



OBSERVER

Que vous envisagiez d'acquérir une parcelle ou que vous soyez déjà propriétaire d'un terrain nu ou bâti, sa situation aura des conséquences décisives qu'il faudra prendre en compte dans votre projet. Dans un cas comme dans l'autre, il est important de bien OBSERVER les abords immédiats et plus éloignés. Il faut prendre en considération les environs, le paysage proche ou lointain tel que vous pouvez le voir depuis votre parcelle, les vues à privilégier, ou au contraire à atténuer, les repères.

Il faut s'interroger sur la manière dont votre terrain et votre future maison seront visibles depuis le voisinage. Il faut aussi être attentif au milieu bâti, le caractère et l'organisation des constructions qui entourent la parcelle à construire, la maison à réhabiliter, les particularités du village ou du quartier que vous allez habiter. Les contraintes du site sont source de créativité. Ne les négligez pas !

Il sera nécessaire, de vous renseigner sur comment vous inscrire dans un réseau de services disponibles à proximité. Ce sont les aspects pratiques du quotidien qui auront des incidences profondes sur votre futur mode de vie. Car votre projet devra bien s'adapter à son milieu environnemental, social et économique, et non l'inverse, pour développer ce que vous en attendez, tout ce qui répond à vos envies.



OBSERVER PRENEZ EN CONSIDERATION LES ENVIRONS

Si vous devez choisir votre terrain, il est important qu'il vous plaise pour son environnement avant de l'acquérir.

Si vous en êtes déjà propriétaire et que son environnement vous est déjà familier, les avantages qu'il offre pour vous doivent vous guider pour y faire votre projet. Tant pour une construction neuve qu'une réhabilitation, que vous ayez choisi votre parcelle ou que vous en soyez déjà propriétaire, votre projet doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

LE PAYSAGE

Recherchez les éléments qui vous attirent dans les caractéristiques du paysage.

Ce seront autant d'atouts pour l'intégration du projet dans son environnement :

- la végétation renvoie aux différentes formes végétales présentes (buissons, arbres,...) et à l'évolution du paysage en fonction des saisons (feuillages persistants ou caducs).

- la topographie fait référence au relief du site. Le terrain pourra être plat ou en pente (protection ou exposition au vent, aux intempéries, vues sur le paysage environnant...).

- le réseau hydrographique (présence d'un cours d'eau) peut être source d'agrément ou de contraintes (risques liés à la présence de l'eau, stabilité des sols,...).

- l'environnement bâti correspond aux bâtiments construits entourant la parcelle. Il peut générer des contraintes d'implantation qui nécessitent d'évaluer son impact (vues, ensoleillement, ombrage, courant d'air).

Le projet doit prendre en compte les formes architecturales et urbaines locales. Il peut tirer profit des accroches possibles au bâti environnant : une accroche en mitoyenneté minimise les déperditions thermiques, la quantité de matériaux à utiliser ; elle permet aussi de tirer le meilleur parti de la surface du terrain.

LE CLIMAT

Il est également important de comprendre le climat environnant la parcelle. On peut distinguer : le climat local qui correspond aux caractéristiques climatiques de la région ou du département, et le microclimat créé par les éléments présents sur le site et aux alentours (orientation, vents dominants, végétation, relief, bâti environnant, cours d'eau...).

Ces éléments sont primordiaux pour concevoir une construction confortable, économe en énergie et en entretien, mais également importants pour évaluer les possibilités de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire...), si vous souhaitez en bénéficier.



OBSERVER SOYEZ ATTENTIF AU MILIEU BÂTI

Le village ou l'agglomération où se situe votre parcelle de terrain constitue le milieu bâti dans lequel votre projet doit s'intégrer.

La plupart des constructions ont adapté leurs formes aux conditions environnementales du lieu, à sa situation géographique, sa topologie, son histoire...

Les documents d'urbanisme tiennent compte de ces conditions locales pour mettre en place une réglementation particulière, adaptée au milieu, bâti et paysager, pour conserver son identité.

Cette réglementation vous aidera donc utilement pour votre projet et les orientations possibles dans l'aménagement de votre parcelle.

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Parmi les règles administratives, certaines concernent particulièrement la commune où est située votre parcelle, ce sont les documents d'urbanisme. Il vous faudra les consulter.

Que ce soit dans le cadre d'une construction neuve, d'une réhabilitation ou d'une extension, ce sont les documents d'urbanisme qui vous renseigneront sur les conditions de constructibilité et les potentiels de la parcelle que vous envisagez d'aménager : respect d'un alignement, orientation des toitures, organisation des volumes, forme des ouvertures, choix des matériaux, des couleurs, implantation en mitoyenneté, pose de panneaux solaires, isolation par l'extérieur et pose de bardage, etc.

Lors du choix de votre parcelle pensez également :
– à vérifier si le terrain est situé dans un secteur protégé (abords de monument historique, périmètre

d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine –AVAP– ou zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager –ZPPAUP–, site inscrit ou site classé...) : ces documents sont consultables en mairie ;

– à vous renseigner sur la nécessité d'obtenir d'autres autorisations parallèlement au permis de construire : dispositif d'assainissement individuel, autorisation éventuelle de défrichement...

– à appréhender les contraintes de sol, l'existence de réseaux ou de servitudes privées ;

– à vérifier si le terrain est borné.

Dans le cas contraire, il faudra intégrer au budget global le bornage du terrain afin d'éviter tout litige ultérieur.

LES POINTS IMPORTANTS :

Le projet devra notamment tenir compte :

– de la distance du bâti par rapport à la voie,

– de la distance du bâti par rapport aux limites séparatives,

– de la distance imposée entre les bâtis édifiés sur un même terrain,

– des gabarits maximum autorisés,

– des vues et des percements de la façade

– de la présence de servitude(s),

– des distances des plantations par rapport aux limites du terrain,

– de la présence d'arbres protégés en EBC (Espace Boisé Classé),

– de toutes les réglementations spécifiques destinées à valoriser les qualités architecturales et urbaines de votre quartier.



OBSERVER INSCRIVEZ-VOUS DANS UN RESEAU DE SERVICES

Votre projet devra satisfaire en priorité aux exigences de votre futur mode de vie :

- proximité des services, des commerces (poste, mairie...),
- distance par rapport au lieu de travail, aux écoles...
- facilité des liaisons, transports publics, réseaux routiers...
- accessibilité à des activités partagées (sport, loisirs, culture...),
- infrastructures permettant d'utiliser des transports actifs en toute sécurité (bicyclette...).

Cette réflexion préalable sur vos attentes permet de bien définir vos priorités.

De même, les possibilités offertes par les réseaux de services proches peuvent faire naître de nouvelles envies.

LA PROXIMITÉ DES SERVICES

Un accès aisé aux équipements et aux pôles de service favorisera une bonne intégration au sein de la commune ou du quartier. Au moment du choix de la parcelle, pensez à :

- évaluer la proximité des services nécessaires au quotidien ainsi que les moyens de transport par lesquels ils sont accessibles.
- recenser les équipements existants et le temps de trajet nécessaire pour y accéder : école, piscine, gymnase, cinéma,...
- appréhender les nuisances potentielles de certains équipements existants ou prévus en termes de vues, de bruit, d'odeurs.

DESSERTE DES TRANSPORTS

L'insertion dans le réseau des transports locaux favorisera vos déplacements et votre qualité de vie avec une économie de moyens.

Pour les déplacements réguliers, pensez à :

- évaluer l'accessibilité à des modes de transports variés : routier, ferroviaire, actifs (pistes cyclables, chemins piétonniers).

Elle aura un impact énergétique et financier non négligeable et elle offrira plus ou moins d'autonomie de déplacement à chacun des membres de la famille.

- déterminer les dessertes possibles de la maison (attention à l'imperméabilisation des sols occasionnée), ainsi que les possibilités de stationnement sur la parcelle ou à proximité.
- observer les nuisances éventuelles dues à la proximité des réseaux de transport en ne vous limitant pas à l'environnement proche (le vent peut porter très loin ces nuisances).

VIABILISATION DE LA PARCELLE

Le raccordement d'une parcelle non-viabilisée occasionne un surcoût conséquent, alors avant de vous décider, il faudra également :

- recenser les réseaux desservant le terrain : électricité, eau courante, assainissement collectif, gaz de ville, téléphone, haut débit, câble, etc.
- se renseigner auprès de la mairie sur les modalités de mise en place d'un assainissement autonome si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible.