Maison individuelle - Sarthe
Philippe Rousseau, architecte

Fiche-conseil I **Urbanisme**

Bien implanter
sa maison

Décider de construire une maison nécessite de réfléchir à son implantation. En effet, toute nouvelle construction s'inscrit dans un ensemble (hameau, rue, quartier...) présentant une organisation particulière liée aux conditions climatiques, aux contraintes urbaines ou réglementaires...
Cette implantation devra donc concilier plusieurs contraintes :
- **contraintes pratiques** (accès, vis-à-vis, intimité, gain de place...)
- **contraintes réglementaires** (document d'urbanisme, règlement de lotissement...)
- **contraintes naturelles** (topographie, orientation, vents dominants, ensoleillement...)

1- S'adapter au contexte environnant
2- Bien implanter sa maison pour y vivre mieux

Document réalisé par
le **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe**
et la **Direction Départementale de l'Equipement de la Sarthe**

1 - S'adapter au contexte environnant

L'implantation des maisons sur leur parcelle, leur volumétrie, le choix des matériaux, les couleurs utilisées participent à la cohérence et à la qualité urbaine d'un ensemble : quartier, hameau ou rue.

1ère étape. **Définir le contexte**

Selon les lieux retenus, l'implantation se fera de manière différente :
- quartiers anciens, hameaux, petites parcelles > implantation continue
- quartiers récents, petites et moyennes parcelles > implantation semi-continue (maisons mitoyennes)
- grandes parcelles, milieu rural, architecture remarquable > implantation discontinue (bâti isolé)

2ème étape. **Adapter un projet au contexte environnant**

- Etudier les caractéristiques paysagères, architecturales et urbaines identifiant ou mettant en valeur les lieux
- Déterminer en quoi la nouvelle construction fera partie du quartier
- Déterminer par quels éléments elle s'intégrera dans le quartier et dans le paysage

> La continuité du bâti

La continuité du bâti caractérise les centres-bourgs et hameaux. Elle porte sur l'alignement des façades et des murs de clôtures au ras de l'espace public. Elle donne une impression "d'urbanité" et exprime par sa composition d'ensemble (assemblage des volumes, orientation des toitures, percements, matériaux) l'identité du lieu. On peut comprendre que le lotissement avec ses maisons au milieu des parcelles (sans lien autre que les clôtures) banalisera la frange entre rural et urbain.
La mitoyenneté et l'implantation en limite de parcelle contribuent à créer une ambiance de rue ou de place urbaine, favorisent la qualité du paysage rural, sont sources d'économie pour la collectivité comme pour l'usager et réduisent les vis-à-vis.

> Un tissu urbain plus serré

Une implantation plus “serrée” du bâti participe au maintien d’une continuité urbaine entre les quartiers anciens et les lotissements récents. En diminuant l’étalement, elle préserve un paysage de qualité.

> Une source d’économie

Une implantation en bordure de parcelle permet de profiter pleinement de la surface du terrain.
L’implantation mitoyenne favorise une meilleure isolation (par la réduction des surfaces exposées aux vents) et une économie d’énergie. Elle préserve les ressources foncières de la commune.
Elle réduit le coût des déplacements et des infrastructures (voirie, réseaux).

> Une réduction des vis-à-vis et une gestion d’un espace extérieur d’un seul tenant

La maison n’est plus sous le regard de tous les voisins.
Le bâtiment mitoyen peut servir d’écran visuel. La place libérée sur la parcelle permet des plantations plus denses.

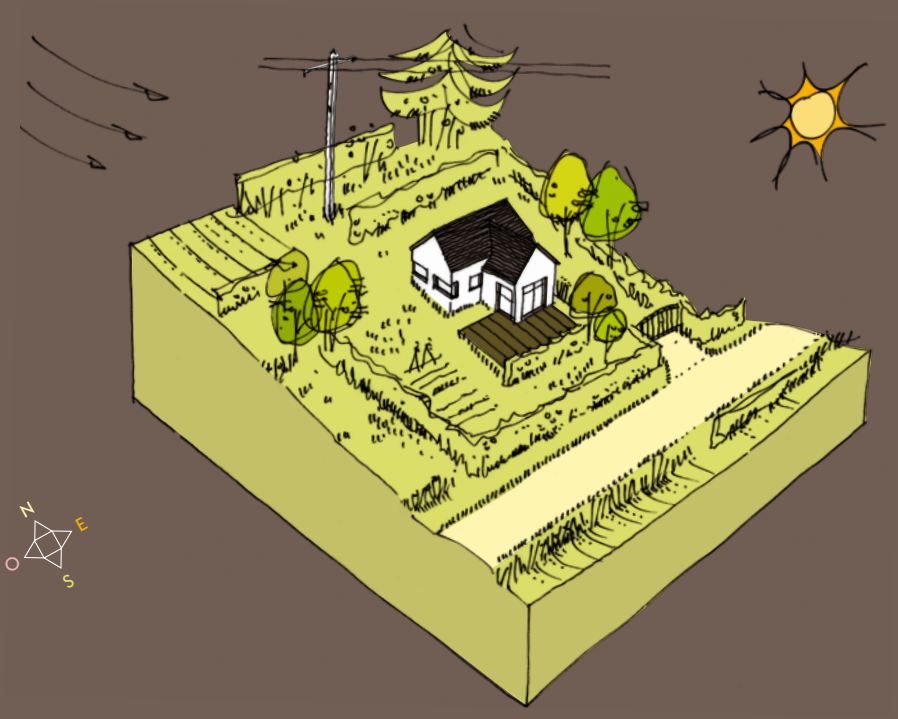
Maison inscrite au “chausse-pied” sur un terrain en lanière. Disposition favorisant l’intimité et l’ensoleillement. Le Mans
Philippe Rousseau, architecte

Garage assurant une continuité urbaine sur la rue. Gâtines, Sablé-sur-Sarthe
Alain Prebay, architecte

2 - Bien implanter sa maison pour y vivre mieux

L'environnement proche de la future maison (relief, végétation, constructions, orientation du soleil, vents dominants) est à prendre en compte afin de choisir l'emplacement des ouvertures, les volumes et les espaces de vie.

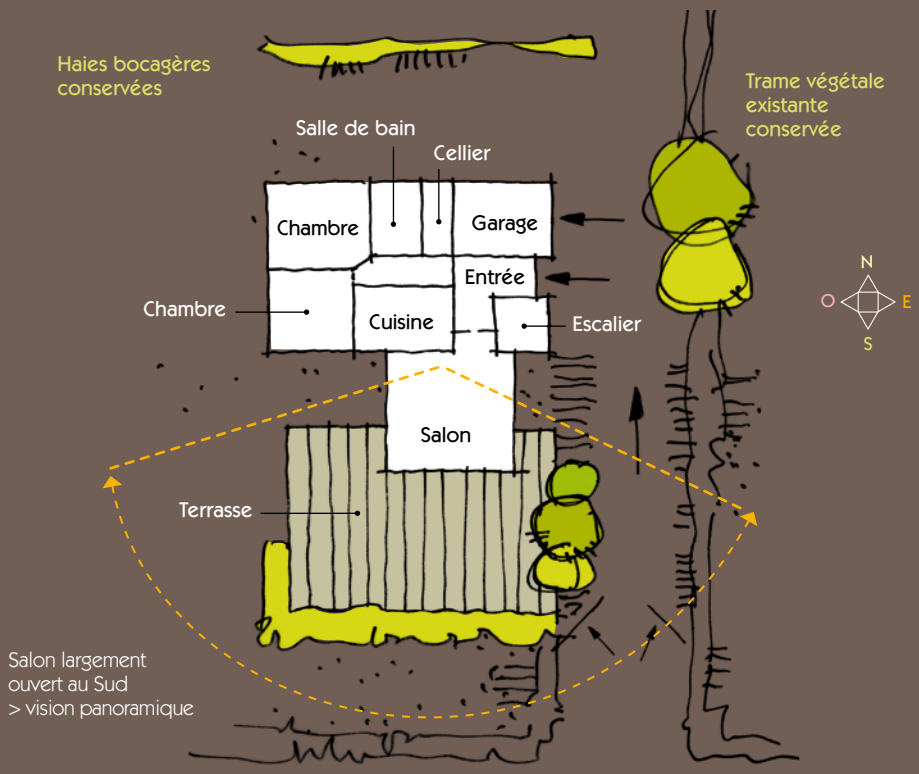
S'adapter à l'orientation de la parcelle



▲ Cette situation offre la possibilité de profiter de la **meilleure exposition** vis-à-vis de l'ensoleillement et du jardin :
- côté rue, le volume contenant les pièces du jour est orienté au Sud se prolongeant par une terrasse
- l'accès au garage est prévu au Nord-Est
- le garage, le cellier et la salle d'eau sont orientés au Nord
- la trame bocagère est conservée, elle forme une haie brise-vent

Organiser les espaces de la maison

Les espaces de vie s'organiseront en fonction de la course du soleil pour bénéficier du maximum de lumière naturelle.



▲ Plan masse. **Hypothèse d'aménagement**

Quelques conseils

- Prévoir un sas d'entrée pour éviter que l'air froid ne pénètre dans la maison.
- Prévoir une pergola ou une avancée du toit devant les baies vitrées orientées au Sud, pour se protéger du soleil d'été, tout en profitant de la lumière de l'hiver.
- Prévoir une végétation caduque devant les baies vitrées pour couper du vent, se protéger de la chaleur l'été et laisser passer le soleil bas l'hiver.

Ce qu'il faut retenir :
- au **Sud** : espaces occupés en permanence dans la journée
- à l'**Est** : chambres et cuisine (pour profiter du levant)
- à l'**Ouest** : chambre (pour profiter du couchant)
- au **Nord** : espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage)

Economiser de l'énergie en construisant une maison compacte

Limitez les surfaces (sol, murs, toiture) en contact avec l'extérieur, vous diminuerez ainsi les pertes ou les apports non désirés de chaleur.
Pour un même volume, une même surface et avec les mêmes matériaux, une maison plus compacte consomme moins d'énergie.

Habitat isolé inscrit dans la pente
Vorarlberg, Autriche

Maisons tirant profit de la topographie pour s'ouvrir au Sud. Saint-Germain-du-Val, Sarthe
Jérôme Pierres, architecte

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe
1 rue de la Mariette 72000 Le Mans - tél. : 02 43 72 35 31
email : caue.sarthe@wanadoo.fr - site : www.caue-sarthe.com

Direction Départementale de l'Equipement de la Sarthe
34 rue Chanzy 72000 Le Mans - tél. : 02 43 78 87 00 - fax : 02 43 78 87 60
email : dde-72@equipement.gouv.fr - site : www.sarthe.equipement.gouv.fr

Graphisme : Stéphanie Cantin, CAUE de la Sarthe - Textes : CAUE de la Vendée et CAUE de la Sarthe