

IMPLANTER LA CONSTRUCTION FAIRE AVEC LA PARCELLE

Il est essentiel d'implanter votre construction de manière à optimiser les caractéristiques du terrain (dimension, orientation...) et de composer avec toutes les contraintes et les atouts du site. L'architecture de votre construction a une incidence sur le paysage, il convient de soigner tous les éléments présents sur la parcelle, jusqu'aux modes de clôture.



1

Quel est le contexte urbain ?

À la ville comme à la campagne, les communes sont traditionnellement organisées suivant une trame viaire précise. La forme du parcellaire génère l'implantation du bâti et permet une homogénéité et une cohésion sur l'ensemble de la commune.

Que l'on soit en ville ou dans un bourg, la maison est un volume qui doit s'insérer sans heurt dans la configuration naturelle d'un site (ordonnement de la rue, topographie du terrain). Le contexte ne permet pas toujours d'installer un modèle type d'habitation mais un

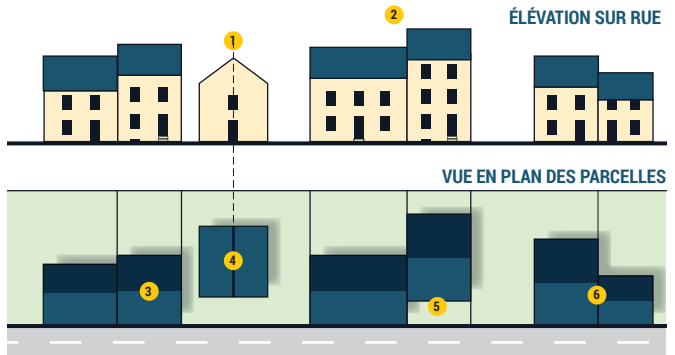
recensement des caractéristiques du site permettra de composer avec l'environnement bâti et végétal et d'assurer une bonne intégration.

Il conviendra de relever l'implantation des constructions voisines, leur hauteur, le sens des façades, la végétation existante, les vues à préserver, les accès sur la parcelle et l'orientation, pour déterminer l'implantation de l'habitation en projet (maison alignée sur rue ou préservant un retrait, présence d'un mur de clôture, mitoyenneté constituant un front bâti continu, etc).

Enfin, formes et dimensions de la parcelle finiront de guider la forme de la future construction.

Exemples d'implantation : (selon trame viaire)

- 1 - Façade perpendiculaire à la rue ;
- 2 - Façade parallèle à la rue ;
- 3 - Alignement sur rue
+ mitoyenneté sur deux limites ;
- 4 - Construction isolée sur la parcelle ;
- 5 - Retrait sur voirie ;
- 6 - Mitoyenneté sur une seule limite.



2

Comment organiser la parcelle ?

Le bon sens et le respect du site doivent guider l'organisation spatiale de la maison. Plusieurs éléments sont à prendre en compte pour favoriser une implantation pertinente sur la parcelle.

Les possibilités d'implantation sont multiples :

- isolé sur la parcelle (B) ;
- mitoyenneté sur une ou deux limites séparatives (A,C,D) ;
- en alignement sur la rue (C) ;
- ou en retrait de 3, 5 ou 10 mètres...

Les souhaits de perception, d'évolutivité et autres aspects vont aider à formaliser le projet.

La perception

Toute construction fait partie du paysage collectif. L'architecture, l'implantation, le traitement des limites sont à regarder avec attention pour une bonne insertion perçue depuis l'espace public. De même, les vues vers le paysage et le voisinage depuis la maison sont également à prendre en compte.

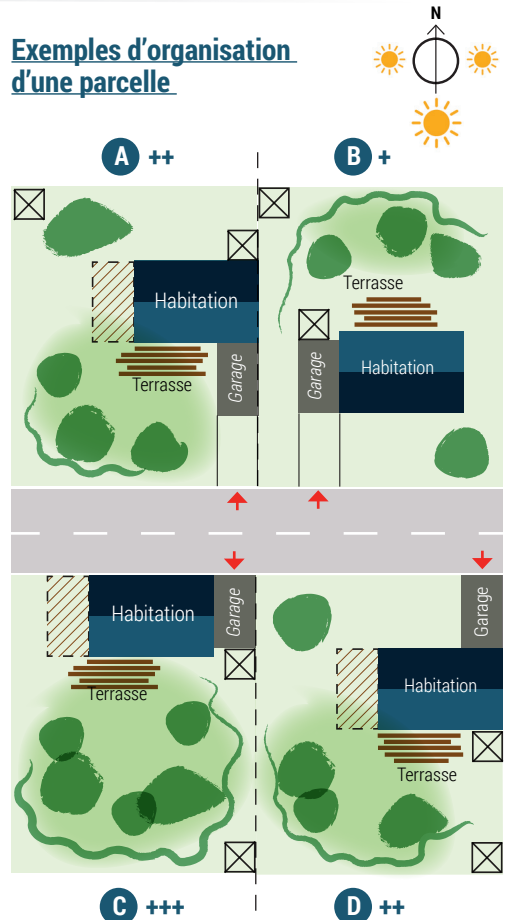
L'évolutivité

Pour économiser l'espace sur le terrain, pensez à construire en limite séparative (A, C, D) et/ou à l'alignement des voies de desserte (C, D) si le règlement d'urbanisme l'autorise. Ces dispositions permettent de tirer le meilleur parti du terrain et évitent de créer des "couloirs" difficiles à valoriser entre les constructions voisines (B). Elles permettent également de **préserver un espace futur d'extension** (A, C, D).

À SAVOIR

Une maison mitoyenne sur un côté consomme pour son chauffage **environ 15% d'énergie en moins** qu'une maison isolée sur la parcelle.

Exemples d'organisation d'une parcelle



Légende :

Implantation possible Annexe (abri de jardin)



Emprise terrasse disponible



Emprise jardin disponible



Accès parcelle



Optimisation de l'organisation de la parcelle



L'intimité dans son jardin

Afin de préserver des espaces libres (jardin, terrasse, stationnement) sur la parcelle, il conviendra de **privilégier une compacité des volumes à construire** en optant pour une maison à étage plutôt que de plain-pied.

Sur des terrains de petite surface, la construction en milieu de parcelle est **une source de vis-à-vis** très importante (B). À contrario, construire en mitoyenneté et/ou à l'alignement de la rue (A, C, D) permet de répondre à **un degré de promiscuité acceptable envers le voisinage** en créant intimité et calme depuis les espaces de vie extérieurs. La position de l'accès à la parcelle oblige aussi à réfléchir à une implantation judicieuse (orientation, écran par rapport à la rue,...). Clôture et végétation en limite de la rue permettent aussi de créer l'intimité.

Pour une économie d'espace et d'énergie

La compacité permet une économie d'énergie. La recherche d'une performance thermique et l'exposition du terrain vont conditionner l'orientation de la construction et la répartition des pièces d'habitation, en privilégiant notamment une orientation sud pour les pièces de vie. Cette disposition ne doit pas se faire de manière stricte au détriment de la composition d'ensemble pour **ne pas compromettre les extensions ultérieures**.

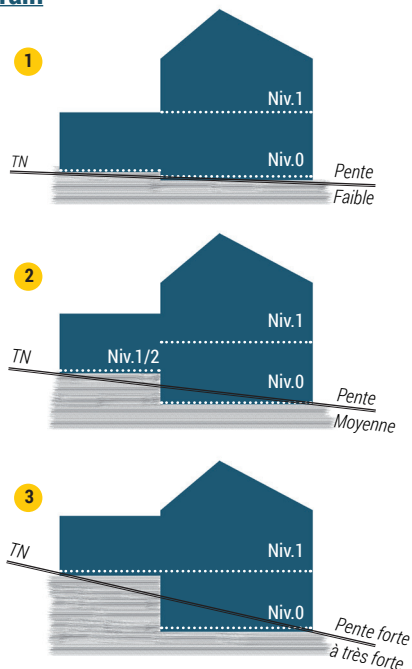
Nivellement de terrain

La nature du sol est à vérifier en amont afin de connaître les risques potentiels d'inondation ou d'effondrements et d'envisager des fondations adéquates pour pallier un terrain instable. La nécessité de fondations spéciales peut s'avérer onéreuse et impacter considérablement le budget alloué pour la construction.

Une bonne adaptation de la construction au terrain consiste à suivre au maximum la pente naturelle (cf. schémas 1,2,3). Cela permet de **limiter les nivellements** de terrain qui engendrent des terrassements coûteux et des problèmes d'évacuation des terres. Si la déclivité est importante, il conviendra d'opter plutôt pour une distribution intérieure réfléchie par demi-niveaux (2). En cas de très forte pente (3), un niveau de décalage entre la façade avant et la façade arrière peut être envisagé.

À SAVOIR L'orientation du terrain conditionne l'implantation de la construction et le **fonctionnement intérieur**. Le sud est à privilégier pour l'implantation des pièces de vie avec de larges ouvertures vers l'extérieur. Songez toutefois aux protections solaires pour limiter les surchauffes d'été et voir si l'orientation et l'environnement sont favorables à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Exemples d'adaptation au terrain



Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Un terrain plat ou en pente n'implique pas la même adaptation au terrain ni les mêmes coûts. Il convient de privilégier une bonne orientation, mais aussi le cas échéant, de préserver une ou plusieurs vues de qualité !

Quelles sont les règles qui s'imposent ?

Outre les spécificités du terrain, la parcelle s'inscrit dans un cadre légal relatif au bâti et à la végétation, préexistants ou en devenir, et contraint leur choix, leur positionnement ou leur dimensionnement.

Le cadre légal traduit généralement les observations de bon sens en règles juridiques.

Avant de mener toute réflexion concernant l'implantation de la construction sur la parcelle, il convient de prendre connaissance **des règlements en vigueur (PLU) et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol** (abords de Monuments Historiques, Sites Patrimoniaux Remarquables, zones inondables). Attention aussi à la perte d'ensoleillement et à la perte de vue qui peuvent constituer un trouble anormal de voisinage (litige civil).

L'aménagement extérieur : la parcelle a rarement vocation à rester nue. Il faut délimiter les **zones réservées aux plantations**, tenir compte des distances entre chez vous et les voisins pour planter, **installer une terrasse, une piscine, un abri de jardin**, et définir le style de végétation et l'ambiance voulue pour optimiser l'espace extérieur, avec le souci de minimiser les surfaces imperméables.

À SAVOIR Les plantations supérieures à **2 mètres ne doivent pas être situées à moins de 2 mètres de la limite séparative avec la propriété voisine.** Pour celles inférieures ou égales à 2 mètres, la distance minimale n'est que de 50 cm. (*art. 671 du code civil*).

Utiliser l'eau de pluie participe à préserver les réserves en eau potable. Cela permet de faire un choix écologique tout en diminuant sa facture d'eau. Le positionnement et l'emprise de la cuve à eau seront à prendre en considération pour implanter la maison.

L'assainissement des eaux usées : l'installation d'un **système d'assainissement autonome** peut s'avérer nécessaire pour les parcelles non raccordées aux réseaux. **Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** pourra vous conseiller et vous accompagner dans la mise en place de l'ouvrage. Il existe de nombreuses solutions techniques, avec emprises et contraintes d'implantation différentes. Renseignez-vous sur des solutions alternatives, comme **la phytoépuration** qui utilise les plantes pour filtrer les eaux rejetées.

Le dimensionnement dépend des eaux traitées par phytoépuration. Compter 2 à 3 m² de surface par équivalent habitant pour le traitement des eaux grises seules et 4 à 5 m² si les eaux noires sont ajoutées. **L'implantation du système doit se faire à une distance minimum de 5 m de la maison et à 3 m des végétaux au système racinaire important (arbres, haies) et des limites séparatives.**

Pour une **micro-station d'épuration**, système d'assainissement des eaux usées écologique, la surface au sol est d'environ 5 m² et ne nécessite pas ou peu d'épandage souterrain. Ce système de faible emprise est préconisé sur les terrains de petites tailles.

CAUE de Loire Atlantique

2 bd de l'Estuaire
44262 NANTES cedex 2
☎ 02 40 20 20 44

CAUE de Maine-et-Loire

312 av René Gasnier
49100 ANGERS
☎ 02 41 22 99 99

CAUE de la Mayenne

2 rue de l'Ermitage
53000 LAVAL
☎ 02 43 56 41 79

CAUE de la Sarthe

1 rue de la Mariette
72000 LE MANS
☎ 02 43 72 35 31

CAUE de la Vendée

45, bd des États-Unis
85017 LA-ROCHE-SUR-YON
☎ 02 51 37 44 95

UR
c|a.u.e
Pays de la Loire