

LA CONSTRUCTIBILITÉ DU TERRAIN

Outre les caractéristiques physiques du terrain, il faut vérifier sa constructibilité.

LA RÉGLEMENTATION

Il existe plusieurs documents d'urbanisme ou des règlements qui peuvent interdire ou fixer des principes de construction sur un terrain. Il convient de se renseigner auprès de la mairie pour connaître le type de réglementation appliquée pour le terrain sur lequel vous avez choisi de construire.

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme s'applique dans les communes qui ne possèdent pas de document d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols (POS) détermine sur le territoire communal des règles de construction : implantations, hauteur des constructions, pente des toitures, couleur des enduits, etc.

Le règlement de lotissement

Ce règlement fixe les règles de constructibilité sur la parcelle : implantation, hauteur, aspect des constructions. Ce règlement peut aussi donner des orientations en matière de traitement des abords, des plantations.

La carte communale

La carte communale permet de définir, sur le territoire de la commune, les terrains constructibles et ceux qui ne le sont pas. En matière de réglementation, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique en général.

Le certificat d'urbanisme

Lorsque la commune ne possède pas de document d'urbanisme, il faut faire une demande de certificat d'urbanisme pour s'assurer de la constructibilité du terrain.

Périmètre de protection d'un monument historique

Lorsqu'un terrain se situe à proximité d'un monument historique, tout projet de construction est soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. Il est conseillé de prendre contact avec le service Départemental du Patrimoine et de l'Architecture pour connaître les règles à respecter.

ZPPAUP

La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique. Il complète parfois le périmètre de protection d'un bâtiment classé. Il est soumis à l'autorité de l'Architecte des bâtiments de France.

LA NATURE DU SOL

Dolines, sols argileux : certains terrains présentent des faiblesses qui peuvent rendre la construction plus difficile et entraîner des surcoûts.

En cas de doute sur la nature du sol, demander un sondage ou une étude plus approfondie à un géologue.

LE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Le niveau de raccordement aux réseaux influe sur la constructibilité du terrain. La proximité des réseaux aura une incidence sur le prix de raccordement et peut aussi guider dans les choix d'implantation de la construction.

LE CAUE

Le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement œuvre pour la promotion de la qualité du cadre de vie. Il intervient auprès de différents publics : scolaires, particuliers, élus ou professionnels.



CAUE du Doubs

21 rue Pergaud

25 000 Besançon

Tél. 03 81 82 19 22

www.caue25.org

DES CONSEILS GRATUITS

Vous pouvez avoir recours aux conseils gratuits d'un architecte-conseiller du CAUE à chaque étape de votre projet. L'architecte-conseiller du CAUE 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 :

architecturaux, techniques, administratifs, réglementaires, et énergétiques.

Les permanences sont gratuites.

Elles sont assurées dans différents lieux du département, uniquement sur rendez-vous.

CAUE 25

21 rue Louis PERGAUD

25 000 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.

ADRESSES UTILES

ORDRE DES ARCHITECTES

1 rue Martelots

25 000 Besançon

www.architectes.org

Ce site internet présente comment un architecte peut répondre au mieux à votre projet de maison individuelle.

MAISON DE L'ARCHITECTURE

2 rue de Pontarlier

25 000 Besançon

La maison de l'architecture de Franche-Comté propose des expositions et des visites de projets architecturaux. Vous pouvez trouver le programme sur le site internet : www.ma-lereseau.org

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

5 rue Sarrail

25 000 Besançon

www.sdaps-doubs.gouv.fr

Ce site internet vous apporte quelques réponses si votre terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.



Les fiches-conseil du
CAUE du Doubs

La maison et son terrain



Maison individuelle - QUIROT & ASSOCIÉS ARCHITECTES
Lauréat du Palmarès de l'architecture et de l'aménagement du Doubs 2007 - Photo : Nicolas Waitefaugle

**Habiter quelque part,
c'est prendre place
dans un paysage
singulier.**

Chaque nouvelle maison participe à la composition du paysage par son implantation, sa volumétrie, sa couleur, mais aussi par le traitement du jardin, de ses abords.

La démarche habituelle est d'imaginer sa maison sans prendre en compte les particularités du territoire dans lequel elle sera construite. Une maison est pourtant bien plus qu'une simple « boîte à habiter » posée sur une parcelle.

Cette fiche propose des clefs de lecture et des pistes à suivre, afin de mieux prendre en compte les particularités du site dans un projet de construction.

A la base du projet, se trouve le terrain.

S'installer à la campagne, c'est choisir de profiter de la qualité d'un cadre de vie : calme, espace, nature, harmonie.

Le paysage n'est pas un décor que l'on consomme. C'est un lieu qui porte en lui une histoire, une identité. Chaque projet de construction peut l'enrichir par sa qualité.

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.

Venir habiter un lieu, c'est s'y implanter modestement, et pour cela, essayer de le comprendre. Respecter le paysage et son environnement, c'est regarder au-delà des limites de sa parcelle : le relief, la végétation locale, les bâtiments existants...

En observant le village, on découvre les particularités des constructions : gabarits, orientations, implantations des maisons, aménagements des abords et des jardins.

Certains éléments ont déterminé le choix du terrain : sa situation, sa forme, son orientation, ses vues. En tenant compte de ces particularités : dénivelés, arbres, haies, murets, vues, il est possible d'aboutir à un projet de qualité qui s'intègre dans son territoire avec respect.

Une intégration réussie ne nécessite pas forcément des moyens ou de l'espace, mais de la sensibilité et du savoir-faire.

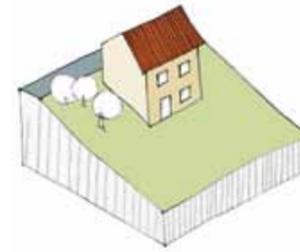


Le relief

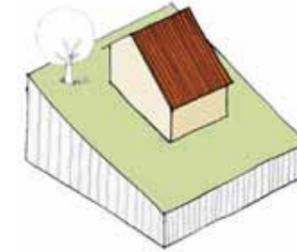
Les travaux de terrassement s'avèrent coûteux et inesthétiques. La prise en compte de la pente naturelle permet de bien ajuster la maison à son terrain. Le mieux est d'envisager un projet sur mesure plutôt que d'essayer d'adapter un modèle de maison conçu pour un terrain plat.



NON !
Le talus rapporté est une solution coûteuse. Son impact visuel est important. Risques d'affaissement, problèmes de ruissellement des eaux de pluie.



Les pièces de vie donnent directement accès au terrain naturel.



La maison suit la pente naturelle du terrain par un jeu de niveaux.

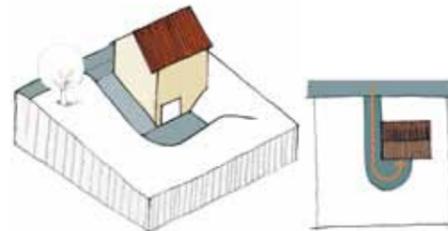


Les accès

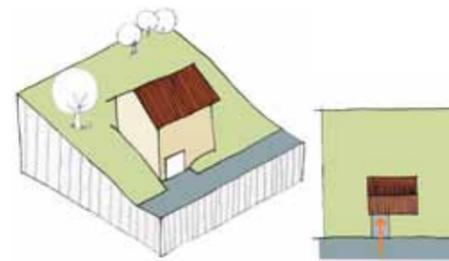
Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains.

Cela entraîne des travaux supplémentaires, notamment pour l'accès.

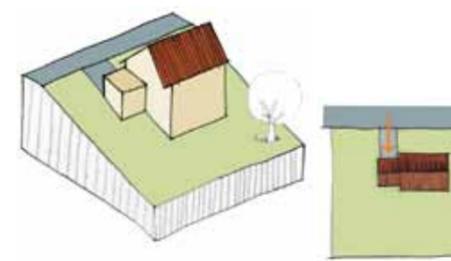
On privilégiera la solution la plus simple qui s'accorde le mieux avec le terrain naturel : un accès à niveau et le plus direct depuis la voie.



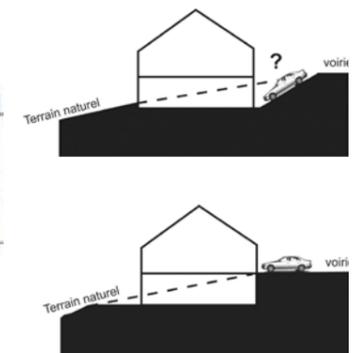
NON !
L'aménagement des accès ne doit pas consommer inutilement du terrain.



Un accès direct depuis la rue libère plus d'espace pour le jardin. La voie est située en bas. L'accès au garage se fait par le bas.



La voie est située en haut. L'accès au garage se fait par le haut.



L'implantation

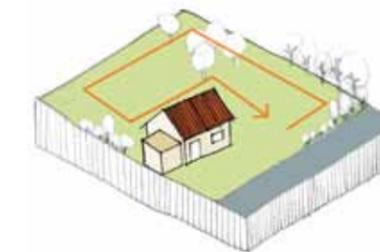
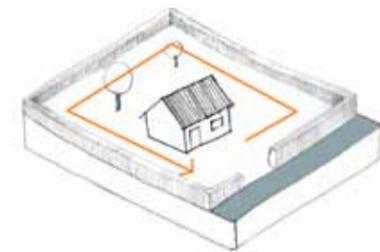
L'habitude est de placer sa maison au centre du terrain.

Cette solution laisse des espaces résiduels difficilement utilisables en jardin.

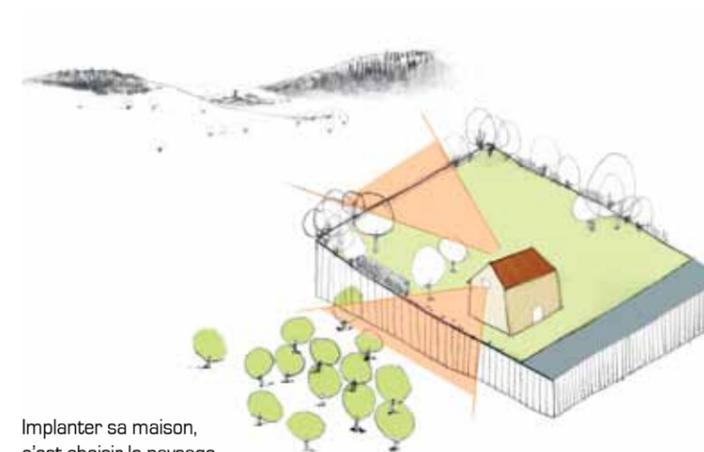
La maison est visible de partout, on cherche alors à se clôturer avec des haies opaques.

Par sa position sur le terrain, la maison isole le côté jardin plus intime du côté rue convivial.

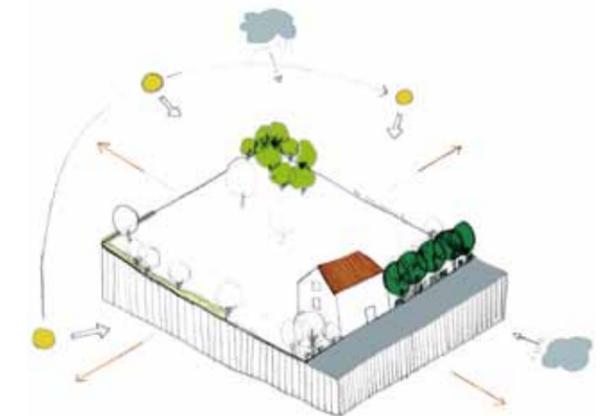
Une implantation plus proche des limites du terrain libère davantage de surface pour le jardin.



L'orientation et les vues



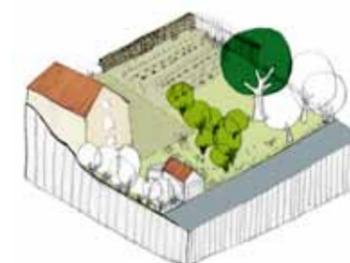
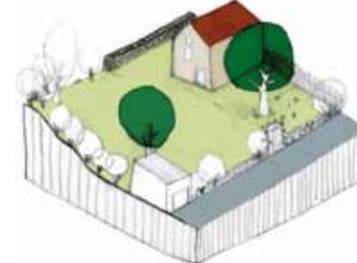
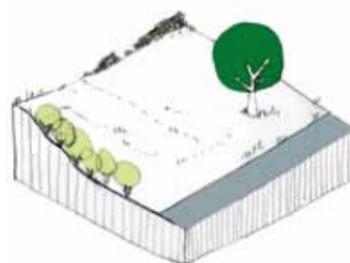
Planter sa maison, c'est choisir le paysage vers lequel notre regard portera quand nous y habiterons.



Un choix judicieux dans l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants du lieu participe au confort de l'habitat.

L'aménagement du terrain

Certains éléments présents sur le site : arbres, haies, murets peuvent servir de base à l'aménagement du terrain. Pour les plantations, privilégier les essences locales mieux adaptées au climat, planter des haies champêtres qui mélangent les espèces.



Le jardin prolonge le logement à travers les ouvertures, la terrasse, les vues sur le paysage.