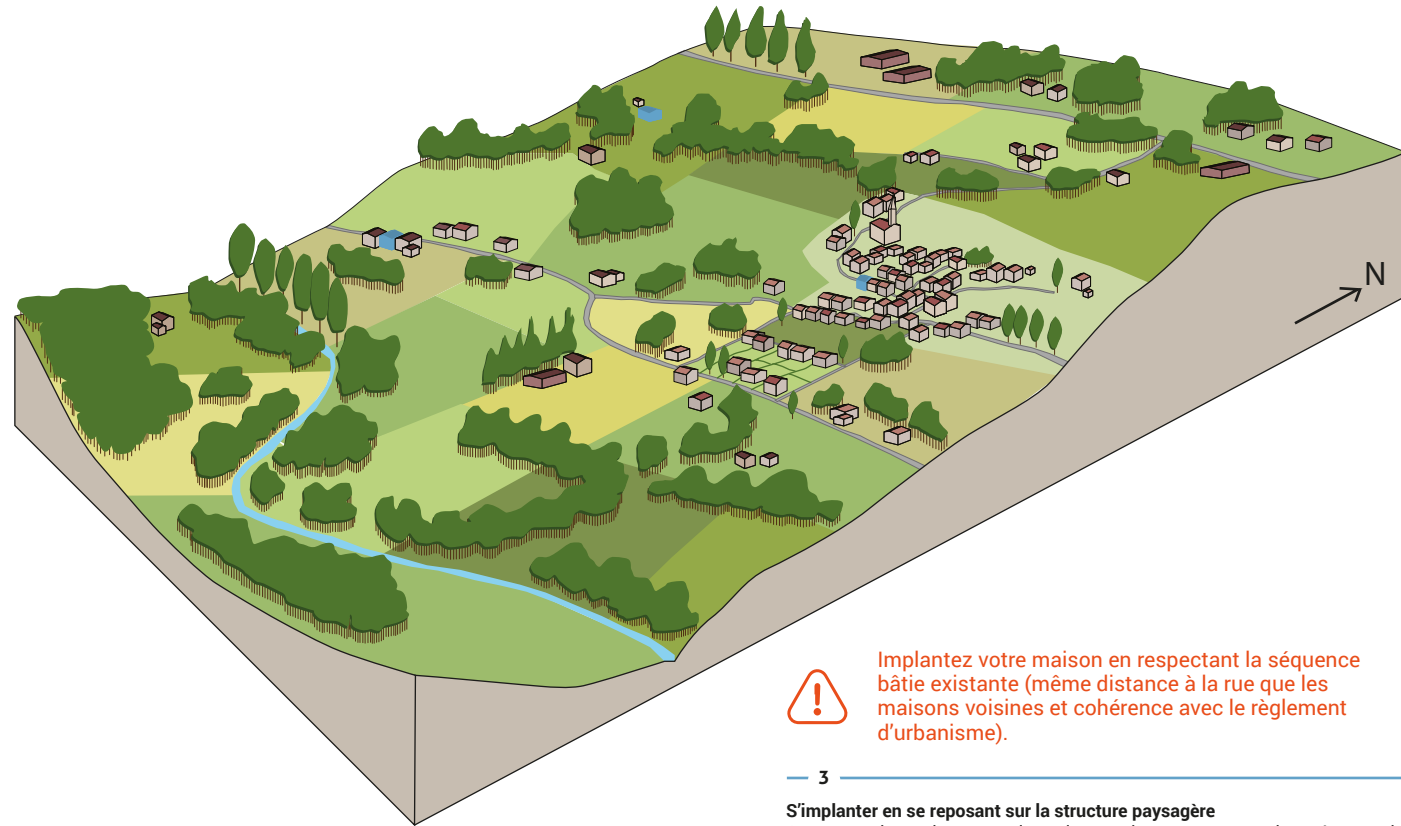


# BIEN CHOISIR SON TERRAIN

Première étape primordiale dans votre projet de construction : le choix et l'achat du terrain. Il doit répondre à vos propres besoins : situation géographique, exposition, plantations, forme, etc. Votre future maison doit s'adapter à votre terrain et non l'inverse. Son architecture doit s'inscrire dans le site en s'inspirant de l'architecture environnante.

L'implantation et la volumétrie d'une maison, ainsi que le modelage du terrain, fixent l'impact de votre projet dans le paysage pour une centaine d'années à venir. **Ces choix sont donc primordiaux.**

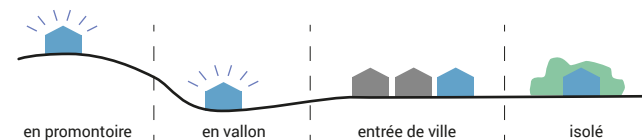
Observez bien l'implantation des maisons voisines, leurs formes, couleurs, volumes, etc. Ces informations vous serviront d'inspiration afin que votre maison s'intègre bien dans son voisinage.



## 1 Analyser le paysage autour du terrain

Comprendre un contexte, c'est observer le « grand paysage » dans lequel le projet va s'inscrire et visualiser les lieux d'où l'on peut être vu.

- Sur les hauteurs ou dans un vallon, votre maison sera très visible. Evitez ces implantations pour limiter l'impact sur le paysage.
- En entrée de bourg, votre maison doit être implantée en continuité du bâti ancien et non au centre de sa parcelle.
- Sur terrain plat, plus isolé d'autres maisons, conservez les plantations existantes, inspirez-vous des implantations et formes des bâtiments alentours.



## 2 S'insérer dans la pente en s'adaptant au terrain

Pour respecter la topographie du terrain, il est préférable de le modeler plus par déblai que par remblai. Les solutions architecturales sont à étudier sur-mesure : maison avec un demi-niveau, sur pilotis, en détachant le volume du garage, etc.



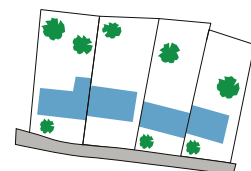
Implantez votre maison en respectant la séquence bâtie existante (même distance à la rue que les maisons voisines et cohérence avec le règlement d'urbanisme).

3

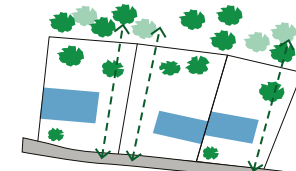
### S'implanter en se reposant sur la structure paysagère

Conserver les arbres et plantations existants permet de préserver la biodiversité, le charme du site et d'intégrer votre maison.

Un petit jardin à l'avant facilite la végétalisation de la rue, met la maison en retrait et offre un plus grand jardin arrière. Décaler les maisons sur une limite laisse des vues vers les jardins arrières ou les boisements. Il convient de dessiner les limites du terrain (clôture et/ou plantations) en cohérence avec le style de la maison et les clôtures voisines.



exemples d'implantations en secteur assez dense



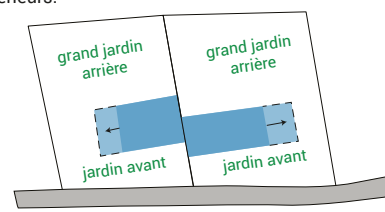
exemples d'implantations dans un tissu plus diffus, avec boisement ou jardin à l'arrière

4

### Anticiper l'évolutivité d'une maison

Organisez votre parcelle en pensant aussi à demain :

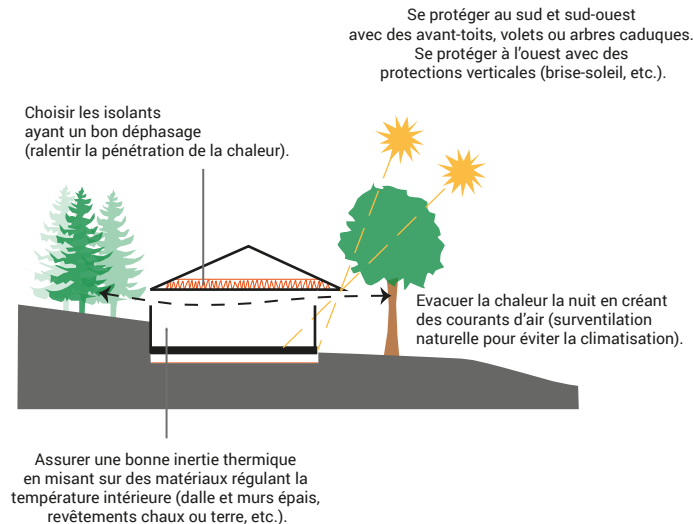
- Evitez de positionner votre maison en plein milieu de la parcelle, vous aurez un jardin plus grand et moins d'espaces résiduels pour des besoins futurs.
- Implantez-vous dès le départ en mitoyenneté pour s'agrandir ensuite vers l'intérieur de la parcelle plutôt qu'en direction du voisin.
- Privilégiez les grands espaces extérieurs dans le prolongement des espaces intérieurs.



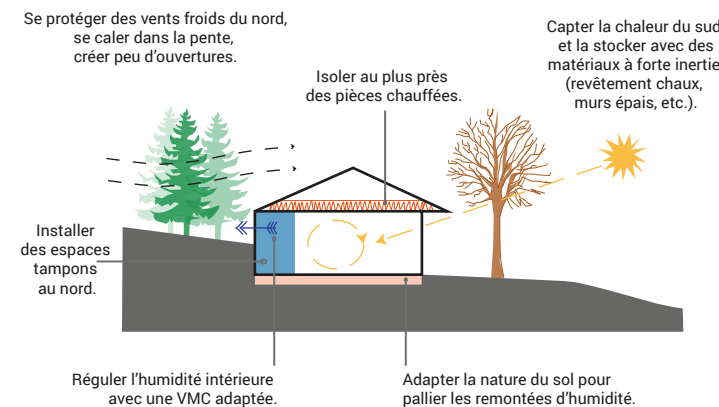
# STRATÉGIES D'IMPLANTATION

Pour une bonne stratégie d'implantation, pensez bioclimatique. Autrement dit, choisissez un terrain qui, en hiver est protégé des vents froids et en été profite du soleil tout en s'en protégeant. Organisez les pièces de la maison selon la course du soleil. Le climat girondin amène à optimiser la bioclimatique d'été. L'accompagnement par un architecte et un bureau d'études permet de concevoir une maison adaptée aux particularités du terrain pour obtenir le meilleur confort naturel et maîtriser vos consommations d'énergie.

## Bioclimatique d'été



## Bioclimatique d'hiver



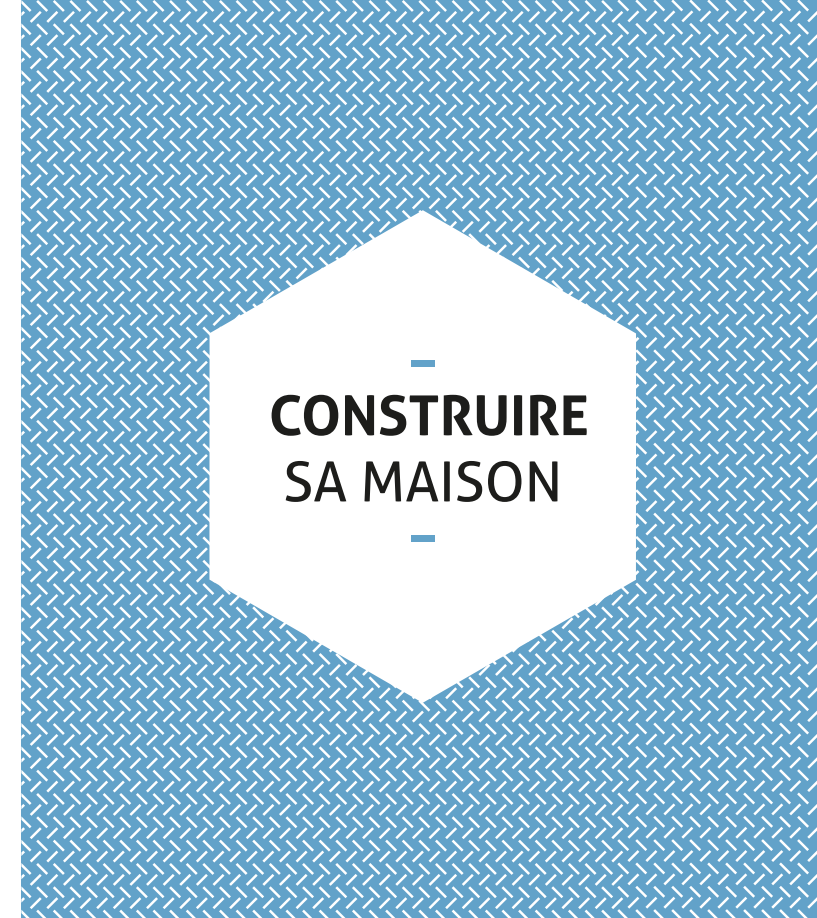
## Continuité, réinterprétation, contraste

### 3 attitudes architecturales

L'architecte est le professionnel qualifié pour concevoir une maison en adéquation avec le programme, le budget et le contexte environnant. Différentes stratégies sont possibles :

- / s'inscrire dans la continuité des principes de l'architecture traditionnelle (sans imitation grossière),
- / réinterpréter l'architecture locale,
- / jouer sur le contraste en respectant le contexte environnant.

Dans tous les cas le parti pris est affirmé et cherche à mettre en valeur l'identité singulière du lieu à travers une conception rigoureuse, dans sa volumétrie, sa composition de façade, le choix des matériaux et des coloris. (voir page centrale)



## En savoir +

Consulter [www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com) rubrique Ressources  
 / Fiches pratiques : les matériaux, les contrats, les autorisations d'urbanisme,  
 / Notices : clôturer son jardin, planter son arbre, matériaux locaux  
 / Ouvrages : maisons de Gironde (tomes 1 et 2) collection Architectures et Paysages en Gironde  
 / [www.observatoire-curiosite33.com](http://www.observatoire-curiosite33.com) : pour découvrir des réalisations exemplaires

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Gironde accompagne les élus, collectivités locales, institutions et particuliers dans leurs démarches de construction, d'aménagement et d'urbanisme.

Créé par le Conseil départemental de la Gironde en 1979, suite à la loi sur l'Architecture de 1977, **le CAUE a pour mission la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Il est investi d'une mission de service public au profit de tous.**

Sur rendez-vous auprès de votre mairie, au siège de votre Communauté de Communes ou au siège du CAUE à Bordeaux, venez rencontrer gratuitement nos conseillers :

- / Architectes
- / Architecte spécialisée en maîtrise de l'énergie
- / Paysagistes
- / Juriste



283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux  
 Tel : 05 56 97 81 89  
 contact@cauegironde.com  
[www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com)

# CONSTRUIRE SA MAISON

Votre future maison s'insérera en cohérence avec son environnement, par son implantation, sa volumétrie, sa façade et enfin par ses matériaux et coloris. Elle doit aussi correspondre à votre manière de vivre et répondre aux règles de l'urbanisme en vigueur et au Code civil. L'article R111-27 du Code de l'urbanisme « exige que chaque projet de construction soit en harmonie avec son environnement bâti ou naturel ».

L'architecte est l'interlocuteur privilégié pour concevoir votre maison adaptée à votre environnement, vos besoins et votre budget.

1

## LE PROGRAMME

- / Penser son projet selon son mode de vie
- / Définir son budget global (compris étude de sol, bornage, maîtrise d'oeuvre, réseaux, etc.)
- / Choisir son terrain et être attentif à ses qualités pour les préserver

2

## LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- / Règles d'urbanisme (PLU, espaces protégés au titre du patrimoine, etc.)
- / Code civil, Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- / Réglementation Thermique / Environnementale
- / Rencontrer un architecte-conseiller du CAUE ou ABF suivant le cas et les services instructeurs du lieu du projet

3

## LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

- / Déposer une autorisation d'urbanisme, Permis de Construire (PC), en mairie
- / Si la surface de plancher de votre projet est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, ou déposée par une SCI, le PC devra être élaboré par un architecte

4

## LE CHOIX DES PROFESSIONNELS

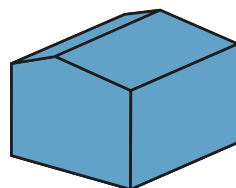
- / Comprendre les différents modes d'accompagnements possibles pour votre projet et le suivi de chantier (architecte, maître d'oeuvre, constructeur ou directement avec des entreprises) et signer le contrat adapté
- / Choisir des entreprises qualifiées connaissant bien la réglementation, les matériaux et signer les marchés de travaux
- / Vérifier leurs attestations d'assurance

## ORGANISER SA VOLUMÉTRIE

### Dessiner un volume simple et compact

Pour faire des économies :

**/ de construction**, dessiner moins de décrochés de façades et toitures. Cela simplifie la structure avec une toiture moins complexe, moins de risques de mauvais raccords de matériaux, etc. Vous économiserez également sur le budget de construction.



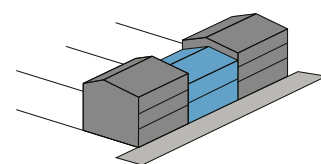
**/ d'entretien**, avec une même surface habitable. Une maison à étage génère moins de façades et de toitures à entretenir et à repeindre qu'une maison tout en rez-de-chaussée.

**/ d'énergie**, avec moins de façades et de toitures. Cela représente moins de surfaces à chauffer. En outre, moins de décrochés de façades ou de toitures, limite les risques de ponts thermiques. Si on opte pour un volume à étage, il est souvent plus facile d'orienter correctement les pièces en respectant les principes du bioclimatisme. Privilégier la qualité plutôt que la quantité, par exemple en optant pour des fenêtres plus grandes, des vitrages plus performants et des occultants adaptés. Enfin, avec une occupation au sol réduite, c'est plus de jardin disponible.

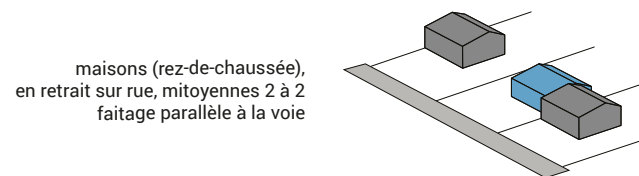
### S'orienter en fonction du contexte

Votre projet doit tenir compte de l'organisation des maisons environnantes pour s'en inspirer et s'inscrire en continuité avec elles.

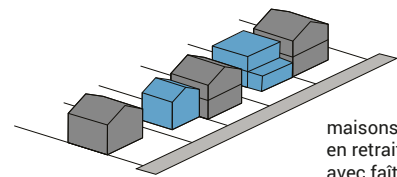
- / Respecter les règles d'urbanisme et s'implanter comme les maisons voisines, recul par rapport à la rue et aux limites des terrains voisins.
- / S'aligner sur les faitages : soit parallèle, soit perpendiculaire aux voies.
- / Dessiner la forme du toit en cohérence avec la maison voisine (pour les maisons mitoyennes), cela évite notamment des problèmes d'écoulements des eaux de pluie.
- / Appliquer les mêmes proportions, rapport hauteur/largeur.



maisons (à étage) R+1 ou R+2, mitoyennes, alignées sur rue, faitage parallèle à la voie



maisons (rez-de-chaussée), en retrait sur rue, mitoyennes 2 à 2 faitage parallèle à la voie



maisons rdc ou R+1 en retrait de la rue, semi-groupées, avec faitage perpendiculaire à la voie

## COMPOSER SES FAÇADES

Le dessin d'une façade ne résulte pas que de l'aménagement intérieur du logement. Son calepinage (la disposition d'éléments de façade) s'élabore en parallèle de l'aménagement intérieur pour une façade harmonieuse à l'œil. Alignez les ouvertures entre elles, limitez le nombre de formats (privilégiez les formats verticaux typiquement girondins) et équilibrez les parties pleines et les vides avec des jeux de rythmes et proportions.

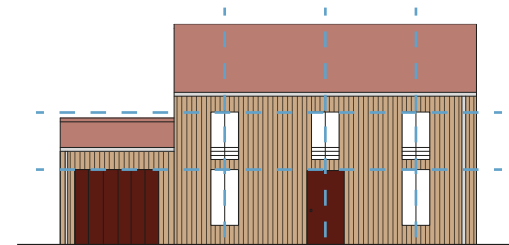


illustration de façade sur rue composée avec soin

En mitoyenneté, le dessin de façade s'appuiera sur les lignes directrices du bâtiment voisin : égout, corniches, niveaux de plancher, faitage, etc.

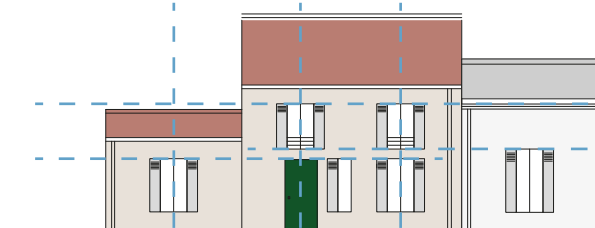
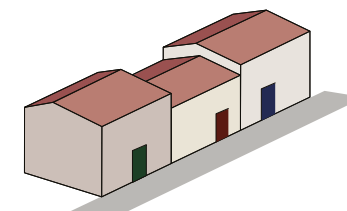


illustration de façade sur rue composée avec soin et s'appuyant sur le dessin de façade mitoyen

## CHOISIR SES COULEURS

La couleur des façades de votre maison doit s'harmoniser avec son contexte. Inspirez-vous des coloris des matériaux traditionnels girondins : tuiles vieilles, pierre et enduit à la chaux, zinc, etc. Cela n'empêche pas un traitement contemporain des façades en utilisant les dégradés de coloris de ces matériaux (tonalités pierre, ocre, terre, etc.). En zone rurale, hors du bourg, des couleurs sombres permettent d'intégrer plus facilement le projet dans le paysage.

illustration de coloration de façades dans un hameau girondin



N'oubliez pas qu'une couleur ou un matériau souligne un volume ou un élément architectural. Il ne faut pas les appliquer par « bandes » aléatoires. Attention aussi aux coloris « à la mode », car comme tout, la mode passe, mais aussi aux couleurs foncées, notamment sur des volumes importants en zone non ombragée, qui provoquent des surchauffes intérieures estivales et des contrastes parfois durs visuellement.

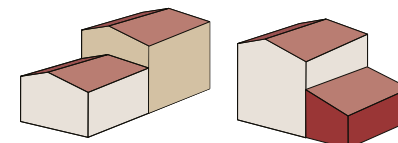


illustration de coloration de façades en fonction des volumes

## CHOISIR SES MATÉRIAUX

Choisissez le mode constructif et les matériaux de votre maison en fonction de leur **durabilité**, de leur **performance technique et fonctionnelle** et de leur **impact sur l'environnement et la santé**. Privilégiez les matériaux biosourcés (matériaux issus de la biomasse végétale ou animale) nécessitant moins d'énergie à la production et à l'entretien. Ils permettent aussi de mieux réguler l'humidité. Vous pouvez aussi utiliser des matériaux locaux ou issus du recyclage ou du réemploi. N'oubliez pas de vérifier les certifications et avis techniques.

### Matériaux structurants

Dalles, murs, planchers, poutres, charpentes, etc. Votre maison peut être construite en système de murs porteurs (en maçonnerie ou ossature bois) ou de poteaux/poutres. Votre choix sera en fonction du style architectural du projet et de votre budget. Le mode constructif n'empêche pas de varier la finition en façade.

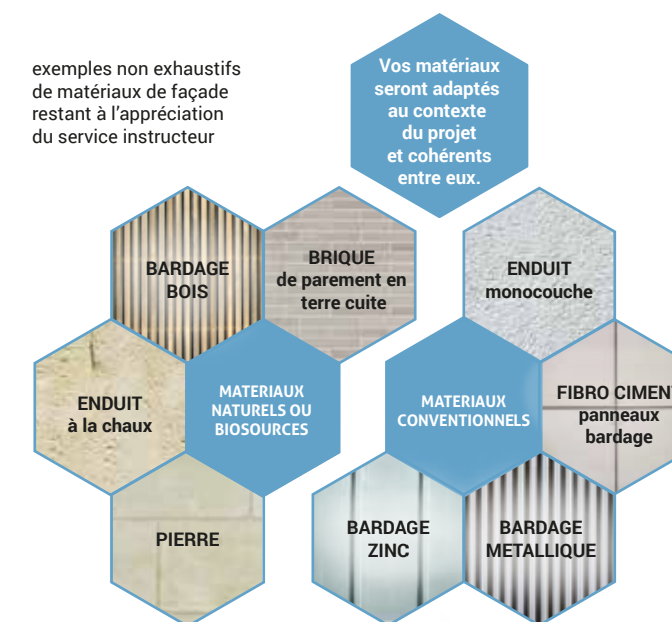
### Matériaux isolants

Toiture, plafond, sol, mur, il en existe de différentes formes qu'il faut choisir en fonction du support (pour le laisser respirer si besoin), accompagné par un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), en traitant le confort d'hiver et d'été.

### Matériaux de façade

Il existe de multiples matériaux et finitions possibles. Il faut les choisir en fonction du style architectural de votre maison et de votre contexte. Leur dessin doit être en harmonie avec la composition de votre façade. Choisissez des matériaux pérennes, vieillissant bien. N'oubliez pas d'intégrer les éléments techniques comme des panneaux solaires !

exemples non exhaustifs de matériaux de façade restant à l'appréciation du service instructeur



### Matériaux occultants

Menuiseries et volets apportent de la lumière naturelle et modèrent les apports thermiques. Il faut bien les dimensionner en ce sens. Installez des volets persiennes épais pour servir de protection solaire l'été.

### Matériaux de finitions intérieures

Les matériaux naturels utilisés en intérieur comme les enduits (terre ou chaux) ou les briques de terre crue régulent l'humidité d'une maison et participent à son niveau de confort (stocker la fraîcheur l'été et la chaleur l'hiver).