



DÉCOUVRIR...

L'évolution de  
la maison individuelle  
sur les Causses du Quercy



Organisation  
des Nations Unies  
pour l'éducation,  
la science et la culture  
UNESCO



Causses du Quercy  
Biosphère  
mondiale  
UNESCO



<b>Avant-propos</b>	<b>3</b>
La maison aujourd'hui, une production banalisée qui pose question	4
Un désir de maison à la campagne	6
Des paysages sous la responsabilité de chacun	7
<b>La maison paysanne traditionnelle</b>	<b>9</b>
Une maison ancrée dans son territoire	10
Mode de vie et usages	12
Une grande diversité de formes : adaptations locales et apports culturels	14
Savoir-faire et matériaux	16
Une architecture sous influence	18
<b>La maison individuelle et son évolution</b>	<b>19</b>
La maison du début du XX <sup>e</sup> siècle	20
La maison d'après-guerre : des années 1950 à 1970	24
La maison des années 1980 au début des années 2000	28
La maison d'aujourd'hui : limites et nouvelles préoccupations	32
<b>Demain, habiter autrement les Causses du Quercy</b>	<b>34</b>
Pour un renouveau de la maison individuelle	35
Pour un renouveau des paysages habités	37
Mutualiser les façons d'habiter	39
Faire évoluer les modes de construction	40
<b>Perspectives</b>	<b>42</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>43</b>

# Avant-propos

Territoire peu peuplé aux paysages très appréciés et disposant de nombreux terrains laissés disponibles par une agriculture fragilisée, le Parc naturel régional des Causses du Quercy offre de grandes facilités pour le développement de la maison individuelle.

Parce qu'elle constitue le mode de développement principal du territoire, elle représente aujourd'hui un enjeu important, identifié dans la Charte du Parc.

En outre, l'architecture traditionnelle tient une place prépondérante dans les marqueurs de l'identité locale du point de vue des habitants comme celui des touristes.

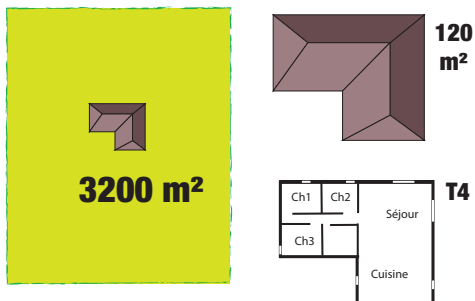
Ce livret *Découvrir l'évolution de la maison individuelle sur les Causses du Quercy* apporte des éléments de compréhension sur les origines de la maison individuelle et ses rapports avec l'habitat rural traditionnel. Il permet de retracer les modes de production de la maison à travers le XX<sup>e</sup> siècle ainsi que le contexte réglementaire, social et culturel actuel. Il explore enfin des pistes pour imaginer un habitat de demain adapté aux besoins des habitants, contribuant au défi environnemental planétaire et accompagnant l'évolution des paysages du Parc.



# La maison aujourd'hui, une production banalisée qui pose question

Au sein du **PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAUSSES DU QUERCY**, le déploiement de la maison individuelle perdure malgré un net ralentissement à partir de 2012 en raison de la crise économique. Sur ce territoire labellisé depuis 1999 pour son patrimoine d'exception, nombre d'élus et d'habitants estiment que ce mode de développement de l'habitat atteint ses limites :

- transformations durables de paysages naturels ou agricoles,
- concurrence avec l'activité agricole et fragmentation des espaces naturels,
- augmentation des coûts liés aux déplacements entre lieux de vie et lieux de travail,
- coûts collectifs liés à l'ouverture à la construction de terrains éloignés des bourgs ou des hameaux (entretien des routes, extension des réseaux, etc.),
- impacts sociaux et environnementaux.



Sur le territoire du Parc, la maison individuelle type est implantée sur un terrain de 3 200 m<sup>2</sup>, elle fait 120 m<sup>2</sup> et comporte quatre pièces

## UNE NOTION RÉCENTE

La notion de maison individuelle telle qu'on la connaît aujourd'hui ne se constitue qu'après la Seconde Guerre mondiale. Ceci en lien avec :

- La massification et l'industrialisation de la production de logements individuels à partir des années 1950,
- La périurbanisation des grandes villes puis la diffusion de l'habitat individuel dans les campagnes à partir des années 1970.

Sur le territoire du Parc, profondément rural et éloigné des grands centres urbains, le phénomène est plus tardif et la plupart des maisons individuelles ne sont construites par des constructeurs qu'à partir des années 1960.

La maison individuelle type est un pavillon avec jardin, implanté en recul par rapport à la voie sans mitoyenneté. Alors que le logis paysan du XIX<sup>e</sup> siècle abritait plusieurs générations, la maison individuelle se distingue par son caractère unifamilial.

**Maison individuelle**  
Bâtiment d'habitation édifié sans mitoyenneté et ne comportant qu'un seul logement occupé par une seule famille.

## UNE PRODUCTION BANALISÉE

Aujourd'hui, la production de maison est banalisée. Contrairement à l'habitat traditionnel, les modèles clé en main proposés par les constructeurs ne bénéficient pas d'une adaptation fine au contexte local et aux lieux d'implantation. Les modes de production standardisés

répondent à des impératifs de rentabilité économique et des logiques commerciales qui aboutissent à des volumétries, des organisations spatiales et des aspects peu diversifiés.

Le candidat à la construction cherche pourtant à exprimer sa personnalité à travers son projet de maison. Ses références architecturales ne sont plus locales, mais nourries par la mondialisation des idées et la multiplication des images et des concepts relayés par les médias et l'industrialisation des matériaux de construction. Malgré le souci de différenciation, on aboutit bien souvent à des constructions standards qui s'insèrent mal dans le paysage des Causses du Quercy.

De l'architecture dite néorégionale

« Ce n'est pas avec les pièces détachées d'un mort que l'on arrive à faire du vivant. »

Yves GUILLOU – Construire dans la diversité – Éd. PUR 2005



## L'ARCHITECTURE MISE EN CAUSE

Sur le Parc, les tentatives d'innovation architecturales sont rares. Certains projets s'insèrent harmonieusement dans les paysages et par conséquent se voient peu. D'autres constructions, plus radicales, suscitent au contraire le rejet d'habitants ou d'élus.

« Alors que la mondialisation se paie d'une regrettable désagrégation de la mosaïque qu'était le monde (...) l'architecture encourt fréquemment le reproche de ne pas exprimer assez le pays qui l'accueille. »

D. Le Coedic – Construire dans la diversité – Éd. PUR 2005

À partir des années 1980, les règles d'urbanisme tentent de fixer des principes de volumétrie, d'aspect ou de composition de façade qui peinent à enrayer la banalisation des constructions et des paysages. La succession des maisons choisies sur catalogue et des haies horticoles qui s'installent sur le territoire depuis les années 1970 uniformisent progressivement le territoire. Dans le Lot, les zones périurbaines de Cahors, de Gramat ou de Figeac ressemblent de plus en plus à toutes les zones périurbaines de France.



Maison contemporaine inscrite en bordure de plateau à Sènièrgues – Architecte agence GGR

# Un désir de maison à la campagne

## VIVRE À LA CAMPAGNE

Depuis les années 1990, les campagnes du Parc gagnent des habitants en recherche « d'espace », et d'un cadre de vie « proche de la nature ». Ces choix individuels reflètent une tendance générale de nos sociétés contemporaines.

## ÊTRE PROPRIÉTAIRE

Le désir d'accéder au statut de propriétaire est un autre élément décisif ; il représente une situation idéale pour une très large part de la population qui la considère comme un élément de stabilité et de sécurité pour l'avenir. Historiquement, ce « désir » a été largement incité par les pouvoirs publics. Sur le territoire du Parc, la très grande majorité des propriétaires ont une maison comme résidence principale.

## AVOIR UN JARDIN

La présence d'un jardin est un élément essentiel tout comme la qualité de l'environnement direct de l'habitat : facilité d'accès aux services, paysage, etc. Les éléments concernant l'habitat lui-même (typologie de forme, aspect extérieur ou intérieur) ou son architecture sont souvent considérés comme secondaires<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> D'après une étude réalisée par le Parc dans le cadre de l'opération : « Ma maison dans le Quercy ».

## MAÎTRISER SON BUDGET

Dans le cas d'une construction, la maison individuelle symbolise une forme de « sur mesure » qui s'entend pour l'essentiel dans sa dimension économique, plutôt que dans des aspects esthétiques ou fonctionnels. Ainsi pour les accédants à la propriété, la maison « clé en main » représente une forme d'assurance de maîtrise des coûts.

## S'ÉLOIGNER DES PÔLES

Le point de départ d'un projet est souvent la recherche d'un terrain à bâtir à moindre coût. Le désir des particuliers de posséder un grand jardin peut les amener à installer leur maison dans des secteurs très ruraux éloignés des villages dotés de services ou des pôles d'emploi entraînant des déplacements quotidiens. Cet éloignement peut pourtant parfois avoir de lourdes conséquences pour les ménages : le remboursement du prêt immobilier additionné aux fluctuations du prix des carburants fragilise la situation de certains foyers à la moindre difficulté (perte d'emploi, séparation, etc.).



À Lalbenque, les aménagements et le mobilier de loisirs témoignent de l'investissement important des espaces extérieurs par les habitants. Sur le territoire du Parc, les conditions climatiques permettent de profiter du jardin plusieurs mois durant.

# Des paysages sous la responsabilité de chacun

## LA MAISON CONSTRUIT LE PAYSAGE

Résultat d'une addition d'actions individuelles, l'urbanisation d'aujourd'hui, diffuse (c'est-à-dire, qui se développe au coup par coup au gré des terrains ouverts à la construction), bouscule les organisations traditionnelles. Elle conduit à affaiblir la qualité des espaces ruraux et à altérer une ressource économique majeure du territoire, mais aussi la beauté et l'identité des paysages qui font la fierté des Causses du Quercy.

### Le désir de maison individuelle à la campagne

En France, 87% de personnes souhaitent vivre dans une maison individuelle :

33% d'entre elles souhaitent s'établir à la campagne

21% d'entre elles souhaitent s'établir en périphérie d'agglomération.

Source Institut CSA – mai 2010 : 1 000 sondés pour « l'université d'accueil des nouvelles populations »



À Vers, dans les années 1980, la mise en place d'un plan d'occupation des sols a permis à l'habitat pavillonnaire de s'implanter sur la marge du plateau dominant la vallée du Lot, site traditionnellement vierge de constructions domestiques. Ce mode d'urbanisation est aujourd'hui rendu impossible par la Charte du Parc naturel régional.

L'avenir des paysages du Parc relève de la responsabilité de chacun :

- l'État et les collectivités locales, en particulier, qui élaborent les documents d'urbanisme et doivent assurer l'information et la sensibilisation des citoyens,
- le Parc, dont l'une des missions fondamentales est l'aménagement du territoire,
- le CAUE et les organismes liés à l'habitat qui conseillent les porteurs de projets,
- les habitants, actuels et futurs qui, par leurs constructions, leurs rénovations et l'aménagement de leurs jardins, contribuent au paysage de demain.

## UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE QUI INCITE À CHANGER DE MODÈLE

Depuis les années 2000, plusieurs lois visent à maîtriser les effets de la production de maisons individuelles et à orienter les territoires vers un mode de développement plus soutenable :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2001,
- la loi d'Engagement National pour l'Environnement en 2010
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové en 2014.

L'objectif est de porter un coup d'arrêt au développement du territoire par la maison individuelle afin de réduire la dangereuse accélération de la consommation des espaces naturels et agricoles et de préserver la biodiversité, de lutter contre l'étalement et la dispersion de l'habitat, de promouvoir la densification des espaces déjà urbanisés par la restructuration et le renouvellement des tissus urbains, de revitaliser les centres-bourgs et de contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique.



Pavillon isolé dans le secteur de Beaumat illustrant les questions d'urbanisme et de paysage soulevées par la maison individuelle



A photograph of a traditional stone house with a tiled roof. The roof is made of reddish-brown tiles, and there is a small, square window with a wooden frame set into the roof. The house is surrounded by green foliage, and the sky is blue with some clouds.

# La maison paysanne traditionnelle

Évoquer la maison sur les Causses du Quercy renvoie le plus souvent à l'image nostalgique de la maison rurale paysanne du XIX<sup>e</sup> siècle. Or cette architecture dite vernaculaire est intimement liée aux usages. Elle ne peut se lire et se comprendre qu'à travers sa relation avec l'économie et la géographie du territoire dans lesquelles elle s'inscrit. C'est l'étroite relation entre les hommes et leur environnement qui lui donne sa richesse et sa diversité.

Mais l'architecture de la maison rurale n'est pas seulement le produit d'une logique pratique et fonctionnelle liée à l'activité agricole, au climat et au relief. Elle est également nourrie par un contexte culturel qui s'exprime à travers des formes, mais aussi des gestes, des savoir-faire et l'usage des ressources locales. Regard esthétique et vision symbolique façonnent de manière égale la maison traditionnelle.

## Une maison ancrée dans son territoire

LA MAISON RURALE est indissociable de l'unité de production agricole à laquelle elle appartient. La composition de la ferme répond aux besoins et aux usages liés à l'autarcie et regroupe habitation et outils de production. Sous un même toit, ou répartis dans plusieurs bâtiments, logis, abris pour le bétail et lieux de stockage forment un ensemble assurant la subsistance du paysan et de sa famille.

### DU TERRITOIRE À LA PARCELLE, LE GÉNIE DU LIEU

La répartition des implantations humaines sur le territoire est étroitement liée aux opportunités qu'il offre : nature des sols (qualité et épaisseur), configuration géographique (relief, orientations, etc.). Les hommes se sont implantés au plus proche des terres fertiles et des points d'eau, au sein d'espaces propices à l'agriculture et à l'exploitation de ressources naturelles. Les mas et hameaux agricoles qui ponctuent le paysage témoignent ainsi de la répartition morcelée des terres arables sur le territoire.

En tant que tels, les bâtiments de la ferme sont positionnés sur les sols agronomiquement les plus

pauvres de manière à ne pas grever l'exploitation des bonnes terres. Bien souvent, les bâtiments s'implantent sur des affleurements rocheux, qui en plus d'offrir un sol stable, présentent l'avantage de fournir les matériaux de construction.

La nature des outils à disposition pour la construction et le terrassement, le souci d'économie du projet et LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT amènent les bâtisseurs à adapter bâtiments à la pente. Qu'elles soient perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveau, les constructions s'inscrivent toujours en étroite relation avec le site.



Maison inscrite perpendiculairement aux courbes de niveau offrant des accès de plain-pied aux différents niveaux du bâtiment : cave et habitation (logis de la ferme du musée de Cuzals à Sauliac-sur-Célé)

Dans les sites où la pente est plus importante, le bâtiment peut profiter de la déclivité pour ménager des accès de plain-pied aux différents niveaux.

S'adaptant finement au microrelief, les implantations des bâtiments ruraux sont guidées par les courbes

de niveau en leur étant toujours parallèles ou perpendiculaires. Cette relation subtile entre l'architecture et le modelé du terrain participe grandement à la remarquable insertion paysagère des bâtiments traditionnels.



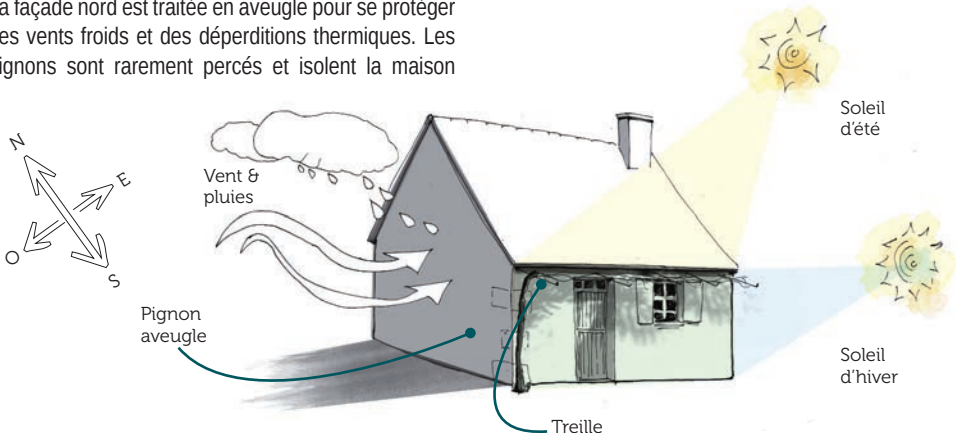
Scène de battage dans une cour de ferme – Archives départementales du Lot – Fonds Alfred Cayla – 16 Fi

## LA MAISON PAYSANNE ÉTAIT DÉJÀ BIOCLIMATIQUE

La maison paysanne s'implante selon l'orientation la plus favorable par rapport au soleil et aux éléments climatiques. La façade principale de l'habitation est orientée sud, sud-est pour bénéficier des meilleurs apports solaires en hiver.

La façade nord est traitée en aveugle pour se protéger des vents froids et des déperditions thermiques. Les pignons sont rarement percés et isolent la maison

des vents et des pluies venant notamment de l'ouest. Sur les terrains en pente, implantation, sur des versants sud, contribue également à améliorer les performances thermiques de la construction (façade nord enterrée, façade sud ouverte).



## Mode de vie et usages

Au sein de l'OSTAL<sup>1</sup>, la maison du XIX<sup>e</sup> siècle est un habitat intergénérationnel où vivent au sein d'un même espace parents, enfants et grands-parents. Elle est le lieu qui accueille les repas, les veillées et le sommeil. Les travaux agricoles ainsi que la majorité des activités s'effectuent par contre à l'extérieur.

### LA MAISON

L'habitation est longtemps restée sommaire et pouvait se réduire à une pièce unique, avec cheminée et évier. Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, les pièces n'étaient d'ailleurs pas affectées à une fonction exclusive. La salle commune

accueillait bien souvent des lits. Les chambres, quand il y en avait, pouvaient être également utilisées pour entreposer des outils et des récoltes.



Famille paysanne regroupée autour de l'âtre. Cliché A.Cayla, 1956, Durbans, Le Cornouiller Archives départementales du Lot – Fonds Alfred Cayla – 16 F1

### La souillarde



Souillarde dotée d'étagères et de paillasses à Varaire

L'évier très modeste se composait d'une simple dalle inclinée au ras du sol encastrée dans une niche meublée d'étagères. Les évolutions successives de ce dispositif et l'agrandissement de la niche ont conduit à la réalisation d'une petite pièce voûtée accueillant au fond un évier : la souillarde.

### Le cantou



Disposition typique d'un foyer à Bétaille (Lot)

La cheminée a une place importante au sein de l'habitat. Chauffage et espace de cuisson des repas, elle est le lieu autour duquel la famille se retrouve pour les veillées. Cet espace fédérateur donne son nom à la maison et à ses habitants : le foyer.

1. En langue occitane, l'ostal désigne autant la maison que le domaine du paysan

## AUTOUR DE LA MAISON

### LA COUR

Dessinée par l'organisation plus ou moins lâche des annexes, la cour est un espace utilitaire dédié au travail domestique et à l'activité agricole (manœuvre, battage, gavage, etc.). Cet espace est une véritable pièce à ciel ouvert constitutive de la ferme.

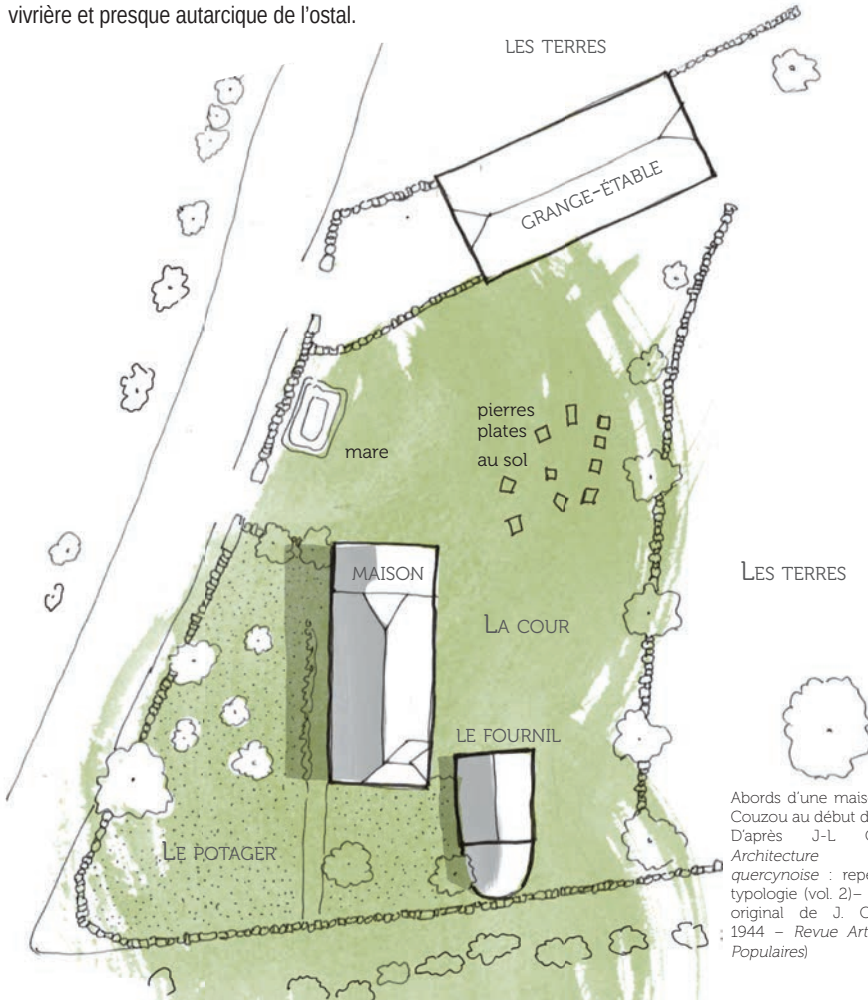
### LES ANNEXES

Granges-étables, bergeries, porcheries, galinières, pigeonniers et garde-piles sont autant de constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole. Associées à la maison, les annexes, réunies au sein d'un même bâtiment ou organisées autour d'une cour aux contours souples, traduisent la nature vivrière et presque autarcique de l'ostal.

### LE POTAGER ET LES TERRES

Le potager dédié à la culture des légumes pour la consommation familiale se trouve à proximité de la maison. Les parcelles cultivées, situées en général un peu plus loin, s'inscrivent sur les terres propices à la nature des cultures qu'elles accueillent.

La vigne profite des terres exposées au soleil du sud, les cultures de céréales et des cultures sarclées s'installent sur des terres profondes et riches. Les arbres fruitiers sont plantés dans un verger dédié ou le long des parcelles à proximité de la ferme ou du village.



Abords d'une maison paysanne à Couzou au début du XX<sup>e</sup> siècle.  
D'après J-L Obereiner –  
Architecture vernaculaire  
quercynoise : repères pour une  
typologie (vol. 2)– 1992 – (Relevé  
original de J. Compagnon –  
1944 – Revue Arts et Traditions  
Populaires)

# Une grande diversité de formes : adaptations locales et apports culturels

## DIVERSITÉ DE LA MAISON RURALE

Le Parc accueille une grande diversité de maisons paysannes répondant chacune à la spécificité des besoins, d'un site ou d'une activité agricole et témoignant de la richesse de leurs propriétaires. Ces formes multiples sont aussi le résultat des transformations successives apportées aux bâtiments dans

le temps par les différentes générations qui s'y sont succédé (extensions simples ou multiples, recompositions de façades, etc.). Deux grandes familles volumétriques de maisons peuvent cependant être distinguées : les maisons basses et les maisons sur caves.



Maison basse dotée d'un appentis à Espédaillac

## LA MAISON BASSE

La maison basse se compose d'un niveau dédié à l'habitation en relation directe avec le terrain naturel. Surmontée d'un grenier de stockage sous toiture, elle dispose, dans certains cas, d'une réserve creusée dans le rocher accessible par une trappe depuis le logement ou par une rampe, depuis l'extérieur. La maison basse adopte des tailles et des formes variées, toutes construites sur la base de volumes rectangulaires : maison modeste «unicellulaire» dite maison élémentaire, **LONGÈRE**, bâtisse plus cossue en L ou en U dessinant une cour, etc.

## LA MAISON SUR CAVE

La maison sur cave, plus noble et plus récente, s'est développée parallèlement à l'essor agricole et à l'enrichissement du monde paysan. Dans cette maison à étage, l'habitation se perche en hauteur sur une **CAVE**. Un escalier extérieur, inscrit contre la façade principale ou sur le pignon de la maison permet d'accéder à la porte d'entrée de l'habitation. Cet escalier peut être couvert. Il forme alors le traditionnel **BOLET** qui est à la fois un lieu d'accueil, une annexe de la cuisine, un séchoir. Le bolet est une véritable pièce de la maison qui accueille le travail domestique et les échanges conviviaux.



Bolet d'une maison vigneronne à Aujols



Maison sur cave à Varaire

## UNE MAISON ÉVOLUTIVE

La maison paysanne évolue dans le temps en fonction de l'activité et de l'enrichissement de ses propriétaires. Ainsi, la longère, maison basse et allongée composée de plusieurs pièces en enfilade, procède bien souvent de l'extension d'une maison élémentaire par la construction de pièces d'habitation supplémentaires, d'une remise ou d'une petite grange.

Les fermes dites « bloc » regroupent, au sein d'un même volume, l'ensemble des fonctions domestiques et agricoles. Adaptées à de petites exploitations,

elles juxtaposent dans un grand volume l'habitation, **L'ÉTABLE ET LA GRANGE**. Ces évolutions de forme parfois lisibles sont bien souvent imperceptibles, car lissées par un ravalement ou une recomposition générale de la façade.

La grande diversité d'architectures présentes sur les Causses du Quercy montre qu'il n'existe pas à proprement parler une architecture quercynoise, mais bien des architectures quercynaises.



Longère à pigeonnier intégrant un logis, prolongée par des annexes agricoles accompagnées d'un fournil à Carluçet. Ce type construction était bien souvent édifié en plusieurs campagnes qu'une analyse attentive permet d'identifier.

## Savoir-faire et matériaux

La nature et la variété des matériaux associées à leur mise en œuvre donnent naissance à une quasi-infinité de combinaisons de formes, de textures et de détails qui constituent la richesse du patrimoine architectural des Causses du Quercy.

### DES MATÉRIAUX ET DES FORMES

Par leur nature, les matériaux participent de la forme architecturale. Ils ont une résistance, une portée, une élasticité qui influencent autant le traitement des détails que la volumétrie générale des constructions.

L'approvisionnement et le progrès des matériaux ont conduit, au cours du temps, au développement de nouvelles techniques et à des évolutions importantes dans l'architecture.

Ces évolutions sont notamment marquantes pour les toitures où la volumétrie et le dimensionnement de la charpente sont étroitement liés à la nature de la couverture qu'elles accueillent (CHAUME, PIERRE, ARDOISE, TUILE PLATE, canal ou mécanique).

Ainsi, l'amélioration des moyens de transport et l'émergence de filières industrielles locales ont fait évoluer la forme des toits participant ainsi à la diversité des formes architecturales sur le territoire.



Le passage d'une couverture en chaume ou en lauze à l'emploi de la tuile plate a favorisé l'apparition du coyau sur les toitures traditionnelles

### L'art de bâtir

Dans l'art de bâtir, la dimension culturelle ne peut être négligée. La présence d'un matériau ne saurait à elle seule conditionner le style ou la forme architecturale sur un territoire.

À Aujols, où la pierre est abondante et de très bonne qualité, on trouve un patrimoine remarquable de galeries alliant pierre et bois. Le développement de ce savoir-faire de charpente sur ce terroir de pierre illustre bien le fait qu'au-delà du matériau, la culture transmise par les bâtisseurs donne forme aux architectures du territoire.



Poteaux de galerie en pierre reproduisant un aisseliers en bois à Limogne



## DES GESTES ET DES DÉTAILS

Le caractère de l'architecture rurale du Quercy résulte pour grande partie des gestes et du savoir-faire des artisans. Le travail de la main de l'homme, qui se lit dans l'architecture, allie esthétique et performance technique. Le détail des assemblages et le juste dimensionnement des éléments structurels confèrent élégance et légèreté aux constructions.

Les artisans marquent de leur empreinte les constructions et participent, au travers de la diffusion de leur savoir-faire et de la culture de bâtir, à la transmission des formes architecturales locales.



1



2



3



4



5



8



6



7

Les éléments de détails de l'architecture trouvent bien souvent leur origine dans une exigence technique qui devient support d'ornementation. Ces éléments constituent un patrimoine à part entière. Ferronneries (1, 2, 3, 4 et 5) à Lauzès, Saint-Martin-de-Vers, Orniac et Alviagnac. Génoise (6), charpente (7) et menuiseries (8) à Saint-Martin-de-Vers.

### Les épis de faîtage

Dans l'architecture traditionnelle les exigences techniques sont l'occasion de concevoir un détail pouvant être un support d'ornementation. L'épi de faîtage, par exemple, est à l'origine une nécessité fonctionnelle. Protégeant initialement la partie saillante du poinçon des toitures à quatre pans, il est devenu progressivement un élément symbolique et esthétique.



## Une architecture sous influence

Certains détails et formes de l'architecture traditionnelle sont liés à des **APPORTS CULTURELS**, des représentations sociales ou symboliques. La maison évolue dans le temps en fonction des progrès techniques et des effets de mode. Soumise aux influences des territoires voisins, elle peut également se teinter de spécificités liées à des savoir-faire très localisés.

Avec l'enrichissement des familles paysannes au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, la maison paysanne évolue et intègre les marqueurs d'ascension sociale. Elle se complète par des extensions : porche, balcon scandé de piliers en pierre, lucarnes, pigeonnier, tour, etc.

La séparation des fonctions apparait, la maison se pare d'**ATTRIBUTS BOURGEOIS**. De nouvelles références architecturales issues du néoclassicisme ou de l'éclectisme bourgeois apparaissent. Les façades se recomposent et s'ordonnancent ; elles s'agrémentent de corniches, de bandeaux, de balustres ou de colonnes, etc.



Maison sur cave à bolet à Belmont-Sainte-Foi



Ensemble rural cossu du Limargue organisé autour d'une cour au Roumégoux à Théminettes. Une grange étable est implantée à l'équerre du manoir ennobié d'une tour carrée et d'une haute toiture à quatre pentes.

# La maison individuelle et son évolution

Le XIX<sup>e</sup> siècle est une période d'essor économique et démographique, pour le territoire. La population s'enrichit et, avec elle, les propriétés et les habitations. La maison paysanne, à l'origine indissociable de sa fonction agricole, fait de plus en plus de place, au gré des évolutions, au confort de la vie domestique. À partir des premières décennies du XX<sup>e</sup> siècle, l'affirmation grandissante de l'industrie française et la progression de la petite et moyenne bourgeoisie conduisent à l'évolution du logement qui se traduit notamment par l'apparition progressive de la maison individuelle. Le statut de la maison change. En un siècle, elle va passer d'un usage agricole ou d'un attribut bourgeois de villa, à un produit de consommation courante, normalisé, « la maison clé en main », exclusivement dédiée à la fonction d'habitat. Cette dynamique s'observe autant sur le territoire des Causses du Quercy qu'à l'échelle nationale.



## La maison du début du XX<sup>e</sup> siècle

### UNE FAIBLE REPRÉSENTATION SUR LE TERRITOIRE

La maison individuelle est un type d'habitat bourgeois inspiré de la maison de villégiature sans lien direct avec le travail. À la recherche de salubrité et de confort que n'offrent plus les logements sombres ou exigus des villes ou des bourgs, la maison individuelle répond aux besoins des classes moyennes.

Dans le courant du début du XX<sup>e</sup> siècle, devant le développement anarchique de ces habitations, les **PREMIERS LOTISSEMENTS** sont créés et les pouvoirs publics vont mettre en place des dispositifs réglementaires et financiers favorisant notamment la propriété privée et l'habitat individuel.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la maison individuelle reste un phénomène périurbain ou urbain qui touche peu le territoire rural des Causses du Quercy. Quelques réalisations sur le territoire témoignent des mêmes styles que sur l'ensemble du territoire français.

Les bourgs principaux accueillent des maisons construites dans les années 1900-1940 se distinguant par leur style formel, leur jardin d'ornement et des implantations en rupture avec celles de l'habitat paysan.



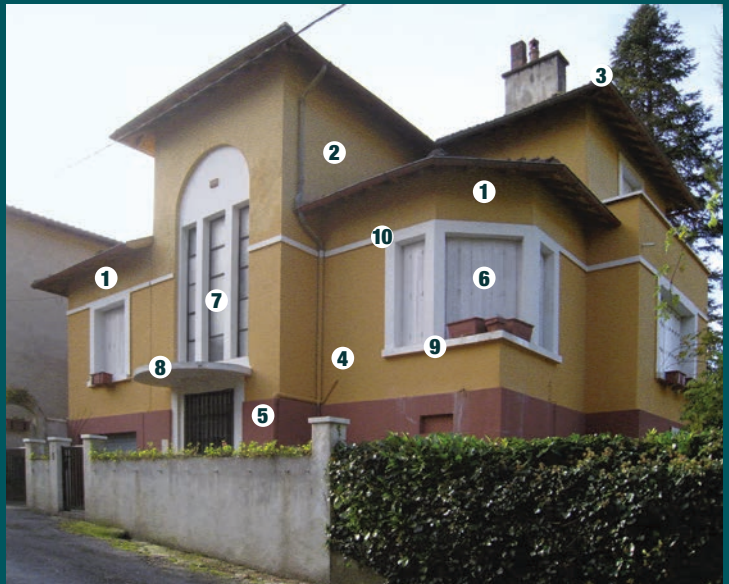
Maisons du début du XX<sup>e</sup> siècle (années 1930 à 1950) à Saint-Martin-Labouval



Maison du début du XX<sup>e</sup> siècle (avant 1920) à Gramat. L'architecture s'appuie encore sur des codes classiques de l'architecture : composition symétrique de la façade, ordonnancement, vocabulaire ornemental des ferronneries et de l'encadrement de la porte...

## VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

- ❶ Façade dissymétrique
- ❷ Jeu de volumes décalés
- ❸ Débords de toiture
- ❹ Enduit coloré à la tyrolienne
- ❺ Soubassement en enduit coloré
- ❻ Pan coupé
- ❼ Menuiseries métalliques
- ❽ Marquise en béton armé
- ❾ Appui de fenêtre en béton
- ❿ Jeu de contraste des encadrements de fenêtre et du bandeau



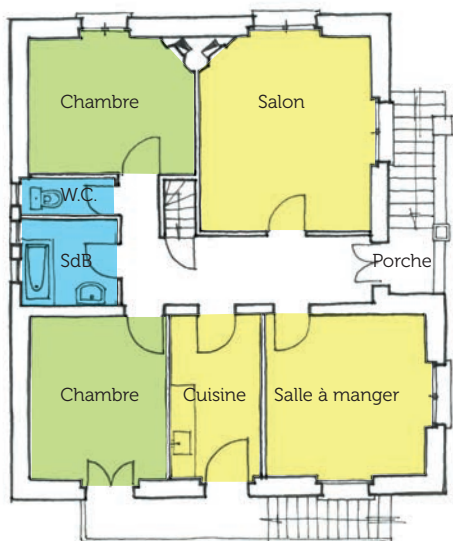
Maison du début du XX<sup>e</sup> siècle (années 1930 à 1950) à Bouziès

## UNE MAISON QUI PARTICIPE À LA SILHOUETTE URBAINE DES VILLAGES

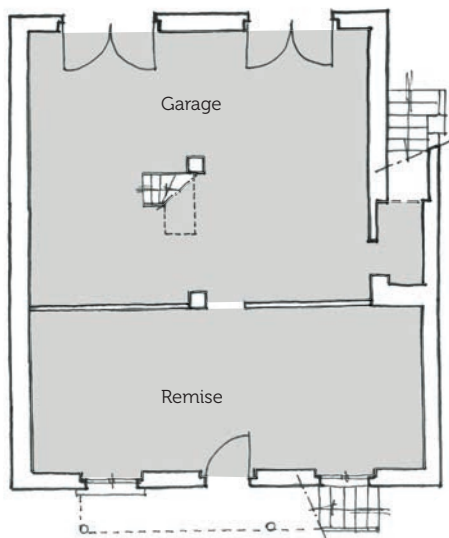
Implantées fréquemment sur des parcelles en continuité avec le bâti existant, les maisons sont installées en retrait de la voie. Elles laissent ainsi place à un espace de transition valorisant la façade principale, un jardin se situe à l'arrière de la parcelle.

Ces constructions sont en rupture avec l'habitat paysan traditionnel où les espaces extérieurs étaient partie intégrante du lieu de vie.

La limite avec l'espace public est traitée par une clôture. Des murets surmontés de grilles en fer forgé se retrouvent principalement sur l'habitat bourgeois alors qu'un simple muret maçonné ferme l'avant-cour des maisons plus modestes. Les éléments de ferronnerie (portails, grilles, portillons) témoignent de l'évolution des styles nationaux, du classicisme à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle aux éléments dérivés du style Art déco au début du XX<sup>e</sup> siècle.



Plan type d'une maison de la fin des années 1940



## ENTRE REPRÉSENTATION SOCIALE, CONFORT ET SALUBRITÉ

Dans le logement, l'émergence de nouveaux **ESPACES DE CONFORT** conduit à d'élaborer des plans plus complexes. Le salon devient distinct de la salle à manger et est orienté vers l'espace public. La salle de bain fait son apparition. La distribution comme le hall, le couloir ou le palier apparaît pour diviser le logement en petites pièces séparées par des cloisons.

Le salon et la cuisine sont fréquemment séparés. Cette division illustre l'importance des espaces de représentation et de réception en dissimulant ainsi les pièces techniques à la vue des visiteurs.

La maison a un rez-de-chaussée sur cave. L'entrée est accessible par quelques marches, elle est abritée par une marquise ou un porche. Si le **CHAUFFAGE CENTRAL** fait peu à peu son apparition, de nombreuses maisons bénéficient encore de plusieurs cheminées de petite taille souvent positionnées dans les angles des pièces. La position dominante des pièces de vie rend difficile leur relation immédiate avec le jardin.

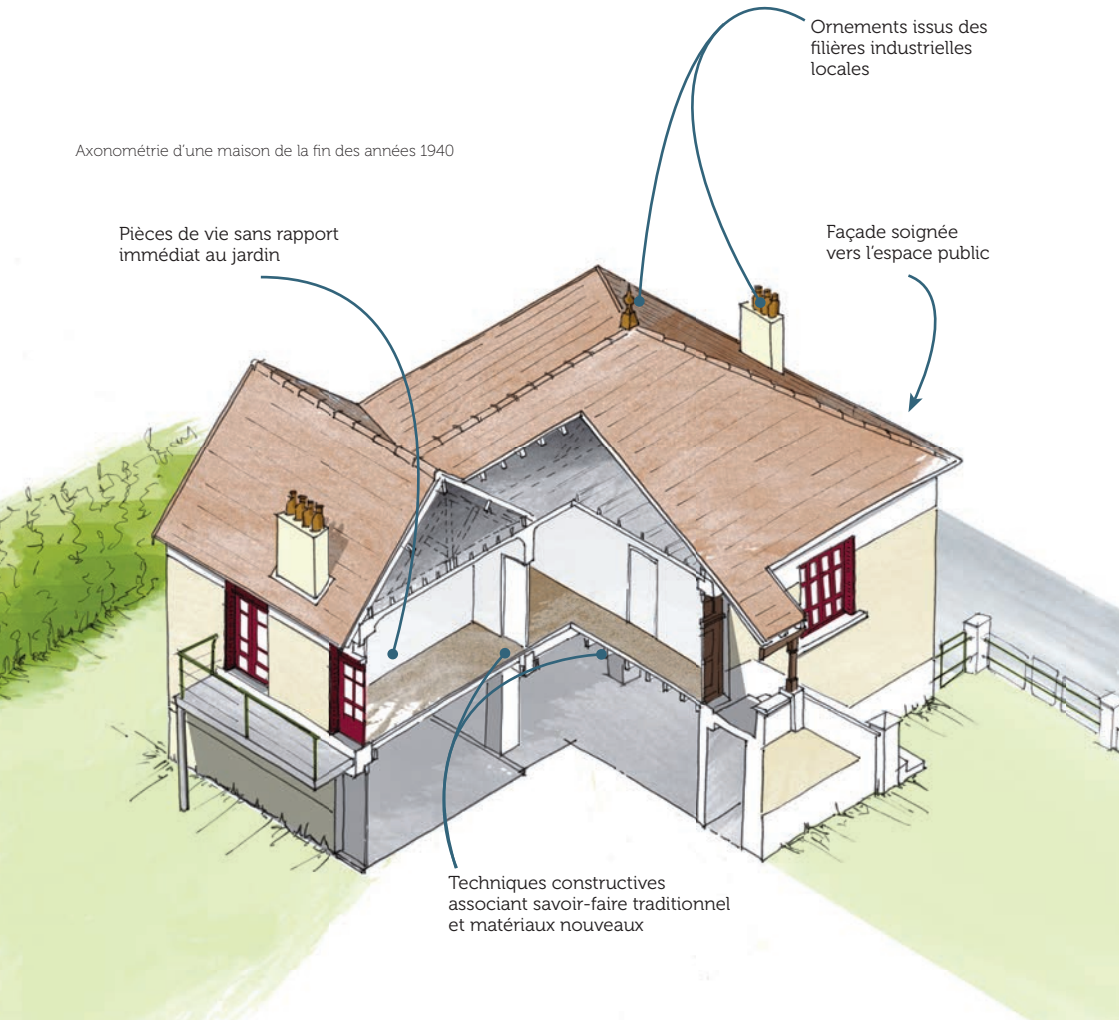
## DES ATTRIBUTS BOURGEOIS ET DES RÉFÉRENCES NATIONALES

Au début du siècle, la rigueur classique de la symétrie est souvent présente. Les maçonneries (encadrement des baies, soubassement, chaînes d'angles et bandeaux, etc.) illustrent encore les logiques constructives traditionnelles reposant sur des matériaux locaux.

L'architecture se teinte de régionalisme et d'éclectisme, la construction s'appuie sur les filières industrielles locales et les enduits se parent souvent de couleurs vives. Les nouvelles possibilités du béton et le travail des métaux (fer, zinc, etc.) vont contribuer à élargir la diversité des formes et à personnaliser la maison tout en se référant aux styles nationaux.

La production des années 1920 aux années 1940 se remarque par la singularité et la diversité des styles. Bien que la maison sur catalogue existe déjà, l'apport des théories hygiénistes et de l'industrie associées à la pertinence des modes constructifs traditionnels permettent de décliner de nombreux modèles en les personnalisant pour chaque client.

Axonométrie d'une maison de la fin des années 1940



# La maison d'après-guerre : des années 1950 à 1970

## L'ÉMERGENCE DU MODÈLE PAVILLONNAIRE

Après la Seconde Guerre mondiale, les particularités liées aux territoires s'effacent devant l'impact et la dynamique des politiques nationales. En 1953, le Plan de construction d'habitat standardisé dit « **PLAN COURANT** » initié par Pierre Courant, ministre du Logement, conduit à un essor important de la construction individuelle. Les dispositions réglementaires favorisent l'industrialisation de la production pour diminuer les coûts et rendre la maison accessible au plus grand nombre. La maison individuelle devient l'élément de base du tissu urbain .

Sur les Causses du Quercy, les incidences sont perceptibles dès les années 1960. Le modèle pavillonnaire se met en place en périphérie des bourgs, dans les premiers lotissements et aussi, ponctuellement, de manière isolée dans la campagne.

La Loi d'Orientation Foncière votée en 1967, dite « **LOF** » instaure les Plans d'Occupation des Sols (POS). Ces plans seront un des outils de mise en œuvre de cette politique en permettant la diffusion de l'habitat dans l'ensemble du milieu rural. Dans le Lot, les effets des POS se feront surtout sentir dès le milieu des années 1970.

« Deux Français sur trois veulent habiter une maison individuelle. »

Albin Chalandon, ministre de l'Équipement – 1968

## VOCABULAIRE ARCHITECTURAL



Modèle type d'une maison de plan Courant à Calvignac :

- 1 Toiture à 4 pentes en tuiles mécaniques
- 2 Soubassement en calcaire local
- 3 Volume trapu
- 4 Débords de toit prononcés
- 5 Encadrement fin en béton armé
- 6 Accès au logement par escalier extérieur
- 7 Pièces de vie à l'étage
- 8 Annexes en rez-de-chaussée (garage...)



## DU MODÈLE NATIONAL À LA TENTATION DE L'ANCRAGE AU TERRITOIRE

Les maisons qui dérivent du « plan Courant » sont aisément identifiables à leur volumétrie cubique et aux balcons-terrasses en béton armé desservis par un escalier extérieur. La réalisation de maisons à partir

de plans types facilite la standardisation des procédés constructifs et s'adapte aux capacités techniques des entreprises artisanales de bâtiment.



Dès les années 1970, le néo-régionalisme émerge avec la redécouverte de l'architecture vernaculaire et en réaction à l'uniformisation de l'architecture de la maison individuelle.

La **TOITURE À FORTE PENTE**, les fenêtres plus hautes que larges, l'utilisation des combles pour installer les

chambres génèrent des formes abâtardies de l'architecture vernaculaire (lucarnes surdimensionnées, coyaux artificiels, faux pigeonnier, etc.).

Cette production caricaturale participe à l'appauvrissement des archétypes de la maison rurale et s'amplifiera dans les années 1980.



Maison de style néo-régional à Cajarc (fin des années 1970 / début 1980)

## FONCTIONNALISME DU LOTISSEMENT ET CONTINUITÉ URBAINE EN MILIEU RURAL

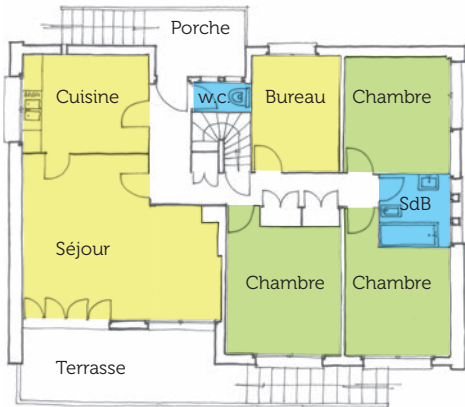
Accompagnant la production de masse de maisons individuelles, les lotissements des gros bourgs dans les années 1950-1960 répondent à des exigences utilitaires sans souci d'aménagement urbain. Leurs voiries internes sont souvent surdimensionnées pour la circulation des véhicules au détriment des circulations piétonnières.

La maison s'installe au milieu d'une parcelle de taille relativement réduite laissant un espace de transition jardiné derrière la clôture. Ce retrait devient un lieu de représentation pour les propriétaires et permet de rentrer un véhicule sur le terrain devant l'entrée du garage.

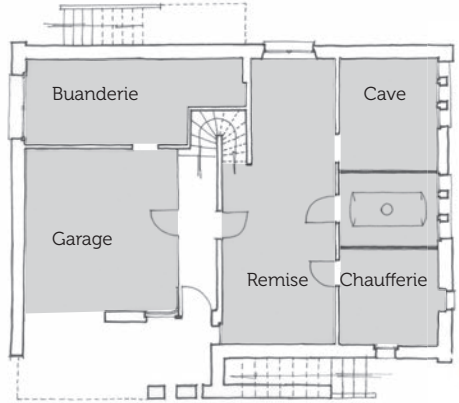
L'arrière de la parcelle est destiné aux usages utilitaires (potager, séchage du linge, etc.).

Dans les petites communes, la DÉCOHABITATION AGRICOLE et l'urbanisation de parcelles en continuité immédiate du bourg limitent le mitage du paysage. Le logement s'implante prioritairement sur un terrain plat et bénéficie d'un traitement soigné de la clôture réalisée principalement avec des matériaux de proximité.

En ville comme en campagne, les maisons sont orientées par rapport à la rue.



Plan type d'une maison de la fin des années 1950



À Cajarc, un lotissement aménagé à la fin des années 1960 en périphérie du bourg, à proximité d'équipements sportifs. Les lots accueillent des pavillons de type plan Courant. Cliché 1973 - Salesse Équipement - CAUE du Lot.



## UNE RÉPONSE SYSTÉMATIQUE AUX USAGES QUOTIDIENS

Dans les années 1950-1960, la plupart des maisons sont construites sur deux niveaux regroupés dans un volume élémentaire. Le sous-sol contient les annexes techniques (cave, chaufferie, garage).

L'étage abrite les pièces de vie souvent desservies par un long couloir. La cuisine et le séjour sont dissociés ; celui-ci se prolonge fréquemment par une terrasse en balcon et constitue la pièce de réception accessible pour les visiteurs par un escalier extérieur indépendant.

Ces nouveaux modèles bénéficient de lumière et de **MULTIPLES EXPOSITIONS**, mais les nombreux escaliers et les surfaces de distribution ne sont pas optimisés. Le rapport immédiat au jardin est quasiment absent depuis l'intérieur du logement.

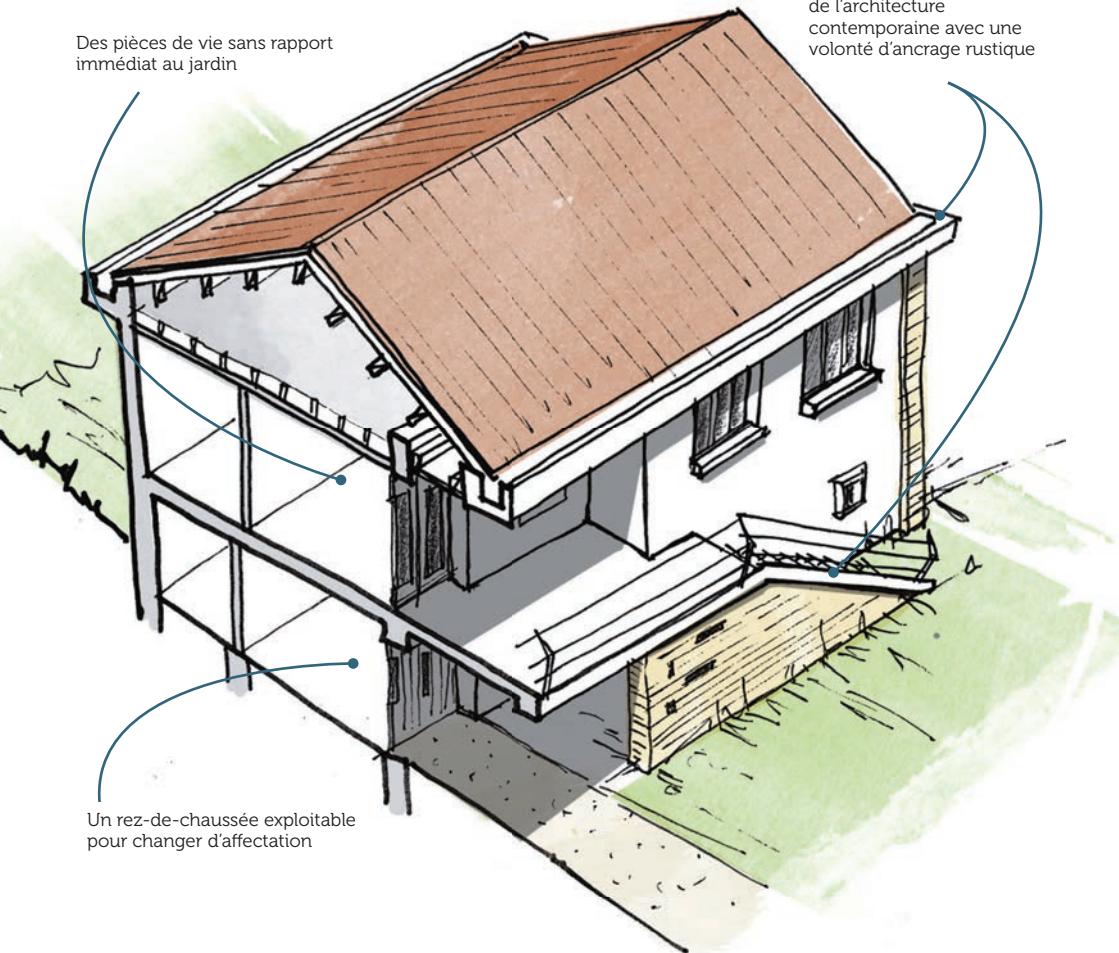
La compacité du volume permet d'utiliser facilement l'important sous-sol pour abriter des pièces supplémentaires. La création de chambres accompagnées d'une salle de bain est fréquente pour adapter le logement à l'évolution de la cellule familiale dès que la hauteur du plancher intermédiaire le permet.

Axonométrie d'une maison de la fin des années 1950

Des pièces de vie sans rapport immédiat au jardin

Une composition associant les techniques de l'architecture contemporaine avec une volonté d'ancrage rustique

Un rez-de-chaussée exploitable pour changer d'affectation



## La maison des années 1980 au début des années 2000

### LE TRIOMPHE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Sur la base des outils offerts par la Loi d'Orientation Foncière de 1967, la maison individuelle devient le principal mode de développement urbain. Elle fait son apparition massive dans les paysages agricoles et conduit localement à une forte recomposition des paysages ruraux traditionnels.

Cette **URBANISATION DIFFUSE** puise ses sources dans les phénomènes sociétaux, le foncier disponible et des dispositions réglementaires favorables. Un nouveau regard sur le monde rural émerge avec l'engouement pour les résidences secondaires et la campagne.



Paysage produit par la succession de maisons individuelles à Saint-Martin-Labouval

À partir des années 1980, la production est marquée par l'abandon de la compacité au profit de volumes découpés et multiples. Souvent associée à de grandes parcelles, la maison néo-traditionnelle se généralise. Elle est une réponse aux incitations de l'administration qui tente de réancre la construction neuve sur son territoire afin de répondre à la standardisation des constructions de la décennie précédente.

Les maisons de constructeurs exploitent les stéréotypes de la maison ancienne en éléments de décor. Ceux-ci n'ont plus de lien avec les besoins actuels à l'image du faux pigeonnier.



Maison néo-quercynoise à Tour-de-Faure

## LA MAISON INDIVIDUELLE À L'ASSAUT DES CAMPAGNES

Dans les communes les plus importantes, les lotissements des années 1980 diffèrent modérément de ceux des années 1970. La raquette de retournement au centre du lotissement se confirme pendant que la maison s'implante davantage en retrait de la voie et s'ouvre sur les quatre façades.

La présence de la clôture se renforce et se banalise par l'emploi de grillage métallique et de haies d'essences horticoles monospécifiques.

Les **ENVIES DE NATURE** et d'espace qui se développent fortement sont rendues possible grâce à un prix du foncier raisonnable et à travers l'institution dans les POS de zones constructibles qui facilitent la conquête du parcellaire agricole et la dispersion pavillonnaire.

Les secteurs isolés ou en hauteur sont plébiscités, la distance entre les maisons augmente nettement. Comme le garage est systématiquement accolé au logement, les voies d'accès s'allongent et se multiplient.



Vue en plan du lotissement, rue des Pins, aménagé dans les années 1980 à Cajarc



Paysage urbain du lotissement de la rue des Pins à Cajarc

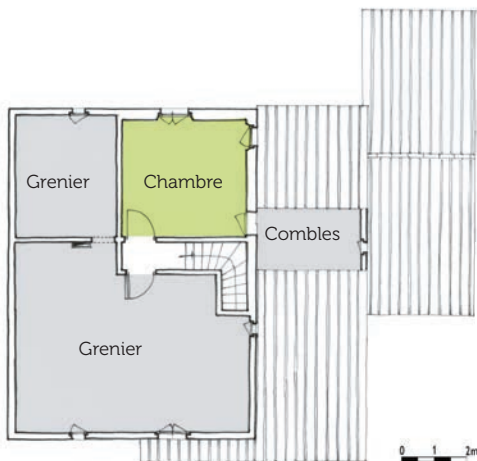
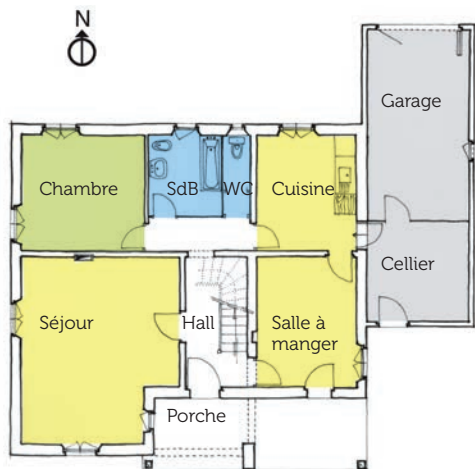
## LA CONQUÊTE DU JARDIN

L'évolution des modes de vie et des loisirs modifie l'organisation de la maison. Les surfaces augmentent, le séjour s'agrandit pour rassembler toutes les activités de la famille. Le plain-pied apparait et généralise le rapport immédiat entre les pièces de vie et le jardin. Les prolongements extérieurs (terrasse, auvent, etc.) se multiplient. L'organisation de l'entrée de service, du garage au cellier puis à la cuisine devient une référence d'un nouveau mode de vie articulé autour de la voiture.

Dans les années 1990, les chambres se regroupent dans un « espace nuit » plus indépendant, les salles de bain se multiplient et la chambre des parents

s'autonomise. Peu à peu, toutes les pièces de la maison ont un accès sur un prolongement extérieur et les surfaces de distribution intérieure se réduisent. Le jardin devient un espace d'agrément et la dimension importante des parcelles permet la multiplication des piscines.

Les normes thermiques se mettent en place, mais elles sont peu contraignantes. Si l'apparition des premières maisons bioclimatiques date de la fin des années 1970, la majorité de la production n'optimise pas l'orientation solaire et s'appuie sur des solutions standard pour l'isolation et le chauffage (fioul, gaz).



Pavillon de plain-pied à Gréalou



Maison de type néo-quercynois à Limogne. La construction assemble des références pavillonnaires (garage en sous-sol) et des attributs réinterprétés de l'architecture paysanne locale (tour-pigeonnier, etc.)

## LA PRÉDOMINANCE DES APPARENCES

Souvent associée à de grandes parcelles, la maison dite « néo-quercynoise » se généralise sur le territoire du Parc. Pourtant, l'implantation éloignée de la voie, le long chemin d'accès et la façade principale théâtralisée par un jardin d'agrément sont plus proches des représentations des maisons bourgeoises que de l'habitat rural traditionnel.

Même les maisons les plus simples et les modèles pour petit budget ne puisent pas dans les propriétés bioclimatiques et économes de l'habitat rural. La génoise industrielle fait son apparition, certaines terrasses couvertes reprennent des sections de bolet

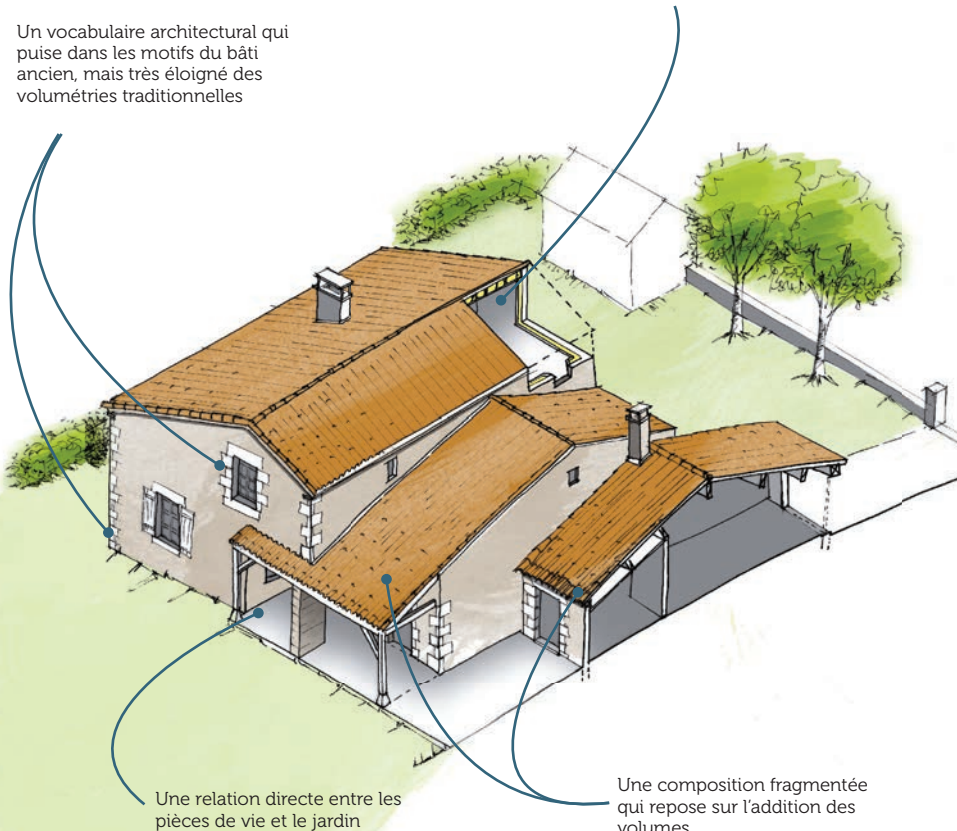
et de galerie (aisseliers courbes, piliers préfabriqués, etc.). Les couvertures présentent de larges croupes et se parent de tuiles prépatinées, les encadrements sont traités par un enduit lissé alors que les parties courantes de maçonnerie bénéficient d'un enduit gratté ton pierre.

Si l'autoconception et l'autoconstruction progressent, les matériaux industriels (placoplâtre, parpaings en ciment, fermettes, etc.) se généralisent en étant associés à un besoin de référence au passé.

Axonométrie d'une maison de la fin des années 1990

Des techniques constructives dérivées des filières industrielles

Un vocabulaire architectural qui puise dans les motifs du bâti ancien, mais très éloigné des volumétries traditionnelles



Une relation directe entre les pièces de vie et le jardin

Une composition fragmentée qui repose sur l'addition des volumes

# La maison d'aujourd'hui : limites et nouvelles préoccupations

## DES MODÈLES QUI S'ESSOUFFLENT

Les années 2000 se caractérisent par deux phénomènes paradoxaux :

- Une prise de conscience des enjeux paysagers, urbains et environnementaux, accompagnée par des actions des pouvoirs publics pour enrayer le mitage pavillonnaire.
- Un développement de la maison neuve, qui n'a jamais été aussi consommatrice d'espace, favorisé par la reprise économique et l'attractivité générale des territoires du sud de la France.

Le Parc naturel régional des Causses du Quercy accueille de nouveaux arrivants venus chercher un cadre de vie agréable ou souhaitant « revenir au pays ». Les terrains plats se font de plus en plus rares. Les nouvelles constructions s'adaptant peu au relief, les parcelles subissent une mise à plat pour les accueillir. De longs chemins en castine claire traversent les parcelles afin de desservir les constructions installées en position centrale.



Maison néo-quercynoise en construction près de Gramat

Parfois, le recours aux enrochements souligne les forts terrassements dans le paysage. Sur les causses, ces modes d'implantation produisent des objets isolés, sans dialogue avec leur environnement.

Les usages intérieurs évoluent vers un espace social ouvert sur le jardin, où cuisine et séjour sont mêlés. L'évolution du confort s'appuie sur la multiplication des équipements (piscine, climatisation, nombreuses pièces d'eau, etc.) et sur l'affirmation d'un vaste jardin clos. Les références à une architecture méridionale fantasmée se multiplient.



À Limogne, une maison de constructeur des années 2000 assemble des éléments de la construction pavillonnaire (baies vitrées) et des références néo-méditerranéennes largement réinterprétées (toiture à faible pente, arcs surbaissés).

En résistance à cette production, l'administration et les communes tentent d'en empêcher la prolifération en encourageant un ancrage au contexte « local » à travers de nouveaux règlements d'urbanisme plus coercitifs. Mais les tentatives de définition de règles qui permettraient de produire des maisons individuelles mieux insérées dans le paysage local fonctionnent mal.

## ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le bâti ancien est un témoignage des pratiques harmonieuses entre un territoire et ses habitants. Sa **RÉHABILITATION** ou sa **RECONVERSION** soutiennent la nécessaire réduction d'émission de carbone, contrairement à l'énergie grise embarquée dans une construction neuve. Dès les années 1980, la redécouverte et l'engouement pour les architectures vernaculaires ont participé à la sauvegarde de la maison paysanne. Une bonne restauration repose

sur une grande sensibilité pour savoir accompagner les qualités existantes et maintenir les ambiances rurales en les adaptant aux usages d'aujourd'hui. Elle nécessite de l'habileté et le conseil avisé de professionnels. Une amélioration thermique est souvent indispensable, mais toute réponse systématique doit être évitée pour privilégier une approche au cas par cas.



## UN IMPACT ÉCOLOGIQUE IMPORTANT

L'habitat représente la seconde source de consommation énergétique du Parc. Les maisons recourant uniquement à l'électricité ou au fioul pour couvrir leurs besoins énergétiques participent, à leur échelle, au réchauffement climatique.

La nature des matériaux utilisés pour la construction et l'aménagement intérieur de la maison, leur caractère industriel (béton, matières plastiques, composés synthétiques émetteurs de substances toxiques, etc.) ainsi que l'absence de filière de recyclage ont de réels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

La plantation de haies monospécifiques et l'utilisation de végétaux non adaptés aux causses vulnérabilisent les jardins contre les ravageurs et favorisent le recours aux traitements phytosanitaires. L'entretien des jardins des particuliers représente 10% de la consommation de pesticides en France.

Contribuant à la lutte contre le changement climatique, la réglementation thermique de 2012 (dite RT 2012) constitue une avancée importante dans l'amélioration des performances énergétiques des constructions.

## DE NOUVELLES REPRÉSENTATIONS DE LA MAISON QUERCYNOISE

Un renouveau apparaît à travers la production d'architectes, d'habitants passionnés et d'artisans ingénieux. Les enjeux environnementaux et l'identité locale trouvent un écho de plus en plus grand auprès du public. Même si le recours à l'architecte pour faire construire une maison individuelle reste confidentiel, il est davantage sollicité par des particuliers souhaitant faire construire une maison innovante, économe en énergie et intégrée aux paysages emblématiques.

Les nouveaux plans s'appuient sur des conceptions bioclimatiques. La traduction formelle exprime des références au style international (toiture-terrace, lignes épurées, simplicité des volumes, etc.) ou au contraire à des références très locales (coyau, encadrements des ouvertures, etc.). Le paysage est abordé sous un nouvel angle. Chaque production est une expérimentation qui participe progressivement à la définition d'une nouvelle architecture quercynoise.



Maison contemporaine inscrite dans la pente à Calvignac



Grange reconverte en habitation à Sènièrgues

# Demain, habiter autrement les Causses du Quercy



Le débat sur la maison individuelle oppose ambitions collectives, portées par l'État et les collectivités locales dans les documents d'urbanisme, et aspirations des particuliers. La préservation des paysages ruraux et naturels se confronte aux modes de production industrialisés de l'habitat.

Le développement systématique de maisons individuelles entraîne par ricochet la banalisation des paysages. N'abordant ni les conditions de sa production, ni les besoins des habitants, les tentatives de

renouveler la maison par la correction de son aspect apparaissent peu efficaces. Pourtant, habiter est indissociable du projet de vie.

Aujourd'hui, apporter un nouveau souffle à l'architecture de la maison implique de s'interroger sur la diversité des modes d'habiter, sur les pratiques individuelles comme collectives ainsi que sur l'évolution de ses modes de production en intégrant les enjeux de l'urgence environnementale et de l'insertion paysagère.

# Pour un renouveau de la maison individuelle

## ADAPTER LA MAISON INDIVIDUELLE AUX BESOINS DES HABITANTS ET AU DÉFI ENVIRONNEMENTAL

Aujourd'hui, s'interroger sur la maison implique de mieux cerner les besoins de la population du Parc tels que l'adaptation au vieillissement, un coût modéré, des performances environnementales et thermiques et une mixité de fonction entre logement et locaux professionnels. L'offre actuelle du territoire répond mal à ces enjeux émergents. La maison individuelle est encore trop fréquemment le résultat d'une succession de « réflexes » qui ne prennent pas en compte la diversité des besoins et les évolutions de société.



### DES MÉNAGES DE TAILLE RÉDUITE

Aujourd'hui, dans le département du Lot 67% des ménages sont composés d'une ou deux personnes.



### DES MÉNAGES VULNÉRABLES

De nombreux ménages du Parc ont un revenu annuel modeste (inférieur à 20 000 euros par an). Leur fragilité face à un changement de situation brutal (divorce, perte d'un emploi, baisse des retraites, décès, etc.) les rend très vulnérables dans le cas d'un investissement immobilier.



### DES MODES DE VIE « URBAINS »

Entre zones urbaines et zones rurales, les modes de vie s'homogénéisent. Les accès aux services, à la culture ou à des réseaux de communication performants sont des attentes communes à tous les habitants. L'émergence d'expériences alternatives et la progression des démarches qui valorisent le local constituent autant de nouvelles pistes.

Sur le Parc où les dynamiques démographiques sont faibles, la maison individuelle semble être le seul moyen de se loger. Le programme, c'est-à-dire les besoins des usagers, mérite une attention particulière afin de répondre à des attentes de plus en plus diversifiées.



### UNE POPULATION ÂGÉE

Sur le territoire du Parc, près de 35% de la population a plus de 60 ans. Une grande partie vit seule et isolée. Cette caractéristique démographique et sociale pose les questions :

- Du maintien à domicile des personnes âgées,
- De l'accès aux services d'aide et de proximité,
- De la production et de l'adaptation des logements.



### DES AUTOCONSTRUCTEURS

Les maisons construites par leurs propriétaires représentent une part croissante des logements individuels édifiés sur le Parc. Ils accèdent ainsi à une maison unique et personnalisée et réalisent des économies substantielles. Souvent très sensibilisés aux questions environnementales, les autoconstructeurs s'orientent vers des constructions écologiques.



### UNE POPULATION SAISONNIÈRE

Sur le territoire du Parc, les résidences secondaires représentent en moyenne un peu plus de 30% des logements et dépassent même 50% dans certaines communes. Pour les résidents, le choix du lieu, le calme, son isolement, l'intimité des espaces, la proximité avec la nature, la valeur patrimoniale des bâtiments, etc. priment parfois sur l'habitabilité et le confort de la maison.

## DIVERSIFIER LES MODES D'HABITER



### VIVRE ET TRAVAILLER À LA MAISON

Éloignés des pôles d'emploi principaux, mal desservis par les réseaux de communication, les Causses du Quercy font partie des territoires faiblement attractifs pour les actifs. Pour autant, la qualité du cadre de vie est aussi importante que l'activité. Il convient donc dès aujourd'hui d'encourager des réflexions et des réponses architecturales qui permettent d'habiter et de travailler sur un même lieu et de soutenir les évolutions offertes par les nouvelles technologies (télé médecine, télétravail, etc.).

### VIEILLIR CHEZ SOI

L'accompagnement du vieillissement est un enjeu majeur pour le Parc. De multiples possibilités sont expérimentées en Europe et sur le territoire, elles méritent d'être encouragées et développées : création de logements adaptés ; semi-collectifs associatif maison individuelle et services mutualisés ; recherche de formes d'habitat adaptées en continuité des centres-bourgs, etc.



### La maison des aînés à Livernon

À Livernon, dans le bourg, des maisons en bande accueillent la Maison des aînés. Dans un jardin arboré, les logements individuels indépendants adaptés pour les personnes âgées sont associés

à une salle commune où se retrouvent ceux qui le souhaitent, à un logement d'invité pour recevoir la famille ou les amis et à des carrés de potagers privatifs. Un service à la personne est proposé, pour aider dans les problèmes du quotidien. Le bar du village, le coiffeur ou la supérette sont accessibles à pied depuis la résidence.

Ces logements écoconçus d'initiative privée (financement citoyen) sont loués vides et permettent aux séniors valides de vieillir près de chez eux sans être isolés.



### CONSTRUIRE ÉCOLOGIQUE

La transition écologique et énergétique est le grand défi du XXI<sup>e</sup> siècle. La prise en compte du cycle de vie de la construction et la réduction des impacts écologiques de la maison individuelle doivent guider les projets de demain. À partir de 2020, la réglementation thermique imposera la réalisation de maisons à énergie positive.

# Pour un renouveau des paysages habités

## S'INSPIRER DES FORMES DES VILLAGES ET DES HAMEAUX TRADITIONNELS

La densité et l'agencement du bâti traditionnel nous renseignent sur la capacité à vivre ensemble dans des groupements constitués pour l'essentiel de maisons.

Ces formes urbaines traditionnelles méritent d'être étudiées et réinterprétées afin de proposer de nouveaux principes d'urbanisation dense alliant mitoyenneté et intimité.

Si des réflexions sont principalement à conduire sur les communes les plus dynamiques telles que les pôles de services et d'emploi et les chefs-lieux de canton, elles sont également valables pour le développement de petits centres-bourgs ou de hameaux.



Densité, mitoyenneté et jardin individualisé à Saint-Martin-de-Vers

## Les écobarris des Causses du Quercy

Le Parc naturel régional expérimente depuis 2013 une démarche pour l'aménagement d'écoquartiers adaptés aux spécificités de son territoire rural peu peuplé. Ces écoquartiers ruraux sont appelés « ÉCOBARRIS ».

La volonté est d'inscrire ces espaces dans un paysage, une histoire et une culture uniques. En s'inspirant des qualités des villages et des hameaux anciens, il s'agit de créer un quartier adapté aux besoins et aux aspirations d'aujourd'hui, mais reprenant les logiques pertinentes d'autrefois.

Cela se traduit dans l'orientation solaire favorable des maisons, une densité du bâti qui économise les sols tout en proposant des espaces intimes pour chaque parcelle ou la préservation de la biodiversité locale.

Projet d'écobarri de Mayrinhac-Lentour  
Conception : Atelier du Rouget,  
Simon Teyssou & associés

La surface totale de ces écobarris est limitée – moins d'une dizaine de logements – afin qu'elle soit adaptée à l'échelle des villages. Sauf contexte très particulier, il est bâti en continuité du bourg ou d'un hameau existant.

## PENSER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Chaque maison construite a un impact sur le paysage. La question du lieu de la construction et de son insertion dans le paysage d'accueil est un enjeu central pour le territoire du Parc. Dépassant les seuls aspects liés à l'architecture, l'objet d'un cadre de vie commun se pose clairement. Réfléchir sur la maison c'est aussi réfléchir sur l'aménagement du territoire, sur la création de nouveaux paysages et sur l'urbanisme.

Il s'agit de définir les espaces les plus pertinents pour accueillir de nouveaux logements. Les espaces à privilégier sont situés à proximité de l'existant afin de limiter les déplacements, de renforcer les services

existants et de réduire le coût d'extension des réseaux. Cela permet de maintenir des espaces de campagnes non urbanisés qui deviennent de plus en plus vitaux à mesure que l'urbanisation des métropoles s'accroît.

L'urbanisme, c'est-à-dire l'organisation de l'espace et des constructions entre elles, doit être la première étape d'un projet de construction. Il est nécessaire de sortir des projets au coup par coup qui ne permettent pas de penser le paysage commun.

## OPTIMISER LES FORMES URBAINES RÉCENTES

Dans les bourgs principaux où la demande de terrains à bâtir est la plus marquée, il est envisageable d'intervenir sur le parcellaire bâti existant pour concilier les impératifs économiques des ménages avec les exigences de densité des pouvoirs publics.

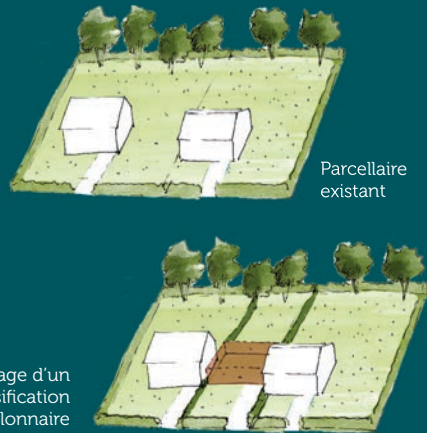
Les grands terrains déjà bâtis peuvent être divisés pour accueillir de nouvelles constructions. Les expérimentations qui sont en cours autour des grandes villes, mériteraient d'être étendues au milieu rural où le parcellaire récent apparaît souvent surdimensionné.

### Les démarches BIMBY®

Acronyme de Build in My BackYard, BIMBY est une approche méthodologique visant à intervenir sur le tissu pavillonnaire existant pour le densifier et favoriser ainsi une filière courte de production de foncier constructible et de renouvellement urbain.

Cette approche initiée en secteur périurbain peut trouver des applications en milieu rural dans les secteurs pavillonnaires, en particulier autour des bourgs principaux.

Principe de découpage d'un nouveau terrain et de densification d'un tissu pavillonnaire



## INSÉRER SA MAISON DANS LE PAYSAGE

Une fois les principes communs d'aménagement du territoire définis, notamment dans le cadre des Plans locaux d'urbanisme intercommunal (PLUI), l'implantation de la maison sur la parcelle est un élément essentiel de sa bonne insertion dans le paysage.

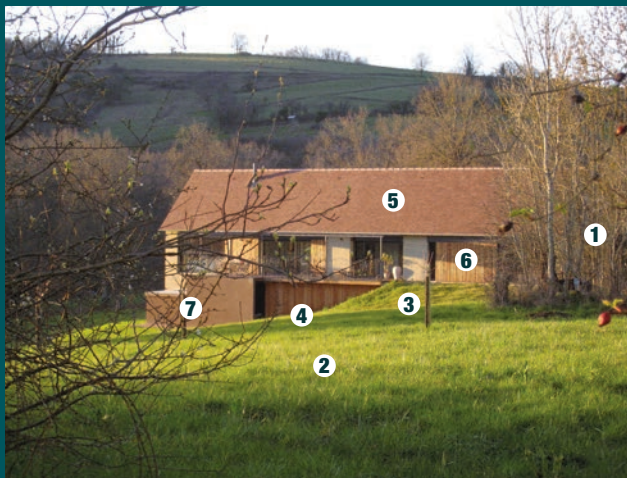
Le rapport à l'espace public, c'est-à-dire les liens avec la voirie et les constructions alentours, les matériaux des clôtures, la préservation de la végétation existante

ou la plantation de végétaux locaux, l'inscription dans la pente plutôt que la réalisation de terrassements sont autant d'éléments à prendre en compte lors de la définition de son projet de construction.

L'utilisation des matériaux locaux, les matériaux du paysage, peut également y contribuer.

### Principes d'insertion

- 1 Conserver la végétation existante.
- 2 Conserver des abords naturels (herbe).
- 3 Limiter les terrassements.
- 4 Adoucir les pentes des talus.
- 5 Choisir des volumétries simples.
- 6 Utiliser des matériaux conservant un aspect naturel (bois brut).
- 7 Jouer avec des volumes d'accompagnement (terrasses...) pour adoucir la perception du volume principal.



Maison récente à Faycelles (architectes : Florence Courtin et Virginie Devaux)

## Mutualiser les façons d'habiter

Le modèle de la maison individuelle comme réponse unique au besoin d'habiter est à remettre en question. La diversité des besoins, la préservation de l'environnement et des milieux agricoles et naturels ainsi que

la nécessité de limiter le coût global des constructions plaident pour le développement d'autres formes d'habitat.

### L'AUTOPROMOTION

En Europe, ces dernières décennies, ont émergé des projets d'habitat portés par des collectifs citoyens mettant en avant des valeurs humanistes et écologistes. Les candidats à la construction se réunissent pour acquérir, viabiliser et aménager un terrain en définissant des principes urbains (espaces publics, implantation des constructions, orientation, etc.) et des principes architecturaux guidant un véritable projet de vie. Ces démarches dites d'auto-promotion peuvent se décliner sous de multiples

formes et engager autant l'individu que la collectivité. Elles sont caractérisées par leur réflexion concertée et favorisent le sentiment d'appartenance des futurs habitants à un paysage commun.

Ces projets encore peu nombreux en milieu rural, pourraient se révéler intéressants en particulier dès qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation de grandes parcelles agricoles en limite des bourgs pour l'accueil de plusieurs constructions.

### LA MUTUALISATION DES ESPACES ET DES USAGES

Une autre réflexion porte sur la mise en commun de certains besoins. La création de potager ou d'abris de **JARDINS PARTAGÉS** permet de limiter la surface des terrains individuels. Certains projets vont plus loin en créant des chambres d'amis communes ou des garages centralisés à l'entrée du hameau.

Des projets intergénérationnels se développent pour permettre de regrouper l'habitat de plusieurs personnes âgées et d'y aménager le logement de l'aide à domicile et de sa famille.

### EXPLORER DS FORMES D'HABITAT MODESTE

Des évolutions sociétales récentes conduisent également à l'apparition de nouvelles formes d'habitat modeste, à l'empreinte écologique limitée : logement réversible, «tiny-house», habitations légères, etc.

Enfin, **L'HABITAT LOCATIF** reste nécessaire dans le parcours de vie des personnes. Il permet aux jeunes ménages ou à des personnes à revenus limités d'accéder à un logement à prix abordable sans avoir à prendre en charge la lourdeur de la propriété. Il est important que les villages continuent de proposer des offres pour ces publics.

autant de nouvelles expériences qui peuvent offrir des réponses intéressantes pour répondre aux enjeux d'accueil de nouvelles populations et de préservation du paysage et de l'environnement.

## Faire évoluer les modes de construction

La maison concentre des attentes et des exigences multiples à la fois urbaines, socio-économiques et écologiques. Relever le « défi de la maison » sur le territoire du Parc suppose de mobiliser toute une chaîne d'acteurs autour d'une **CULTURE ARCHITECTURALE COMMUNE** : les porteurs de projet qui formulent des exigences et des besoins, les collectivités qui aménagent l'espace à urbaniser, les entreprises qui édifient les maisons et les architectes qui les conçoivent.

### DÉVELOPPER UNE FILIÈRE LOCALE

La maison individuelle est adaptée aux besoins des habitants, mais aussi à la taille et aux compétences des entreprises du territoire. La réglementation thermique actuelle a fait évoluer les pratiques des artisans qui doivent garantir l'étanchéité à l'air et la performance de l'isolation des constructions. Si elle n'a pas encore impacté l'architecture, cette réglementation a engendré une augmentation des coûts de construction et une diminution des surfaces des habitations.

De **NOUVELLES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION** sont aujourd'hui plus accessibles pour les projets des particuliers. C'est le cas de la préfabrication en atelier qui n'est plus réservée aux commandes importantes. Certaines entreprises locales de charpentes proposent des maisons en bois, produites selon ces techniques dites de « filière sèche ». Leur production, encore



Maison contemporaine en bois à Salviac. La maîtrise d'ouvrage sensibilisée à l'architecture a travaillé conjointement avec une entreprise artisanale locale motivée par le projet et attentive aux besoins des futurs usagers.

émergente, est généralement en décalage avec les volumes d'inspiration traditionnelle et nécessite des lieux de construction bien choisis et l'intervention d'un architecte pour concevoir et implanter la maison sur son terrain.



## « L'école » du Vorarlberg

Les Vorarlberger baukünstler sont un groupe d'architectes et de charpentiers autrichiens du land du Vorarlberg qui ont développé depuis le début des années 1980 une approche originale de la construction. Celle-ci intègre valorisation de la ressource forestière et des savoir-faire locaux au service d'une architecture contemporaine écologique. Cette démarche est un exemple convaincant d'un développement éco-responsable dans la construction contribuant à une nouvelle culture architecturale locale.



## ASSOCIER INNOVATIONS TECHNIQUES ET SAVOIRS TRADITIONNELS

Devant la superposition des normes et des exigences réglementaires, il semble difficile de reproduire partout les formes et les savoir-faire liés aux systèmes constructifs traditionnels. La raréfaction et les coûts de production liés aux matériaux locaux sont aussi un frein.

La maison peut cependant devenir un terrain d'expérimentation pour valoriser des ressources et des savoir-faire locaux : charpente et ossature en petit bois du causse, murs en béton de pierre, enduits aux sables argileux, construction en paille, etc.

Les réhabilitations et reconversions sont nombreuses sur les Causses du Quercy. En limitant l'étalement urbain, elles assurent la valorisation du patrimoine bâti. Elles font appel à une grande technicité permettant une bonne adaptation pour lier harmonieusement l'ancien et le nouveau.

## RECOURIR À L'ARCHITECTE

Si la plus-value du recours à l'architecte est indéniable, systématiser la mission complète d'un architecte sur l'ensemble de la production de maison ne paraît pas compatible avec les budgets des ménages les plus modestes. Pour autant, la conception de logements personnalisés pourrait s'imaginer à travers de nouvelles pratiques professionnelles associant un tandem local **ARCHITECTE / ARTISAN** assurant de façon répartie les missions liées à la conception et la construction d'une maison.

L'agence d'architectes GGR a développé un procédé en pierre banchée alliant simplicité d'exécution, coût modéré et aspect qualitatif d'une maçonnerie de pierre (Logements à Castelnaud-Montratier).



Dans le cadre du plan de paysage de la Communauté de Communes du Causse de Labastide-Murat, le Parc a initié, avec l'appui du CAUE du Lot et de l'Ami Bois, une réflexion sur la valorisation du bois local dans la construction.



# Perspectives

Pour qui s'intéresse à l'évolution des paysages du Parc, à la qualité de vie des habitants ou à l'accueil de nouvelles populations, la question de l'architecture de la maison individuelle est centrale. Elle n'est pourtant rarement abordée autrement que par l'aspect des constructions qui conduit le plus souvent à l'adaptation de modèles stéréotypés.

Une réflexion sur l'architecture de la maison individuelle doit se nourrir d'approches plus globales intégrant les usages, les besoins et les modes de vie des habitants, les ambitions collectives, l'insertion dans les paysages du Parc, *etc.* Ces approches doivent aussi intégrer les modes de conception et de production actuels et, plus globalement, considérer l'aménagement du territoire au sens large.

L'émergence d'architectures nouvelles conduit à s'interroger sur le sens de l'identité patrimoniale du Parc. À l'image de l'habitat paysan « traditionnel », le lien de la maison au territoire pourrait être le moteur d'un véritable renouveau, local et durable.

À l'opposé des typologies courantes actuelles de moins en moins signifiantes, la maison de demain devrait exprimer un lien fort avec le paysage et son contexte culturel et géographique. Les caractéristiques propres des sites d'accueil pourraient être une source d'inspiration permettant de proposer une diversité de réponses formelles et fonctionnelles en regard des conditions sociales, économiques et environnementales du moment.

Du paysage à la parcelle, comme de la conception à la réalisation, le processus de production de la maison est à interroger en associant activement toutes les parties prenantes de l'acte de bâtir : administrations, élus, habitants, candidats à la construction, architectes, artisans, marchands de matériaux, *etc.*

Envisager la maison de demain sur les Causses du Quercy invite à considérer des modes d'habiter émergents qui demanderont peut-être aussi de faire évoluer la définition de la maison individuelle elle-même !

# Bibliographie

Muriel BOULMIER. L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir, **La Documentation française** – 2009

BVA ET PROJETS EN CAMPAGNES. Les citoyens qui s'installent à la campagne : Les communes rurales répondent-elles à leurs attentes ? – 2008

CAUE du Lot. Hier, aujourd'hui, demain la maison individuelle sur les Causses du Quercy – 2016

ALFRED CAYLA. Maisons du Quercy et du Périgord, **Hachette littérature** – 1973

ALFRED CAYLA. Habitat et vie paysanne en Quercy, **L'hydre** – 2012

CERTU. Aménager durablement les petites communes – 2011

CERTU. La maison individuelle dans les projets d'aménagement – 2013

CONSEIL GÉNÉRAL, DDT du Lot et BUREAU D'ÉTUDE PLACE. Dynamiques territoriales et développement de l'habitat dans le Lot – **Septembre 2013**

CREDOC. Être propriétaire de sa maison – 2004

CRÉDOC. Consommation et mode de vie, N°177 – **Septembre 2004**

INSEE – JEAN BOSVIEUX. Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux, mais prudents – 2005

DANIEL LE COUÉDIC ET JEAN-FRANÇOIS SIMON. Construire dans la diversité – **PUR** – 2005

JEAN-LUC OBEREINER. Architecture vernaculaire quercynoise : repères pour une typologie, **Volumes 1 & 2** – 1992

JEAN-LUC OBEREINER. L'architecture rurale en Quercy – de l'abri élémentaire à l'axe du monde, **Quercy recherche** – 1989

JEAN-LUC OBEREINER. Maisons et paysages du Quercy, **Éditions Privat** – 1994

PNR DES CAUSSES DU QUERCY. Centre en-vie – Agir pour redynamiser nos centres-bourgs – 2014

PNR DES CAUSSES DU QUERCY. Construire un écobarri – Cahier d'exercices préparatoires à destination des élus – 2014

URCAUE MIDI-PYRÉNÉES. Maisons d'habitations en Midi-Pyrénées – **Éditions Privat** – 2003

Édition : Parc naturel régional des Causses du Quercy et Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot – **Directrice de publication** : Catherine Marlas – **Rédaction** : CAUE du Lot – **Coordination éditoriale** : Lucie de Cazenove (PNR des Causses du Quercy) – **Graphisme et mise en page** : CAUE du Lot – **Impression** : Antoli imprimeur ; Imprimé avec des encres d'origine végétale – **Crédits photo** : sauf mention contraire, les photos sont propriétés du CAUE du Lot Juin 2018



Parc  
naturel  
régional  
des Causses  
du Quercy



PARC NATUREL RÉGIONAL  
DES CAUSSES DU QUERCY  
11, rue Traversière – B.P. 10  
46240 Labastide-Murat  
Tél. 05 65 24 20 50  
[contact@parc-causses-du-quercy.org](mailto:contact@parc-causses-du-quercy.org)  
[www.parc-causses-du-quercy.fr](http://www.parc-causses-du-quercy.fr)

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME  
ET D'ENVIRONNEMENT DU LOT  
4, chemin de Sainte-Valérie  
46000 Cahors  
Tél. 05 65 30 14 35  
[caue.46@wanadoo.fr](mailto:caue.46@wanadoo.fr)  
[www.caue46.fr](http://www.caue46.fr)