

le CAUE du Doubs au service des particuliers

CAUE  
du Doubs

bien penser  
son  
projet

un temps de réflexion s'impose

fiche-conseil  
architecture - urbanisme

*Avant de se lancer dans la réalisation de votre projet ou dans le choix d'un professionnel compétent pour concrétiser ce projet, un temps de réflexion s'impose. La réalisation ou la modification de votre lieu d'habitation représente un investissement financier et personnel conséquent ; nous vous proposons ici quelques pistes pour aborder plus sereinement vos prises de décision.*

## **Le choix du site**

Le site de construction ou de rénovation est intimement lié à vos besoins.

Voulez-vous vivre :

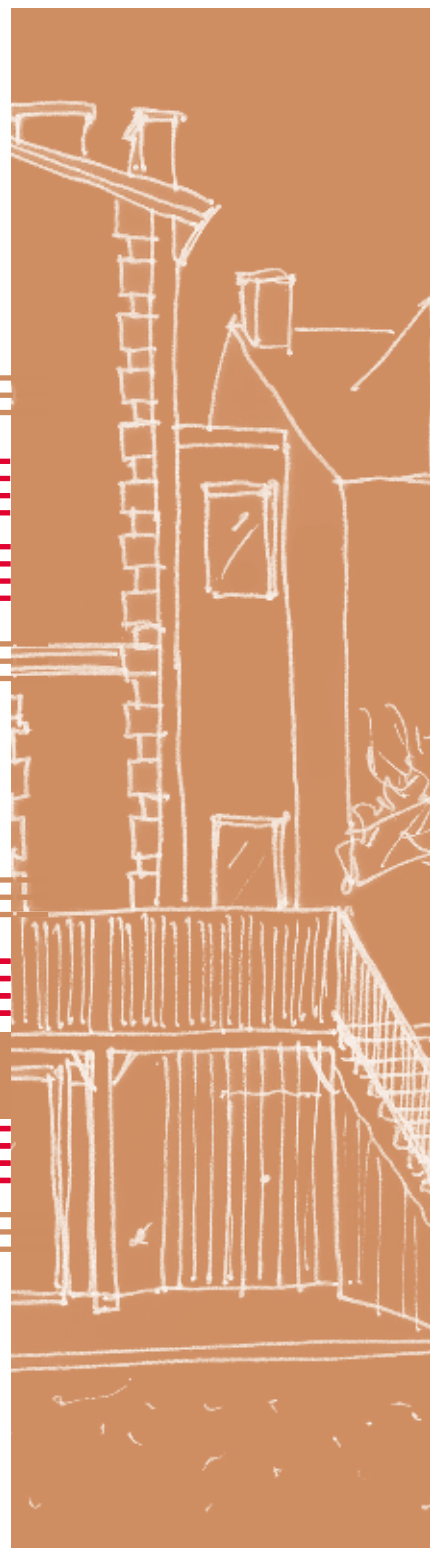
- en ville / en périphérie / dans une ville moyenne / dans un village ?
- en se déplaçant à pieds / en vélo / en transports en commun / en voiture ?
- dans un lotissement / au cœur d'une ville ou d'un village / dans un hameau à l'écart ?
- à proximité des lieux d'activité et de service / loin de des pôles urbains ?
- dans une maison / dans un appartement ?

Au-delà du lieu, le site permet-il d'avoir la qualité de vie que vous souhaitez avoir :

- quel temps de déplacement êtes vous prêts à accepter ?
- de quel type de service à la personne ou de proximité avez-vous besoin ?
- le terrain a-t-il les dimensions souhaitées ?
- est-il important de disposer d'une terrasse, d'un balcon, d'un extérieur végétalisé ?
- avez-vous réfléchi aux vues possibles depuis le terrain, aux vents et à l'ensoleillement ?
- êtes-vous disposés à construire dans la pente et à en tirer partie ? Avez-vous réfléchi à l'orientation de la construction par rapport à la course du soleil ?



bien penser son projet  
**un temps de réflexion s'impose**



## Assurez-vous de votre budget

Assurez-vous de votre budget auprès de votre banquier ou un autre professionnel de la finance.

Plusieurs organismes de conseil permettent d'aborder l'enveloppe financière à mobiliser pour réaliser votre projet :

- l'ADIL du Doubs : *un conseiller vous reçoit gratuitement et vous donne un avis sur vos possibilités de prêts et d'aides,*
- l'espace Info-Énergie du Doubs : *pour avoir un regard neutre sur vos projets d'isolation, de chauffage ou d'utilisation d'énergie renouvelable,*
- les concessionnaires : *eau, électricité, téléphone... qui vous établiront des devis en fonction des réseaux qui sont à installer.*

À noter qu'en plus de la valeur d'achat d'un bien, des frais d'assurance de prêt, d'installation de réseau, de notaire et parfois d'agence immobilière sont à considérer dans votre enveloppe globale.

Votre projet doit également intégrer si besoin le coût d'une étude de sols, d'un relevé topographique (construction neuve) ou d'honoraires d'architecte.

L'assurance, dite « dommage ouvrage », couvre les dommages touchant à la solidité du logement relevant de la garantie décennale. Elle est obligatoire et permet une réparation plus rapide de ces désordres.

## Connaître le règlement en vigueur

Pour chaque parcelle, il est important de connaître les conditions du droit à construire. Les règles qui vous concernent, sont présentées dans le plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale.

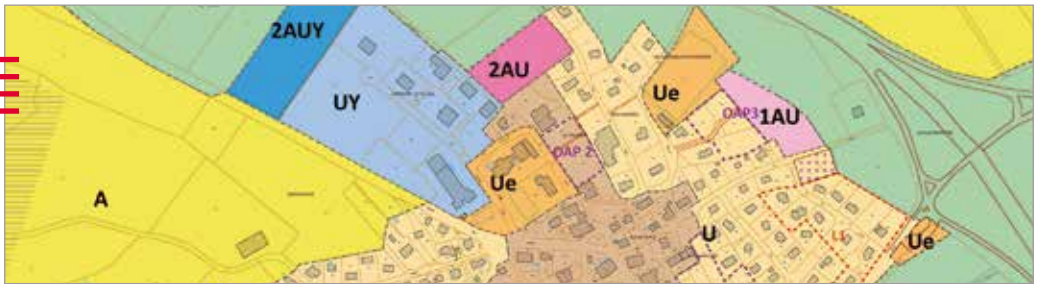
L'intégralité du document est consultable en mairie et parfois téléchargeable sur le site internet de la commune.

Si votre commune n'a pas encore réalisé de document d'urbanisme, vous êtes concerné par le règlement national (RNU).

La carte communale fixe un ou plusieurs périmètres constructibles sans règles particulières. Le PLU permet de situer votre terrain dans l'un des quatre types de zones suivantes :

- zone U : surfaces urbanisées,
- zone AU : surface dédiée à une urbanisation prochaine,
- zone N : surfaces dont la dimension naturelle est à préserver, ne sont en principe pas dédiées à la construction,
- zone A : surfaces dédiées strictement à l'activité agricole.

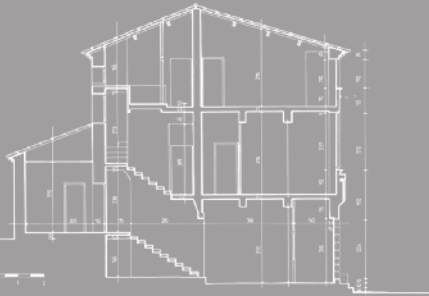
Chaque zone a son propre règlement parfois complété par l'ajout d'une lettre ou d'un chiffre. Par exemple, une zone UE est dédiée à l'implantation d'équipements publics, alors qu'une zone 2AU n'est pas urbanisable tant que les réseaux ne sont pas installés.



### Le certificat d'urbanisme

Solliciter les services instructeurs pour obtenir un certificat d'urbanisme reste un bon réflexe. Ce certificat est soit d'information (pour connaître les contraintes liées à la parcelle), soit opérationnel (votre projet est joint au dossier pour avis).

Le recours à l'architecte est obligatoire si la surface de plancher (surfaces complètes cumulées des niveaux) dépasse les 170 m<sup>2</sup>. La seule exception correspond au bâtiment agricole dont la limite est de 800 m<sup>2</sup>.



## Collecte de documents

Après s'être assuré que votre terrain était constructible, certains documents restent indispensables pour l'étape de conception.

En vue de réaliser son projet de construction :

- un extrait du cadastre présentant la ou les parcelles amené(es) à accueillir le projet,
- un relevé topographique : afin que la conception s'adapte au terrain et évite les terrassements inutiles,
- une étude de sols : important pour concevoir les fondations adaptées au terrain et l'assainissement.

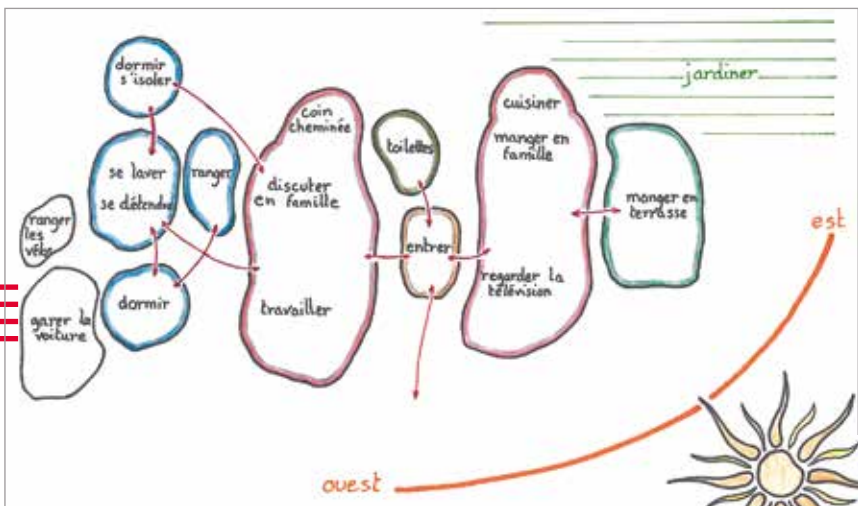
S'il s'agit d'une réhabilitation :

- un relevé du bâtiment : il est constitué par des plans, coupes et élévations cotés, couvrant l'ensemble du bâtiment,
- des diagnostics portant sur la présence de plomb, d'amiante, l'installation électrique et la valeur énergétique (DPE),
- une étude de structure (comprendre l'impact des fissures, connaître l'état de la charpente et de la couverture, maîtriser les problèmes d'humidité et d'aération, ...).

Si le projet est placé dans une copropriété, il est préférable de bien connaître les règlements en vigueur ainsi que les derniers procès verbaux.

Tous travaux doivent être signalés ; ceux concernant une modification des parties communes doivent être présentés et validés en assemblée générale.





## Le programme

Il y a mille façons de concevoir et d'assembler les pièces de votre maison, tout en respectant vos objectifs et contraintes, votre budget, votre terrain.

Pour que le résultat corresponde à votre manière de vivre, soyez attentifs à vos besoins, vos habitudes et prenez soin de noter les petites choses qui feront de cette maison la vôtre : quelle est la pièce dans laquelle vous passez le plus de temps ? Les chambres doivent elles être éloignées les unes des autres ou rapprochées ? Quelles connexions souhaitez-vous

entre vos différentes tâches quotidiennes (laver, bricoler, cuisiner, repasser, ...) ? Quels sont vos loisirs et quels espaces spécifiques nécessitent-ils ?

Sans déboucher sur un plan figé, l'exercice est de relier les espaces que vous souhaitez faire communiquer et les calibrer (surfaces selon vos besoins réels). Le programme oblige en outre à se mettre d'accord entre futurs habitants pour que le projet final soit cohérent.

La question des ambiances désirées et du rapport au confort, à la lumière, font également partie du programme. À terme, le document a valeur de pré-cahier des charges pour le concepteur.



## Partir du site pour concevoir

Pas de projet sans site :  
le terrain est la base de la  
réflexion. On ne s'insère  
pas de la même façon dans  
un tissu de lotissement,  
de centre-bourg ou de  
boulevard urbain.

Le paysage n'est pas un  
décor que l'on consomme.  
Si on a bien conscience des  
vues dont on peut profiter  
depuis son terrain, on se  
pose rarement la question  
de l'impact visuel de son  
projet (pourtant l'intérêt  
collectif prime en principe  
sur l'intérêt particulier).

Comprendre la logique  
de son environnement  
est la meilleure façon de  
ne pas bâtir la verrue qui  
dénaturera l'ensemble  
de la rue ou le contexte  
naturel.

Le garant d'une bonne  
intégration est de  
rechercher des volumes  
simples, des terrassements  
réduits, des façades aux  
teintes sobres et qui  
facilitent l'harmonie  
visuelle avec les  
constructions avoisinantes.



## Implanter sa maison

Venir habiter un lieu, c'est s'y implanter modestement. Pour cela, il faut essayer de le comprendre.

### Le relief

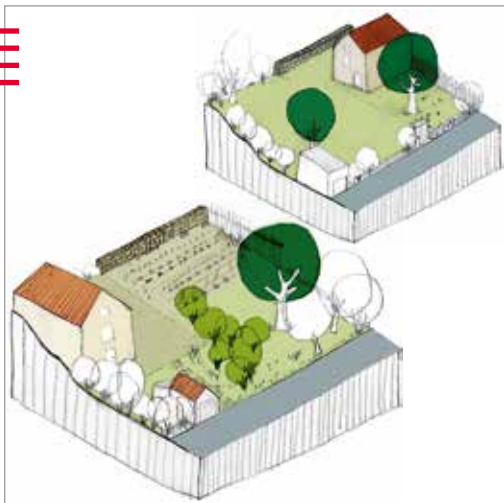
Les travaux de terrassement s'avèrent coûteux et inesthétiques. La prise en compte de la pente naturelle permet de bien ajuster la maison à son terrain. Le mieux est d'envisager un projet sur mesure plutôt que d'essayer d'adapter un modèle de maison conçu pour un terrain plat.

### Les accès

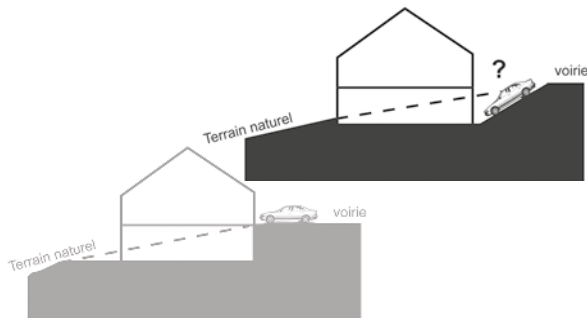
Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains. Cela entraîne des travaux de terrassement supplémentaires, notamment pour l'accès. On privilégiera l'accès le plus direct depuis la voie et à niveau de celle-ci.

### L'implantation

Le réflexe peut être de placer sa maison au centre du terrain. Cette solution laisse des espaces résiduels difficilement utilisables en



jardin. Une implantation plus proche des limites du terrain libère davantage de surface pour le jardin. Par sa position sur le terrain, la maison isole le côté jardin plus intime, du côté rue convivial.



### L'ensoleillement

Tout en participant au profil de la rue, orienter les pièces de jour selon l'évolution de la lumière dans la journée peut être intéressant. Par la même, on pourra privilégier des espaces extérieurs généreux orientés vers le sud.

## Aspect énergétique

La sobriété énergétique d'un logement devient un critère de valeur incontournable sur le long terme. Avec un impact sur le coût de construction ou de réhabilitation, certains choix efficaces permettront de valoriser votre bien.

Travailler l'aspect énergétique permet de gagner en confort de vie, d'augmenter la valeur marchande de votre logement et de vous rendre plus indépendant du cours des énergies.

Votre projet doit être conforme à la réglementation thermique ; une étude est nécessaire au moment du permis de construire. Elle doit être validée à la fin du chantier.

Parmi les mesures à prendre, un test d'étanchéité est obligatoire. On conseille alors de faire un premier test dès que les volumes construits sont clos (fenêtres bien posées, fuites par les dalles résorbées, ...).





### Des conseils gratuits

Vous pouvez avoir recours aux conseils gratuits d'un professionnel du CAUE du Doubs à chaque étape de votre projet. Il vous apporte son regard de professionnel et vous oriente dans vos choix. Il ne dessine pas vos plans, mais vous aborderez avec lui divers aspects de votre projet.

Les permanences sont gratuites et sont assurées dans les locaux du CAUE uniquement sur rendez-vous au :

#### CAUE du Doubs

Fort griffon  
1 chemin de Ronde - entrée D  
25000 Besançon

Tél. 03 81 82 19 22

< [www.caue25.org](http://www.caue25.org) >

Vous pouvez consulter sur place des ouvrages sur l'architecture, l'urbanisme, le paysage. Le centre de documentation du CAUE vous accueille sur rendez-vous.

#### L'espace Info-Énergie

Tél. 03 81 82 04 33

dans les locaux de l'ADIL du Doubs, les conseillers vous apportent gratuitement des conseils sur la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables.

#### ADIL du Doubs

Tél. 03 8 61 92 41

L'Agence départementale d'information sur le logement vous accueille sur rendez-vous pour des questions juridiques portant sur la location de votre logement, l'accèsion à la propriété, la construction, l'investissement locatif ou la copropriété.

#### UDAP

Tél. 03 81 65 72 10

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine vous reçoit sur rendez-vous pour répondre à vos questions sur des projets situés dans le périmètre de protection d'un monument historique.

#### Livres à consulter

BROCHEN Alix, GERVAIS Florence, PLOQUIN Jean,  
« Les mots de la maison : vocabulaire français, anglais,  
allemand de l'acquisition, de la construction et de la  
restauration », 339 p. : Eyrolles, 1995.

CAUE du Rhône, « [Habiter] Tout un projet. Vers une  
conception réfléchie et sensible », 43 p. : 2007.

COURGEY Samuel, OLIVA Jean-Pierre, « La conception  
bioclimatique : des maisons confortables et économes en  
neuf et réhabilitation », 239 p. : Terre vivante, 2006.

GAUZIN-MULLER Dominique, « 25 maisons  
écologiques », 159 p. : Le Moniteur, 2005.

DARMON Olivier, « Archi pas chère : 20 maisons  
d'aujourd'hui à 100 000 euros », 142 p. : Ouest-France,  
2006.

DARMON Olivier, « Archi pas chère : 20 maisons  
d'aujourd'hui à 100 000 euros », 141 p. : Ouest-France,  
2007.

#### Sites utiles

##### Observatoire CAUE

< [www.caue-observatoire.fr](http://www.caue-observatoire.fr) >

L'observatoire CAUE de la production architecturale et urbaine contemporaine offre des exemples de réalisations de qualité dans le Doubs et/ou en France.

##### Territoires en mouvement

< [www.caue-franche-comte.fr](http://www.caue-franche-comte.fr) >

Site internet associant images et commentaires visant à dresser un état des lieux de l'architecture et du patrimoine bâti jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, et les enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle.

< <http://www.archicontemporaine.org/> >

Recueil de projets classés par types (habitat individuel, collectif, équipement, ...).

< <http://atlas.patrimoines.culture.fr/> >

Pour savoir si vous êtes concernés par une contrainte particulière (proximité d'un Monument historique, d'un zonage de protection de l'environnement, ...).

#### Directeur de la publication

Dominique Tonal,  
directeur du CAUE du Doubs

#### Rédaction

Sébastien Massei, urbaniste  
du CAUE du Doubs

Pierre Guillaume, architecte  
du CAUE du Doubs

Karine Terral, architecte  
du CAUE du Doubs

#### Photographies

CAUE du Doubs

#### Conception

Mylène Moisan Brévod,  
graphiste PAO  
du CAUE du Doubs

Imprimerie Simongraphic  
25290 Ornans - France

Sur papier Arcoprint  
extra white, blanc

Février 2015  
Février 2019, 2<sup>e</sup> édition  
CAUE du Doubs