



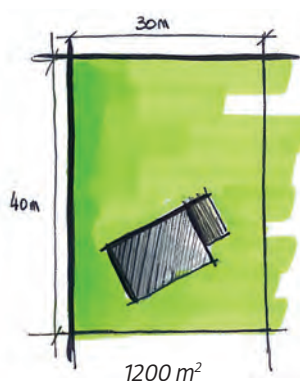
LA CHAPELLE
SUR ERDRE

Fiche
n° 2

CONSTRUIRE SON LOGEMENT

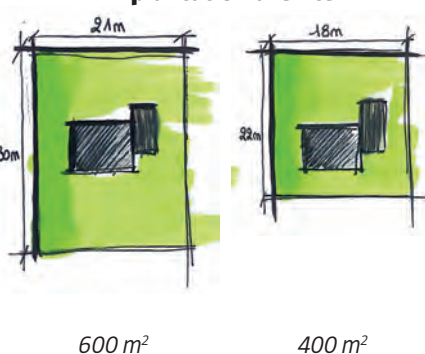
Lorsqu'on construit son logement, il est important de le positionner sur la parcelle afin qu'il favorise le jardin le plus agréable et le «mieux utilisable» possible.

L'implantation du logement au milieu de la parcelle ne permet pas d'utiliser au mieux son terrain. Elle était possible sur des terrains de 1000 m² et plus, mais elle ne répond pas aux besoins des parcelles plus petites. Le coût du foncier est tel aujourd'hui que la taille des terrains se réduit. Sur de plus petites parcelles, en pensant l'implantation du logement différemment, on peut bénéficier de réels espaces de vie extérieurs.



Les grandes parcelles permettent de dégager des espaces extérieurs assez grands pour être utilisables, quelque soit l'emplacement du logement.

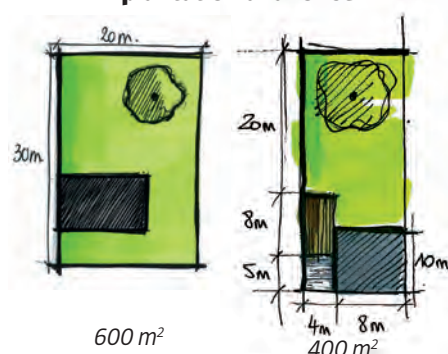
Implantation à éviter



Dans le cas des parcelles de plus petite surface, de forme carrée, ou de forme rectangulaire mais avec une large façade, le foncier est difficile à valoriser si on installe le logement au milieu, on aboutit à :

- des vis-à-vis sur tous les côtés,
- un jardin morcellé,
- beaucoup de limites à installer (linéaire de clôtures, murs),
- la plantation de futurs grands arbres est impossible car ils gêneront la construction.

Implantation à favoriser



Exemple d'une parcelle de 600 m² avec le logement installé en limite pour créer des espaces extérieurs suffisamment vastes.

Exemple d'une parcelle en lanière de 400 m² qui présente plus de potentialités qu'une forme carrée. Il est alors possible de dégager un jardin réellement utilisable.

L'intimité par rapport aux voisins doit être anticipée par un mur en limite de jardin ou bien encore par des décrochés de bâtis.

A - Prendre en compte les caractéristiques du terrain

La parcelle présente des caractéristiques juridiques et physiques. Le premier travail est de comprendre ces caractéristiques et de les prendre comme base du projet.

Cette démarche permet de s'intégrer dans une logique qui existe déjà, et de créer un lieu particulier.

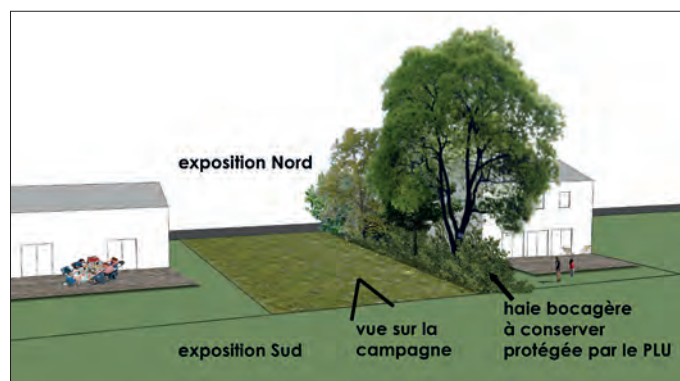


fig 1. Prendre du recul et observer sa parcelle, ses caractéristiques physiques et juridiques.

■ La présence d'éléments physiques

- ▶ Le relief du terrain, la présence d'une zone humide.
- ▶ Les haies bocagères et les arbres isolés : Dans le tissu urbanisé, le bocage est directement menacé par la pression foncière. Pour le préserver, il est nécessaire de prendre des précautions lors de la construction (voir fig. 2 & 3).
- ▶ Des murs de pierres à conserver.
- ▶ Des vues à conforter ou à cacher.
- ▶ L'orientation de la parcelle (où est le Sud, le Nord...) : L'observation permet d'organiser les pièces de vie par rapport aux souhaits d'ensoleillement et de confort écologique.
- ▶ L'organisation des parcelles voisines : La prise en compte de la vie des voisins à l'extérieur (le coin terrasse notamment) va influencer sur la localisation de ses propres lieux de vie extérieurs, on évitera d'installer sa terrasse tout près de celle des voisins.
- ▶ L'emplacement du coin repas intérieur sera influencé par la situation de la terrasse extérieure.

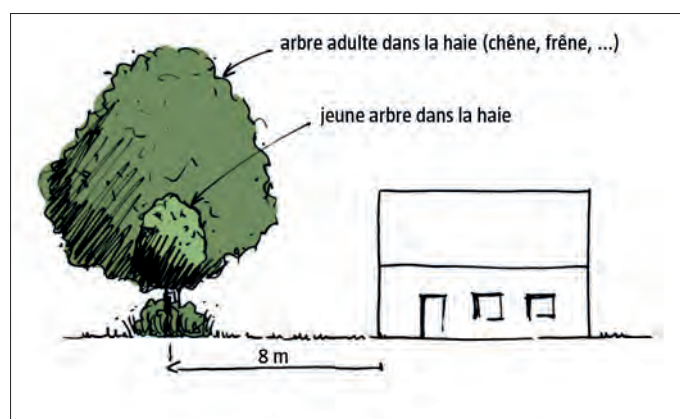


fig 2. Conserver une distance souhaitable d'au moins 8 m de l'axe de la haie à l'aplomb de tout bâtiment afin de préserver la zone de vie de l'arbre, voire plus pour assurer un bon ensoleillement lors d'installation de panneaux solaires. Certaines parcelles ombragées ne sont pas aptes à recevoir des constructions avec capteurs solaires. Il ne s'agit en aucun cas de faire les installations et de réduire ensuite la haie.

■ Des contraintes juridiques

- ▶ Les règlements du PLU, voire du lotissement qui dictent les règles de constructibilité, les lignes d'implantation obligatoire des façades (s'il y en a) ou les limites d'implantation .
- ▶ Les protections réglementaires des éléments paysagers (arbres, haies, espaces boisés classés...).
- ▶ Les servitudes.

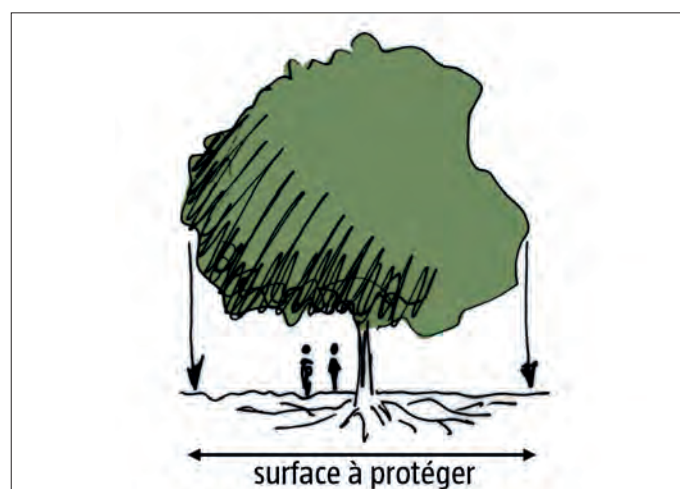


fig 3. Protéger la zone non construite de tout travaux, de tout passage d'engins en installant, lors du chantier, des clôtures de protection. Le tassement des sols peut être fatal aux haies, comme aux arbres isolés.

Pour connaître les caractéristiques juridiques du volet paysager des documents d'urbanisme, vous pouvez contacter le service environnement de la ville au 02.51.81.87.47.

B - Poser les bases du projet

On reporte les caractéristiques sur le plan, ce qui fixe déjà les zones constructibles et les zones à préserver de tous travaux, les zones possibles de conflit.

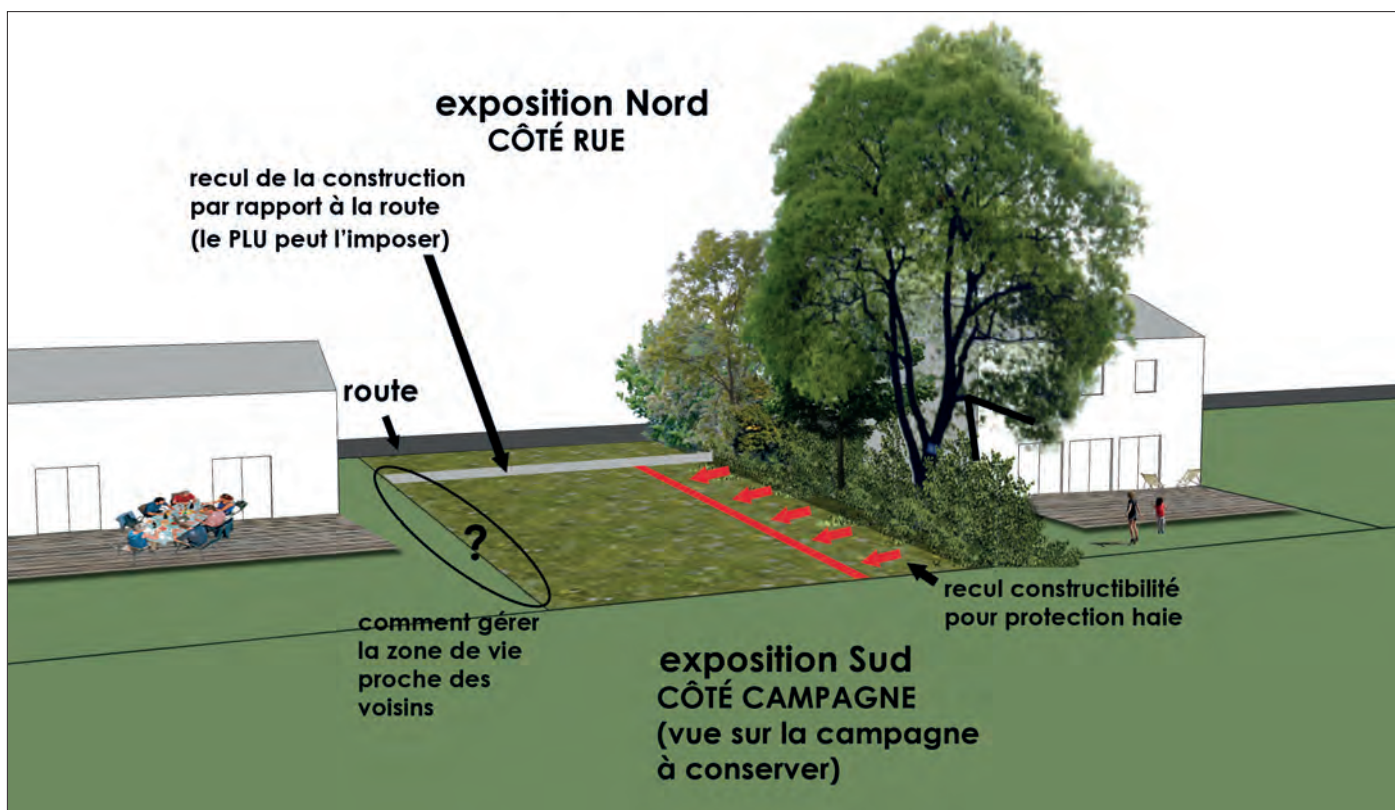


fig 4. Reporter les caractéristiques sur le plan pour définir des zones d'intervention et de non intervention.

C - Vivre entre jardin et logement

L'implantation du logement doit permettre de réserver suffisamment d'espace aux usages définis comme les plus importants.

■ Un jardin pour quoi faire ?

- ▶ Prolonger la vie familiale à l'extérieur (le repas sur la terrasse, le repos dans un fauteuil...) à l'abri du regard des autres,
- ▶ Être tout simplement dehors et contempler le ciel, entendre le piaillage des oiseaux,
- ▶ Offrir de l'espace aux enfants pour jouer,
- ▶ Cultiver un potager, bénéficier de fruitiers,...



■ L'intimité au jardin

Se préserver une intimité dans le jardin, au moins aux abords du logement, est une des bases de la réflexion d'implantation. Dans cet objectif, on pourra :

- ▶ prévoir une forme de bâti en «L» autour de la terrasse permettant de se préserver du regard des autres (*fig. 1 & photo 1*). Cette disposition est plus efficace que l'ajout, après coup, de claustras (qui en plus, sont coûteux),
- ▶ préserver les haies bocagères en limite de jardin (*fig.1*),
- ▶ on peut aussi imaginer la construction d'un mur en continuité du logement sur une largeur correspondant à l'emprise de la terrasse (*fig.2*). Même haut (1,80 m à 2 m), ce mur paraîtra bien placé parce qu'il sera perçu comme une continuité du bâtiment.

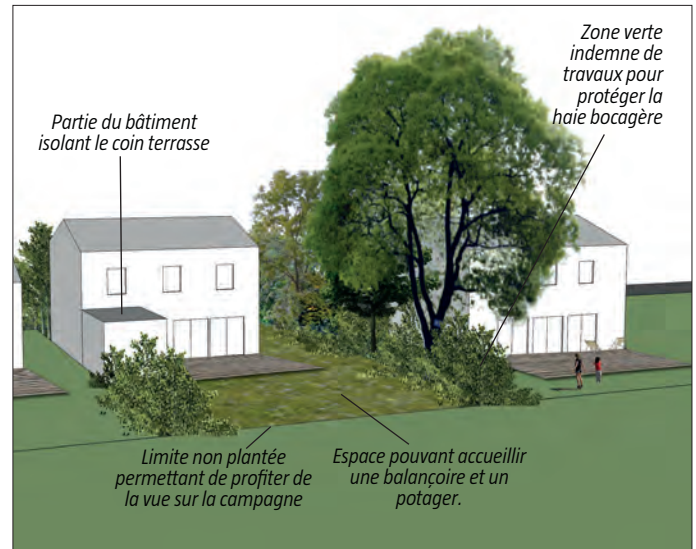


fig. 1 - Prévoir une disposition du bâti adéquate.



fig. 2 - Construction d'un mur en continuité du bâti.



photo 1 - illustre comment la conception du bâtiment permet, grâce à des décrochés, de créer des coins terrasses intimes.

CONCLUSION

Le coût d'une parcelle comme le coût du logement sont tels qu'il est important d'anticiper l'organisation de l'ensemble du projet avant tout travaux. Cette anticipation permettra, dans beaucoup de cas, l'économie de matériaux dans le jardin.

Ce n'est donc qu'après avoir choisi le terrain et s'être posé toutes ces questions, qu'on définit l'emplacement du logement sur le terrain et les plans intérieurs du logement.

Plus les contraintes seront importantes, plus le recours à un architecte sera précieux pour élaborer un projet complètement adapté au lieu.