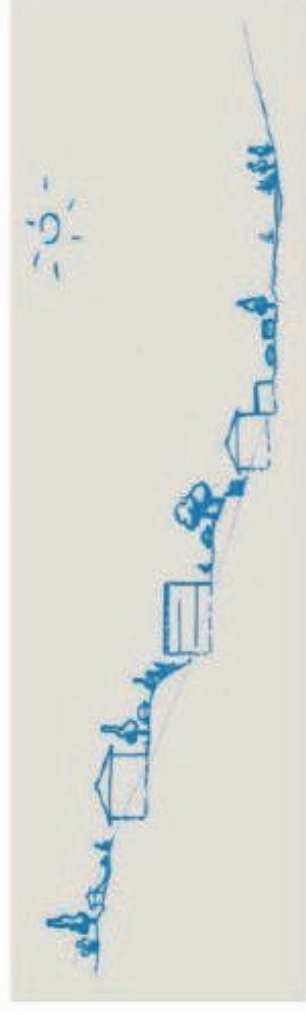


3/ La composition parcellaire

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.



Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

PARTIE 1

Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation

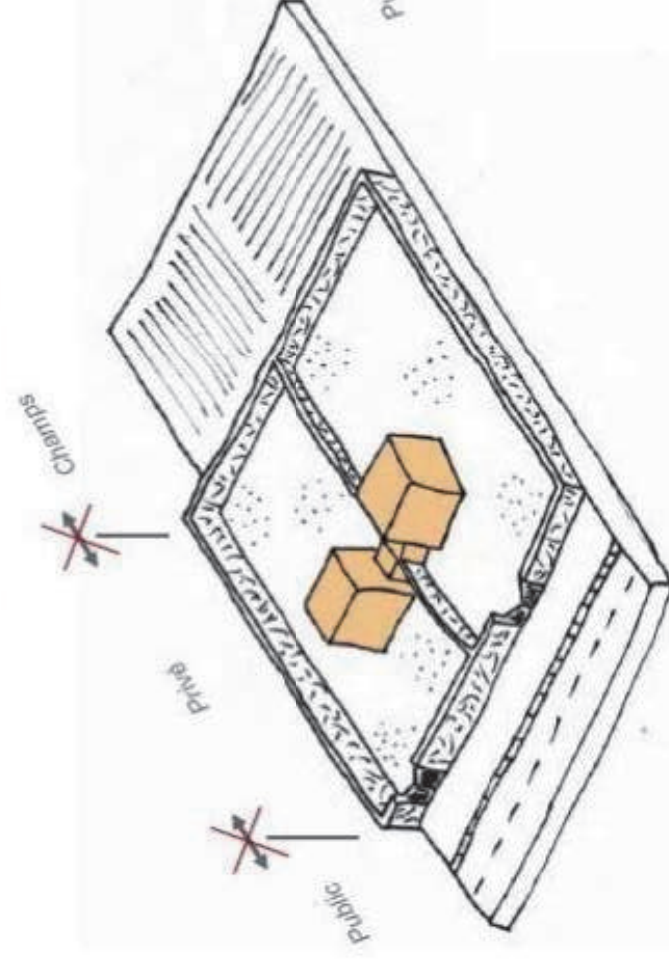


3/ La composition parcellaire

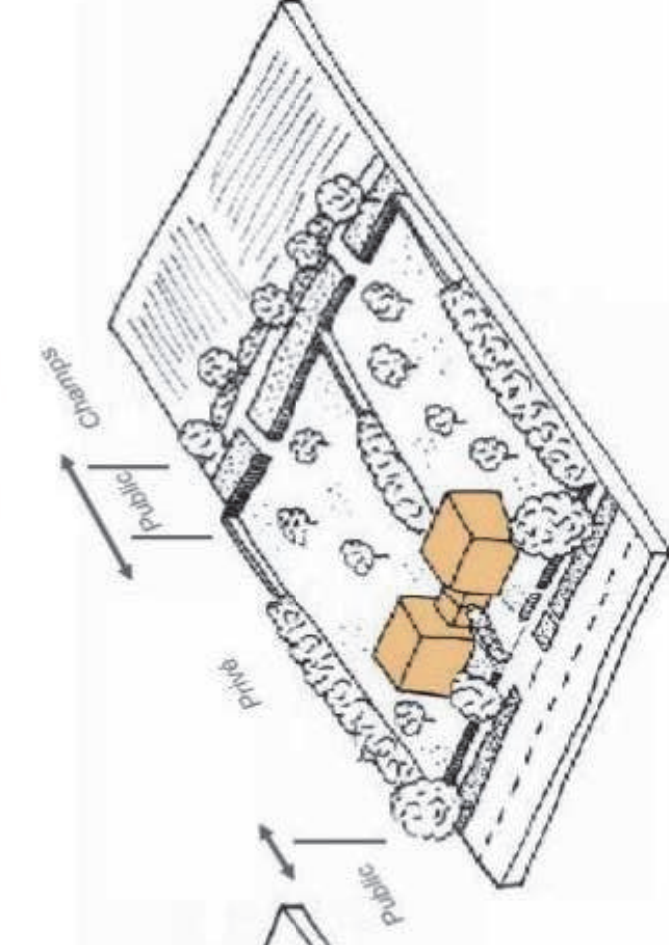
Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.

Ce que l'on voit trop souvent...



...Et ce que l'on devrait voir



Il n'y a aucune relation entre l'espace public et les espaces privés. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle ce qui crée une grande surface inusitée devant la maison. La parcelle est entourée par une haie de conifères qui entraîne une fermeture de l'espace. De plus, une haie composée d'une seule espèce végétale est plus sensible aux maladies. Enfin, le piéton est « rejeté » entre un mur végétal et la route.

Le « jardin de devant » fait le lien entre le trottoir et la maison, il participe ainsi à la composition de l'espace public. Le « jardin de derrière » est d'abord plus fermé pour créer un espace plus intime en relation avec les pièces de séjour puis ouvert sur l'environnement extérieur grâce au jeu de composition des haies. L'espace est ici mieux utilisé. Une lisière plantée sur l'emprise publique permet une gestion unique et adoucit l'impact de la nouvelle zone d'habitation avec l'espace agricole.

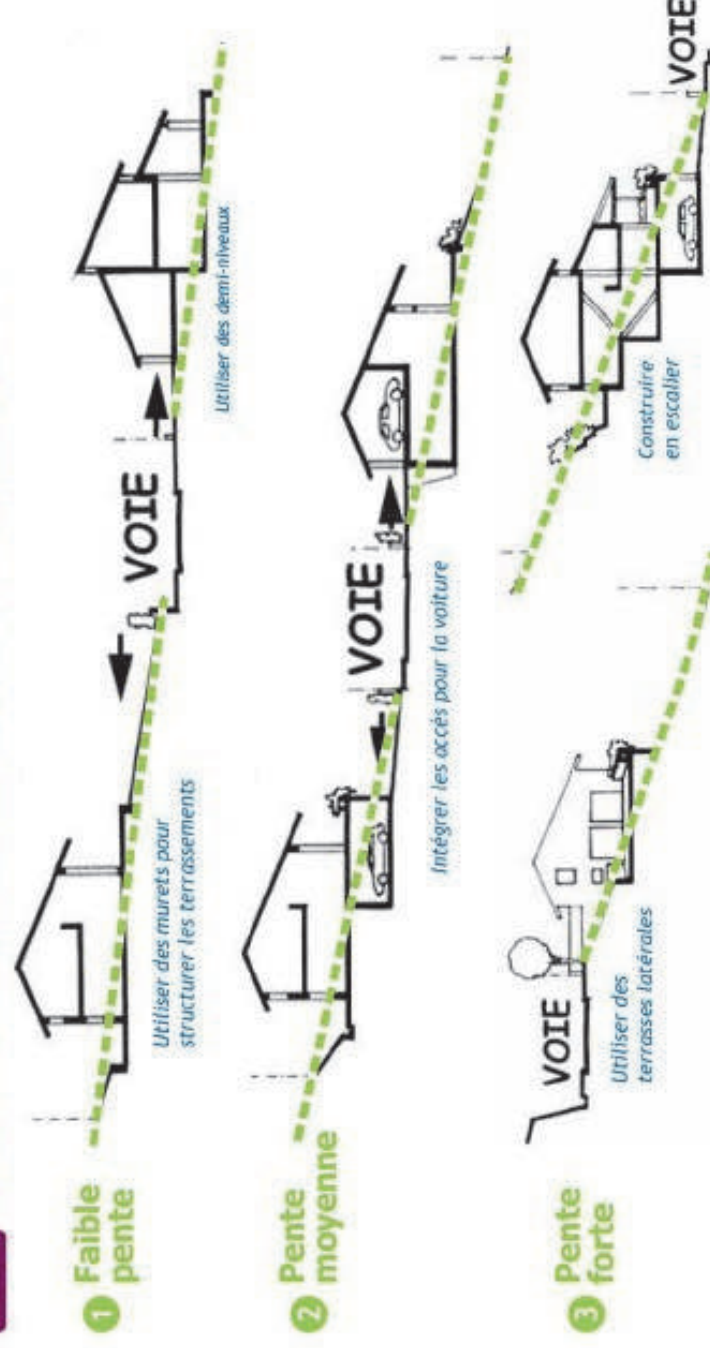
Source : Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés d'Agglomérations de Hénin Carvin Lens Liévin

3/ La composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



OAP

1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



1

NON



2

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Source : CAUE du Tarn

Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

Source : CAUE du Tarn