



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

connaître son terrain

implanter votre maison sur son terrain

adapter votre maison au relief du terrain

orienter votre maison



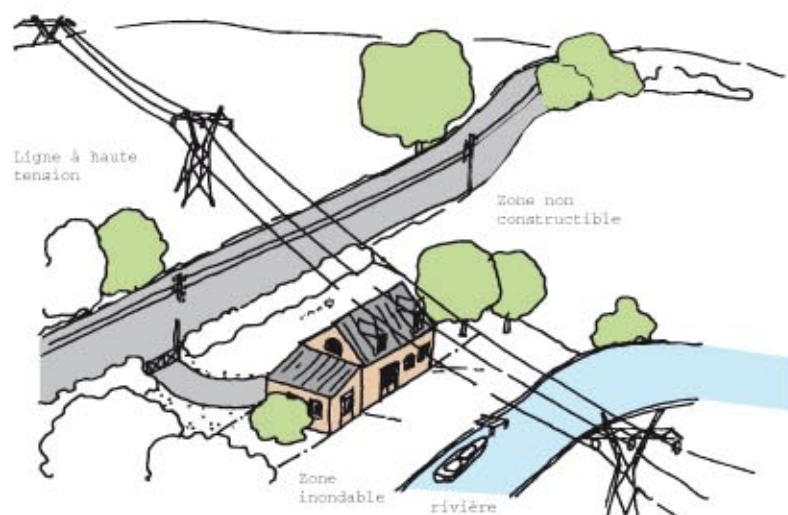
La maison et son terrain



Il faut connaître son terrain pour bien y adapter sa maison

Avant d'acheter renseignez-vous

Vous éviterez ainsi des désagréments et vous pourrez mieux adapter le style de votre maison, ses couleurs, ses matériaux, au paysage environnant.



» Avant de rêver... renseignez-vous !

Maison et terrain : un élément du paysage

Regardez les constructions qui existent à proximité de votre terrain.

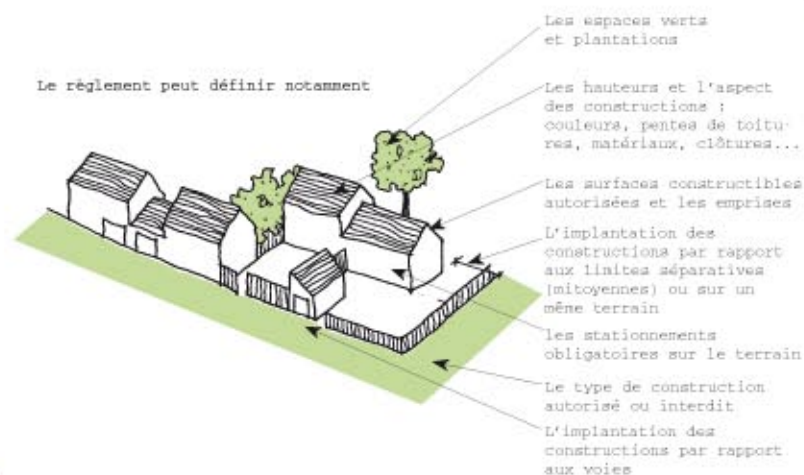
- Quel est leur matériau de couverture ?
- Quelle est la couleur du revêtement de façade ?
- Y-a-t-il des maisons alignées en bordure de voie, des murs plantés de clôture ?
- Comment sont les végétaux et les haies ?
- Peut-on éviter des terrassements trop importants ?

Le terrain, un endroit régi par des règles

Quelle que soit sa situation, votre terrain est soumis à des règles. Cela peut être :

- le règlement national d'urbanisme et/ou un plan local d'urbanisme,
- un règlement de lotissement,
- la protection relative aux sites ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques.

Renseignez-vous avant d'acheter pour connaître les règles qui vous seront imposées. Elles peuvent concerner notamment : l'aspect des constructions, leur implantation, leur surface.

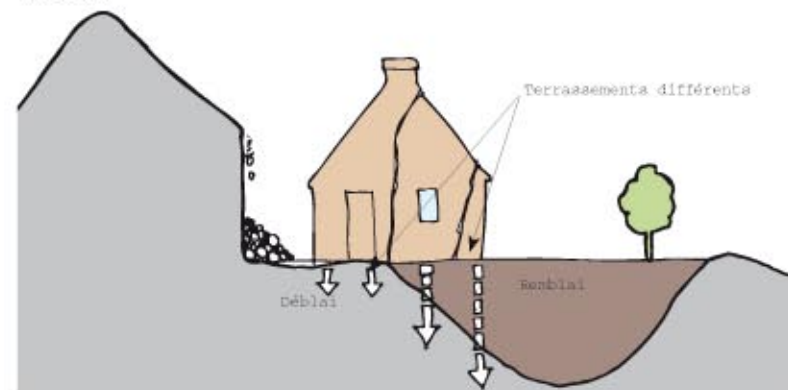


» Le terrain : un endroit régi par des règles

Un terrain, c'est aussi son sous-sol

Sachez qu'un terrain humide peut entraîner un couvlement ou vous empêcher de faire un sous-sol, et qu'un terrain glissant ou instable nécessite des fondations spéciales onéreuses.

Demandez à ce que votre plan de financement et votre contrat mentionnent ces travaux particuliers ou prévoient des réserves suspensives en cas de coûts trop élevés.



Déblai + Remblai = fondations spéciales ou fissures.

» Un terrain, c'est aussi son sous-sol

Pensez aux trajets

Plus votre terrain sera éloigné du travail, de l'école, des services et des commerces, plus vos trajets seront longs et nécessiteront plusieurs voitures.

Pensez que vous aurez à garer une, deux ou trois voitures sur votre parcelle, soit dans le garage, soit à l'extérieur.



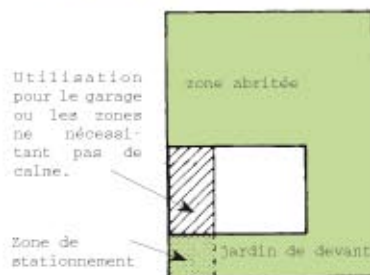
» Architecte : Hubert Rio
Photo : CAUE 50

Comment implanter votre maison sur son terrain

Sachez que si vous construisez au milieu de la parcelle, vous morcellerez votre jardin et chaque partie en sera réduite. Par contre, si vous avez la possibilité de vous implanter autrement, vous pourrez créer un vrai jardin d'agrément et bénéficier d'un usage intéressant.

Les exemples ci-après et leurs commentaires vous indiquent les avantages et les inconvénients des différentes solutions.

Exemples d'implantations possibles



» Solution A

Avantages :

1. Lorsque la construction possède un pignon en mitoyenneté, elle bénéficie du côté de l'autre pignon d'un espace de terrain suffisamment important pour relier agréablement le jardin de devant au jardin de derrière.
2. Lorsque le sud est à l'arrière de la parcelle, il est préférable de placer la construction près de la rue. Le jardin de derrière est alors plus grand, abrité des regards et plus attrayant même quand le terrain est très petit. Pensez à vous laisser un jardin de devant suffisant pour dégager entre la façade et la rue une zone de stationnement (5 mètres) face au garage.
3. Lorsque le sud est du côté de la rue, on peut se reculer davantage pour mieux profiter de la façade sud. Ce recul supplémentaire donne de meilleures possibilités d'intimité vis-à-vis de la rue pour cette façade nécessairement très ouverte.

Inconvénients

Aucun. L'isolation par rapport aux bruits provoqués par les voisins peut-être maîtrisée facilement par des matériaux adéquats et par la localisation en mitoyenneté des locaux de service (garage, cuisine, salle de bain, rangements) qui ne nécessitent pas d'isolation forte.

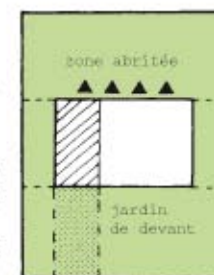
Quelle que soit l'orientation de la parcelle

Avantages :

L'impression que l'on ne sera gêné par personne.

Inconvénients

1. Le jardin de devant et le jardin de derrière sont de taille identique mais aucun des deux n'est d'une grande dimension.
2. Les parties de jardin entre la construction et les limites séparatives sont peu utilisables et trop résiduelles. Elles n'assurent pas vraiment une transition avec le voisinage, surtout si les pignons ont des ouvertures.
3. La piste carrossable d'accès au garage est plus longue et diminue d'autant le jardin de devant.



» Solution B

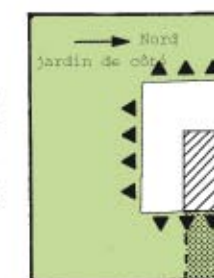
En limite séparative

Avantages :

1. L'accolement de la construction en limite séparative permet d'avoir un espace jardin sur le pignon. Même en cas de construction voisine qui serait adossée à ce jardin, le recul important par rapport au mitoyen assurerait des possibilités d'ensoleillement suffisantes.
2. On peut s'éloigner de la rue si nécessaire.
3. Tous les côtés de la construction sont ensoleillés.

Inconvénients

L'isolation phonique imposée par la localisation en limite mitoyenne peut être aussi bien résolue que dans la solution A.



» Solution C

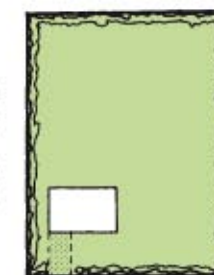
Grand terrain bordé de haies

Avantages :

1. Rester à proximité de la limite séparative permet de s'abriter des vents tout en préservant des haies.
2. Rester à proximité de la voie limite la longueur de la piste carrossable et laisse un grand jardin en partie arrière

Inconvénients

Aucun



» Solution D



» Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14



» Architecte : Margerie et Pasquet
Photo : CAUE 61

Comment adapter votre maison au relief du terrain

Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu, c'est la maison qui doit s'adapter au terrain.

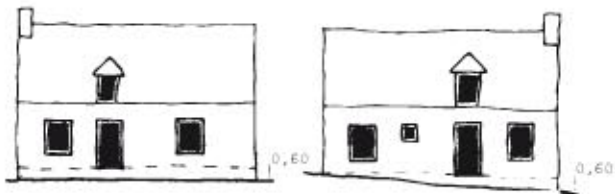
Si votre terrain est plat

Pourquoi bouleverser un terrain plat pour y créer un relief artificiel?

Choisissez une maison de plain-pied, ainsi le séjour pourra être prolongé par une terrasse extérieure au plus près du niveau du sol naturel. Evitez les plates-formes, les «taupinières» et les murs de soutènement disproportionnés. Choisissez, de préférence, d'abriter la voiture dans une annexe distincte ou accolée à l'habitation.

Si vous préférez la solution du garage en sous-sol, alors traitez avec soin la rampe d'accès :

- les murets seront enduits de la même teinte que la maison,
- un accompagnement végétal sera créé le long de la rampe (plantes grimpantes, arbustes),
- l'emprise de la piste sera limitée au minimum.



Un rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 m du sol naturel.

» Une règle de base

Si votre terrain est en pente

Pourquoi niveler ?

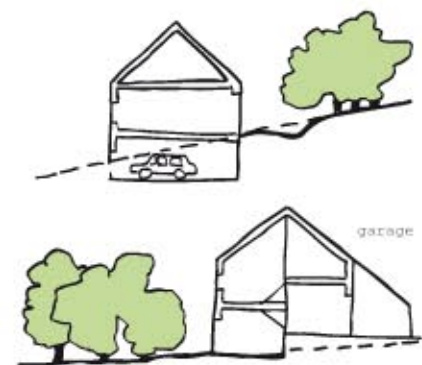
Les terrassements sont onéreux et entraînent des problèmes d'évacuation des terres et de remise en état du terrain.

Vous risquez des tassements différents ; choisissez alors une construction qui suit la pente naturelle du terrain par demi-niveaux.

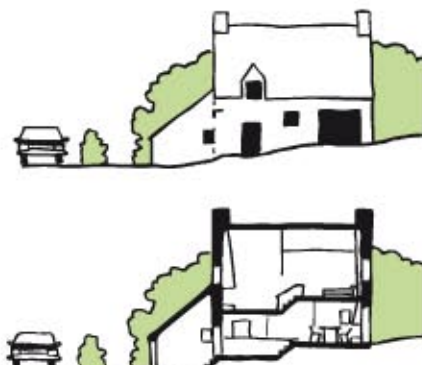
Si la pente est forte, il peut y avoir un niveau de décalage entre l'avant et l'arrière. Prévoyez alors les pièces habitables en relation directe avec le jardin, et les caves et annexes enterrées.

Important :

Votre permis de construire doit faire apparaître clairement les cotes des niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (murs, terrasses...), permettant d'apprécier la bonne adaptation de la construction sur le terrain (en particulier dans le cas de rampe d'accès en sous-sol).

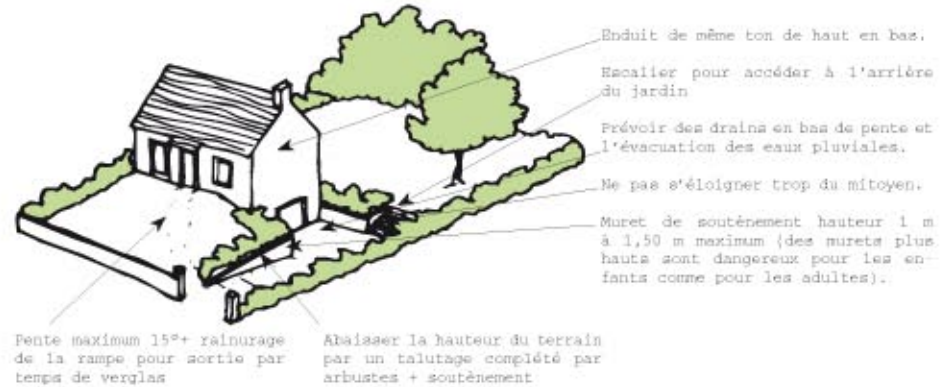


Maison parallèle aux courbes de niveau



Maison perpendiculaire aux courbes de niveau.

» Adapter la maison au terrain



» Des exemples de rampes de garage

Comment orienter votre maison

L'orientation du terrain conditionne l'orientation de la construction et la répartition des pièces d'habitation.

Au sud, la façade largement ouverte vers l'extérieur et les pièces où l'on séjourne, le maximum de chaleur y pénètre, c'est l'endroit privilégié où l'on vit. Si on souhaite une terrasse, si on veut en profiter, elle sera au sud.

Côté nord par contre, on se calfeutre, peu d'ouvertures pour éviter que le froid n'y pénètre.

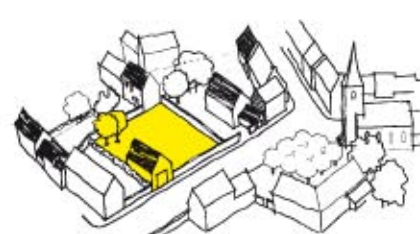
Il ne faut pas non plus oublier le volume de la maison. Ce volume doit offrir le moins de prise possible aux vents, à la pluie. S'il est simple et bien conçu, avec une toiture bien adaptée, il jouera son rôle protecteur ; s'il est compliqué, il rend la protection de la maison plus difficile et aussi plus onéreuse.

Il existe d'autres moyens de protection : le garage ou l'atelier par exemple. Placés judicieusement, entre les vents et la maison, ils joueront leur rôle d'écran protecteur.

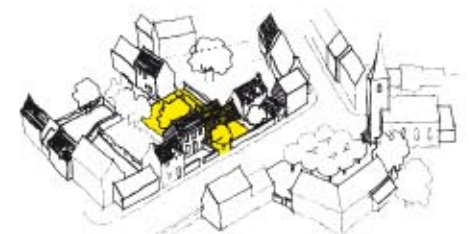
L'orientation de votre maison par rapport aux constructions voisines

Si les constructions voisines sont perpendiculaires à la voie, pour profiter au maximum de l'ensoleillement, faites comme elles quand les réglementations le permettent.

Si les constructions voisines forment un bâti continu parallèle à la voie, faites en sorte que la vôtre soit dans cet alignement et que votre clôture participe à cette continuité.



» Implantation perpendiculaire à la voie



» Implantation parallèle à la voie.

démarches

pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie
Adresses utiles :

D.D.E.

10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00

E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr

Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr

ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.

Architectes des Bâtiments de France,

13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00

E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados

28, rue Jean Eudes, 14000 Caen

Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65

E.mail : caue14@wanadoo.fr

Internet : www.caue14.fr

(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes

36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29

E.mail : croa.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre).

Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14