

La maison individuelle Les essentiels du projet

Ou « De la conception à la construction du projet : des règles minimales »

Construire sa maison est un rêve pour beaucoup de lotois, dont la réalisation se concrétise par l'implantation d'une construction qui marquera durablement le paysage, patrimoine commun à tous. Construire sa maison est donc un acte qui implique des obligations vis à vis des tiers et de la collectivité.

Or on constate trop souvent que les choix des maîtres d'ouvrage se portent sur un modèle tout prêt, sans prise en compte du paysage, sans recherche d'adaptation de la construction au terrain et avec des artifices décalés (tuiles panachées, plan coudé...).

Cette production de maisons individuelles banalise ainsi le paysage et dénature le caractère de notre terroir.

Ce document élaboré par les services de l'Etat a pour objet de proposer une méthode permettant d'assurer le lien nécessaire entre projet et territoire. Il servira également de référence aux services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Un projet en lien avec le territoire répond avant tout :

- à une bonne **connaissance** du lieu de construction
- à une implantation permettant **l'accroche** du projet dans le site
- à un volume, des matières et des couleurs en **rapport avec le caractère** des constructions traditionnelles

Analyse du lieu

Comprendre où je construis, en portant le regard autour de la parcelle et du lieu qui l'entoure

Localiser le terrain par rapport à l'environnement dans la commune, c'est à la fois, avoir situé le hameau ou le quartier, mais également avoir appréhendé le contexte social de la nouvelle construction ; avoir repéré les équipements de la commune, les services publics, tout ce qui concourt à créer du lien social autour du projet.



Le terrain choisi doit être analysé et exploré, en repérant les éléments structurant le lieu :

chemins, haies, arbres, murets, clôtures, reliefs, pentes, orientation, vents dominants, points de vue, constructions existantes..., leurs implantations, leurs caractères, leurs volumes et matériaux, seront déterminants pour le futur projet.



Documents attendus

Un plan de localisation du terrain dans la commune à l'échelle 1/25000, ref. PC1, un plan cadastral à l'échelle 1/1000 permettant le repérage des constructions environnantes et les éléments structurants, photographiés de loin depuis l'espace public ref PC7 et PC8

Implantation

Établir le lien avec l'espace public

ORGANISER LA PARCELLE

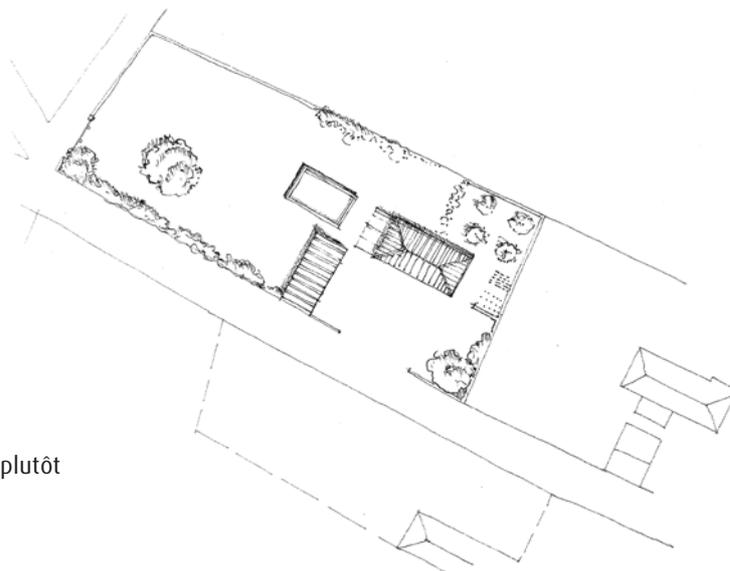
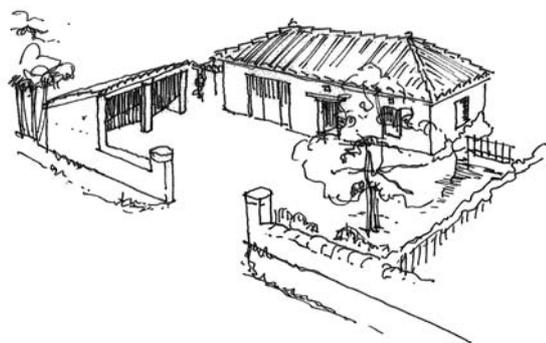
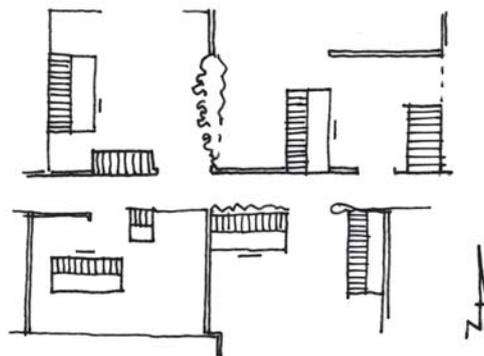
Le projet dans le principe de la cour est un moyen privilégié d'atteindre l'objectif, et correspond à un usage intemporel et fonctionnel. C'est l'espace d'accueil indispensable, transition entre espace public et espace privé.

Elle est délimitée par plusieurs côtés ; l'espace est clos, constitué d'une façade d'entrée et de corps secondaires disposés de façon à préserver les lieux de l'intimité : clôtures, portails et portillons,... autant d'éléments à qualifier et à préciser dans le cadre du projet.

Le corps principal s'implante à proximité des voies publiques (de 0 à 12m environ), pour des raisons :

- culturelles : favoriser les liens sociaux
- économiques : créer des voies et des réseaux plus courts
- fonctionnelles : rationaliser l'espace par une gestion économe globale du terrain permettant par exemple une division ultérieure

différents modes d'implantation



Le projet recherche le point d'équilibre entre :

- l'exposition au soleil : orientation la plus favorable
- l'abri par rapport aux vents dominants : façade exposée plutôt fermée, création d'écrans
- les points de vues à préserver.

ADAPTER LE PROJET

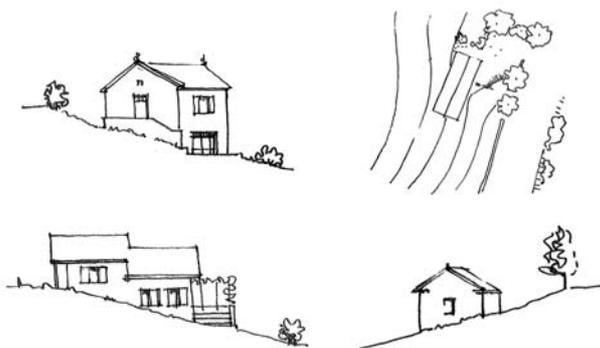
Le projet s'adapte au terrain et non l'inverse, il colle au plus près de la topographie du site :

- le plus simple : sens du faitage parallèle aux courbes de niveaux,
- le plus audacieux : le faitage perpendiculaire aux courbes, en utilisant la déclivité pour créer deux niveaux.

Une construction posée sur un plateau artificiel ne saurait convenir, notamment sur un terrain en pente.

Les niveaux de « terrasse » doivent être maçonnés. Un monticule de terre ramené devant la porte-fenêtre n'est pas une solution acceptable.

Bonne adaptation topographique



Mauvaise adaptation au sol



Documents attendus

Un plan de masse à l'échelle 1/500 ou 1/200, côté en 3D avec mise en évidence de la topographie, *ref PC2*, une coupe en long et une en travers qui exprime la relation avec l'espace public. *ref PC3*

Volume

Établir le lien avec le contexte bâti

Le volume principal sera étudié en référence aux constructions traditionnelles du lieu. Dans le Lot, les différentes entités paysagères génèrent des typologies caractéristiques, notamment en toiture.

Le volume principal reste cependant simple et de base rectangulaire, sa largeur se situe autour de 7 m environ.

Il peut être complété par : des volumes secondaires, un étage ou un comble habitable.

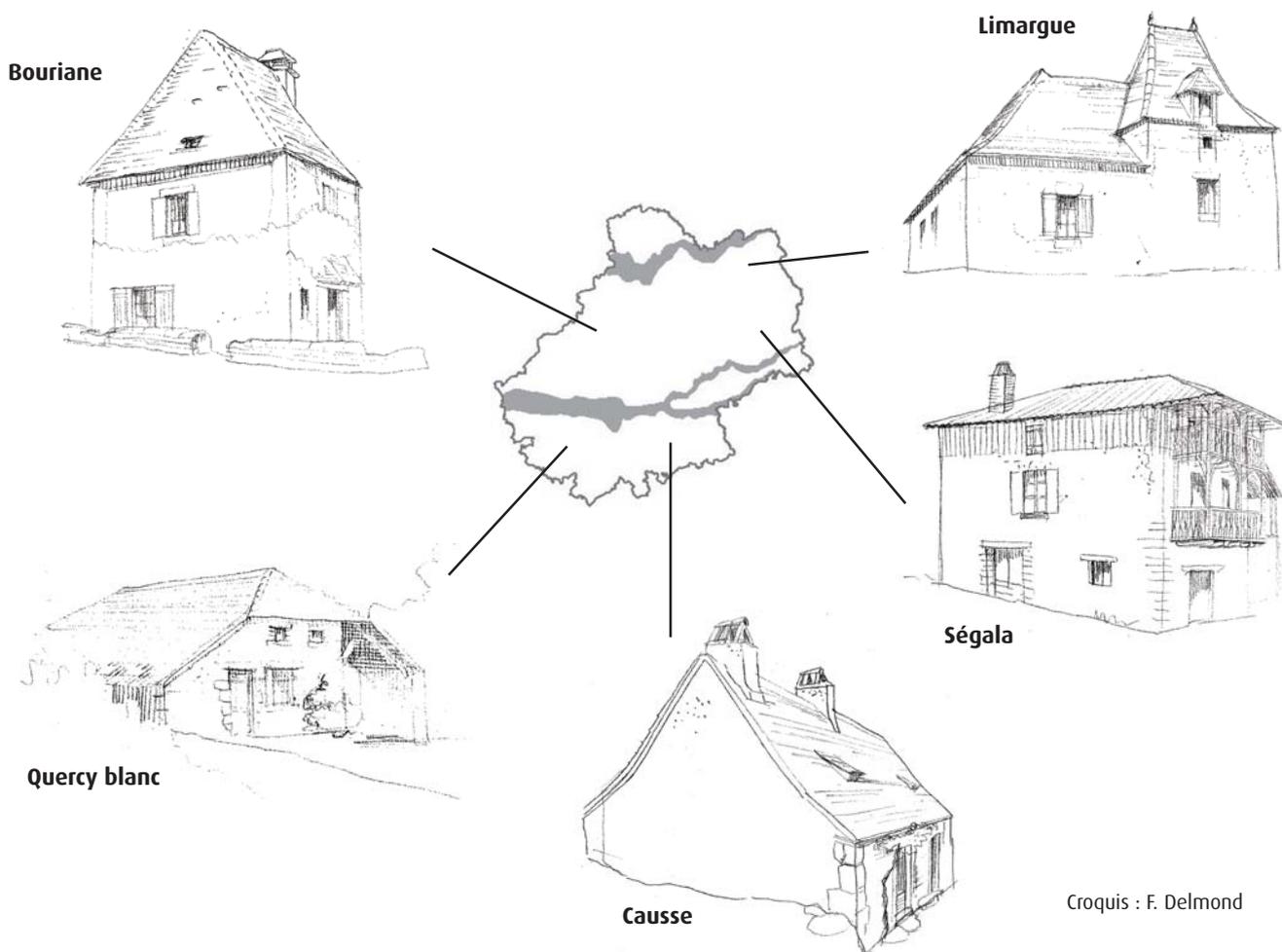
Ces différentes combinaisons permettront de moduler les pentes de toiture pour maîtriser les coûts de la construction.



Proportions traditionnelles des pignons des maisons :
- pentes faibles sur rez de chaussée ou sur volume R+1,
- pentes fortes sur R+1 ou rez de chaussée + comble

Un projet étudié sur la base d'un volume simple engendre **une économie du coût de la construction et de l'entretien** qui peut être profitable à une qualité de matériaux supérieure.

Il permet une **évolution plus souple** pour de futures extensions, et limite l'influence des effets de mode.



Croquis : F. Delmond

Documents attendus

Toutes les façades en géométral* à l'échelle 1/100 montrant l'accroche au terrain et à la voie publique. ref PC5

*qui indique la disposition la forme et les dimensions exactes des différentes parties de l'ouvrage sans tenir compte de la perspective.

Matériaux et couleurs

Ajouter la touche finale qui fait aussi la qualité

Ils seront choisis en référence aux dispositions et aux teintes des constructions traditionnelles du lieu d'implantation du projet pour parfaire l'insertion dans le paysage :

- couleur et qualité de la couverture
- couleur et aspect des façades enduites ou bardées
- couleur, forme et typologie d'éléments secondaires : menuiseries et encadrements de baies, ferronneries, escaliers,...
- clôtures en limite avec l'espace public



DOCUMENTS ATTENDUS

Une notice accompagnant les façades et les toitures qui précise la nature et la couleur des matériaux, leurs références ou échantillons, des détails constructifs. *ref PC4*

En résumé...

Une bonne compréhension du lieu choisi pour la nouvelle construction et la recherche d'un lien avec la culture du lieu, sont les préalables incontournables à tout projet réussi ; cette réflexion représente un investissement durable pour l'enrichissement du paysage. Elle fait du porteur de projet un acteur du développement et de la valorisation du territoire.

LES PIÈCES ATTENDUES doivent assurer une lecture aisée du projet et permettre de mesurer la qualité d'insertion du projet dans son environnement immédiat.

- Le plan de localisation sert à identifier les composantes paysagères du secteur, le plan cadastral sert de support à leur analyse, il porte le repérage photographique.
- Le plan de masse fait apparaître : la cotation aux limites, les clôtures, la composition de la cour, les plantations existantes et projetées, la provenance des vents, les vues.
- Les façades en géométral avec profil du terrain naturel permettent d'apprécier l'accroche et la concordance entre le sol et la construction.
- La notice précise le choix des matériaux et leurs couleurs pour affiner la perception du bâti.
- Le volet paysager fait apparaître le projet dans son environnement, depuis l'espace public, une fois les travaux réalisés. *ref PC6*