

Après avoir recherché votre cadre de vie, sa situation, ses proximités, il convient de trouver le terrain qui doit résulter d'un vrai choix : c'est le terrain qui fait la maison ! Qu'il soit dans un lotissement ou non, ce terrain possède des atouts comme des contraintes, qui seront en somme le «pour» et le «contre» de votre choix.

Quels critères pour la parcelle ?

Le cadre paysager, l'environnement immédiat

Il intéresse l'intérieur du terrain et son contexte.

Le pour :

son analyse permet de penser son projet selon :

- Le voisinage auquel on se greffera
- La végétation, quand elle existe, qui offre un apport appréciable à exploiter mais aussi les écrans qui peuvent servir : c'est ce contexte qui confère d'emblée de grandes qualités à votre jardin
- Des vues que l'on souhaite conserver (voir fiche D1)
- Les qualités de la voie d'accès...

Le contre :

l'environnement immédiat amène aussi des contraintes :

- Le type d'architecture avoisinante peut être disqualifiant pour l'insertion
- Un terrain boisé peut ne pas être constructible
- L'implantation des maisons voisines avec vue directe sur le terrain influence la position et l'orientation de la maison
- La voie de desserte, si elle est très importante est génératrice de bruit et de danger

L'orientation

Pour bénéficier du meilleur ensoleillement, il faut préalablement mesurer la courbe du soleil sur votre terrain au regard des abords, du relief et évidemment des saisons (voir fiche C8).

Le pour :

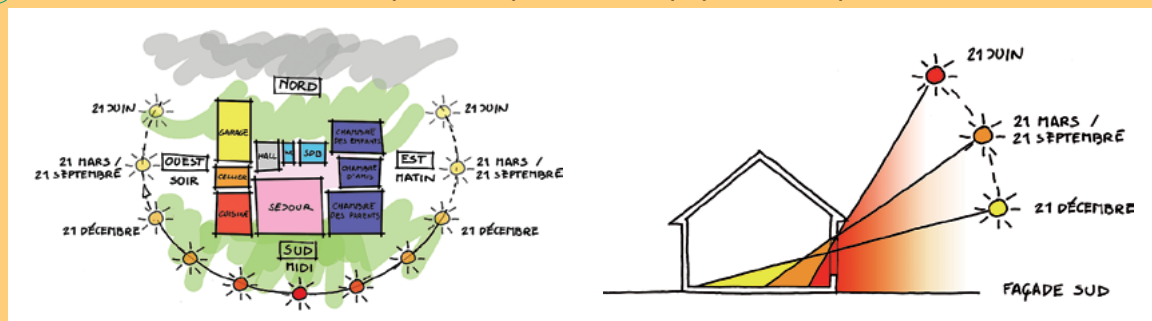
- L'analyse de l'orientation du terrain permet de penser son projet en profitant au maximum de l'ensoleillement
- Certains terrains sont mal orientés mais offrent pourtant de grandes qualités de cadre ou de vue. Il convient dès lors de veiller à ce que l'architecture du projet joue avec la contrainte et les atouts

Le contre :

- Attention aux versants nord : des obstacles physiques importants, placés au sud (constructions, reliefs, arbres...) ne permettront pas de réaliser une architecture bioclimatique
- Sur un terrain mal orienté, la vue et la vie peuvent être dissociées
- Un accès au sud réduit l'espace de vie à l'extérieur sur cette orientation privilégiée



Une bonne orientation du terrain est primordiale pour réaliser un projet bioclimatique



importance de la course du soleil pour l'orientation de sa maison

La pente du terrain

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction.

Le pour :

- On peut en tirer parti en fonction des autres caractéristiques (ensoleillement, vues, cadre paysager...)
- Une gestion habile de la pente permettra à votre projet de «coller au terrain» en modifiant le moins possible la topographie
- La création de terrasses ou de paliers pour gérer les déblais et remblais peut améliorer l'impact global de l'architecture du projet et donner l'impression d'une plus grande maison...

Le contre :

- La pente influence directement le projet aussi bien dans son implantation (harmonie avec le terrain) que dans son architecture (maison à niveaux)
- Le remodelage du profil du terrain représente un surcoût par rapport à un terrain plat dès le chantier (terre rapportée pour un profil doux, murs de soutènement, travaux de terrassement...)
- Un terrain pentu est plus compliqué et coûteux à entretenir

La forme de la parcelle

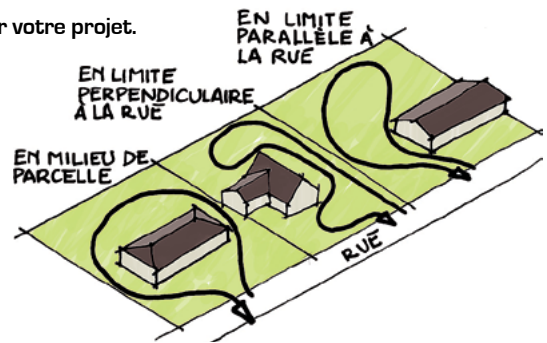
La forme de la parcelle n'est pas anodine ni sans conséquence pour votre projet.

Le pour :

- Au-delà du cadre même du terrain, sa forme et sa taille sont à considérer pour que le projet exploite ses caractéristiques (disposition par rapport aux limites, proportions...) afin de dégager des espaces judicieux de vie extérieure

Le contre :

- Un terrain de forme très peu large et/ou de forme complexe, qu'il soit petit ou grand, peut imposer une implantation en limite(s) ou une implantation dans un seul sens.



Formes de terrain et espaces de vie extérieure

Les règlements d'urbanisme et de protection

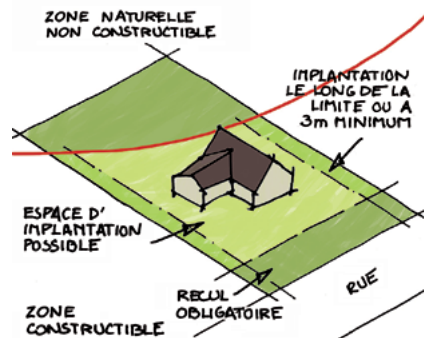
Chaque terrain est soumis au moins au Règlement National d'Urbanisme et à celui d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) s'ils existent. Ces règlements imposent des règles d'implantation par rapport aux limites du terrain et, dans certains cas, des règles architecturales. Toutes ces contraintes ne se devinent pas lors de la première visite du terrain mais peuvent être connues, en mairie à la lecture des documents d'urbanisme en application, lors de l'obtention du certificat d'urbanisme ou lors de la consultation du notaire (voir fiche B2).

Le pour :

- Explorer toutes les possibilités d'implantations réglementaires sur le terrain permet de réfléchir, dès le départ, aux orientations et aux options pour son projet en fonction des autres éléments physiques

Le contre :

- Il est possible de découvrir qu'une partie du terrain, voire le terrain entier, peut être inconstructible (zone agricole, zone inondable, bois classé, proximité d'une voie de grand passage, réseau aérien, réseau enterré, clauses juridiques...)
- La quantité de surface constructible ainsi que l'emprise au sol peuvent également être limitées par ces règlements.



Un exemple de constructibilité d'un terrain

Le sous-sol

Les qualités du sol (composition, portance...) influencent directement les techniques et formes des constructions.

Le pour :

- Penser son projet en fonction des qualités de son sol (portance, rochers...) peut donner l'opportunité de principes de construction alliant esthétique et technique

Le contre :

- Lorsque le sol n'est pas vraiment porteur, cela impose, sauf à retenir des principes constructifs légers, d'importants surcoûts de fondations
- Certains sols ne permettent pas de retenir la géothermie comme mode de chauffage
- Les sols argileux sont déconseillés pour une maison avec sous sol partiel enterré



Chez soi on ne peut pas tout faire

Un bilan du pour et du contre

C'est en fonction de vos désirs, de vos choix de vie, de vos coups de cœur mais aussi des contraintes propres à la parcelle que vous vous déciderez.

Lorsque l'on dispose déjà d'un terrain, cette démarche d'analyse est également profitable car tout n'est pas possible en tout lieu. Une construction peut, si l'on n'y prend garde, défigurer un secteur qui, au fond, n'était pas fait pour accueillir du bâti.

Une maison pour votre terrain

Si le choix du terrain demande tant de réflexion et de prévention, c'est qu'il détermine en partie le résultat de votre projet. Le terrain vous offre un quartier, une échelle et un paysage avec lesquels il faudra composer. Il arrive qu'une maison «de rêve» soit disproportionnée et trop voyante dans un quartier banal, parfois l'inverse...

Une fois votre choix déterminé

Complétez le relevé cadastral ou celui du géomètre par les éléments existant sur le terrain (topographie, implantation des autres bâtiments, végétation, vues à préserver...). Cela sera utile pour la suite de votre projet : maison comme jardin.