Implanter sa maison en Lot-et-Garonne

Dans les paysages vallonnés de Lot-et-Garonne, l'intégration de l'habitat individuel passe par une bonne implantation. Plus la maison sera adaptée au terrain naturel, moins son impact visuel sera important.

Fiche n°2 10 / 2014 Maison à Nérac N. Dal Mas architecte © L. Dostes - CAUE47

À CHAQUE TERRAIN, SA MAISON

Pour tirer le meilleur parti d'un site, la démarche consiste à étudier l'implantation du bâti en prenant en compte les différentes données du contexte, ses besoins en tant que futurs occupants et les contraintes réglementaires existantes.

Il faut apprendre à « regarder autour » et se poser au préalable différentes questions :
/ La parcelle présente-t-elle une pente moyenne ou forte ? Accueille-t-elle déjà des arbres, une haie, voire les restes d'anciens murs ?
/ Les parcelles voisines sont-elles déjà bâties ? Comment préserver l'intimité et contrôler les vues indésirables ?
/ Sera-t-il nécessaire d'accéder à un garage ?
/ Le document d'urbanisme permet-il une implantation en mitoyenneté ou bien impose–t-il une zone d'implantation pour la construction ? Faut-il que la maison s'implante en alignement pour participer à la continuité urbaine du front de rue ?

Une mauvaise implantation peut hypothéquer l'avenir du bâtiment réalisé ou pour son confort d'usage : moindre qualité des abords de la maison, déconnection de la maison par rapport au jardin, inadaptation à l'accueil d'une personne à mobilité réduite, inondation de certaines parties de la maison en raison d'un mauvais écoulement des eaux pluviales, grande exposition aux vents...

© D. Lambert, CAUE 47

Une maison implantée en coupe franche du relief.

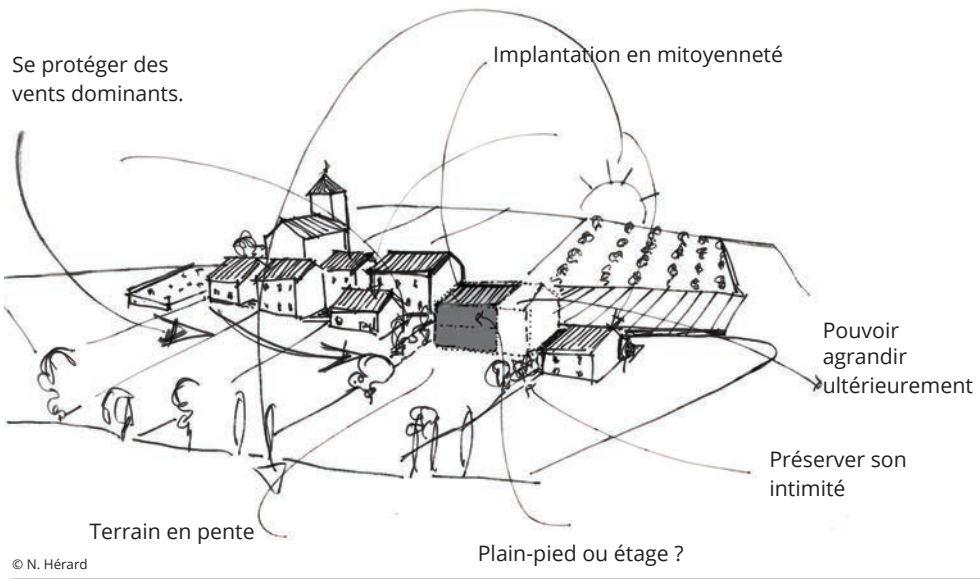
© D. Lambert, CAUE 47

Déconnection de la maison par rapport au jardin.

ORGANISER SON PROJET DANS L'ESPACE ET ANTICIPER LES BESOINS FUTURS

Tout projet de vie dans une construction se traduit en termes de besoins et d'organisation de l'espace :
/ **Se protéger** des vents dominants par la réalisation d'écrans maçonnés ou végétaux, en évitant les ouvertures sur les façades exposées.
/ **Accès au terrain :** un chemin d'accès réduit et proche de la voirie existante de desserte présentera un moindre impact sur le paysage.
/ **Plain-pied ou maison à étage ?** Vivre sur un ou plusieurs niveaux a une incidence sur l'emprise, le gabarit du bâti et les possibilités de vues ; si un garage est nécessaire, un plain-pied est préférable à une rampe menant à un sous-sol qui occasionnera des déblais et une modification excessive de la topographie.

/ **Anticiper l'évolutivité :** opter pour un grand jardin ou une belle terrasse incite à éviter d'implanter la maison au centre de la parcelle pour ne pas créer d'espaces résiduels sous-utilisés ; prévoir l'extension de la maison dans le futur ou la cession d'une partie de terrain, c'est préserver de l'espace non bâti. Cette « réserve » est tributaire de la forme et des dimensions de la parcelle.
/ **Préserver l'intimité** oblige à contrôler les vues indésirables : une implantation en mitoyenneté permet de se fermer côté espace public ou voisinage, tout en s'ouvrant sur un espace extérieur plus privatisé.



© N. Hérard

RESPECTER LES RÈGLES D'URBANISME LORS DU DÉPÔT DE L'AUTORISATION D'URBANISME

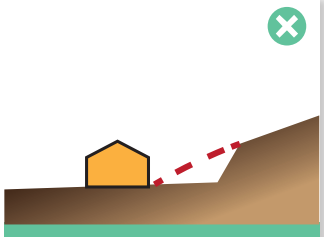
L'implantation d'une maison est soumise à un certain nombre de règles :

/ **Les règlements d'urbanisme :** Règlement National d'Urbanisme, Plan Local d'Urbanisme, règlement du lotissement le cas échéant. Ces règlements peuvent définir des zones d'implantation, des distances à respecter, une limite de hauteur de construction, une part minimale de surfaces non imperméabilisées (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) , article 157) qui évite une trop forte imperméabilisation de la parcelle.
/ **Des servitudes d'urbanisme peuvent s'appliquer :** elles constituent une annexe obligatoire des PLU qu'il faut consulter avant l'élaboration de son projet.
A noter que le **Code Civil** fixe les règles de voisinage, principalement dans le domaine de la mitoyenneté et des vues sur les terrains privés contigus.

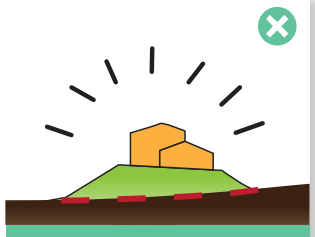
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne
Espace Info Energie
9 rue Étienne Dolet - 47 000 Agen - Tel. : 05 53 48 46 70 - Fax : 05 53 48 46 71
contact@caue47.com - www.caue47.com

LIMITER L'IMPACT SUR LE PAYSAGE

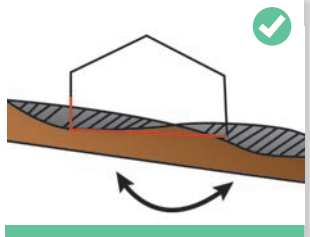
Dans un souci d'intégration paysagère, il faudra éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle ». Pour limiter les déblais et les remblais de terre (+ ou – 1 mètre reste acceptable), il faut adapter la construction et ses niveaux à la topographie du terrain.



La coupe franche du relief peut entraîner des désordres dus au ruissellement et au tassement des terres. De plus le bâtiment sera peu éclairé à l'arrière.



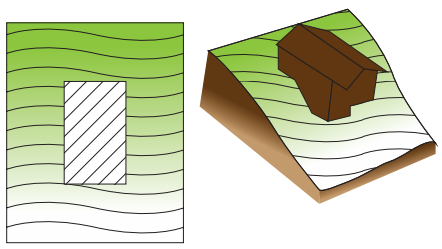
L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.



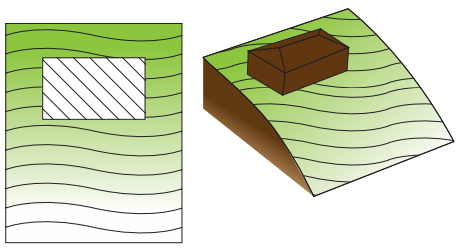
Le volume de déblais doit être au maximum équivalent au volume retiré.

Plusieurs types d'implantations sont possibles.

/ Implantation perpendiculaire à la pente



/ Implantation parallèle à la pente



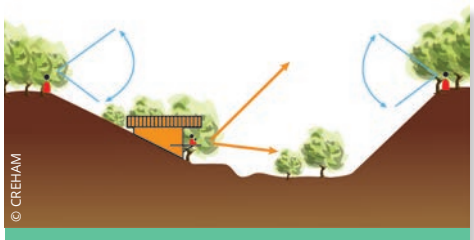
© L. Dostes, CAUE 47

Chambres en rez-de-rue, pièces de vie en lien avec le jardin. BLV2 – Vo Van et Broggini Architectes.

© Poppy Floyd

La maison s'accroche en haut de pente sans privatiser les vues. P. Floyd architecte.

La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé.


© CREHAM

Un bâti à mi-pente ou en bas de pente évite de privatiser les vues.

© D. Lambert, CAUE 47

Utiliser la végétation : la création d'un îlot végétal de bordure autour du bâti constituera à terme un bosquet boisé dans la campagne agricole.

INTÉGRER SON PROJET DANS UN HAMEAU EXISTANT

/ Orienter son bati par rapport à la voirie

Le bâti traditionnel de forme parallélépipédique est implanté soit parallèlement par rapport à la voie, soit perpendiculairement, soit en s'appuyant sur l'orientation donnée par les limites parcellaires. Ainsi les maisons paraissent comme « rangées » le long de la voirie.

Pour éviter une implantation désordonnée, où chacun ignore son voisin, il est préférable de respecter l'orientation des lignes de faîtage, soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie.

© H. Sirieys

/ Implanter son bati par rapport a la voirie

Le bâti traditionnel est proche de la voirie, laissant libre le terrain à cultiver. Sans imposer de mettre la maison au bord de la route, il s'agit de rompre avec la tendance actuelle qui positionne la maison au milieu de la parcelle.

Proche de la voirie, ou au fond de parcelle, dans les 2 cas, il sera possible de faire évoluer son projet, avec une extension, une annexe, une piscine, une division parcellaire.

© H. Sirieys

Sources documentaires : Charte paysagère du canton de Prayssas (Ph. MILLASSEAU/ H. SIRIEYS) - Charte paysagère du Tournonais (CREHAM)