



Implantation

Se positionner sur votre terrain

Est-ce nécessaire de pouvoir faire le tour de sa maison ? Faut-il obligatoirement se séparer de la maison voisine, se reculer par rapport à la rue ? La forme du terrain, son orientation, vont en partie dicter l'implantation mais il reste toujours une part de choix.

La mitoyenneté

Privilégiée dans les zones denses, cette implantation présente deux avantages principaux :

- en limitant les circulations autour du bâtiment, l'espace extérieur libre est plus important et l'aménagement du jardin moins contraint ;
- pour les murs mitoyens, les déperditions énergétiques sont réduites et la maison profite des apports thermiques voisins.

Le rapport à la rue, le lien avec l'espace public

Le lien entre la maison, espace privé intime, et la rue, espace public à la vue de tous, doit être réfléchi. Il existe plusieurs choix :

- un alignement sur rue permet de libérer un maximum d'espace de jardin en fond de parcelle ;
- un retrait par rapport à la rue, favorise l'intimité du logement ; dans ce cas, il est conseillé de penser à une clôture légère, qui participe à l'embellissement de l'espace public limitrophe.



Exemple de frontage : la maison est en léger retrait © CAUE 79

L'importance du terrain

Si vous le pouvez, choisissez le terrain offrant le meilleur potentiel d'implantation pour la maison : sa forme, son orientation, son relief, le paysage, les végétaux déjà présents, sont des éléments à bien considérer.

L'évolution urbaine



Le positionnement des maisons sur le terrain participe à la forme urbaine, de même que la rue et cheminements, les places, les espaces verts, etc.

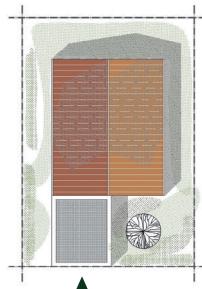
Cette forme urbaine a connu des évolutions. Pendant longtemps, les maisons furent positionnées en front de rue, accolées les unes aux autres. Depuis les années 1950 environ, elles sont au contraire placées au centre de larges parcelles.

Aujourd'hui, la dimension des terrains diminue : cela nous incite à réfléchir au positionnement de la maison, notamment pour optimiser le jardin.

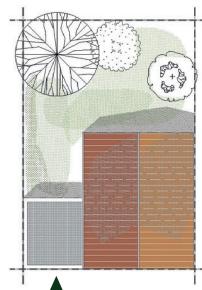
Étude de cas d'implantation

Dans l'exemple ci-dessous, le terrain de 300 m² donne sur la rue. On souhaite y implanter une maison de 100 m² et une dépendance de 30 m² (garage, préau ou atelier). L'exercice ne tient volontairement pas compte de l'orientation et des parcelles voisines. Il se concentre sur le rapport entre les constructions et le jardin. La question d'un bâtiment à étage est également posée.

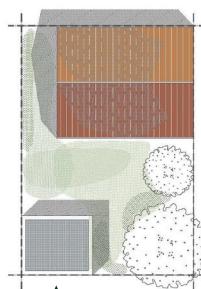
1. Sur une petite parcelle, placer la maison au centre se fait complètement au détriment du jardin. En outre, les vis-à-vis sont importants et tout le terrain sera à clôturer.



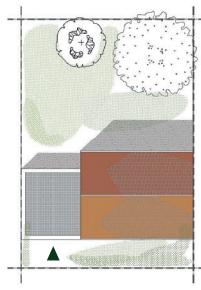
3. La maison et le garage sont positionnés en mitoyenneté et le long de la rue. L'espace extérieur restant, pour le jardin, est maximisé. Les façades arrières vont également profiter d'apports solaires.



2. L'implantation dissocie la maison en fond de parcelle et le garage sur rue. Dans cette hypothèse, seules deux façades peuvent bénéficier de lumière naturelle. De plus des constructions séparées engendrent un surcoût.



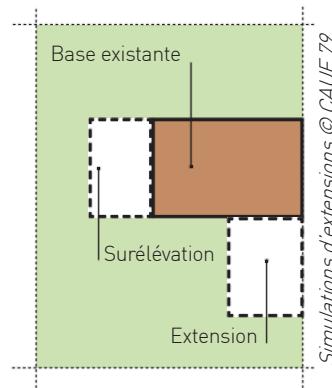
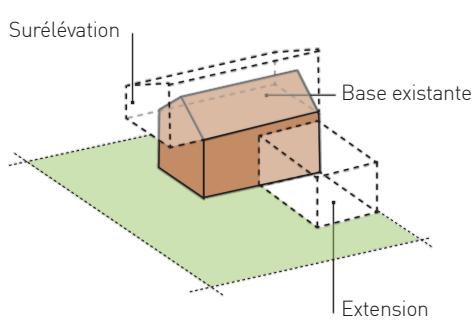
4. Avec une construction en léger retrait de la rue on crée un « devant » et un « arrière » favorisant l'intimité du logement et des traitements des jardins différents. La création d'un bâtiment en R+1 entraîne une emprise au sol réduite.



L'évolution future de la maison

Il faut savoir que les choix de départ vont déterminer les possibilités d'extension : la maison doit pouvoir évoluer en fonction des changements familiaux ou de propriétaires. Dès le départ, il est donc conseiller de se projeter à long terme et d'anticiper des travaux nécessaires.

Généralement, un projet compact au départ aura davantage de possibilités d'extensions. De plus, la question des circulations extérieures et intérieures (accès, stationnement ou escalier) sera également importante pour anticiper des évolutions futures.



Et le budget ?

L'implantation de la maison a un impact sur le coût de l'opération.

Etre solidaire avec les autres maisons, profiter au maximum des apports solaires, implanter le bâtiment à proximité des réseaux, limiter les clôtures bâties et réduire les travaux de terrassement participent ainsi à la réduction du coût des travaux et permettent également de réduire les consommations énergétiques et le coût d'entretien sur un temps plus long.

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE 79)

- L'ensemble des fiches est téléchargeable sur le site caue79.fr.
- Les architectes du CAUE 79 sont aussi là pour vous conseiller. RDV par courriel à caue@caue79.fr ou par téléphone au 05 49 28 06 28