

# IMPLANTATION

Lors d'un projet de construction, définir l'implantation de la maison sur le terrain est une phase importante. Ce choix, aux effets souvent irréversibles, conditionne les possibilités d'évolution du bâti et de la parcelle. La prise en compte de nombreux critères doit permettre d'aboutir à un projet de qualité.



**Une maison correctement implantée requiert deux conditions d'ordre différent:**

- dans l'intérêt général, la volumétrie et l'architecture doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage;
- dans l'intérêt particulier, l'organisation de l'espace doit répondre au mode de vie, aux usages et au confort attendu par les futurs occupants. La simplicité en terme de volumétrie et d'architecture facilitera, au-delà d'économies financières, l'insertion paysagère.



Exemple d'implantation raisonnée d'une maison sur une parcelle avec accès par le Nord

**VOLUMÉTRIE**

Pour limiter les déblais et les remblais de terre (+ ou - 1 mètre reste acceptable), il faut adapter la construction et ses niveaux à la topographie du terrain. Si un garage est nécessaire, un plain-pied est préférable à une rampe avec déblai menant à un sous-sol car il évitera une modification excessive de la topographie. **Une économie d'énergie significative peut être réalisée en évitant des volumes complexes et découpés.**

**ESPACE**

Les occupants tiendront compte d'un programme qu'ils établiront préalablement. Tout projet de construction se traduit en termes de besoins et d'organisation de l'espace :

- vivre sur un ou plusieurs niveaux a une incidence sur l'emprise, le gabarit du bâti et les possibilités de vue ;
- opter pour un grand jardin ou une belle terrasse incite à éviter d'implanter la maison au centre de la parcelle pour éviter les espaces résiduels sous-utilisés ;
- préserver l'intimité oblige à contrôler les vues indésirables : une mitoyenneté permet de se fermer côté espace public ou voisinage tout en s'ouvrant sur un extérieur plus privatisé ;
- économiser l'énergie donnera la préférence à une orientation des baies principales vers le sud largement ensoleillées en hiver mais qu'il faudra ombrager en été par des systèmes de stores extérieurs, pergola ou tout autre brise-soleil ;
- se protéger des vents dominants induit la réalisation d'écrans maçonnés ou végétaux en évitant les ouvertures sur les façades exposées.

**Prévoir l'extension de la maison dans le futur ou la cession d'une partie de terrain, c'est préserver de l'espace non bâti.** Cette « réserve » est tributaire de la forme et des dimensions de la parcelle. En fonction de l'orientation de la parcelle, l'accès est également déterminant pour positionner un bâtiment, ses pièces principales. Ainsi l'accès par le Nord incite à rapprocher la maison de la voie pour dégager un large espace au Sud. Inversement, l'accès par le Sud est moins favorable puisqu'il incite à éloigner la maison de la voie pour bénéficier d'un espace « de devant » ensoleillé. Dans ce dernier cas, on évitera de trop éloigner le garage de la voie d'accès, quitte à le détacher de la maison.

**RÈGLES**

L'implantation d'une maison est soumise à un certain nombre de règles :

- Les règlements d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme (PLU), règlement de lotissement et Règlement National d'Urbanisme (RNU) peuvent définir des zones d'implantation, des distances à respecter entre les constructions et les voies, une limite de hauteur de construction, une limite de surface d'emprise au sol, une limite de surface de plancher définie par un coefficient d'occupation des sols (COS = rapport entre surface hors œuvre nette et surface du terrain).
- Le mode d'assainissement, simple à réaliser pour un raccordement au réseau collectif, est plus complexe pour un assainissement individuel nécessitant un minimum d'emprise.
- D'autres règles et servitudes peuvent exister localement, il est nécessaire de se renseigner en mairie.
- Le Code civil fixe les règles de voisinage, principalement dans le domaine de la mitoyenneté et des vues sur les terrains privés contigus.

**CONTEXTE**

**Pour tirer le meilleur parti du site, la démarche consiste alors à étudier l'implantation de la maison en prenant en compte les différentes données, les besoins et les contraintes citées.** Enfin un terrain à bâtir n'est pas toujours nu, et un beau mur ancien de clôture, une haie ou un arbre isolé peuvent caractériser le terrain et orienter le projet d'implantation de la maison.

**caue28**

CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME  
ET DE L'ENVIRONNEMENT  
D'EURE-ET-LOIR

87 RUE DU GRAND FAUBOURG  
28000 CHARTRES  
TEL. 02 37 21 21 31  
FAX 02 37 21 70 08  
WWW.CAUE28.ORG  
CONTACT@CAUE28.ORG