

le CAUE du Doubs au service des particuliers

CAUE
du Doubs

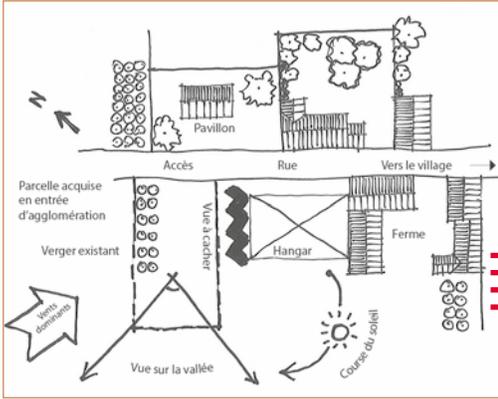
optimiser
sa parcelle

ou investir son lieu de vie

fiche-conseil
urbanisme

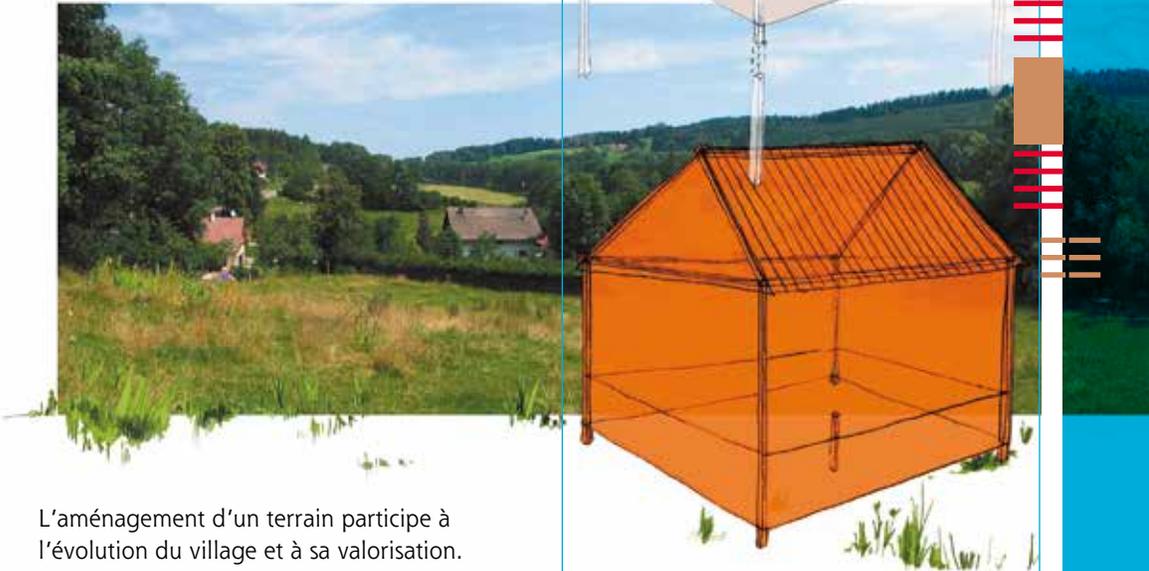
Organiser sa parcelle

Comment tirer le meilleur parti du terrain pour implanter ou agrandir sa maison, pour aménager un jardin ? Il faut d'abord prendre connaissance du site, de ses qualités et de ses contraintes. Il faut utiliser au mieux ce dont on dispose : qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une propriété déjà construite.

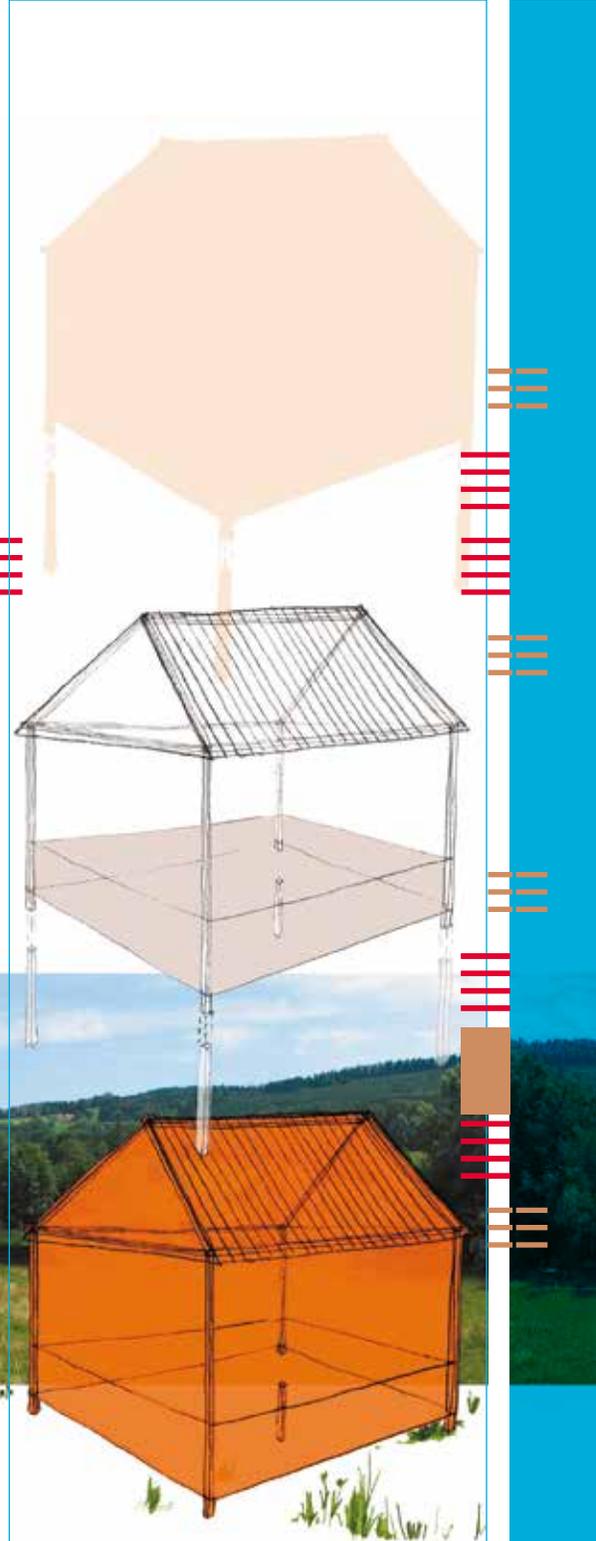


Comment tirer parti de son terrain ?

Tout projet de construction ou d'agrandissement d'une maison nécessite une phase de réflexion préalable concernant l'utilisation et l'organisation future du terrain, indispensable pour la création d'un lieu de vie en extérieur.



L'aménagement d'un terrain participe à l'évolution du village et à sa valorisation.



Regarder le paysage

L'environnement de la maison ne s'arrête pas aux limites de la parcelle où l'on va construire.

Regarder son terrain

Observer et noter :

- l'orientation du terrain par rapport à la course du soleil,
- la direction des vents dominants,
- les accès depuis la rue,
- les vues à cacher ou à conserver,
- la végétation existante,
- la nature du sol (est-il inondable ?),
- la pente du terrain,
- les constructions avoisinantes,
- les maisons de caractère et monuments historiques.

Évaluer les souhaits

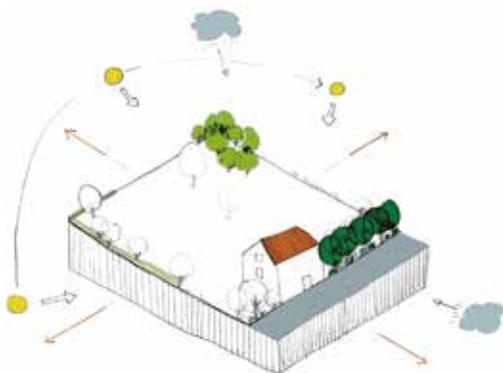
et les contraintes -

Phase de programmation

Pour réussir sa maison, il ne suffit pas d'imaginer les activités se déroulant uniquement à l'intérieur, mais aussi leur prolongement extérieur et les activités de plein-air.

On peut s'aider d'une liste, faisant figurer un ordre de priorité, afin d'élaborer un programme réaliste d'aménagements :

- déjeuner sur une terrasse à l'ombre en été,
- voir le paysage de la vallée depuis le salon et la terrasse,
- cueillir des fruits à l'automne,
- cultiver des plantes aromatiques pour la cuisine,
- jouer au ballon dans le jardin,
- disposer d'un endroit pour



- étendre le linge en dehors de la vue,
- stocker le matériel de jardinage, les chaises longues, le parasol,
- pouvoir laver la voiture et la réparer.





Ce qui n'exclut pas d'orienter sa maison en fonction de l'axe de la rue ou de celles déjà existantes.

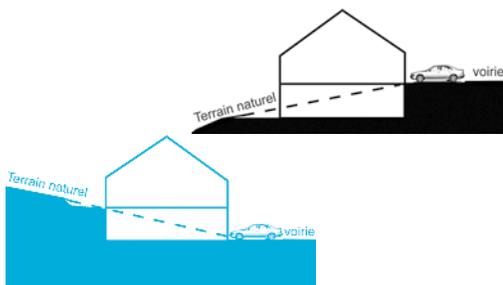
Implanter une construction neuve Bioclimatisme

Construire bioclimatique, ce n'est pas seulement orienter une façade au sud, c'est multiplier les apports de chaleur et de lumière naturels, par exemple en plaçant ses pièces de jour sur un arc ouest - sud-est.

Les accès et la pente

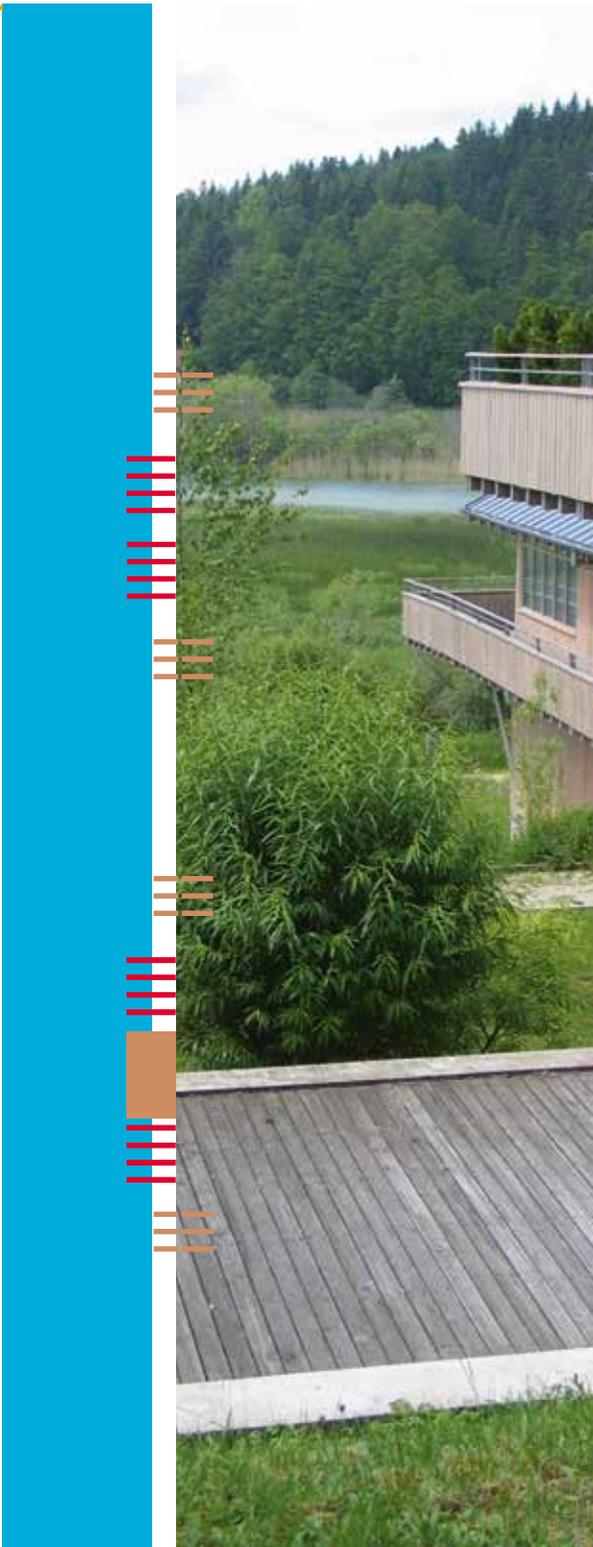
Afin de limiter l'impact paysager et les surcoûts, le recours excessif au terrassement et aux surfaces bitumées peut être évité.

Sur un terrain particulièrement en pente, les accès et le plan intérieur de la construction doivent être adaptés.



Voir et être vu

Chaque construction a un impact dans son quartier. Sa discrétion s'apprécie de près comme de loin, et dépend souvent d'une recherche de volumétrie, couleur et matériau pour se fondre dans l'existant.



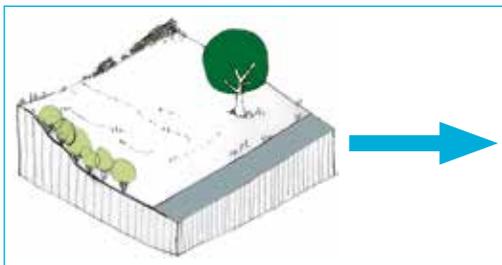
Dégager des espaces

Afin de bénéficier de véritables espaces extérieurs, le positionnement de la maison est essentiel. Idéalement, le projet compose intelligemment avec les éléments existants (topographie, végétation, ...).

Règles de recul et vues

Le document d'urbanisme en vigueur indique les règles de distance qui doivent être marquées vis-à-vis des limites de la parcelle et vis-à-vis d'autres constructions.

En l'absence de règles particulières, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.



Éléments présents sur le terrain

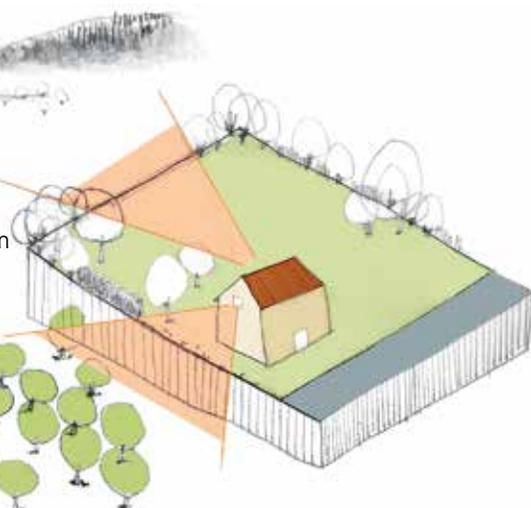
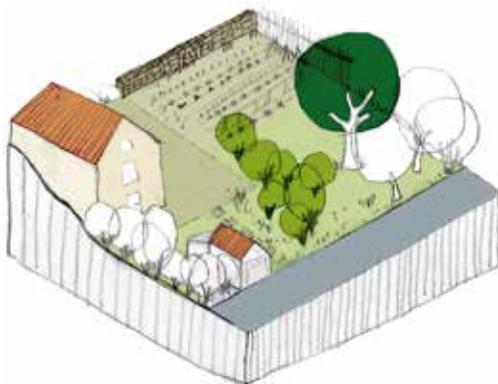
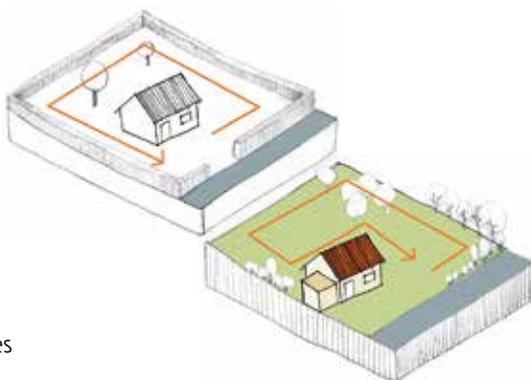
Les règles fréquentes évoquent une implantation en limite de propriété, ou à une distance minimale de 3 à 4 mètres de celle-ci. Afin de préserver la lumière de son voisin, on applique également souvent un recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction voisine.

Des éléments de langage

La surface de plancher est obtenue en additionnant globalement les surfaces de chaque étage, murs et isolation compris. On en déduit les surfaces de combles ou inférieures à une hauteur de 1,80 m.

Le COS (coefficient d'occupation du sol) est une notion obsolète. On parlera de CES (coefficient d'emprise au sol), correspondant à la surface au sol occupée par le projet.

Le certificat d'urbanisme (CU) permet de connaître les droits à construire propres à une



L'implantation va de pair avec la recherche d'intimité et la possibilité de dégager une vue.

parcelle, ou de questionner l'instruction sur la viabilité de son projet. Dans ce dernier cas, un CU positif fige les règles d'urbanisme durant une période de 18 mois, au bénéfice de son titulaire.



Bon à savoir

La loi CAP du 7 juillet 2016 a abaissé le seuil de recours à l'architecte en prévoyant que ce seuil ne pourrait être supérieur à 150 m² de surface de plancher. Un décret ne tardera pas à conforter cette loi en fin d'année 2016. Quoiqu'il en soit, la loi prime sur le décret.

Et si l'extension, qu'elle soit de 20 ou de 40 m², porte la surface du plancher hors œuvre nette totale de la maison au-delà de 150 m², non seulement le permis de construire est obligatoire mais également le recours à un architecte.

Les règles locales d'urbanisme de votre commune doivent être consultées en premier lieu (matériaux, couleurs, orientations).





Les alternatives

Une maison est rarement définitivement figée, et dans la plupart des configurations, il y aura des solutions pour en augmenter la surface à vivre. Plutôt que remettre en jeu son patrimoine, c'est une façon immédiate de le valoriser.

D'un point de vue architectural, on peut prendre le parti de respecter ou de rompre le style existant, en fonction de ses propres goûts et des possibilités urbanistiques et techniques. Il s'agit de concevoir ce nouvel espace comme le prolongement logique du reste du logement. Cela implique certaines précautions d'aménagement (comme la continuité des peintures et des revêtements de sol) afin d'assurer une certaine homogénéité intérieure.

L'extension contigüe permet de prolonger la maison assez facilement et peut s'envisager de plain pied ou avec étage pour se caler sur les hauteurs existantes. Elle implique généralement de créer ou de modifier les ouvertures pour assurer la jonction intérieure entre le nouveau et l'ancien volume.

L'aménagement des combles est une opportunité formidable de valoriser son logement à moindre frais. C'est la solution la plus simple pour augmenter l'espace à vivre de certaines maisons.



Ceci ne nécessite pas de travaux de construction, uniquement l'aménagement d'un volume jusqu'alors inhabitable. Cela implique évidemment de le rendre confortable en l'isolant, en veillant à assurer un apport de lumière naturelle suffisant et en réalisant des finitions à son goût.

La surélévation est une solution radicale. Toutefois de plus en plus souvent mise en œuvre dans les villes, où la densité urbanistique impose de se tourner vers le ciel pour gagner de la surface à vivre.

Elle reste coûteuse à cause des contraintes d'accès et de stockage des matériaux. Il faut s'assurer que la construction existante soit assez solide pour supporter une élévation, et le cas échéant de prévoir un renfort de fondations.

Par conséquent, il convient de veiller à la légèreté de la nouvelle structure, c'est pourquoi la plupart des surélévations sont réalisées en ossature bois.

L'annexe, en décroché du bâtiment principal, permet de dédier un volume à des usages supplémentaires (jeu des enfants, stockage, travail ou loisirs).

Cette dernière comporte de nombreux avantages. Moins aliénante d'un point de vue architectural, elle permet tous les scénarii de volume, de style et de solutions constructives, dans les limites du cadre autorisé par le PLU (Plan Local d'Urbanisme).



Diviser une grande parcelle

Penser aux constructions avant de penser à la voirie

Le premier réflexe pour s'approprier un large espace est de diviser la grande parcelle en plusieurs entités, en consommant une moyenne de 800 - 1 000 m² pour chacune.

Cette méthode laisse ensuite peu de marge de manoeuvre à l'implantation des constructions ; on les retrouve souvent alignées, occupant les cœurs de parcelles (zone d'extension).

L'acte de construire n'est pas anodin, et c'est davantage l'agencement des bâtiments qui doit être pensé et moins le parcellaire.

On construira différemment en fonction de la situation de la parcelle dans la commune.



Le schéma ci-dessus met en avant deux logiques distinctes à respecter : centre ancien et zone d'extension.

Toute division parcellaire doit être enregistrée au cadastre. S'il y a création d'équipements communs (voirie, éclairage, ...), un permis d'aménager est nécessaire.

À l'inverse, une simple déclaration préalable suffit.

Densifier sur sa parcelle

En vue de revendre, ou simplement pour créer une habitation supplémentaire, il est possible de diviser sa parcelle en plusieurs unités.

Chaque parcelle à venir doit conserver un accès ; il est interdit d'en enclaver. Des servitudes de passage, ou un découpage parcellaire garantissant ces accès pour tous sont à anticiper.

Build in my backyard (BIMBY)

On parle de Bimby (construire dans son jardin) lorsque l'on divise sa propre parcelle pour bâtir une ou

plusieurs constructions supplémentaires.

La densité bâtie des communes peut ainsi augmenter progressivement, à mesure que les tissus les moins denses soient peu à peu modifiés.





Relativiser la densité

La densité en temps que valeur chiffrée (en nombre de logements / hectare) ne doit pas être absolue. On l'adaptera par exemple en fonction du caractère urbain ou rural d'une commune.

Par extension, il est important de travailler le cadre de l'opération, en conservant les qualités



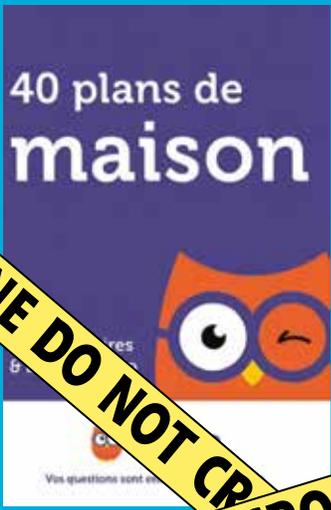
de l'espace initial (présence d'un verger, d'une belle vue sur le paysage, ...).

La moyenne de 600 m² de parcelle ou la densité de 13 log./ha peut être adaptée pour respecter les qualités du lieu.



« Vous pouvez me faire confiance, ne vous souciez pas de ce projet, nous nous occupons de tout. »

Vous aurez bientôt votre propre maison, clé en main. »



« On trouve des plans partout. Je n'ai qu'à choisir celui qui me plaît, on adaptera le terrain. »



CRIME SCENE DO NOT CROSS



*« Il faut se dépêcher de construire,
il ne faudrait pas rater la promotion sur la pompe à chaleur. »*

CRIME SCENE DO NOT CROSS



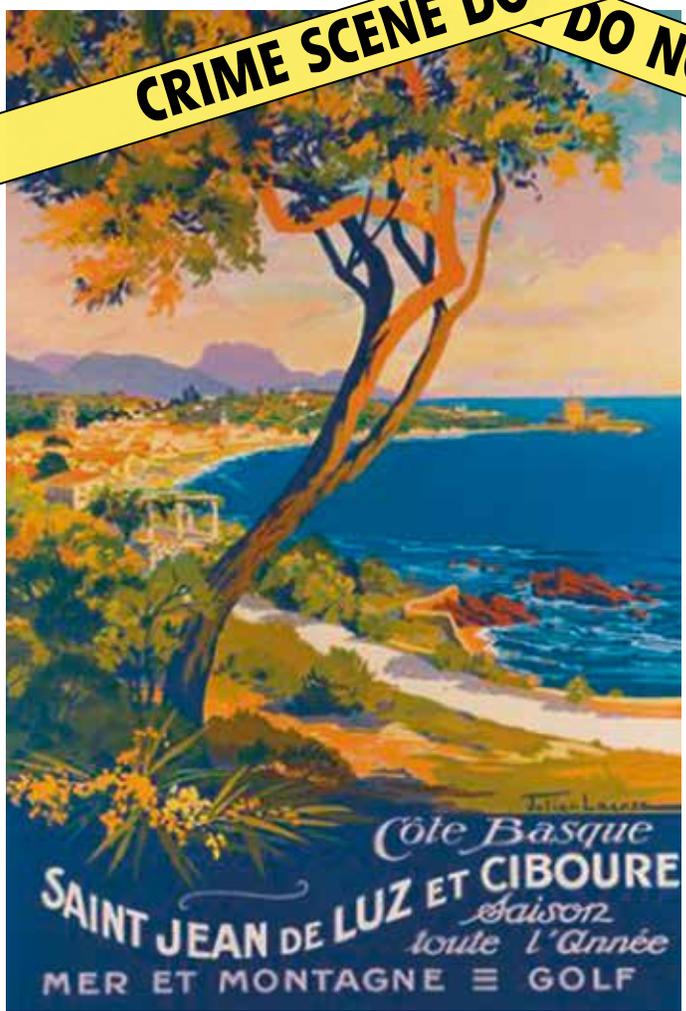
CE MODÈLE À PARTIR DE 100 000 €
Pour 1 € DE PLUS chauffage avec Pompe à Chaleur



CRIME SCENE DO NOT CROSS

CRIME SCENE DO NOT CROSS

*« J'aime
beaucoup le
pays basque.
Je voudrais
construire
une maison
traditionnelle
de cette région
sur mon
terrain. »*





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 abordera 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>

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.

Sur des aspects connexes, d'autres organismes peuvent être contactés.

Dimension juridique et énergétique

ADIL du Doubs
Espace info-énergie
1 chemin de Ronde du Fort Griffon
25000 Besançon
Tél. 03 81 61 92 41
<www.adil25.org>

Patrimoine et protection

UDAP du Doubs
7 rue Charles Nodier
25000 Besançon
Tél. 03 81 65 72 10
sdap.doubs@culture.gouv.fr

Aménager sa parcelle induit de trouver sa place, dans un espace existant. Un bon projet optimise la surface, sans amoindrir les qualités du lieu.

En recherchant une certaine discrétion dans son opération, on peut ensuite travailler un projet qui ménage des espaces généreux et bien conçus, en intérieur et en extérieur.

Documents téléchargeables

Fiches-conseil
« La notice descriptive du permis d'aménager »
« Bien penser son projet »
<<http://www3.archi.fr/CAUE25/?-Publications-a-commander->>

Fiche-conseil
« Construire et aménager en harmonie avec le voisinage »
<<http://www.caue-sarthe.com/nos-publications/>>

Fiche-conseil
« La démarche BIMBY »
<http://www.caue45.fr/_pdf/publications/Expo_Bimby_CAUE45.pdf>

Bibliographie

« Voisins - voisines, nouvelles formes d'habitat individuelles en France » : Le moniteur, 2007.

« Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques, Concevoir, édifier et aménager avec le développement durable » : Le moniteur, 2005.

Graham Rose, « Un jardin facile à entretenir », Paris : Flammarion, 1986.

Directeur de la publication
Dominique Tonal, directeur du CAUE du Doubs

Rédaction
Dominique Tonal, Sébastien Massei, urbaniste du CAUE du Doubs
Vincent Paillot, architecte du CAUE du Doubs

Photographies
CAUE du Doubs
Sites internet

Conception
Mylène Moisan Brévod, graphiste PAO du CAUE du Doubs

Imprimerie Simongraphic
25290 Ornans - France

Sur papier Arcoprint extra white, blanc

Septembre 2015
Février 2019, 2^e édition
CAUE du Doubs