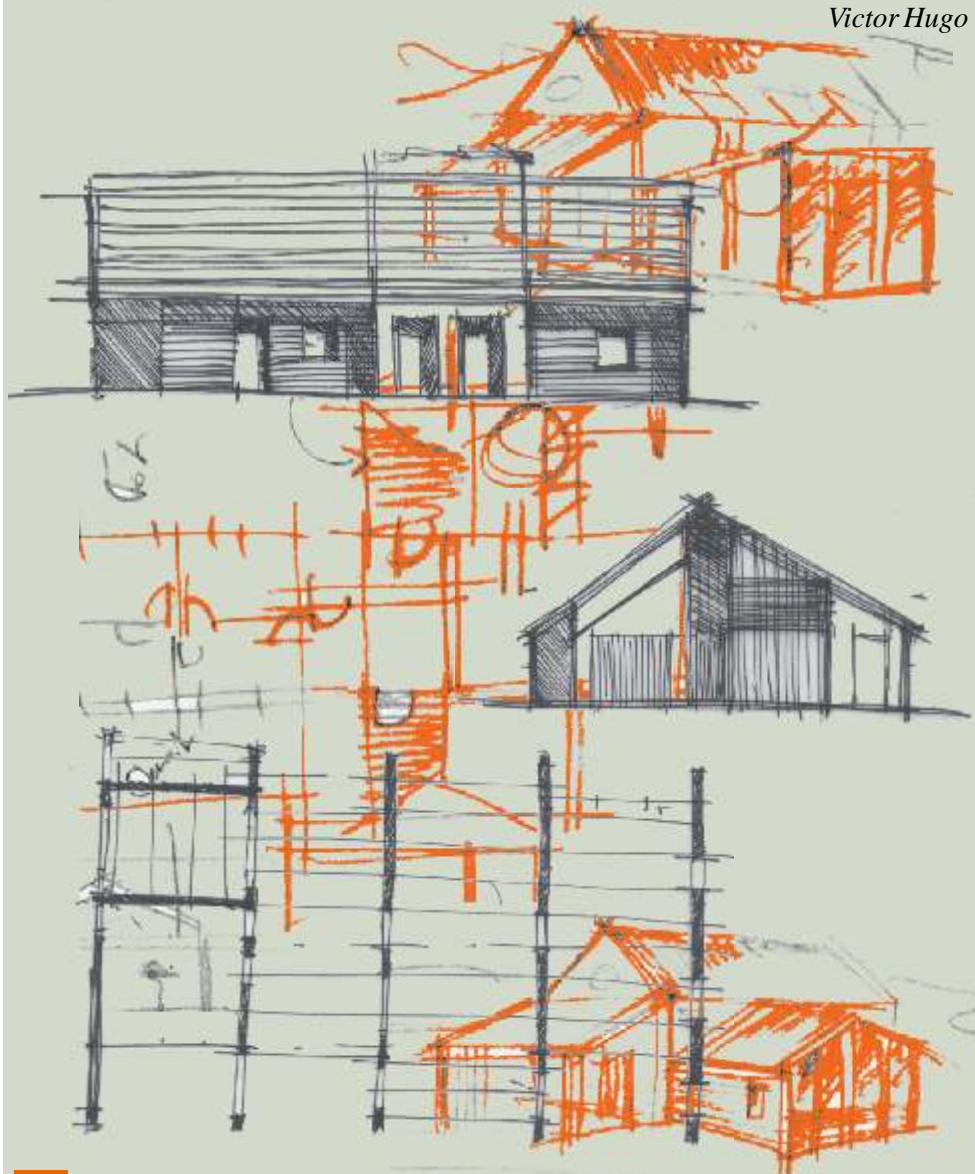


# A la rencontre de votre future maison



*" Il y a deux choses dans un édifice, son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté appartient à tout le monde. C'est donc dépasser ses droits que de la détruire. "*

*Victor Hugo*



**Une maison n'est pas simplement un toit au-dessus de la tête.**  
*Concevoir un projet, c'est réaliser l'adéquation entre la composition de la famille, son mode de vie, la maison désirée, le terrain et son environnement et le budget.*

Chaque famille est différente, chaque terrain est unique, chaque stratégie d'investissement a ses particularités. Il n'y a pas de solution toute faite.

Nous souhaitons vous montrer qu'un HABITAT APPROPRIÉ n'exige :  
ni moyens considérables,  
ni surfaces importantes,  
ni prouesses exceptionnelles...

Mais avant tout, UN TEMPS de RÉFLEXION, d'anticipation et de formulation des choix et des contraintes, est indispensable.

**Pour bien mener son projet, il est important de procéder par étape...**

■ Définir la carte d'identité de la parcelle pour tirer parti de l'environnement naturel et bâti.

■ Définir son chez-soi pour organiser les espaces afin de s'y sentir bien.

■ Se construire un patrimoine  
Pouvant évoluer dans le temps.

**La parcelle où va se situer votre future construction présente : des avantages et des inconvénients.**

Le choix du terrain est un compromis entre votre budget, vos désirs, vos attaches familiales, votre lieu de travail, les équipements publics, l'école, les commerces et les réseaux de transport...

**L'accomplissement d'un rêve ne doit pas se transformer en cauchemar, avant de déposer le permis de construire, une réflexion préalable permettra de préciser vos besoins, de rédiger le programme de votre projet mais aussi d'envisager le site qui lui est adapté.**

Prendre le temps d'une réflexion préalable pour :  
- éclairer les conditions d'implantation du futur projet,  
- exprimer au mieux les besoins et goûts de la famille...

Ce travail en amont permettra d'établir un dialogue plus constructif avec les professionnels.



**“Une bonne architecture peut améliorer la qualité de la vie des hommes.”**

*Alfred Hitchcock.*

**L'histoire d'une maison est toujours l'histoire d'une situation.**

Votre terrain fait partie intégrante d'un site, d'un paysage appartenant à un patrimoine collectif, urbain ou rural.

Votre projet va modifier ce paysage, le recomposer...

Quelles sont les caractéristiques de votre parcelle ?

Ce petit exercice peut vous aider à comparer deux terrains entre lesquels vous hésitez.

**Faites un plan et une coupe schématique de la parcelle, selon le modèle ci-contre, sur lesquels vous porterez les atouts et les contraintes du terrain.**

### **Habiter son terrain**

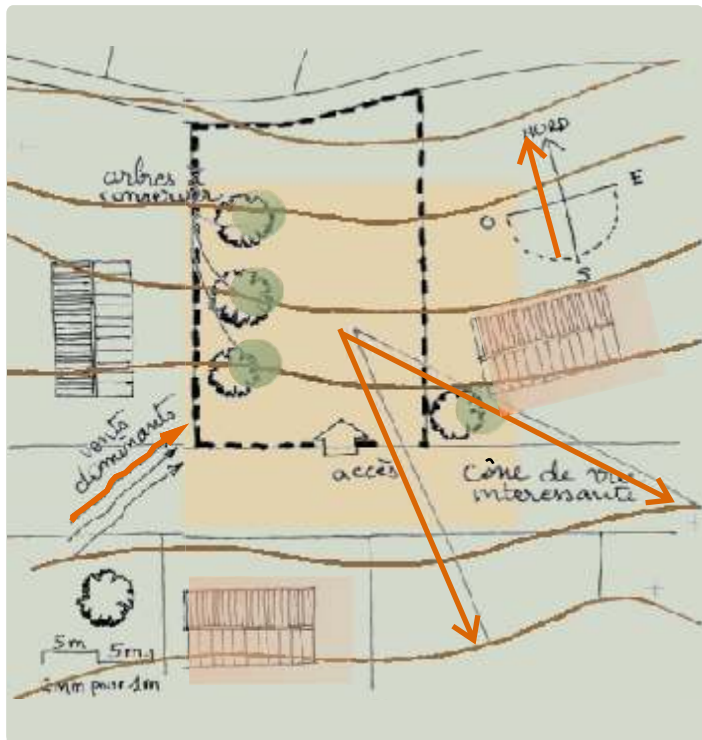
Pour mieux se rendre compte des points forts et points faibles du terrain, pourquoi ne pas l'essayer ? s'y installer pour lire, y pique-niquer... dans des endroits différents, à des heures et des saisons variées.

Renseignez-vous en mairie, au service départemental de l'équipement et interrogez le vendeur, les voisins...

Vérifiez la constructibilité du terrain choisi en fonction de sa forme, de sa surface, des contraintes d'urbanisme applicables, des règlements en vigueur, des servitudes : viabilité, inondabilité, sismicité, proximité d'infrastructures actuelles ou futures et autres contraintes réglementaires (périmètres Monuments Historiques, zone protégée...).



# Définir la carte d'identité de la parcelle



## A partir d'une visite sur place, d'une carte IGN, de photographies :

Indiquez les servitudes, les contraintes technique, le type d'assainissement, la composition du sol, le niveau du bon sol, la présence éventuelle de source, les nuisances éventuelles (olfactives, auditives...).



## A partir d'un extrait de plan cadastral et du plan de géomètre de votre terrain :

Portez : le contour de votre terrain (limite, construction...) l'amorce des propriétés et des rues voisines, le nord, la ou les pentes du terrain, le dénivelé par rapport à la rue, à l'accès, les vents dominants, le côté exposé à une nuisance particulière, les grands végétaux à conserver, les vues intéressantes à préserver...

Comment votre future maison peut-elle tirer le meilleur parti de son contexte ?

## Être attentif aux éléments naturels

### Terre

Comprendre le relief pour en tirer parti.

Connaître la qualité porteuse du sol pour les fondations.

### Eau

Avoir une connaissance du réseau hydrographique (sources, nappe phréatique, eau de ruissellement...) pour s'en protéger.

### Air

Repérer les vents dominants pour déterminer la place de la cheminée, de la terrasse... et pour connaître les nuisances acoustiques ou olfactives.

### Soleil

Observer sa course sur le terrain pour qu'il puisse imprimer son rythme journalier à la maison.

## Être attentif au paysage environnant

### Accès

Définir un avant et un arrière à la parcelle.

Adapter les accès au relief et non l'inverse.

### Relief

Respecter la topographie existante.

Jouer avec les niveaux de la maison pour rattraper le terrain naturel.

### Vue

Que voit-on depuis le terrain ?

Comment le terrain est-il vu dans le paysage environnant ?

### Bâti

Analyser le contexte bâti, le parcellaire et regarder comment la maison peut s'insérer.

Existe-t-il des clôtures ou pas, quelles sont leurs hauteurs, y a-t-il des murets ? (opacité ou transparence des limites...)

### Histoire

Le foncier, le bâti, les végétaux témoignent-ils d'un passé ?

Observer les grandes lignes d'implantation et de construction des bâtiments existants pour en tirer des enseignements.

### Nature

Lister les essences végétales.



Entreprise Lhéritier & fils



Versant Architecture (Bonnet/Roubine-Cheylus)



G. Faltept, architecte



Atelier d'architecture S. Teyssou



P. Reygade & O. Foa, architectes



Trinh & Laudat, architectes



D. Marot, architecte





# Définir son chez-soi

" L'œuvre d'art le plus désirable des temps modernes est une belle pièce d'habitation, ou disons : une belle pièce pour y vivre. "

Franck Lloyd Wright, architecte.

## Prenez le temps de rêver, d'habiter en imagination...

Qu'aimeriez-vous trouver dans votre intérieur, quelles ambiances, quelles matières, quelles vues ?

## Prenez le temps de vous regarder vivre...

Listez vos activités et gestes de la vie quotidienne.

Tentez de définir vos besoins d'espaces : où mangez-vous ? A quoi sert le séjour ? Certaines activités créent-elles des nuisances ? D'autres impliquent-elles des contraintes particulières ?

Quelles liaisons désirez-vous entre les différents espaces ?

Sans chercher à faire tout de suite un plan de votre maison, notez ce que vous comptez y faire, à l'intérieur et à l'extérieur, en journée et en soirée...

Départagez les pièces selon des critères comme : jour/nuit ; intime/familial ; lumière/obscurité...

Cadrez les vues qui vous semblent importantes, repérez les problèmes de nuisances auditives, olfactives...

Veillez à raisonner par activités ou par fonctions, sans vous enfermer a priori dans un découpage conventionnel des espaces.

Il ne suffit pas que les espaces soient pratiques, il faut qu'ils apportent de l'agrément. Les volumes des pièces, la façon de passer de l'une à l'autre, leur relation avec les espaces extérieurs bénéficient d'une liberté inouïe dans une maison individuelle. L'entrée plus ou moins importante de la lumière, le paysage que cadre une fenêtre, le toucher d'un matériau... peuvent démultiplier le confort d'une pièce.

Ne vous en privez pas. Ces attentions font la qualité du projet, et n'augmentent pas nécessairement le prix. **Votre maison les mérite.**

## Chaque maison est unique, tout comme vous.

Il y a mille manières de concevoir et d'organiser les différentes pièces de votre maison, tout en respectant vos contraintes de budget, de surfaces, de mobilier.

Le résultat devra bien entendu être fonctionnel et agréable, mais ces deux qualités ne se jugent pas dans l'absolu, elles s'apprécient par rapport à un terrain et aux utilisateurs.

La conception de la maison sera l'adéquation entre le programme défini et les possibilités offertes par le terrain. Une utilisation rationnelle de la pente, des vues, de l'ensoleillement...





*I. Saulnier, architecte*



*Metafore P. Reygade & O. Foa, architectes*



*Document CAUE*



*Metafore P. Reygade & O. Foa, architectes*

## Des idées à garder en mémoire

### Côté Jour

**Entrée :** elle ne se limite pas à une porte. C'est un parcours qui mène progressivement de l'extérieur à l'intérieur, de l'espace public à l'espace privé : portail, allée, perron, porche, auvent, sas, vestibule... C'est l'accueil, bien repérable extérieurement, où l'usager se change et c'est la première impression pour l'invité.

**Cuisine :** elle est au centre d'une constellation d'espaces de la vie quotidienne : entrée, salle à manger, terrasse, séjour, cellier, buanderie, remise, garage, potager... On y mange en famille ou avec ses amis. Orientée à l'Est, elle est éclairée par le soleil matinal.

**Séjour :** son volume peut être très varié, offrir plusieurs coins, accueillir des activités très diverses, se prolonger tant vers l'intérieur (entrée) que vers l'extérieur (terrasse, véranda...).

Ce peut être l'espace à vivre de la maison intégrant la cuisine et représentant l'ensemble de " l'espace jour " de l'habitation.

Avec une double orientation, la pièce profite du soleil tout au long de la journée.

**Une pièce en plus :** pièce polyvalente, elle permet à la maison d'évoluer en chambre d'amis, bureau ou pour la pratique d'un hobby...

### Côté nuit

**Le domaine des parents :** dans la maison, cet espace peut être conçu comme une sorte de studio indépendant avec sa salle d'eau.

**Le domaine des enfants :** selon l'âge des enfants et le mode de vie de la famille, des solutions différentes peuvent être retenues : chacun sa chambre, mise en commun des lieux de jeux ou de travail, de sommeil... Les besoins d'un bambin ne sont pas ceux d'un adolescent. Il peut être judicieux de préserver des possibilités de recloisonnement et d'accès indépendant pour ce secteur de la maison.

**Salle d'eau : douche ou bain ?** C'est une pièce qui évolue, de simple douche fonctionnelle pour certains, d'autres la conçoivent comme le lieu de détente par excellence avec sauna, lumière, vues, .....

**Circulations intérieures :** les liaisons d'une pièce à l'autre peuvent être directes, en chicane, en dénivelé, avec ou sans porte... Le couloir et la cage d'escalier ne sont que des solutions parmi d'autres.

### Espaces complémentaires

**Le garage :** proche de l'entrée dans la parcelle, tant en distance qu'en altitude, il peut être ouvert, simple abri-auto, ou fermé, limité à l'accueil des véhicules, ou servir de rangement pour tout ce dont on ne veut pas dans la maison. Il peut regrouper, par là-même, les fonctions de remise, de cellier, de cave, de grenier... Il peut éventuellement être indépendant de la construction principale. Disposé au nord, il sert d'espace tampon thermique avec l'habitat.

**Espaces extérieurs :** le jardin prolonge les pièces à vivre. Jardin d'agrément, jardin potager, cour, espace de jeux pour les enfants... Réalisé plus tard ou par étapes, ce petit coin de paradis se prépare et fait partie de la conception d'ensemble.

La clôture délimite la parcelle et construit en même temps la séparation avec la rue. L'expression de l'individualité du propriétaire doit rester dans les limites qui préservent l'harmonie de l'espace collectif.

# Se construire un patrimoine

" Être architecte, c'est  
donner des réponses simples  
à des problèmes  
compliqués."

Anne Lacaton  
Jean-Philippe Vassal  
Architectes



D. Marot, architecte



Metafore  
P. Reygade & O. Foa

Metafore P. Reygade & O. Foa



Vous engagez un investissement lourd, il va répondre à vos besoins et à vos moyens d'aujourd'hui... Mais demain ?

La notion de patrimoine a évolué mais perdure : comment votre maison peut-elle être un investissement plus durable ?

En concevant aujourd'hui votre maison, soyez attentif à ce que votre patrimoine soit capable de bien vieillir, qu'il sache anticiper les évolutions prévisibles, s'adapter aux imprévus, garder une valeur marchande.

## Faire des choix qui préservent l'avenir.

La famille, les modes de vie, les techniques, le marché immobilier évoluent. Ces évolutions ne sont pas toutes prévisibles ; certaines semblent encore à la limite de la science-fiction, d'autres sont déjà là. Ces quelques réflexions visent à préserver l'avenir de votre patrimoine et doivent faire partie de votre programme de construction au même titre que vos besoins actuels.

## Ayez une exigence de qualité architecturale en prenant dès le début des dispositions simples, par exemple :

Votre maison prendra de la valeur si elle est bien intégrée dans son milieu environnemental, adaptée à la commune et au milieu naturel sans provoquer de nuisances.

Sa conception doit créer un environnement bâti et paysager, confortable et agréable à vivre pour votre famille.

Votre maison est un bien qui évolue, elle peut être transformée, agrandie, revendue. Quand vous définissez la position de la construction sur le terrain, vous pouvez tirer profit de l'orientation, garder une possibilité d'extension de la maison ou du garage, imaginer à long terme la revente d'une partie du terrain ou la construction d'une deuxième maison.

Lors de la réflexion de l'organisation intérieure de votre maison, vous pouvez laisser une pièce sans affectation précise, permettre la modification du cloisonnement, prévoir la division en deux logements.

Lors du choix des matériaux et des équipements de la maison, il est préférable d'investir au départ sur les éléments durables et différer ou économiser sur les éléments renouvelables comme la décoration. Pour réaliser un investissement dans le temps pensez à prendre en compte le coût global de la construction : bien isoler sa maison, choisir un chauffage ou des techniques plus onéreuses à la construction peuvent se révéler des économies conséquentes d'entretien, de consommation d'énergie...



I. Saulnier, architecte



I. Saulnier, architecte



Atelier S. Teyssou



S. Teyssou, architecte



Document CAUE - Voralberg



Versant Architecture  
Bonnet/Roubine-Cheylus



Document CAUE



JL. Daureil, architecte



G. Faltept architecte



Document CAUE



Atelier d'architecture S. Teyssou

## Les techniques évoluent...

Outre la réglementation stricte que doit respecter une maison individuelle à tous les stades de sa construction, la démarche doit prendre en compte le développement durable.

- La composition du mur, déjà différente dans le passé, fonction des ressources locales, ne cesse de varier au gré des recherches récentes. Le mur, comme auparavant, peut être porteur ou n'être que du remplissage (colombages, poteaux/poutres, ossature bois &). Le mur peut devenir plus mince et plus performant, trouvant une réponse à un maximum de nuisances : thermiques, phoniques... quel principe constructif comptez-vous adopter ?
- L'enveloppe de la maison peut réagir en interaction avec l'environnement (contrôle solaire, ventilation, &) : quelles performances exigerez-vous de votre construction ?

### ... Les mentalités aussi :

- Entreprendre un investissement raisonné . Les matériaux et techniques les moins onéreuses à la construction ne sont pas forcément les moins coûteuses dans le temps. Il est important de considérer le bâtiment dans toute sa durée de vie, en prenant en compte des notions telles qu'économies d'énergie, origine et gestion (élimination, récupération) des matériaux utilisés, entretien...

En construisant sa maison, chacun intervient à son niveau et à sa manière sur la bonne utilisation de la planète : optez-vous pour des dispositions bioclimatiques, l'économie et le recyclage d'une partie de votre consommation d'eau, la qualité de l'air dans votre maison, gestion passive de l'énergie, le choix de matériaux de construction sains &

## Nouveaux matériaux, nouvelles techniques, systèmes alternatifs :

- Les recherches techniques dans le bâtiment ont énormément évolué depuis un demi-siècle (depuis la dernière guerre) : le bois se présente sous de multiples formes permettant des utilisations impossibles par le passé, le métal s'introduit tant en structure qu'en revêtement, une toiture peut-être terrasse ou végétale & &
- Nous sommes de plus en plus sensibles à l'impact de nos constructions sur l'environnement, aux orientations du développement durable ainsi qu'aux conséquences que notre maison peut avoir sur notre santé. Dans cette optique il est préférable de choisir des matériaux naturels, recyclables et sains : bois, torchis, terre cuite, isolants naturels, etc... Si cette démarche environnementale doit être celle de tous, chacun l'adaptera selon sa sensibilité, ses désirs, ses priorités.
- Tirer parti des apports naturels (eau pluviale, énergie solaire, énergie tellurique &.) sans les gaspiller.
- Trouver la bonne adéquation entre mode d'isolation, mode de chauffage et ventilation.
- Choisir des techniques alternatives de production d'énergie : énergie solaire, énergie bois &.

**L'intégration de la construction dans l'environnement ne consiste pas à plagier la maison du voisin dans son volume et ses matériaux. Une réponse totalement différente peut s'avérer la meilleure solution et la plus en adéquation avec le désir des futurs habitants et les possibilités techniques actuelles.**

## "L'architecture est une expression de la culture..."

Ainsi débute la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 qui fait naître le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement sur le territoire national. Cet organisme a pour mission la promotion de la qualité de l'architecture et de son environnement. Il fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'oeuvre.



P. LAJUS architecte

**Pour les architectes du C.A.U.E en charge de cette mission, l'objectif est d'aider le particulier dans son projet tout en gardant présent l'intérêt collectif.**

L'entretien de conseil architectural se décompose en trois étapes.

La première est la prise de connaissance du projet, grâce aux documents tels que le plan de masse, plan de situation, règlements d'urbanisme, photographies... Mais aussi et surtout grâce au dialogue qui s'instaure et qui permet de révéler des attentes profondes qu'il importe de décrypter.

La seconde étape consiste à trouver une réponse immédiate aux problèmes posés, soit par des documents remis ou des croquis.



ZAC de Bois-Guillaume - Seine Maritime

Enfin, il apparaît souvent utile de dépasser les attentes formulées à l'origine en s'interrogeant sur le projet de vie, en alertant sur les conséquences environnementales et paysagères et, le cas échéant, en suggérant d'autres réponses tout aussi fonctionnelles et de moindre impact...

Les sujets abordés lors de l'entretien avec l'architecte sont liés au logement individuel. Il peut s'agir de rénovations ou d'agrandissement d'un bâti existant. Le conseil peut également porter sur le choix d'un terrain à construire en explicitant les incidences de son orientation, de sa topographie en regard du projet envisagé.



R. Hondelatte, architecte

Tout projet nécessite **le recours à un architecte**. Toutefois, il n'y a pas obligation lorsque vous envisagez pour vous-même :

- une construction d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure à 170m<sup>2</sup>.
- des travaux d'aménagement des espaces intérieurs n'entraînant pas de modification de l'aspect extérieur.

Un architecte est avant tout un professionnel capable d'optimiser l'espace et minimiser les coûts de votre projet.

## Adresses utiles du Cantal

pour des renseignements sur la constructibilité d'un terrain et les règles d'urbanisme qui doivent y être respectées : la mairie de la commune où se trouve le terrain, et ses services instructeurs du permis de construire :

### **Mairie et services instructeurs**

pour des conseils juridiques et financiers (Association information logement) :

**ADIL : 04.73.14.50.90**

pour des conseils techniques et financiers sur l'amélioration de l'habitat :

**ANAH : 04.71.45.53.00**

**PACT-ARIM : 04.71.48.32.00**

pour des conseils sur l'environnement et les économies d'énergies :

**E.I.E. : Espace Info-énergie**

**04.71.88.15 / 0800 503 893**

pour des informations sur les réglementations nationales de la construction :

Direction Départementale de l'Équipement

**D.D.E Aurillac : 04.71.45.53.00**

si le terrain est aux abords d'un monument historique :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine :

**S.D.A.P Aurillac**  
**04.71.45.59.10**

pour connaître le rôle et les devoirs des concepteurs :

Conseil Régional de l'Ordre des Architectes d'Auvergne :

**Clermont - Ferrand**  
**04.73.93.17.84**

Pour vous conseiller dans votre démarche de maître d'ouvrage. Le CAUE vous propose l'assistance gratuite et indépendante d'une équipe de professionnels architectes, urbanistes, paysagistes qui est à votre disposition sur rendez-vous :

**C.A.U.E du Cantal**  
**04.71.48.50.22**

Conception et réalisation CAUE du Cantal :

**Dominique Comby-Faltrept, architecte consultant**

**Marie-Hélène Gay-Charpin, architecte consultant.**

Maquette page 1 : I. Saulnier, architecte

Prises de vue CAUE 15 - (Publication 2008)