



**Vous pouvez commencer dès maintenant à réfléchir à l'emplacement de votre future maison, à l'agencement général de la parcelle, aux choix des matériaux et aux choix énergétiques... Cette maison doit être adaptée à vos besoins, mais doit aussi s'adapter au lieu et au climat local. Les réflexions ci-après sont intimement liées les unes aux autres.**

## UNE RÉFLEXION GLOBALE

FICHE 2

### S'ADAPTER ET TIRER PARTI DE SA PARCELLE

L'implantation de la maison établit la dimension des espaces extérieurs, l'exposition des pièces à l'intérieur et influe souvent directement sur l'économie d'ensemble du projet. Voici quelques principes visant à optimiser cette organisation :

- **adapter la maison au terrain et non l'inverse**
  - **rapprocher la maison le plus possible de la voie d'accès** pour limiter la dimension des allées d'accès, au profit d'un grand jardin à l'arrière de la maison, et réduire ainsi les coûts d'extension des réseaux
  - rendre le dispositif d'**accès** fonctionnel et cohérent avec la clôture. Ainsi, les retraits parfois imposés pour l'accessibilité et le stationnement des véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement soigné
  - **s'inspirer de l'implantation** des maisons anciennes à proximité
  - **tenir compte de la topographie du terrain dans la forme de la maison** : utilisée comme un atout, la pente peut permettre d'accéder à différents niveaux de la maison, de créer diverses ambiances, des terrasses et de profiter des vues.
- Les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits**
- profiter et conserver au maximum des éléments existants sur le terrain : arbres, arbustes, murets...
  - **se protéger** du froid et des vents dominants (murs, bâtiments, arbres existants à proximité, protection par une partie de la maison - annexe ou appentis - ou par le terrain si la pente est au nord)
  - **positionner** les annexes de façon à composer un ensemble avec la maison et non à les disperser
  - pour l'organisation du bâti sur votre parcelle, penser **aux extensions futures** possibles.

1. Adaptation du bâtiment à la pente
2. L'implantation du bâti ancien peut devenir source d'inspiration dans le projet
3. Vues à préserver, pour soi et pour les voisins

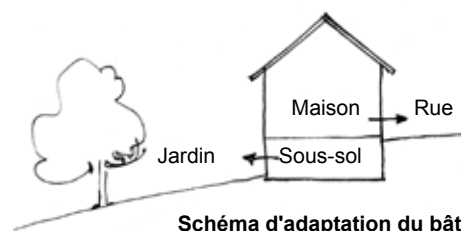
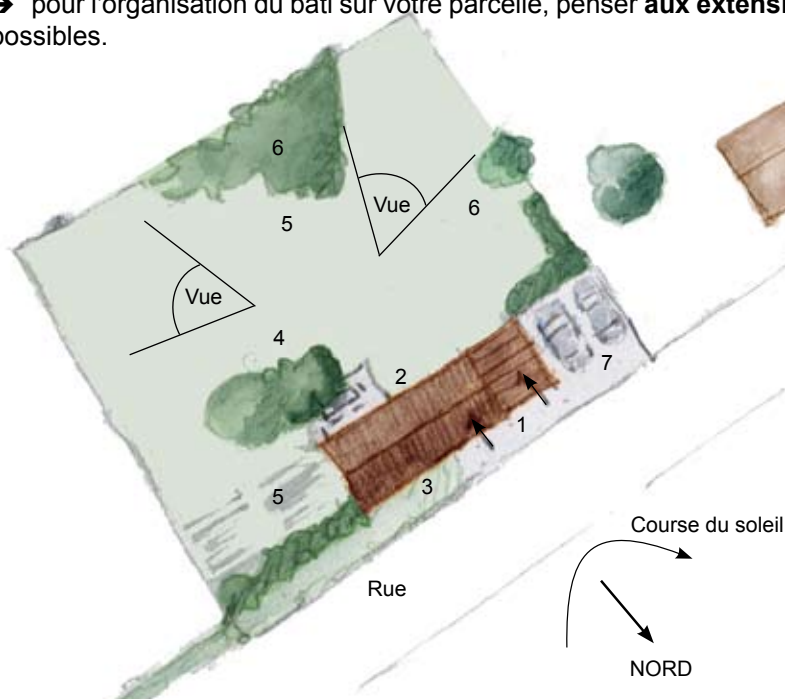


Schéma d'adaptation du bâti à la topographie du terrain



### UNE ORGANISATION OPTIMISÉE DE LA PARCELLE

1. Recul limité par rapport à la rue - Accès direct au bâti
2. Orientation de la maison de façon à profiter du sud pour les pièces de vie
3. Peu d'ouvertures au nord pour limiter les déperditions
4. Ombrage des pièces de vie et de la terrasse par des arbres à feuillage caduc au sud et à l'ouest
5. Dégageant du jardin à l'arrière de la maison et sur un côté avec un alignement possible en limite de propriété, côté rue ou latéralement
6. Plantations en fonction des vues à préserver, des effets de surprise à obtenir...
7. Stationnement





## ORIENTER LES ESPACES DE VIE

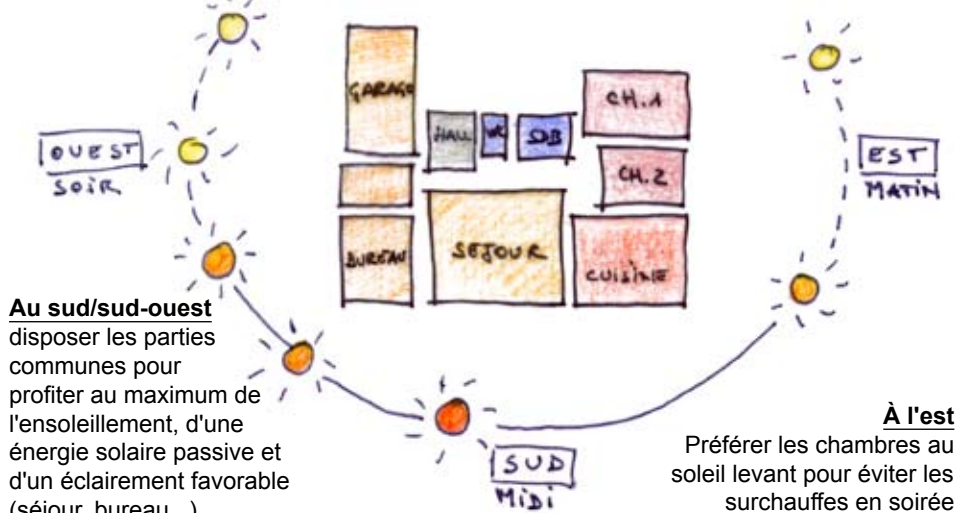
→ **en privilégiant les espaces de vie extérieurs** (jardin, terrasse, espace de jeux), ne pas surdimensionner les espaces de passage et d'accès (allées, espaces de retournement, stationnement), et limiter les espaces perdus (couloirs et recoins de jardin).

→ **en orientant son habitation en fonction de l'exposition** pour profiter au maximum des apports passifs de chaleur et de lumière. Maîtriser cet ensoleillement l'été pour éviter toute surchauffe : une végétation caduque ou un brise-soleil extérieur apporte ombre et fraîcheur d'été, mais laisse passer les rayons du soleil l'hiver.

→ **en disposant les pièces** en fonction de leur usage et de la course du soleil.

**Au nord**  
prévoir des "espaces tampons" ou de transition pour protéger la maison du froid (garage, cellier, hall, WC, SDB...)

4. Espace de vie avec terrasse orienté sud  
5. Montée d'escalier, ouvertures réduites (nord)  
6. Ouvertures horizontales entre le sous-sol et les étages



Course du soleil et orientation de la maison

## ÉTABLIR SES BESOINS EN TERME D'ESPACES ET DE LIEUX DE VIE

Votre projet de maison doit répondre à vos envies, vos besoins, votre mode de vie, l'évolution possible de votre famille. Avant de vous lancer dans les premiers plans ou de vous adresser à des professionnels, faites le point sur vos envies, vos goûts, votre façon de vivre, **établisiez un programme** :

### → Espaces, activités et liaisons

Établissez une liste des espaces dont vous avez besoin sous forme d'organigramme. Décrivez les fonctions (dormir, cuisiner, se laver, jouer, travailler...) et les ambiances que vous souhaiteriez obtenir. Précisez les relations entre chaque espace intérieur, mais aussi leur rapport avec l'extérieur. Établissez une hiérarchie entre les espaces. Prévoyez des extensions par étapes pour éviter des coûts supplémentaires importants.

### → Espaces intérieurs - Agencement d'espaces de qualité

Regroupez des photos d'espaces intérieurs et extérieurs que vous appréciez et expliquez pourquoi en quelques mots. Préférez-vous de grands volumes ou des espaces intimes, plus réduits. Des espaces polyvalents (pièce de vie regroupant cuisine/salle-à-manger/salon, pièce de jeux pour les enfants/bibliothèque...).

Quels matériaux souhaitez-vous ou refusez-vous ? Pourquoi ?

Suivant chaque espace, posez-vous ces questions :

Quelle lumière ? Quelles ambiances ? Coloré, blanc ?...

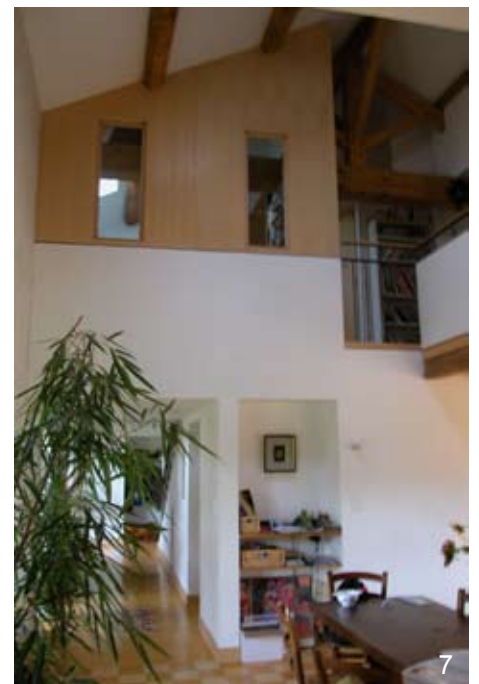
Quelles exigences, par exemple :

facile d'entretien ? Chaud au toucher ?

Silencieux, bruyant, captant les sons ?

Ouvert sur le jardin, fermé, intime ?...

Très lumineux, lumière tamisée, ouvertures totalement occultables ?...



7. Ambiance intérieure : espace généreux et lumineux





## VERS UN PROJET ENVIRONNEMENTAL

L'habitat traditionnel a su développer des moyens efficaces et de bon sens pour profiter de l'ensoleillement (bénéficier des calories l'hiver et éviter les surchauffes l'été) et pour se protéger des vents dominants.

Mais ces principes sont très souvent délaissés dans les constructions contemporaines : implantation au milieu de la parcelle, conception architecturale éclatée, baies vitrées surdimensionnées et mal orientées, chauffage inadapté et immuable. Actuellement, les nouveaux concepts encouragent :

### → une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

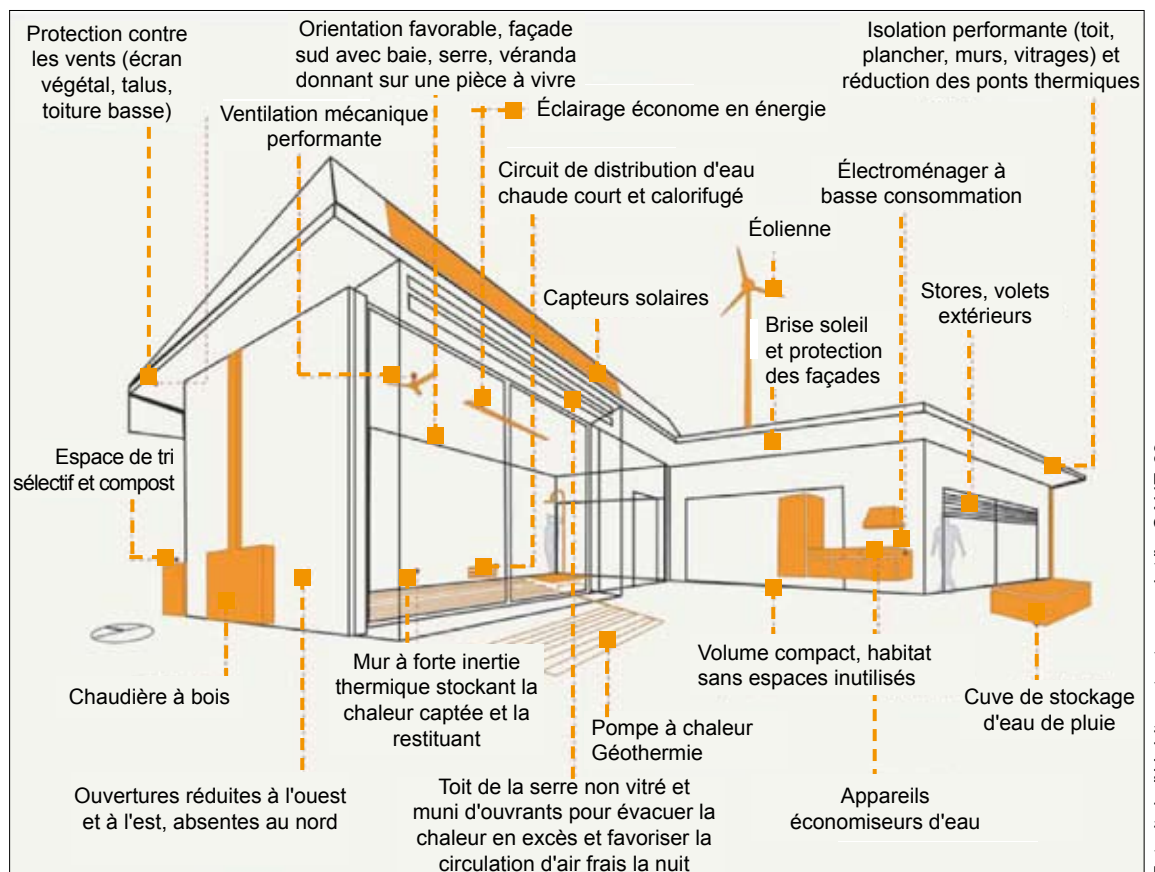
- en maîtrisant **les impacts des bâtiments** sur l'environnement extérieur
- en créant un environnement **intérieur** confortable et sain.

C'est **une réponse opérationnelle** à la notion de développement durable : l'économie d'énergie et des ressources naturelles, la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité et des paysages, la réduction des pollutions...

### → la réduction des dépenses énergétiques

- par **une architecture réfléchie** : bonne implantation, volume compact, isolation et ventilation du bâtiment...
- par **une utilisation raisonnée** de l'énergie : appareils à faible consommation d'énergie, chaudières à condensation, ampoules à basse consommation...
- par **l'utilisation d'énergies renouvelables** : chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, géothermie, chauffage au bois...

8. Dans la continuité du bâti existant - Arch. Alison  
 9. Adaptation au terrain en pente - Arch. Dauber  
 10. Maison à basse consommation d'énergie  
 Arch. Rattez



Extrait de "Habiter - tout un projet" - CAUE 69



11



12



13

## PENSER SA MAISON (fiche 3)

### → du point de vue énergétique

- **limiter les déperditions thermiques** : choisir une bonne isolation (d'hiver et d'été), protéger le bâtiment du froid, prévoir une maison plutôt "compacte" en évitant les décrochements (souvent coûteux dans la construction)...
- **profiter du rayonnement solaire direct** pour réchauffer la maison et le capter pour utiliser l'énergie ainsi dégagée (chauffage de l'eau, électricité, chauffage)
- **préférer un chauffage adapté** à la construction et au site
- **tendre vers** des labels "basse énergie" (Effinergie - Minergie - PassivHaus)
- **laisser respirer la maison** (ventilation simple flux hygro-réglable, double-flux et puits canadien), afin d'assurer le renouvellement nécessaire à la qualité sanitaire de l'air intérieur.

### → du point de vue des matériaux

- **définir le rôle du matériau** : structure ou enveloppe
- **composer** avec sa texture, sa forme et sa couleur
- **songer à l'écobilan** : en considérant les coûts d'un matériau dans une globalité, en privilégiant les matériaux sains dont l'écobilan est positif, c'est-à-dire dont l'impact sur l'environnement est le plus faible possible depuis sa fabrication jusqu'à son recyclage et sa biodégradabilité, et ce avec peu d'énergie.

11. Briques "monomur"

12. Panneaux photovoltaïques

13. Isolants écologiques : ouate de cellulose, laine de mouton, laine de bois, coton, liège...

→ **Les maisons à énergie passive** remplissent les trois conditions suivantes :

- Besoin de chauffage annuel  
< 15 kWh/m<sup>2</sup>
- Énergie primaire consommée :  
< 120 kWh/m<sup>2</sup>
- Étanchéité de l'enveloppe :  
n50 ≤ 0,6 1/h

www.passiv.de

→ **Le label Minergie** garantit le confort et la performance énergétique des bâtiments. C'est une exigence de performance de 42 kWh/m<sup>2</sup>an en neuf et 80 kWh/m<sup>2</sup>an en rénovation, tout en maîtrisant le niveau des investissements.

## L'ENVELOPPE FINANCIÈRE

→ Prévoyez **votre futur plan de financement** (apports en fonds propres, emprunts possibles, aides financières...)

→ N'oubliez pas **les frais** s'ajoutant au seul montant des travaux, souvent omis :

- les études préalables à la construction (étude de sol, relevé de géomètre...)
- l'assurance dommage-ouvrage
- les honoraires du maître d'œuvre
- les taxes de raccordement, foncières, départementales (TD ENS, TD CAUE, SPANC...)
- la remise en place des terres
- l'aménagement des abords de la maison (clôtures, jardin, annexes...)
- les finitions et la décoration
- les retards ou malfaçons éventuels

→ Avoir en tête qu'il faudra **faire des choix** (d'où l'importance de dresser une liste de priorités)

→ Évaluez **le coût de fonctionnement de la maison** : chauffage, électricité, eau, entretien, taxes diverses... Si des choix de matériaux de construction, d'isolation et d'équipement font quelquefois augmenter le coût des travaux, c'est à moyen et long terme qu'il faut estimer leur amortissement

→ **Importance de la phase conception** : dans le **coût global** d'une construction, seul 5% sont dépensés pendant la phase étude, alors qu'environ 75% le sont pendant l'exploitation et la maintenance

→ **Se renseigner auprès des banques** sur les offres de prêts proposées plus avantageuses pour des constructions énergétiquement performantes et / ou intégrant des énergies renouvelables

## PLUS D'INFORMATIONS

→ Il existe des comparateurs d'offres "éco-prêts" réalisés par l'ADEME : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) / internet / EcoPrets

**POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ-NOUS !**



Mairie - Service urbanisme et environnement - Champgrenon - BP 28 - 71012 CHARNAY LES MÂCON Cedex  
Tél. : 03 85 34 66 69 - Mél : [mphilippon@charnay.com](mailto:mphilippon@charnay.com)

