



de Cahier
Recommandations
architecturales et paysagères



...du territoire...

au quartier...



à la maison...



Ce document est réalisé par le CAUE Dordogne
pour le compte de la Communauté de Communes

Sarlat - Périgord Noir
Secteur Nord

Des étapes pour REUSSIR votre projet

Pour vous aider à réaliser votre construction et à l'intégrer dans le paysage, ce guide méthodologique présente de manière simultanée, les étapes-clés du projet, les différentes échelles d'inscription dans le territoire et les démarches administratives nécessaires qui s'y rapportent.

Les étapes

Faire un choix

Réfléchir à plusieurs étapes

Documents d'urbanisme

Quel lieu de vie ?

- ✓ Urbain ou rural
- ✓ Proximité des grands axes, des commerces, des services...
- ✓ Projet communal et règles d'urbanisme
- ✓ Dans un quartier, un lotissement ou à la campagne

Certificat d'urbanisme

Quel terrain ?

- ✓ Petit ou grand terrain, plat ou en pente
- ✓ Environnement paysager : vues, bois, bâti...
- ✓ Contraintes techniques et réglementaires (réseaux, droit de passage, qualité du sol...)

Autorisations d'urbanisme

Quelle construction ?

- ✓ Définition de son programme : identifier ses besoins, organisation des pièces, économie d'énergie...
- ✓ Construction, agrandissement ou restauration
- ✓ Choix du style d'architecture : traditionnel, contemporain...
- ✓ Implantation et orientation de sa maison dans la parcelle et dans la pente
- ✓ Harmonisation du projet avec son cadre de vie grâce aux volumes, matériaux et couleurs

Quel cadre ?

- ✓ Composition du jardin avec la maison
- ✓ Choix des essences végétales adaptées
- ✓ Intégration au paysage local

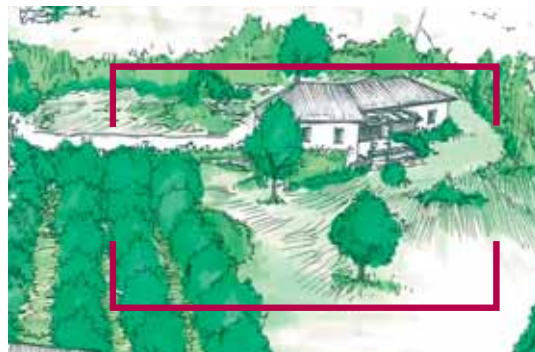
...du territoire...



...au quartier...



...à la maison...



Sommaire

Ces fiches de recommandations proposent un ensemble de questionnements, de conseils permettant de définir et de préciser votre projet en progressant au fil des 4 étapes clés.



Ce globe terrestre présent sur certaines fiches indique les conseils et éléments de développement durable

J'ai lu

Quel lieu de vie ?

- A1** Un environnement à s'offrir > Urbain ou rural ? Neuf ou ancien ?
- A2** Un contexte à reconnaître > Lire son territoire, quelles proximités ?
- A3** Vivre en lotissement > Intégrés à la campagne, éco-lotissement ?

Quel terrain ?

- B1** Les résultats d'un choix > Quels critères pour la parcelle ?
- B2** Les étapes administratives > Quels travaux, quelles démarches ?

Quelle construction ?

- C1** Des idées à la conception > Qu'est ce qu'un programme ?
- C2** Choisir un concepteur > Quel maître d'œuvre ?
- C3** Question de Style > Références d'hier ou envies d'aujourd'hui ?
- C4** Matières et couleurs locales > Quelle palette ?
- C5** La restauration > Conserver ou rénover ?
- C6** Les bâtiments agricoles et d'activités > Comment les intégrer ?
- C7** Le bois > Quel système constructif, quelles essences ?
- C8** La maison bioclimatique > Quels concepts ?
- C9** Chauffage et économies d'énergie > Chauffer ou isoler ?
- C10** L'adaptation à la mobilité réduite > Comment anticiper ?
- C11** Assistances et aides > Quels conseils, quelles aides financières ?

Quel cadre ?

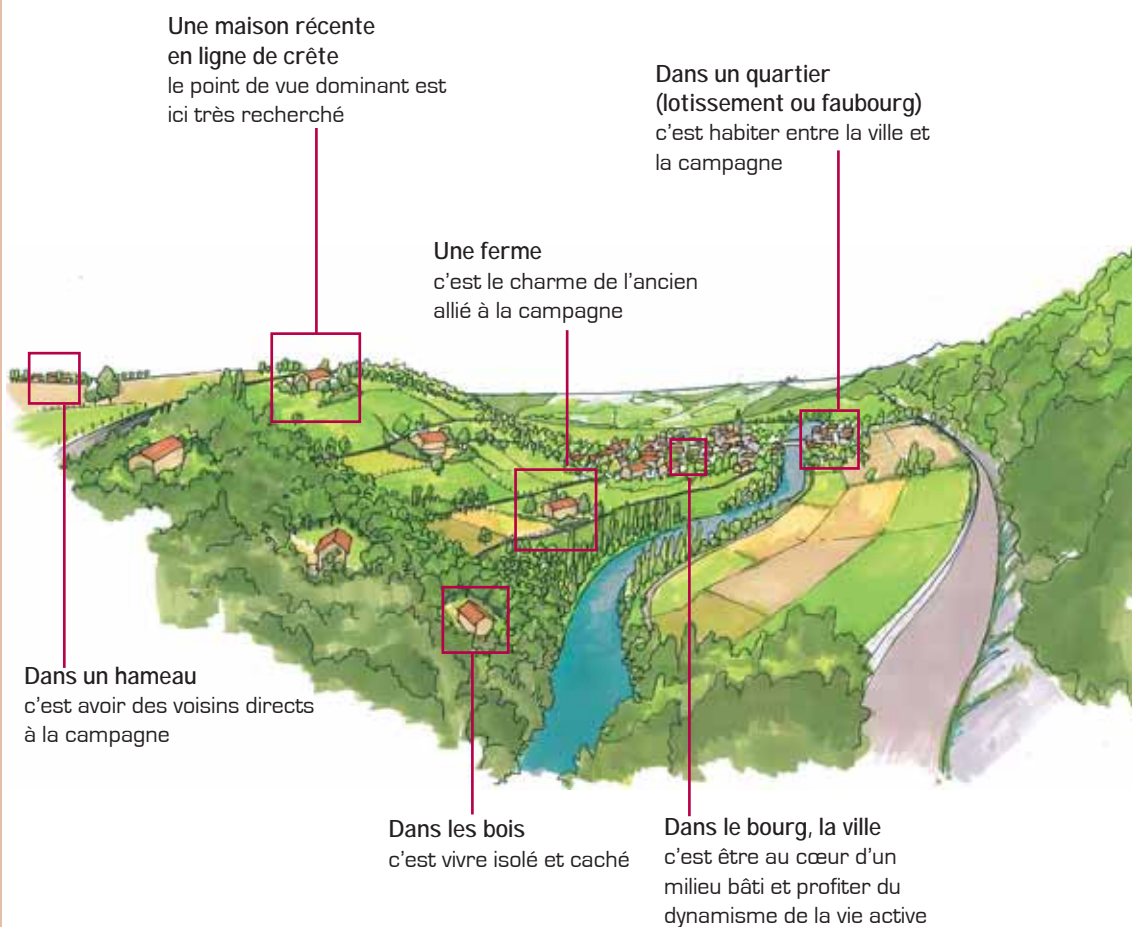
- D1** Le jardin > Comment composer son jardin avec sa maison ?
- D2** Les terrassements > Comment jouer avec la pente ?
- D3** Les abords bâtis > Comment les inclure dans le projet ?
- D4** Les structures végétales > Quelle mise en scène ?
- D5** Les végétaux adaptés > Quelles essences ?
- D6** Penser ses plantations > Quel choix, quels impacts ?
- D7** L'eau sous toutes ses formes > Traitement des eaux, bassin d'agrément ?

Rat des villes ou rat des champs ? Avoir des voisins ou être isolé ? Vivre dans du neuf ou de l'ancien ? A vous de choisir... Aujourd'hui, la tendance est d'acheter avant tout un morceau de paysage avant de penser au type de maison. Cependant de multiples manières d'habiter sont disponibles en Dordogne et la coupure entre ville et campagne n'est plus aussi évidente.

Urbain ou rural ?

La Dordogne aux mille visages est un territoire très attractif. Ses caractères géographiques (topographie, hydrologie, sol, climat...) dessinent une dizaine de pays bien plus que les quatre couleurs traditionnellement évoquées. Cette extrême variabilité des paysages a façonné le caractère local des maisons et des jardins qui s'y inscrivent mais en complexifie le mode d'implantation et de construction. C'est pourquoi, il est judicieux de bien choisir votre lieu d'implantation avant de vous lancer dans la construction ou l'achat d'une maison (voir fiche A2) :

Un environnement à s'offrir



L'esprit campagne, c'est

- ✓ assouvir son besoin d'espace et de calme (la Dordogne présente peu d'agglomérations denses)
- ✓ rechercher le contact avec la nature
- ✓ prendre du plaisir à entretenir son jardin, à améliorer son cadre paysager
- ✓ être réveillé par le chant du coq à l'aube
- ✓ s'implanter dans un cadre de vie devenu très boisé du fait de la déprise agricole de la Dordogne...

L'esprit ville, c'est

- ✓ rechercher la convivialité, le contact, la sociabilité, avoir des voisins
- ✓ retrouver le charme d'un lieu, de son histoire
- ✓ accéder aisément aux équipements, aux services et aux commerces
- ✓ consommer et pratiquer des activités culturelles
- ✓ être rassuré par le bruit et l'ambiance qui témoignent de la présence des hommes
- ✓ apprécier le calme en arrière-cour...

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

A2 - Un contexte à reconnaître

A3 - Vivre en lotissement

C3 - Question de style

C5 - La restauration

Habitat groupé ou isolé ?

Le choix de mon cadre de vie ne tient pas seulement au paysage que j'affectionne, il est aussi tributaire de mon besoin d'espace et de mes possibilités financières. Une préférence pour un petit terrain m'orientera plutôt vers un habitat groupé (cœur de village, lotissement...). Plus grand, le terrain se situera de manière plus isolée dans la campagne au caractère boisé ou agricole.

Dans un bourg



A proximité des services et commerces, j'évite souvent l'usage de la voiture et peux parfois profiter d'un jardinet facile d'entretien.

Dans un hameau



Entourée de voisins, une ancienne pâture recevra mon projet de construction avec un vaste jardin comprenant aisément un potager ou un verger.

Dans un lotissement



Proche du village, dans un cadre aménagé avec des arbres et un terrain de jeux, ma maison neuve participe avec celle de mes voisins à l'identité d'un nouveau quartier.

A la campagne



Au milieu de ses anciennes parcelles agricoles, ma ferme répond à mon besoin d'espace (grands volumes et dépendances) en étant en contact direct avec la nature.

Dans les bois



Pour préserver mon intimité et profiter du cadre environnemental existant très appréciable lors des étés chauds périgourdins.



Choisir son lieu de vie, c'est aussi faire le choix d'une démarche de développement durable en évitant la multiplication des déplacements, en consommant moins d'espace, en évitant la seconde voiture et les scooters, en prenant les transports en commun...

Neuf ou ancien ?

Restaurer une maison vieille de quelques siècles ou inscrire une nouvelle maison dans le paysage, tout est histoire de goût et d'envie (voir fiches C3 et C5).

Ancien...

- Acheter une maison qui a déjà été occupée, c'est :
- ✓ vivre dans un lieu qui a une âme, une mémoire, une histoire
- ✓ profiter d'un jardin déjà ancien qui a du charme
- ✓ valoriser un patrimoine authentique tout en adaptant l'intérieur à mon mode de vie
- ✓ bénéficier d'une bonne inertie thermique quand les murs sont épais (température douce en hiver, fraîche en été)
- ✓ disposer de grands volumes et de dépendances
- ✓ conjuguer avantages de l'ancien et du neuf en cas d'extension...

ou neuf ?

- Construire une maison qui me ressemble, c'est :
- ✓ habiter un endroit neuf, sain et lumineux
- ✓ organiser mes espaces de vie comme je le souhaite et entièrement adaptés à mon mode de vie
- ✓ avoir une maison économique en énergie et confortable
- ✓ utiliser des matériaux contemporains fonctionnels et performants
- ✓ concevoir un projet dont l'esthétique me convient
- ✓ réaliser un jardin comme je l'entends...



Comprendre comment les cadres de vie se constituent est nécessaire pour construire des projets adaptés à l'échelle et à la vocation de nos villages.
 Décrypter un territoire, c'est réaliser une enquête (prospector le territoire avec une carte, discuter avec les habitants, observer le paysage et l'architecture locale...) qui permettra de se projeter dans la vie de cet espace et de s'interroger sur la qualité de vie recherchée.

Lire son territoire, quelles proximités ?

Une méthode : identifier le territoire

Comprendre sa région, c'est avant tout se poser des questions liées au cadre de vie.
 Pour mieux connaître son territoire, il vous faudra identifier :

- ✓ son climat (température, pluviométrie...)
- ✓ ses paysages (vallées, plateaux, plaines, coteaux, falaises, bois, villes, villages, hameaux...)
- ✓ son architecture (villes, villages, hameaux...)
- ✓ son attractivité économique (tourisme, commerce, industrie et agriculture) : à quel bassin d'emplois le territoire est-il rattaché ?



- ✓ sa desserte par les axes routiers, ferroviaires, voire aériens afin d'organiser au mieux vos déplacements quotidiens lieu de vie/lieu de travail
- ✓ ses équipements (écoles, crèches, commerces de proximité, grandes surfaces, bibliothèques, gymnases...) et leurs accès



- ✓ ses nuisances (bruits d'une autoroute, d'un aéroport, odeurs d'une industrie...)
 - ✓ sa dynamique sociale, culturelle, sportive...
 - ✓ son développement futur et ses projets d'aménagement (autoroute, implantation d'industrie, complexes touristiques...).
- Ces éléments permettent de mieux comprendre les logiques d'un lieu. En soulignant notamment les proximités entre les services et votre futur terrain, ils facilitent une conception judicieuse et harmonieuse de votre projet qui s'inscrira d'emblée pleinement dans la vie de votre ville ou village.

Des outils

Outre les promenades tout autour du lieu de votre choix (en voiture, à pied...) pour connaître physiquement le territoire, le ressenti, la rencontre des voisins, des animateurs des clubs communaux...

Vous pouvez vous reporter à l'album du territoire pour retrouver toutes les caractéristiques paysagères et architecturales de votre communauté de communes.

Vous pouvez également compléter cette lecture avec les guides touristiques du département qui vous apporteront des informations tant historiques, géographiques, culturelles... que pratiques.

D'autres outils peuvent vous aider à cerner un territoire : les photos aériennes et les cartes qui se complètent. La photo est un cliché exact d'un territoire à un temps donné alors que la carte est une interprétation du territoire. Ces dernières délivrent des degrés d'informations différents suivant leur échelle (1/100 000e, 1/25 000e...).

La carte routière au 1/175 000e indique :

- ✓ les formes d'urbanisation (villages, villes...)
- ✓ les vallées et les rivières
- ✓ les grandes infrastructures et grands équipements
- ✓ les informations touristiques du territoire.



Cette carte à elle seule n'est pas suffisante pour appréhender son territoire. Il est nécessaire de compléter cette lecture avec d'autres cartes d'une échelle plus précise montrant les emplacements des équipements publics, le relief du territoire, les modes d'occupation de la campagne...

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et la fiche :

A1 - Un environnement à s'offrir

Un exemple

Un exercice à réaliser soi-même vous est proposé ci-dessous à partir de la commune de Château-l'Évêque. Il vous suffit de trouver la carte IGN au 1/25 000e de votre région (dans un point presse, une librairie...), une photo aérienne, et une photo aérienne oblique quand elle existe.

La lecture de ces 3 éléments, aide à situer les lieux de vie du village et permet d'évaluer leur éloignement depuis votre lieu d'habitation.



extrait carte IGN 1/25 000e (Château-l'Évêque)



photo aérienne de Château-l'Évêque



photo aérienne oblique de Château-l'Évêque

La carte IGN indique :

- ✓ les axes routiers importants/voie ferrée
- ✓ la topographie
- ✓ le réseau hydrographique
- ✓ la forêt
- ✓ les cultures
- ✓ les éléments remarquables
- ✓ les bassins d'activité économique
- ✓ les centres commerciaux, les équipements scolaires et sportifs
- ✓ les lieux structurants (église/mairie)
- ✓ les limites de la commune
- ✓ les lignes à haute tension...

La photo aérienne montre :

- ✓ les principales voies d'accès (autoroute, nationale, déviation...)
- ✓ la voie de chemin de fer
- ✓ la ville ou le village
- ✓ la campagne environnante
- ✓ le mode d'occupation des sols (bois, terres cultivées, zones d'activités...).

La photo aérienne oblique montre :

- ✓ les principales voies d'accès (autoroute, nationale, déviation...)
- ✓ la voie de chemin de fer
- ✓ la ville ou le village
- ✓ les éléments architecturaux remarquables
- ✓ la campagne environnante...

Les éléments remarquables à repérer à Château-l'Évêque

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① bourg, cœur bâti de la commune regroupant services (médecin, banque...) et commerces (boulangerie, presse, coiffeur...) ② église, élément structurant dans le village qui est visible de loin de par son clocher ③ mairie, élément structurant qui se repère souvent de par son style architectural particulier ④ école, élément majeur dans la vie familiale quotidienne ⑤ cimetière, élément structurant | <ul style="list-style-type: none"> ⑥ château, élément remarquable qui se distingue de par son caractère patrimonial ⑦ gare, point de départ et d'arrivée dans le village par le train ⑧ déviation, tracé de contournement routier du village ⑨ terrain de sport, espace de grande dimension aux formes reconnaissables (stade, tennis...) ⑩ salle des fêtes, espace de convivialité et d'intégration dans la vie communale |
|--|---|

A vous de jouer sur votre future commune d'adoption !

Le terrain que vous avez choisi se situe dans un lotissement. Bah ! un lotissement avec des maisons toutes pareilles ! ... Non, un lotissement n'est pas qu'un découpage parcellaire permettant la construction de maisons. C'est un nouveau quartier que vous vous approprierez en tant que nouvel habitant ; à vous de regarder avant l'achat s'il a été pensé avec un objectif de qualité et quelles sont les prescriptions propres à ce lotissement.

Lotissements intégrés à la campagne

Les bases d'un lotissement intégré

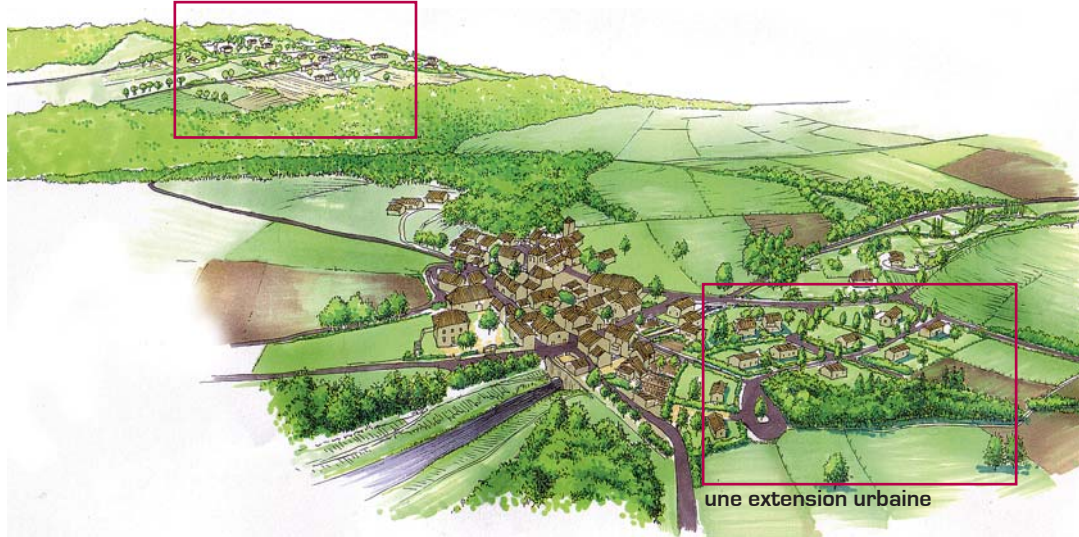
Les lotissements avec de larges avenues très éclairées, une débauche de mobilier urbain ne correspondent pas au paysage de nos bourgs et villages périgourains aux tailles modestes.

Un lotissement intégré doit être réalisé en tenant compte de la qualité et de la diversité des campagnes périgourdines avec :

- 4 une échelle mesurée, sans surdimensionnement des gabarits de voiries ni démultiplication des accès (prévoir des garages groupés)
- 4 l'utilisation des matériaux locaux pour les revêtements de sol, les limites et clôtures
- 4 la plantation d'essences végétales locales et leur mélange à des essences adaptées
- 4 le choix du mobilier en cohérence avec l'identité du lieu (poubelles en bois, signalétique, éclairage...)
- 4 l'étude de l'économie du projet : diminution de l'investissement sur le minéral (voirie) au profit du végétal, gestion et entretien des espaces publics...

Aujourd'hui, deux tendances de lotissements se dégagent en Dordogne :

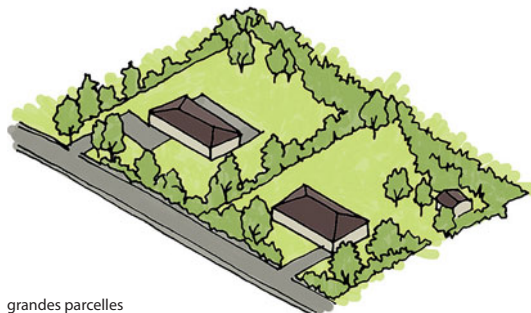
un hameau à la campagne



Un hameau à la campagne

Il est en cohérence avec l'espace rural grâce à :

- 4 de grandes parcelles aux limites paysagères ressemblant à l'existant (haies d'essences locales, lisières boisées...)
- 4 des voies proches des chemins ruraux dans leur gabarit comme dans le traitement des limites (haies et murets de pierre...)
- 4 des limites de parcelles boisées limitant l'impact visuel des constructions...

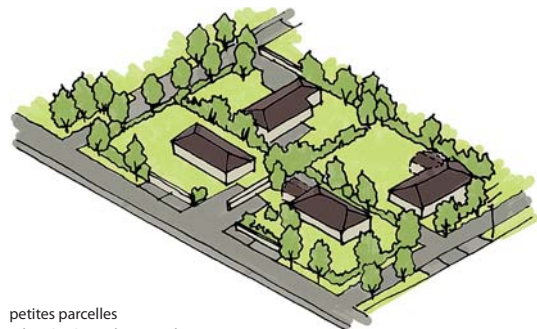


grandes parcelles
en cohérence avec l'espace rural

Une extension urbaine

Le lotissement se situe dans la continuité d'un village avec :

- 4 de petites parcelles qui tendent à préserver l'esprit aggloméré du village
- 4 un espace public proche de celui des villages (évitant les matériaux et mobiliers trop citadins)
- 4 des liaisons piétonnes, des cheminements reliant ce nouveau quartier aux équipements du village.



petites parcelles
adaptées à une logique de quartier

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B2 - Les étapes administratives

C8 - La maison bioclimatique

C9 - Chauffage et économies d'énergie

D7 - L'eau sous toutes ses formes

Le saviez-vous ?



Les éco-lotissements, éco-quartiers, éco-hameaux

Il est possible de s'engager plus loin dans la démarche environnementale et d'aboutir ainsi à la création d'un éco-lotissement, éco-quartier ou éco-hameau.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale. **Dès sa conception, il est partagé et parfois monté avec ses futurs résidents.** Il privilégie un habitat groupé afin de mutualiser les espaces et équipements collectifs, lieux favorisant le lien social dans le lotissement, le quartier ou le hameau.

Selon les dispositifs écologiques que le projet intègre, 3 niveaux de lecture et d'exigence du concept «éco-lotissement» se distinguent :

Niveau 1

C'est le principe du lotissement intégré à la campagne développé précédemment.

Niveau 2

Des notions complémentaires sont intégrées :

4 dans la conception du lotissement :

- le traitement des déchets (regroupement de poubelles, de containers)
- le traitement de la voirie en fonction de l'eau (fossé...), des accès, du stationnement, des limites privées/publiques
- la participation à la continuité des corridors écologiques par une gestion écologique des plantes
- l'évacuation des eaux pluviales
- l'éclairage public pour réaliser des économies d'énergie et d'entretien tout en prenant en compte la notion de pollution lumineuse

4 pour la conception des maisons :

- l'installation de cuve individuelle de récupération des eaux pluviales (citerne), avec un double circuit en attente à l'intérieur
- l'installation de l'eau chaude solaire
- l'interdiction d'utilisation du PVC
- l'approche du niveau de performance énergétique HPE, RT2012 (voir fiche C9)

Niveau 3

Aux principes du niveau 2 s'ajoutent :

4 dans la conception du lotissement :

- le traitement des déchets par installation de compostage collectif
- le groupement des garages
- l'aménagement d'un lagunage pour des lotissements d'une certaine taille
- la récupération des eaux pluviales par la mise en place d'une citerne collective pour l'arrosage des aménagements paysagers publics, des jardins individuels et des jardins familiaux... (voir fiche D7)
- la mise en place d'un éclairage quasi autonome (éolien ou solaire)
- la réalisation de la voirie avec des éco-matériaux filtrants

4 pour la conception des maisons :

- l'utilisation préférentielle des éco-matériaux : paille, bois, monomur, terre crue...
- l'installation d'un chauffage collectif ou individuel, avec énergies nouvelles renouvelables
- l'atteinte du niveau de performance énergétique THPE, RT2012



Un nouveau quartier d'habitat passe par la diversité (sociale, formes urbaines, type d'habitat...)

Qui peut réaliser un lotissement ?

Propriétaire d'un terrain, collectivité locale, vous pouvez réaliser un lotissement à partir de trois parcelles. Une demande d'autorisation d'aménager est nécessaire (voir fiche B2).

Un lotissement peut mêler des maisons individuelles, des maisons accolées et des petits collectifs, des opérations d'accession à la propriété et du locatif libre et social, intégrant ainsi le volet social. En Dordogne, lorsqu'il atteint 20 ou 30 lots, un lotissement peut parfois dépasser l'emprise du bourg

traditionnel, ce qui a des incidences économiques (réalisation de nouveaux réseaux, d'équipements...) et paysagères majeures ; il est important dès lors d'inscrire cette création urbaine dans la réflexion des documents d'urbanisme et quand cela est possible dès leur conception. Par ailleurs, qu'il soit public ou privé, le soin particulier conféré au concept d'aménagement valorise le lotissement et lui donne un caractère identitaire. Cela facilitera son succès commercial et sa valeur d'usage.

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

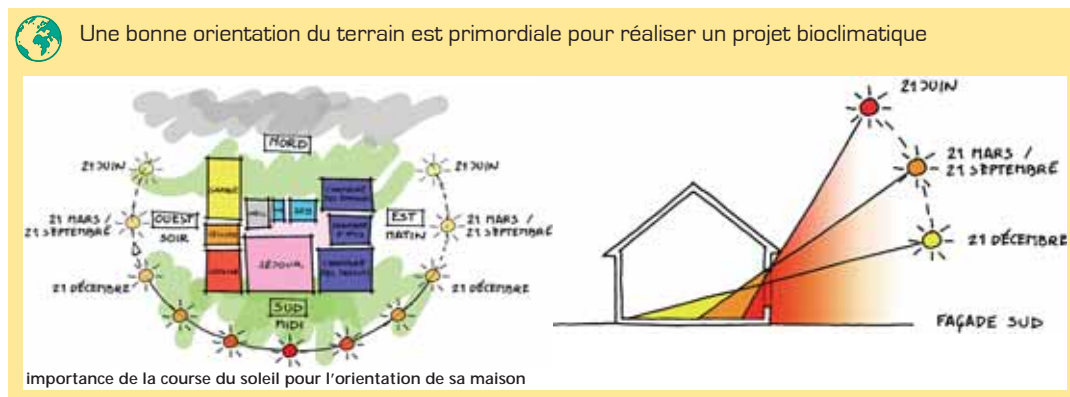
Pour bénéficier du meilleur ensoleillement, il faut préalablement mesurer la course du soleil sur votre terrain au regard des abords, du relief et évidemment des saisons (voir fiche C8).

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



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

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B2 - Les démarches administratives

C1 - Des idées à la conception

C8 - La maison bioclimatique

D1 - Le jardin

D2 - Les terrassements

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.

Avant d'entreprendre la construction ou la rénovation d'une maison, il est important de procéder à un certain nombre de démarches et de se renseigner quant aux autorisations d'urbanisme indispensables à la réalisation de ces travaux.

Quels travaux, quelles démarches ?

1

AVANT DE COMMENCER

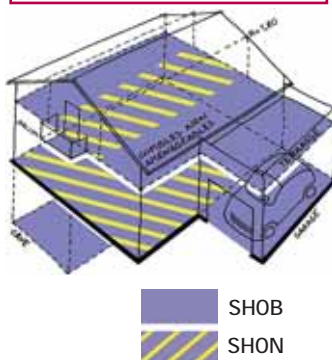
Renseignez-vous auprès de :

- votre mairie
- du CAUE
- de l'Unité Territoriale de l'Équipement
- de votre notaire, de votre géomètre

Demandez un certificat d'urbanisme

Vérifiez les surfaces du projet :

- la SHOB
- la SHON
- la surface constructible



SHOB
SHON

Choisissez un maître d'œuvre (voir fiche C2)

Dès le choix du terrain, il est utile de demander un certificat d'urbanisme (CU) qui vous assurera de la faisabilité de votre projet. Il est également important de consulter les documents d'urbanisme en usage dans votre commune et de vous rapprocher de certains organismes qui pourront vous conseiller et vous aider pour toutes ces démarches.

Deux types de certificats d'urbanisme

✓ le certificat de simple information indique :

- le droit d'urbanisme applicable au terrain
- les servitudes applicables au terrain
- la liste des taxes et contributions d'urbanisme
- l'existence ou non d'un droit de préemption communal.

Délai d'instruction : 1 mois ; validité : 18 mois

✓ le certificat pré-opérationnel :

En plus des renseignements du CU simple, il informe sur la faisabilité du projet présenté sur le terrain et renseigne sur les équipements existants (voies et réseaux). En aucun cas ce CU ne peut remplacer un permis de construire

Délai d'instruction : 2 mois ; validité : 18 mois.

Le CU peut être prorogé pour une durée de 12 mois.

SHOB et SHON : définitions

Du point de vue administratif, seules la SHOB et la SHON sont prises en compte :

- ✓ la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et cloisons.
- ✓ la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) est égale à la SHOB de laquelle sont déduites les surfaces suivantes :
 - les caves et sous-sols sans ouverture sur l'extérieur
 - les locaux et combles d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m
 - les combles non aménageables
 - les toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en rez-de-chaussée
 - les bâtiments ou parties de bâtiments affectés au stationnement des véhicules.

Recours à un architecte

- ✓ si la demande est déposée par une personne morale (SCL...), le recours à un architecte est obligatoire
- ✓ pour une personne physique, le recours à un architecte n'est pas obligatoire dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit d'une construction n'excédant pas 170 m² de SHON
 - lorsque la surface d'une extension cumulée avec l'existant n'excède pas 170 m² de SHON
 - dans le cas d'une construction à usage agricole inférieure à 800 m² de SHOB.

Les étapes administratives

Quel terrain ?
B2

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B1 - Les résultats d'un choix

C2 - Choisir un concepteur

C11 - Assistan-ces et aides

D7 - L'eau sous toutes ses formes



2 LES AUTORISATIONS

Déposez votre demande en mairie

Le permis de construire comprend :
 - un plan de situation du terrain
 - un plan de masse
 - une notice décrivant le terrain et présentant le projet
 - un plan des façades et des toitures
 - un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
 - des photographies proches et lointaines du terrain
 - le formulaire à remplir, que vous trouverez en mairie.
 Selon les cas, d'autres documents complémentaires peuvent être nécessaires.

Contactez le SPANC local

Quatre types d'autorisations d'urbanisme

Selon votre projet, une de ces quatre autorisations est à déposer :

- ✓ le **permis de construire** pour les constructions nouvelles, les modifications de l'existant, quelques changements de destination
- ✓ le **permis d'aménager** pour les lotissements, les terrains de camping, de sport, certains affouillements et exhaussements
- ✓ le **permis de démolir** pour les constructions existantes en zone de protection des sites
- ✓ la **déclaration préalable**, pour les petites SHOB créées, certains types d'habitations légères de loisirs, de piscines...

Délais d'instruction

Ce sont les délais pendant lesquels l'administration doit instruire les dossiers. A l'issue de ces délais, une absence de réponse de sa part entraîne un permis tacite. L'administration dispose d'un mois à partir de la date de dépôt pour vous notifier des pièces manquantes et prolonger le délai indiqué.

Les délais sont de :

- ✓ 1 mois pour les déclarations préalables
- ✓ 2 mois pour les permis de construire d'une maison individuelle et les permis de démolir
- ✓ 3 mois pour tous les autres permis
- ✓ un délai supplémentaire peut être nécessaire dans le cas de la consultation de certains services (Architecte des Bâtiments de France, commissions de sécurité...)

Assainissement

Si votre terrain ne peut être relié à un système d'assainissement collectif, il est nécessaire de contacter le SPANC local (Service Public d'Assainissement Non Collectif indiqué par votre mairie) qui préconisera le système d'assainissement adapté à votre projet et à votre terrain.

Qui peut déposer un dossier ?

- ✓ si vous êtes propriétaire du bien, ou co-indivisaire, vous pouvez déposer la demande en votre nom
- ✓ si vous n'êtes pas propriétaire, vous pouvez déposer la demande en votre nom avec l'autorisation du propriétaire

3 LE CHANTIER

Pensez à contacter les concessionnaires de tous les réseaux (EDF, Eau, France Telecom...)

Une fois l'autorisation obtenue

Dès le permis obtenu, il faut l'afficher sur le terrain. Sa légalité peut être contestée par un tiers dans un délai de deux mois. L'autorité compétente peut elle aussi revenir sur sa décision dans un délai de trois mois. Vous pouvez commencer les travaux en toute sécurité une fois passés ces délais.

4 LA FIN DES TRAVAUX

Envoyez la déclaration de fin de chantier

Contrôle de conformité

En tant que maître d'ouvrage vous devez certifier que vous avez réalisé les travaux en respectant le permis délivré. Pour cela, vous devez déposer une demande d'achèvement des travaux (DAT) en mairie ou par envoi électronique. Cette demande peut être effectuée pour la totalité des travaux ou pour une partie seulement.

L'administration dispose d'un délai de trois mois, en règle générale, pour contrôler la conformité des travaux.

Une fois le terrain choisi, et avant de passer à la concrétisation du projet, il est important de réfléchir aux objectifs de l'opération et aux modes de vie de la famille. Cette étape passe par la définition des besoins de la famille en terme d'espace, du budget, mais aussi des possibilités d'évolution de la maison.

Qu'est-ce qu'un programme ?

Après avoir réfléchi à la façon dont vous souhaitez vivre, de nombreuses questions sont à se poser pièce par pièce pour jauger vos besoins.

-
- ✓ ouverte sur le séjour ou fermée ?
 - ✓ y manget-on quotidiennement ? Combien de personnes ?
 - ✓ quels équipements (électroménager, mobilier, rangements...)?
 - ✓ quels usages (buvanderie, chaufferie, repassage, stockage) ?
 - ✓ quel type de stockage ?
 - ✓ quelles liaisons fonctionnelles (cuisine, garage, extérieur...)?
 - ✓ combien de véhicules ?
 - ✓ lieu ouvert sur l'extérieur (auvent) ou fermé ?
 - ✓ quels usages (stockage, atelier...)?
 - ✓ entrée principale ou accès des invités ?
 - ✓ est-il nécessaire ?
 - ✓ quelles pièces dessert-il ?
 - ✓ quels types de rangements (placard, armoire...)?
 - ✓ ouvert sur le séjour ou fermé ?
 - ✓ si la maison est sur plusieurs niveaux, y trouve-t-on l'escalier ?
 - ✓ quels usages (télévision, écoute de musique, lecture, informatique...)?
 - ✓ quels repas (quotidiens ou de famille) ?
 - ✓ quelle relation avec l'extérieur (terrasse, auvent, pergola...)?
 - ✓ quelles vues sur l'extérieur ?
 - ✓ quels usages (télé, informatique, repassage...)?
 - ✓ rangement du linge (placards, dressing, armoire...)?
 - ✓ position dans coin nuit ?
 - ✓ au rez-de-chaussée ou à l'étage ?
 - ✓ accès direct vers l'extérieur ?
 - ✓ quels équipements (téléviseur, lits simples, lit double...)?
 - ✓ quels usages complémentaires (bureau, informatique, lingerie, repassage...)?
 - ✓ quelle position dans la maison (indépendante ou dans coin nuit, rez-de-chaussée ou étage) ?
 - ✓ accès direct vers l'extérieur ?
 - ✓ combien d'enfants, combien de chambres ?
 - ✓ quels équipements (téléviseur, lits simples, lit double...)?
 - ✓ quels usages (regarder la télévision, faire ses devoirs, écouter de la musique, jouer, lire...)?
 - ✓ quelle position dans la maison (dans coin nuit ou indépendante, rez-de-chaussée ou étage) ?
 - ✓ accès direct vers l'extérieur ?
 - ✓ emplacement dans la maison : coin jour ou coin nuit ?
 - ✓ accessible aux personnes à mobilité réduite ?
 - ✓ présence d'un lave-mains ?
 - ✓ pièce aveugle ou éclairée naturellement ?
 - ✓ indépendant ou intégré à la SDB ?
 - ✓ combien de salles de bains dans la maison (une par chambre, une par étage...)?
 - ✓ quels équipements (douche, baignoire, lavabos, WC, bidet, lave/sèche-linge...)?
 - ✓ pièce éclairée naturellement ou aveugle ?

Tous ces questionnements doivent évidemment être en cohérence avec l'organisation générale que vous avez pressentie : cela vous impose d'effectuer des choix, et de vous déterminer sur des options.

Faire ses choix : l'établissement du programme

Ces options permettent de définir un programme, c'est à dire d'identifier les pièces qui constitueront l'espace de la maison, ainsi que leurs caractéristiques respectives (surface, volume, aménagements, mobilier, accès, vues, orientation...).

Ces espaces ainsi imaginés doivent donc s'organiser entre eux : selon votre façon de vivre ; cela impose de bien réfléchir aux circulations, afin de limiter les couloirs trop longs et les proximités qui peuvent s'avérer gênantes.

Dans le cas du recours à un architecte, celui-ci vous aidera de manière précise à trouver des réponses à toutes ces questions et vous assistera pour la mise au point du programme. L'architecte dessinera, à partir de cette collaboration, les premières esquisses du projet (voir fiche C2).

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

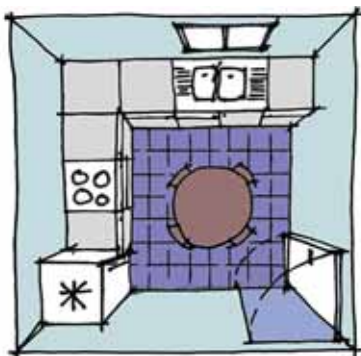
C2 - Choisir un concepteur

C10 - L'adaptation à la mobilité réduite

Dimensions des pièces : exemples...

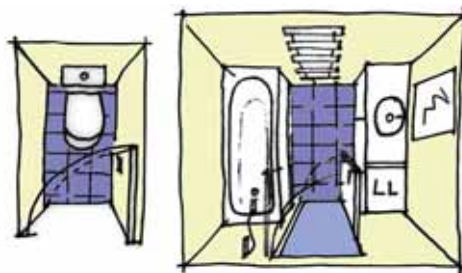
Cuisine

- ✓ prendre ses repas ou non dans la cuisine détermine les dimensions de la pièce et son aménagement
- ✓ penser à respecter une certaine distance entre les appareils produisant du chaud (fours, plaques...) et ceux produisant du froid (réfrigérateur...)
- ✓ positionner de préférence l'évier en fonction de l'éclairage naturel possible
- ✓ privilégier toujours l'aspect fonctionnel de cette pièce lors de son aménagement



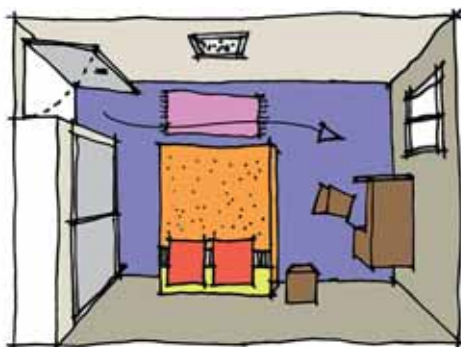
Salle de bains, douche, toilettes

- ✓ WC : profondeur minimum 140cm dans le cas où la porte s'ouvre vers l'intérieur. Attention au débattement de la porte...
- ✓ pièces d'eau : attention à la distance entre les équipements électriques et les points d'eau (volume de sécurité)



Chambres

- ✓ dimensions d'un lit double standard : 140x190cm
- ✓ profondeur d'un placard : 60cm
- ✓ prévoir un espace de circulation autour du lit de 80cm minimum
- ✓ pour optimiser l'espace de la pièce, il est préférable d'aligner la porte et la fenêtre selon un même axe de circulation
- ✓ prévoir un espace suffisant près de la fenêtre pour éventuellement aménager un coin bureau



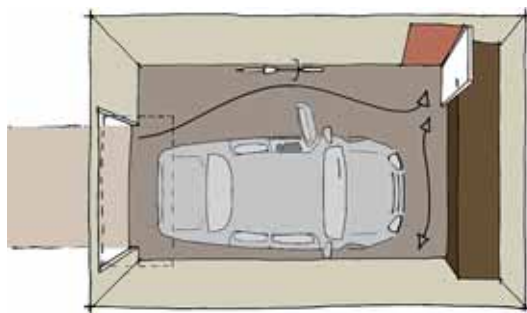
Escaliers

- ✓ dimensions : Hauteur moyenne des marches : 17 à 19cm ; Giron (profondeur) moyen de marches 28 à 30cm. Les dimensions doivent respecter l'équation $2H + G = 64$ pour un escalier confortable
- ✓ la largeur doit être au minimum de 80cm, selon la configuration. Mais prévoir un escalier suffisamment large pour permettre le passage des meubles lors des déménagements !



Garage

- ✓ dimensions intérieures minimales : 3x5m (sans les circulations)
- ✓ en fonction des besoins, prévoir des espaces supplémentaires : rangements, établis, espace pour les vélos et les circulations...



Combles et espaces perdus

- Profiter de certains espaces difficilement accessibles (notamment lors de projets de restauration) pour aménager des espaces de rangement : placards, penderies...



Concevoir une maison ne se résume pas à en dessiner les plans. Cela consiste notamment à mettre en scène votre futur cadre de vie : c'est donc un moment fort. Afin que tout se déroule dans les meilleures conditions, il est impératif de réfléchir suffisamment tôt au choix d'un concepteur qui mettra son savoir-faire à votre service.

Quel maître d'œuvre ?

Le maître d'ouvrage :
C'est vous !

Le maître d'œuvre : [sens juridique du terme]
C'est le concepteur

Un architecte ?

Pourquoi une maison d'architecte ?

L'architecte conçoit des maisons «sur mesure», uniques, répondant aux contraintes du site et au programme. Son rôle est dans un premier temps d'écouter le maître d'ouvrage afin de comprendre ses besoins, ses envies, son mode de vie...

Aspect réglementaire

L'exercice de la profession d'architecte et le port du titre sont contrôlés par l'Ordre des Architectes. Le titre d'agréé en architecture permet à des maîtres d'œuvre reconnus d'exercer au même titre que les architectes.

Le contrat d'architecte

Il lie l'architecte au client mais pas aux entreprises. Le contrat doit préciser les missions confiées, c'est à dire chacune des phases du projet sur lesquelles il interviendra ainsi que les honoraires convenus.

L'intervention d'un architecte ne doit pas se limiter à une simple signature de plans de permis de construire qu'il n'aurait pas établi. Ceci est illégal.

Les différentes étapes du projet architectural :

1

LES ESQUISSES

Des discussions préalables entre l'architecte et le maître d'ouvrage naît une première esquisse concrétisant le programme. Elle évoluera, sera modifiée, retravaillée et évoluera afin de se rapprocher le plus possible des besoins et envies du maître d'ouvrage. Simultanément, l'architecte étudie et adapte le projet en fonction du budget de la construction.

2

LES ÉTUDES D'AVANT PROJET

Les phases suivant les esquisses sont appelées «Avant Projet Sommaire» (APS : dessin des plans et façades à l'échelle 1/100e) puis «Avant Projet Détaillé» (APD : représentation plus précise de tous les éléments importants, élaboration d'un premier descriptif des travaux du projet et de son estimation).

3

LES AUTORISATIONS

En fonction du projet, une demande d'autorisation de travaux doit être déposée en mairie. L'architecte se charge d'établir le dossier à partir des études d'avant-projet (voir fiche B2).

4

LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

L'architecte établit par la suite le Dossier de Consultation des Entreprises. Le DCE comprend les plans du projet à grande échelle (1/50e), le cahier des charges des travaux (CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières). Il réalise alors une estimation affinée du coût des travaux, pour chaque entreprise (chaque «lot»). Puis il aide le maître d'ouvrage pour le choix des entreprises (analyse des offres) et prépare les marchés de travaux.

5

LA RÉALISATION DES TRAVAUX

L'architecte organise le planning des travaux, assure la tenue de réunions régulières de chantier, en établit les compte-rendus et vérifie la situation financière pour chacun des lots tout au long de l'avancement (contrôle des factures). Le suivi du chantier est primordial pour une bonne réalisation des travaux dans des délais convenables.

6

LES OPÉRATIONS DE RÉCEPTION

À la fin des travaux, il assiste le maître d'ouvrage aux opérations de réception : vérification de l'achèvement du chantier et établissement des procès-verbaux de réception.

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B2 - Les étapes administratives

C1 - Des idées à la conception

C11 - Assistan-ces et aides

Les autres professionnels

Les maîtres d'œuvre

Un maître d'œuvre (sens spécifique du terme) est un professionnel sans diplôme d'architecte dont les compétences ou l'expérience peuvent vous aider. Pour tout projet de SHON inférieure à 170 m² (voir fiche B2), il peut vous aider à concevoir votre projet, vous assister pour le choix des entreprises, et suivre le chantier à votre place.

Les constructeurs de maisons individuelles

Les maisons choisies sur catalogues sont conçues selon des plans types et répondent à des critères esthétiques traditionnels qui varient d'un constructeur à l'autre. Elles sont généralement livrées « clé en main » ou « prêtes à décorer ».

Le constructeur s'engage éventuellement à :

- ✓ adapter le modèle selon les demandes et les besoins du client
- ✓ s'occuper des démarches administratives
- ✓ retenir les entreprises de son choix
- ✓ surveiller les travaux

Le [CCMI] Contrat de Construction de Maison Individuelle :

- ✓ le client n'a qu'un interlocuteur : le constructeur
- ✓ les entreprises signent un contrat avec le constructeur et non avec le maître d'ouvrage
- ✓ le constructeur s'engage par le biais du contrat sur la durée du chantier et le montant des travaux
- ✓ le contrat doit préciser la nature des matériaux employés et les limites de prestations

Si vous concevez votre projet seul

Établir seul les plans de sa maison, choisir les entreprises, suivre son chantier peut vite s'avérer une aventure !

Voici, quelques conseils à retenir :

- ✓ avant de formaliser les plans définitifs, vous pouvez rencontrer un professionnel (architecte ou paysagiste) au CAUE
- ✓ avant de déposer le permis de construire, prenez rendez-vous avec le service instructeur pour présenter le projet
- ✓ avant de démarrer le chantier, vérifiez les devis des entreprises et signez un contrat avec chacune

Et le jardin...

Le terme de paysagiste regroupe plusieurs métiers.

L'architecte paysagiste est un concepteur qui assure des études d'aménagement de l'espace extérieur et la maîtrise d'œuvre des projets. Il travaille à des échelles variées allant du jardin jusqu'au territoire. Comme l'architecte, il propose plusieurs niveaux de prestations, de l'esquisse au plan d'aménagement et de plantation précis ou une mission complète avec plan d'exécution et suivi de chantier.

L'entrepreneur du paysage aménage et entretient les jardins. Il réalise le chantier.

Le pépiniériste conseille et vend uniquement les végétaux. Beaucoup de pépiniéristes proposent également la réalisation des travaux et la gestion des espaces.

Contrats, garanties et assurances

L'acte de construire engage la responsabilité du maître d'œuvre et des entreprises pendant la durée du chantier mais aussi pendant un certain nombre d'années après la date d'achèvement des travaux. L'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) peut vous conseiller sur l'aspect juridique de vos contrats (voir fiche C11).

Des contrats pour s'engager

Le maître d'ouvrage doit connaître ses droits et ses devoirs avant d'entreprendre tous travaux. Il est impératif d'avoir la certitude que chaque entreprise soit assurée pour les travaux confiés, et qu'un contrat clair et précis soit signé avec chacun des intervenants avant l'ouverture du chantier. Ces précautions préalables permettront d'éviter certains problèmes qui pourraient survenir par la suite.

Les garanties de travaux

La garantie de parfait achèvement

Elle prend effet dès la fin des travaux (la « réception ») et dure une année durant laquelle les entrepreneurs s'engagent à réparer tout désordre pouvant survenir.

La garantie biennale de bon fonctionnement

Sa durée est de deux ans à compter de la date de réception. Elle couvre les éléments d'équipements installés à l'occasion des travaux (les appareils sanitaires, de chauffage, d'éclairage, les revêtements plâtrés, peints, de plafonds...).

La garantie décennale

D'une durée de dix ans à partir de la date de réception des travaux, elle rend les entrepreneurs et le maître d'œuvre responsables de plein droit des dommages qui compromettent la solidité et l'étanchéité de l'ouvrage et le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné.

Assurez votre chantier !

L'assurance dommage ouvrage

S'appliquant à tous les désordres relevant de la garantie décennale, elle débute après la fin de la garantie de parfait achèvement pour une durée de neuf ans (elle expire donc en même temps que la garantie décennale).

La loi du 4 janvier 1978 oblige les maîtres d'ouvrage à souscrire une assurance dommage ouvrage. Les personnes physiques construisant un logement pour elles-mêmes n'ont pas cette obligation.

L'assurance dommage ouvrage a pour but de faire procéder aux remboursements ou à la réparation de désordres survenant durant la période de la garantie décennale, sans attendre une décision de justice. La compagnie d'assurances fournissant cette garantie se retournera par la suite contre l'entreprise responsable des désordres.

La date de souscription de cette assurance doit être antérieure à l'ouverture du chantier.

Construire aujourd'hui, c'est penser pour demain ! En architecture plus que dans d'autres domaines, «la mode, c'est ce qui se démode». Aussi avant de penser à afficher son goût ou des effets de mode, faut-il commencer par regarder l'architecture traditionnelle de la région dans laquelle on construit, et le paysage dans lequel on veut vivre, pour imaginer, enfin, l'architecture que l'on veut.

Références d'hier...

Le Périgord est traditionnellement une région aux styles architecturaux variés et complexes. Il n'est pas possible d'en résumer de manière synthétique les architectures rurales ou urbaines.

Exemples de bâti ancien

La forme d'un toit, la couleur des pierres, les proportions, les volumes, la nature de la couverture, les dimensions des ouvertures, sont autant d'indices qui caractérisent l'architecture traditionnelle et qu'il est important d'apprécier localement avant de restaurer ou de faire construire.



maison isolée



maisons de bourg sur une place



grange



maisons de ville sur rue

Architecture du XX^e siècle : continuité ou rupture ?

Tout au long du XX^e siècle, le style des maisons individuelles, qui ont pris des distances vis-à-vis des références locales, a été dicté par certaines influences ou mouvements. Il n'a cessé d'évoluer !



maison de l'entre-deux-guerres : d'influences régionales diverses (landaise, normande...), avec souvent des façades très ornementées



maison de l'après-guerre : d'inspiration moderne, elle reproduit parfois maladroitement les principes développés par Le Corbusier



maison des années 50 : forme compacte, étage habitable sur rez-de-chaussée, escalier extérieur et soubassement en pierres



maison des années 70 : larges baies vitrées, volumes simples et grandes terrasses

... envies d'aujourd'hui

Selon les envies ou les besoins, vous pourrez adopter un style de maison ou un autre. L'essentiel, avant de penser à l'apparence, est de réfléchir aux contraintes du site (terrain plat ou en pente...), d'apprendre à regarder ce qu'il y a autour (existe-t-il des exemples intéressants d'architecture traditionnelle ?) et de penser au côté fonctionnel de l'habitat (maison à étage ou de plain-pied ?). Quoiqu'il en soit, la maison doit savoir se fondre dans son paysage, elle doit dialoguer avec son environnement et avec les constructions proches. Cela permettra de contribuer à la cohérence d'un ensemble et d'éviter la sensation d'isolement sur une parcelle.

La maison d'inspiration traditionnelle

Elle reprend les pentes des toitures de certaines constructions du Périgord, en adaptant le plan et les volumes aux modes de vie actuels.

La forme de la toiture impose une charpente importante, impliquant souvent un surcoût, mais permet l'aménagement de pièces sous les combles (attention de bien les isoler pour éviter les surchauffes en été !).

Il est cependant important d'éviter le pastiche en n'abusant pas d'éléments tels que tours ou pigeonniers pouvant parfois paraître incongrus ou superflus sur une maison d'aujourd'hui.



Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

C1 - Des idées à la conception

C2 - Choisir un concepteur

C4 - Matières et couleurs locales

La maison d'inspiration méditerranéenne



Généralement de plain-pied, couverte d'une toiture à faible pente, elle est souvent plus économique que la maison couverte en tuiles plates. Elle permet de nombreuses libertés d'aménagements intérieurs et de formes extérieures.

Afin d'assurer une bonne intégration, et ce d'autant que sa toiture n'est pas toujours conforme à l'environnement, il est important d'éviter certains décors tels que arcades ou frontons, d'opter pour des formes simples et de choisir des couleurs discrètes. (voir fiche C4).



La maison contemporaine

Souvent conçue par un architecte, elle n'a pas un coût forcément plus élevé que celui d'une maison dite « traditionnelle ». Le travail sur les formes, les matériaux et la lumière est essentiel tant pour une bonne intégration que pour offrir des espaces intérieurs aux ambiances confortables, et en faire une maison unique, sur mesure !



L'architecture contemporaine développe une grande liberté de formes et de couleurs. Les formes, souvent inspirées des constructions locales dialoguant ainsi avec l'existant, sont réinterprétées avec des matériaux contemporains tels que le métal, le verre, le béton...



Cette liberté de formes permet souvent aux constructions de se fondre totalement dans le paysage. L'adaptation au terrain en est également facilitée. Par le jeu des volumes et des matériaux, un dialogue s'installe avec l'environnement proche, la nature et le voisinage.



Les volumes de la maison contemporaine dictent l'ambiance intérieure. Des espaces très ouverts, lumineux et amples, aux pièces plus intimistes, calmes et confortables ; tout est permis ! Le travail sur la recherche de la lumière naturelle est primordial.



Le choix des matériaux la rapproche à l'architecture traditionnelle locale. L'utilisation de la pierre, même de manière détournée, du bois ou de certaines couleurs facilitent l'intégration des formes contemporaines. De même, l'ambiance intérieure sera différente selon les matières et les couleurs.



Un choix judicieux des matériaux constructifs et des revêtements apparents en façade comme en couverture est primordial tant pour favoriser une insertion harmonieuse du projet dans son environnement que pour des questions d'entretien, de tenue dans le temps, d'isolation ou de coût de mise en œuvre.

Quelle palette ?

Hier...

Dans le bâti ancien, les matériaux utilisés prioritairement sont ceux issus du sous-sol local. Ainsi, le calcaire du Crétacé a permis la construction des maisons et bâtiments agricoles, des fondations à la toiture. Les murs sont majoritairement en moellons avec des pierres d'angles et encadrements en pierre de taille. Ils sont souvent enduits et parfois agrémentés de bandes chaulées blanches. La nature des pierres et les teintes des enduits offrent ainsi une palette d'ocres subtile et variée. Initialement, les toits étaient recouverts en lauze de calcaire blanchâtre, grisonnant avec le temps. Tour à tour, tuiles plates et mécaniques, la remplacent en fonction de la pente du toit. La lauze est ponctuellement réutilisée pour rehausser les murs.

Les combinaisons de ces matières et couleurs concourent à l'identité de ce territoire.



Restaurer aujourd'hui

Conserver la bichromie (ocre-gris) du calcaire des fermes rurales est difficile, la restauration de la lauze étant très onéreuse. Il est donc important d'être vigilant sur la qualité des enduits en choisissant une teinte de sable local afin de garder l'aspect du bâtiment. La mode de la pierre apparente ne doit pas empêcher de recouvrir d'un enduit les murs de moins bonne facture. Les changements d'usage des bâtiments et des modes de vie dans l'habitat nécessitent parfois la création d'ouverture de dimensions plus importantes qu'il faudra intégrer dans la composition de la façade. Il en sera de même pour l'introduction de matériaux plus contemporains tels que le verre, l'alu, le bois...

Dans tous les cas, garder l'harmonie générale du bâtiment dans son environnement doit guider chaque restauration.



Quelle construction ?

C4

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

C3 - Question de style

C7 - Le bois

C8 - La maison bioclimatique

Matières et couleurs locales

Construire aujourd'hui

Quel que soit le style de maison choisie ou d'extension envisagée, l'intégration réussie d'une construction neuve passe par le choix des matières et des couleurs. L'observation des habitations anciennes voisines du projet peuvent aider au choix des enduits ou des teintes de menuiseries. L'architecture « à vivre » actuelle offre de nombreuses possibilités : cadre traditionnel, contemporain, écologique... Pour affirmer l'ancrage dans son époque, une construction peut être la traduction contemporaine de l'architecture rurale locale (volumes, matériaux...) complétée d'une adaptation des ouvertures et de la distribution intérieure, répondant aux façons de vivre d'aujourd'hui. La maison contemporaine peut aussi s'affranchir de toute référence traditionnelle en proposant une esthétique nouvelle (toiture terrasse, métal ou matériaux dits « industriels »...).



Matériaux naturels

Que ce soit en toiture (végétalisée, bardeaux de bois), en façade (blocs chaux-chanvre, paille, terre, pierre, enduits à la chaux, bardage bois...), ou à l'intérieur de la maison, de nombreux procédés et matériaux permettent aujourd'hui de construire « écologique » dans le respect de l'environnement. S'inscrivant dans une démarche d'énergie renouvelable, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques doit faire l'objet d'une intégration réfléchie au bâtiment ou sur la parcelle.



Matériaux contemporains

Par un jeu de formes, de matières et de couleurs, il est possible d'affirmer l'ancrage des constructions dans leur époque. L'architecture contemporaine peut adopter des matières très variées :

4 en s'appuyant sur les traces de l'architecture traditionnelle en réutilisant ses matériaux mais en les détournant (utilisation de la pierre et le bois par exemple)

4 en s'affranchissant de toute référence traditionnelle et en proposant des matériaux actuels : métal, acier corten, aluminium, béton, verre...



Dans notre région où l'architecture est si présente, restaurer un vieux bâtiment est le rêve de nombreux acquéreurs. C'est aussi pour beaucoup un moyen rassurant d'y créer son foyer car le bâtiment est déjà là et cela semble plus facile que de partir d'un terrain nu. C'est également l'occasion de s'offrir des volumes plus spacieux que dans une construction neuve.

Conserver ou rénover ?

Transformer une grange délabrée en un lieu habitable, respecter l'existant tout en répondant aux critères modernes de confort, agrandir une « charmante masure », intégrer des éléments bioclimatiques dans une architecture en lauze... de durs challenges que seule la restauration peut offrir. C'est aussi, parfois, pouvoir se loger dans une partie de la construction tout en faisant des travaux dans l'autre. Avoir l'opportunité d'habiter en centre bourg, à proximité des services...



Quelle restauration ?

Plusieurs termes s'emploient pour cette action car plusieurs modes d'interventions sont possibles : restauration, réhabilitation, rénovation.

Comment s'y prendre ?

Une méthode universelle

D'abord, prendre le temps d'observer

Rassembler des éléments de connaissance indispensables :

- ✓ faire la connaissance de l'environnement immédiat dans lequel le bâtiment s'inscrit (urbain, rural, isolé, groupé, qualité du terrain et du végétal existant)
- ✓ repérer les traces des restaurations successives, les évolutions de la construction, les styles
- ✓ apprécier les volumes, l'orientation, l'atmosphère, la lumière naturelle aux différentes heures de la journée et des saisons
- ✓ faire un relevé des murs, un état des lieux ❶
- ✓ faire un diagnostic, reconnaître l'état des murs, des toitures
- ✓ regarder les règlements d'urbanisme et de protections architecturales applicables au terrain, se renseigner sur le système d'assainissement préconisé...

Faire son programme « comme si c'était du neuf »

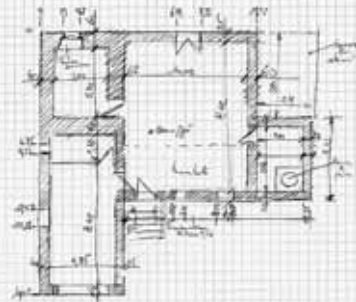
- ✓ établir son programme en nombre de pièces, en fonctionnement, en besoins, en équipements (voir fiche C1) ❷
- ✓ tisser de nouveaux liens avec le jardin
- ✓ choisir les orientations
- ✓ définir un budget...

Puis faire son choix

La distribution actuelle n'est pas la seule contrainte de l'opération, il est nécessaire de :

- ✓ comparer l'état existant au programme : les surfaces de l'existant et celles des besoins exprimés
- ✓ vérifier la faisabilité technique : murs porteurs à percer...
- ✓ définir des priorités, tout ne peut pas être satisfait
- ✓ établir son projet soi-même ou avec un concepteur. Quoiqu'il en soit, le programme établi par vos soins vous sera indispensable. ❸

❶ le relevé



❷ le programme



❸ le projet



Quelle construction ?

C5

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

C1 - Des idées à la conception

C3 - Question de style

C4 - Matières et couleurs locales

Vous pouvez aussi trouver de informations auprès de :

Maisons Paysannes de France (MPF)
Les Feydiès
24380 Salon-de-Vergt
Tél. 05 53 54 71 74

Vieilles Maisons Françaises (VMF)
Château de La Bourlie
24480 Urval
Tél. 05 53 22 06 00

La restauration

Quel style de bâtiment ?

Qu'elle soit urbaine ou rurale, toute construction peut potentiellement être restaurée (après CU). L'architecture rurale, en symbiose avec son territoire par ses matériaux, ses formes et son implantation, n'est pas uniforme en Dordogne, et varie donc selon le lieu. Elle touche aussi bien les maisons d'habitation que les granges ou autres annexes...

L'architecture urbaine porte les traces de son évolution depuis les maisons à pignons et à pan de bois du moyen-âge jusqu'à celles des alignements classiques du 19e siècle. Les maisons dotées d'un jardin, du début du 20e siècle (loi Loucheur...), ont aussi leur charme allié à une situation agréable en ville. C'est pourquoi la connaissance d'un bâtiment, de son statut, de son histoire, de ses modifications... sont autant d'atouts pour réussir sa restauration qui à l'appui de votre programme lui redonnera une nouvelle identité, une nouvelle vie...

Quel mode d'intervention ?

«Dans son jus»...

Une restauration douce reprend les mêmes matériaux et techniques que ceux encore restant sur la maison.

Ce n'est pas obligatoirement une intervention aussi aboutie que celle des «monuments historiques», mais la simple remise en état de ce qui existe. Cela se traduit essentiellement à l'extérieur des constructions par une conservation de la peau (enduits, pierres apparentes, tuiles...) souvent à l'intérieur par une réponse aux fonctions modernes d'habiter (chauffage, isolation thermique, redistribution des pièces...). Mais c'est aussi l'occasion d'engager un travail sur l'ambiance décorative du nouveau logis en s'appuyant sur des éléments de ruralité qui soulignent l'authenticité et les racines d'un lieu (cheminée, pierre à évier, terre cuite, vieux parquet, mobilier ancien...).

Les extensions reprennent modestement les formes et matériaux de l'existant, comme un prolongement naturel de celui-ci.



extension contemporaine



façade bois



élément de liaison



constructions rurales



maisons de ville



«dans son jus»



«entre-deux»

...ou plus «contemporaine»

La construction affiche sa nouvelle vie.

Les matériaux et formes contemporaines peuvent se substituer au mode traditionnel. Le confort de vie interne de la maison peut se prolonger à l'extérieur grâce à des formes d'ouvertures nouvelles, des auvents...

Les extensions nécessaires ne copient pas l'ancien, peuvent s'en inspirer ou être résolument contemporaines. Ceci doit cependant être conçu et réalisé avec délicatesse, humilité, aussi bien dans les volumes et les formes que dans les matériaux.



ancienne devanture



baie dans porte de grange

Les techniques agricoles ont évolué, les nouvelles constructions fonctionnelles ont, par leurs dimensions, un impact plus fort. Avant d'engager tout nouveau projet, l'environnement, le fonctionnement et l'image de la ferme sont à analyser. Hiérarchiser les priorités (besoins, bien-être des animaux, hauteur libre pour les engins... et coût) permet d'effectuer un compromis entre tous ces éléments et l'environnement.

Comment les intégrer ?



Les bâtiments existants

- ✓ penser aux relations visuelles et fonctionnelles entre les différentes générations de bâtiments
- ✓ réfléchir au devenir et à la reconversion (tourisme, logements...) des bâtiments désaffectés, aux dimensions inadaptées aux fonctions actuelles
- ✓ préserver l'identité de l'ensemble



Matières et couleurs

- ✓ choisir des matières et des couleurs minimisant l'impact des très grands bâtiments
- ✓ préférer des couleurs sombres, se fondant mieux dans le paysage, pour les bardages comme pour les couvertures
- ✓ éviter les matières brillantes, trop voyantes, quelle que soit la couleur



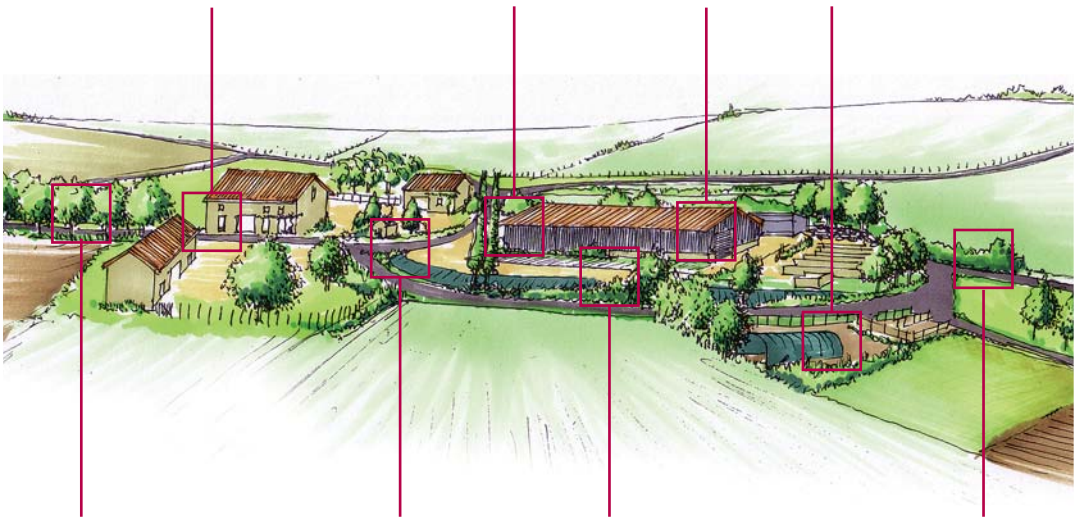
Utilisation du bois

- ✓ utiliser le bois, matériau employé de tout temps pour la construction ; sa couleur ou le gris selon sa patine s'harmonisant avec la nature environnante
- ✓ profiter de ses qualités thermiques évitant les phénomènes de condensation
- ✓ combiner économie et développement durable en prenant du bois de proximité



Annexes et stockage

- ✓ penser à l'impact visuel du stockage « sauvage »
- ✓ rechercher des emplacements naturellement intégrés
- ✓ optimiser les espaces délaissés
- ✓ organiser les stockages pour rentabiliser l'entreprise
- ✓ penser au vieillissement et au recyclage des structures provisoires



Entrée de la ferme

- ✓ penser au fonctionnement de la ferme : entrée unique ou entrée privée différenciée de l'entrée technique
- ✓ créer un stationnement et des accès paysagés pour l'accueil à la ferme
- ✓ soigner l'image de son outil de travail

Organisation des abords

- ✓ prévoir les circulations et les dimensions des aires nécessaires aux engins
- ✓ penser à l'orientation des ouvertures des bâtiments et aux aires de travail attenantes
- ✓ hiérarchiser les cheminements et les espaces de travail et de loisirs

Jouer avec la pente

- ✓ choisir un lieu d'implantation favorable à une bonne intégration du bâti
- ✓ se rapprocher le plus possible du terrain naturel et ainsi réduire les terrassements pour améliorer l'insertion dans le site
- ✓ éviter les talus trop pentus difficiles à entretenir

Haies et plantations

- ✓ prendre en compte l'existant (les essences locales)
- ✓ se servir du végétal pour l'intégration des bâtiments, leurs séparations
- ✓ créer des limites, des haies en liaison avec le paysage
- ✓ végétaliser les pentes avec des plantes ne nécessitant pas trop d'entretien



Les bâtiments d'activités (bureaux, commerces, industries...) nécessitent de grands volumes et de vastes espaces extérieurs. Souvent regroupés en périphérie des villes, l'impact de leurs zones sur le paysage est considérable. Aussi, il est essentiel de concevoir, avec un bureau d'études compétent, un aménagement global et cohérent, tant du point de vue urbain, architectural que paysager, intégrant ces nouveaux lieux d'activités dans la ville.

Comment aménager ces espaces ?

Les bâtiments d'activités



Harmoniser le bâti

- ✓ donner une cohérence à la zone d'activités en harmonisant les constructions entre-elles
- ✓ utiliser des éléments de liaisons (stationnement, stockages, plantations...) pour donner une identité à ces lieux



Optimiser les toitures

- ✓ combiner étanchéité et production d'électricité photovoltaïque
- ✓ récupérer les eaux de pluie pour les espaces verts
- ✓ augmenter le confort thermique à l'intérieur des bâtiments en végétalisant les couvertures



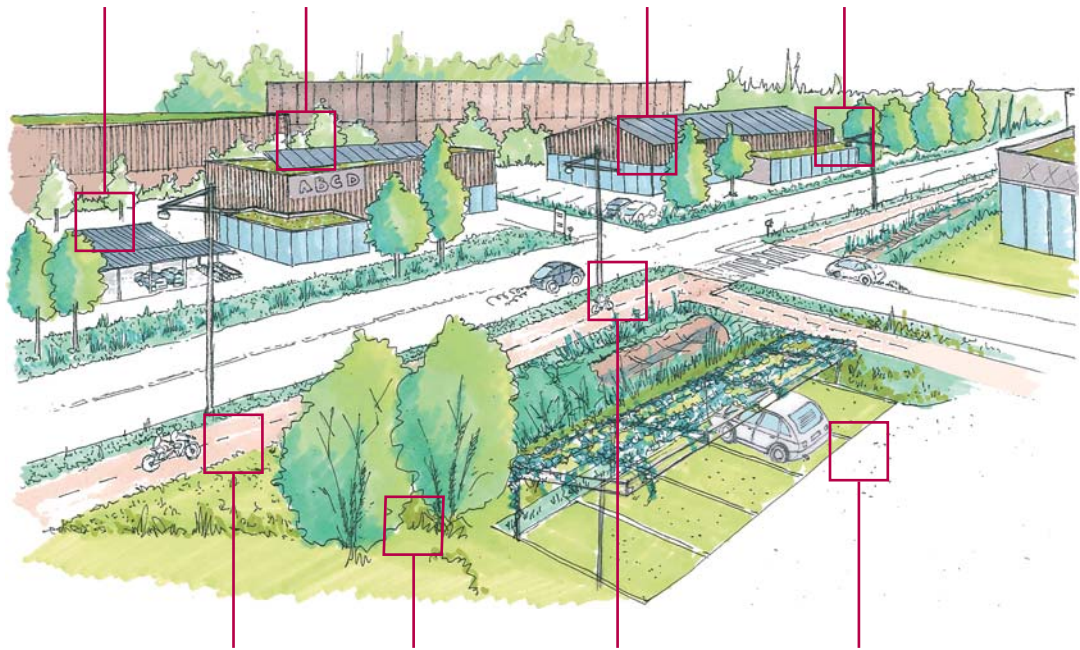
Volumes simples

- ✓ jouer sur la taille et la juxtaposition de volumes différents pour atténuer l'impact des formes souvent massives
- ✓ travailler les proportions des ouvertures, pour améliorer la vue vers et depuis le bâtiment



Matières et couleurs

- ✓ harmoniser le bâti avec son environnement grâce à une sobriété de teintes et des matières
- ✓ utiliser le bois alliant esthétique et souci écologique (par exemple en bardage)
- ✓ intégrer les enseignes



Circulations

- ✓ hiérarchiser les espaces de circulations et de stationnement pour une meilleure sécurité
- ✓ développer les circulations douces (vélos, piétons...) sur des cheminements appropriés et sécurisés

Soigner les abords

- ✓ récolter les eaux pluviales en créant des espaces de qualité (bassins plantés, noues paysagères...)
- ✓ choisir des essences variées et des arbres dont la silhouette, la couleur et le développement sont en harmonie avec le bâti
- ✓ éviter les zones de stockage extérieur trop visibles

Mobilier urbain

- ✓ penser le mobilier urbain (éclairage, signalétique...) comme éléments de projet et non comme objets rapportés
- ✓ penser développement durable en implantant un éclairage public solaire
- ✓ organiser le tri et la collecte des déchets en formalisant des aménagements rationnels et bien insérés

Parkings

- ✓ limiter l'imperméabilisation des grands parkings grâce à des matériaux filtrants et des espaces plantés
- ✓ ombrager les stationnements avec des arbres, des pergolas végétalisées, des pergolas photovoltaïques... et ainsi minorer leur impact



Le bois répond aujourd'hui à un besoin de nature, à un goût pour les matériaux bruts, leurs textures et leurs couleurs. Il est le seul matériau de construction naturellement renouvelable. Outre ses qualités esthétiques et plastiques, il se prête à une mise en œuvre légère et rapide, ce qui contribue à son succès.

Quel système constructif ?

Un matériau traditionnel

Même si le Périgord n'est pas connu pour son architecture en bois, mais plutôt par ses constructions de pierre, le bois y est toujours présent. De la Préhistoire à nos jours, il compose en proportions variables l'ossature, les charpentes, les ouvertures et les habillages des bâtiments.

Du nord au sud du département, sur sol cristallin comme sur terrain calcaire, il s'emploie aussi bien dans les constructions urbaines, les maisons rurales, les bâtiments agricoles industriels et commerciaux en système constructif comme en vêture.



maison de ville à colombage



habitat rural à colombage



bâtiment agricole



devanture commerciale

Le colombage

Utilisée dans tout le département, cette technique de construction s'adaptait particulièrement aux constructions des villes moyenâgeuses. Seul le remplissage de l'ossature porteuse, composée de plusieurs pièces de bois, différait en fonction du sous-sol environnant (brique, torchis, éclats de pierre...)

Les vêtements

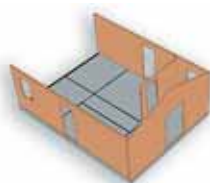
Egalement utilisés de tout temps, les bardages bois protègent les murs construits avec d'autres matériaux ou offrent un habillage léger et ventilé pour certains volumes. Aujourd'hui, ils permettent de réaliser une isolation par l'extérieur qui donnera au bâtiment une bonne inertie thermique.

La structure poteau poutre

La structure de la maison est composée d'éléments en bois massif ou collés-assemblés de manière rigide. Les poteaux (verticaux) et les poutres (horizontales) souvent de fortes sections constituent ainsi le squelette de la maison. Ils sont largement espacés permettant de grandes surfaces libres en façade. Ils peuvent se montrer aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur selon un choix esthétique recherchée.

Les panneaux de bois plein

Les façades et les cloisons sont composées d'un ensemble de pièces de bois collées formant des panneaux préfabriqués en atelier. Le tout est assemblé sur le chantier comme un mécano sur un socle réalisé en maçonnerie. Les parements, l'étanchéité et l'isolation thermique sont posés ultérieurement.

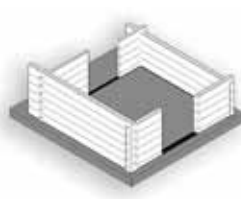
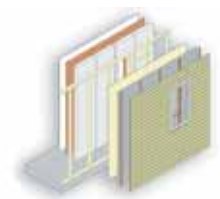


L'ossature bois

La structure est constituée d'un ensemble de montants et de traverses peu espacés (30 à 60cm) et de faible section (ossature), formant des cadres sur lesquels sont fixés des panneaux qui assurent la rigidité de l'ensemble. Ce système souple permet de répondre à toutes les typologies architecturales.

Le bois massif empilé

La structure consiste à utiliser de longues pièces de bois (rondins ou madriers) posées horizontalement les unes sur les autres et assemblées aux angles. Cette technique de construction très ancienne, simple à mettre en œuvre, n'est pas très adaptée à notre région car elle évoque une esthétique de chalets. De plus, le bois massif n'a pas toujours de qualités suffisantes d'isolation au regard de la RT2005.



Quelles essences ?

Essences, aspects et usages

Le choix d'un bois est principalement lié à son usage (solidité, résistance) mais aussi à son aspect. Ici sont présentées les essences les plus couramment utilisées et prélevées dans des boisements contrôlés.

Les résineux

	structure - charpente pieux voliges bardage terrasse menuiserie extérieure parquet lambbris panneautage moulure menuiserie intérieure		structure - charpente bardage menuiserie extérieure lambbris panneautage moulure menuiserie intérieure		bardage terrasse menuiserie extérieure		structure - charpente voliges bardage menuiserie extérieure parquet lambbris panneautage moulure menuiserie intérieure		structure - charpente voliges bardage menuiserie extérieure parquet moulure menuiserie intérieure
douglas		épicéa		méleze		pin maritime		pin sylvestre	
	structure - charpente voliges bardage menuiserie extérieure parquet moulure menuiserie intérieure		structure - charpente voliges parquet lambbris moulure menuiserie intérieure		structure - charpente parquet lambbris panneautage menuiserie intérieure		bardage menuiserie extérieure		
pin laricio		sapin		western hemlock		western red cedar			

Les feuillus

	structure - charpente bardage menuiserie extérieure parquet lambbris menuiserie intérieure		structure - charpente pieux bardage menuiserie extérieure parquet lambbris menuiserie intérieure		parquet menuiserie intérieure		parquet menuiserie intérieure		parquet panneautage moulure menuiserie intérieure
châtaignier		chêne		érable		frêne		hêtre	
	voliges panneautage menuiserie intérieure		pieux terrasse menuiserie extérieure						
peuplier		robinier (acacia)							

Traitement et entretien

Matériau naturel, le bois peut être particulièrement fragile et ne présente pas, selon l'essence, la même résistance aux agressions (champignons, termites, capricornes...). Certaines, comme le châtaignier, sont protégées par leur propre tanin, alors que d'autres devront subir obligatoirement un traitement avant leur mise en œuvre (voir NF définissant les différents niveaux de protection et de risque par essence). L'entretien du bois dépend de son utilisation et de l'esthétique recherchée. Ainsi des bois choisis pour rester naturels se patinent avec le temps et prennent une belle couleur gris argenté, mais ils doivent avoir été convenablement mis en œuvre.



Les constructions en bois sont idéales pour concevoir une maison bioclimatique, grâce à leur naturalité et leur adaptabilité à l'environnement. Il est important de privilégier les essences exploitées localement pour éviter des transports trop longs et des déforestations souvent anarchiques.

Quelques exemples...

Le bois offre de nombreuses possibilités de formes et d'aspects. Il se prête également à l'architecture contemporaine.



Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

C3 - Question de style

C8 - La maison bioclimatique

C9 - Chauffage et économies d'énergie

Voir aussi le CD-Rom du CAUE 24: Construire en bois en Dordogne

Vous pouvez aussi trouver des informations auprès de :
CNDB
<http://www.cndb.org>

CTBA
Pôle Industries Bois Construction
Allée de Boutaut
BP 227
33028 Bordeaux cedex
Tél. 05 56 43 63 00
www.ctba.fr

La conception bioclimatique sait s'adapter au plus juste au lieu de construction (climat, relief...). Elle tire profit des éléments naturels positifs pour garantir confort, économies d'énergie et protéger le bâtiment et ses occupants des agressions climatiques. Ces maisons «sur mesure» se traduisent par de nouvelles façons d'habiter et des expressions architecturales variées. L'accompagnement par un maître d'œuvre expérimenté est vivement conseillé.

Quels concepts ?

L'orientation, un atout primordial

Côté Ouest

- ✓ surchauffe et ensoleillement bas de fin de journée l'été, orientation agréable en demi-saisons,
- ✓ façade exposée aux vents et pluies,
- ✓ soleil au plus bas en toutes saisons : façade difficile à protéger.

Pièces à privilégier : séjour, salle de bains, bureau...

Côté Sud

- ✓ maximum d'ensoleillement en hiver : façade chaude,
- ✓ soleil au plus haut en été : façade facile à protéger.

Pièces à privilégier : séjour, salle à manger, pièces de vie...

Côté Est

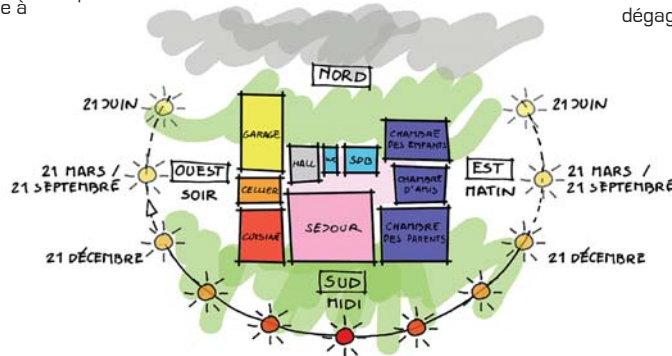
- ✓ ensoleillement de début de journée, façade fraîche l'été,
- ✓ orientation idéale pour les soirées passées dehors.

Pièces à privilégier : chambre, cuisine, salle de bains...

Côté Nord

- ✓ minimum d'ensoleillement toute l'année : façade froide,
- ✓ l'été : espaces extérieurs ombragés par la maison.

Pièces à privilégier : locaux techniques (garage, cellier, buanderie...), dégagements.



Comment allier éléments naturels et solutions techniques, programme...

La bonne orientation des pièces et des ouvertures doit s'équilibrer avec les autres contraintes techniques pour obtenir, au fil des saisons, un confort optimal et des besoins en énergie minimaux.

Protéger les façades

Un arbre implanté à l'Ouest limite la gêne due au soleil d'une fin de journée d'été. Débords de toiture et auvents abritent les façades du vent et de la pluie, et au Sud, du soleil d'été.

Tempérer naturellement

Un puits canadien amène dans la maison, via la terre, de l'air extérieur plus frais en été et plus chaud en hiver.

Chauffer naturellement

Une serre orientée à l'Est permet de profiter des rayons du soleil du matin. Au Sud, elle apporte plus de chaleur dans la maison mais peut entraîner une surchauffe en été.

Limiter les ouvertures au Nord

Les ouvertures de petites dimensions réduisent l'entrée du froid. Se couper complètement du Nord n'est pas pertinent en été pour le rafraîchissement par ventilation naturelle et l'accès aux espaces extérieurs.

Choisir les bons vitrages

Des menuiseries extérieures avec de bonnes performances thermiques sont déterminantes pour assurer un confort tant en été qu'en hiver.



Végétaliser votre toiture

Facile à intégrer dans un environnement naturel, elle améliore l'inertie thermique. Elle absorbe et stocke une partie des eaux pluviales.

Laisser faire la nature

Une pergola végétalisée garantit à la fois l'ombre en été et l'ensoleillement des pièces en hiver. Une terrasse engazonnée réduit les surchauffes en été.

Eclairer par le toit

Au Nord, les fenêtres de toit offrent une luminosité constante. Au Sud, attention aux risques de surchauffe l'été si les ouvertures ne possèdent ni store extérieur ni vitrage isolant.

Protéger les ouvertures

Des volets (par exemple en bois) isoleront du froid comme du soleil les fenêtres ou portes-fenêtres.

Utiliser le soleil

Les panneaux solaires produisent une énergie gratuite et naturelle. Leur discrétion est liée à une implantation soignée souvent pensée dès le début du projet.

Ventiler votre maison

Le renouvellement d'air permet de garder un climat intérieur sain, d'optimiser le chauffage en évacuant l'humidité. En été, une sur-ventilation nocturne rafraîchit l'atmosphère.

Penser aux couleurs

Les teintes claires réfléchissent la lumière, réduisant les surchauffes estivales.



Isoler les combles

En hiver, une isolation de qualité apporte un confort efficace et diminue les factures de chauffage. En été, elle permet d'éviter l'installation d'un système de climatisation coûteux et non écologique.

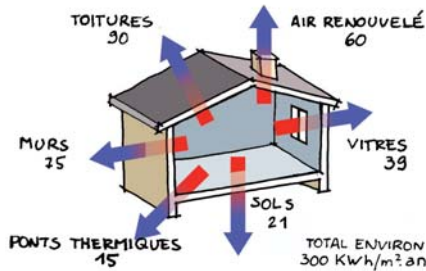
Organiser des «espaces tampons» au Nord

Les locaux de service peu ou pas chauffés préservent du froid les pièces chauffées. Une façade Nord peut également être protégée du froid par un talus, des plantations ou en étant partiellement enterrée.

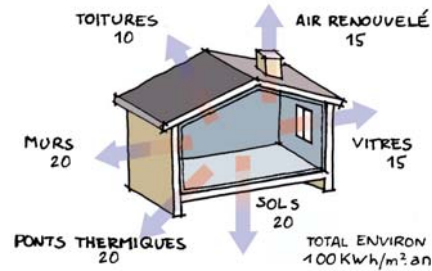
Les performances énergétiques

Une enveloppe performante

Les exigences de performance énergétique étant de plus en plus élevées (RT 2012, BBC, BEPOS...), la qualité de mise en œuvre (traitement des ponts thermiques, soin apporté à l'étanchéité à l'air...) devient déterminante.



les pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée

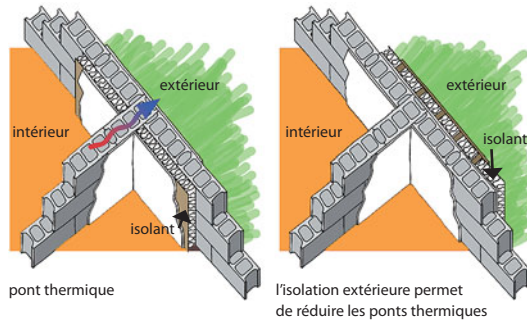


les pertes de chaleur d'une maison individuelle isolée RT2005

L'inertie thermique d'un matériau traduit la capacité d'un matériau à absorber, stocker puis restituer la chaleur. Bien dosée et bien répartie dans le bâtiment, elle est garante du confort thermique en atténuant les variations et pics de température en toutes saisons.

La performance thermique d'un matériau (construction, isolation, doublage...) ne se résume pas à sa résistance thermique (Rth). Son inertie est aussi très importante pour réaliser des économies de chauffage et obtenir un confort d'été évitant l'installation d'une climatisation.

Les «ponts thermiques» sont des zones ponctuelles ou linéaires moins bien isolées. Ils sont généralement situés à la jonction de deux éléments et/ou à des endroits où le froid entre plus facilement induisant condensation, moisissures et surconsommation d'énergie.



Une bonne étanchéité à l'air lutte efficacement contre les infiltrations d'air froid venant de l'extérieur. Un test d'infiltrométrie permet de mesurer la perméabilité à l'air et de vérifier que la maison répond aux exigences du label BBC-Effinergie ou de la RT 2012 (soit $I < 0,6 \text{ m}^3 / (\text{h}/\text{m}^2)$ sous 4 Pa).

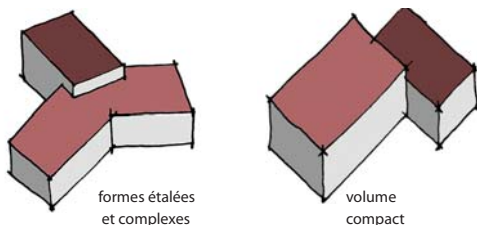
L'isolation répartie

Un seul matériau peut constituer le mur et assurer l'isolation. Cela permet de réduire les ponts thermiques et de mieux tirer parti de l'inertie des murs. Exemples : béton cellulaire, brique monomur, isolant d'ossature bois...



Importance des volumes

La forme générale du volume chauffé (différente de celle du bâti) permet de minimiser à la fois les dépenses d'énergie et le coût de la construction. Les formes étalées et complexes augmentent le coût de la construction. À surface habitable équivalente, la surface des parois donnant sur l'extérieur, et donc, les pertes de chaleur, sont plus importantes. Construire un volume compact ne revient pas obligatoirement plus cher. Cela permet de limiter les dépenses pendant toute la durée de vie du bâtiment !



Ces principes de bon sens sont à conjuguer avec les contraintes du terrain et de l'environnement. **Il faut trouver le bon compromis !**



La maison «passive»

Ses consommations de chauffage sont inférieures à $15 \text{ kWh}/\text{m}^2/\text{an}$. Pour cela, la maison allie conception bioclimatique, réduction maximale des déperditions thermiques et bonne gestion des apports solaires. Le label Passiv'Haus peut être obtenu en France mais n'est pas pour l'instant reconnu par l'Etat français.

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B1 - Les résultats d'un choix

C9 - Chauffage et économies d'énergie

C11 - Assurances et aides

Vous pouvez aussi trouver des informations auprès de :

www.developpement-durable.gouv.fr
pour la RT2012

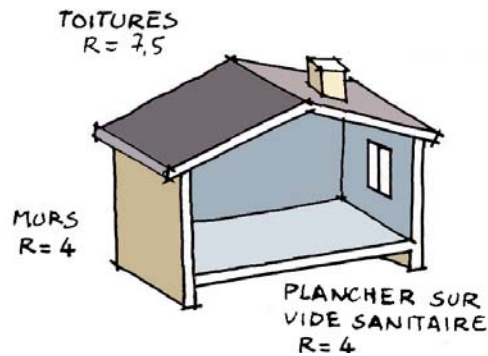
www.lamaisonpassive.fr

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire (ECS) représentent plus des deux tiers de la consommation d'énergie de la maison. Une conception bioclimatique et une isolation thermique de qualité facilitent sur le long terme la maîtrise du budget énergie des ménages. L'énergie la moins chère, c'est celle que l'on ne consomme pas !

Misez d'abord sur l'isolation

Les grands principes :

La France s'est engagée (protocole de Kyoto) à diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Pour le bâtiment, cela se traduit par le «facteur 4», soit la généralisation des bâtiments «basse consommation» (neufs et existants). Afin de ne pas avoir à refaire de travaux complémentaires pour répondre à ces exigences, il vaut mieux anticiper en prévoyant dès aujourd'hui une isolation durable et adaptée. L'isolation, élément structurel du bâtiment, est plus difficile à remplacer ou à améliorer que des équipements. Le choix d'une bonne isolation est donc prioritaire sur celui d'équipements performants (chauffage, production d'eau chaude...).



Résistances thermiques (R) moyennes nécessaires pour atteindre le facteur 4 pour la Dordogne



Isoler au naturel

Les matériaux naturels d'isolation existent sous de nombreuses formes (panneaux rigides ou semi-rigides, rouleaux, vrac...). Leurs fibres sont d'origine végétale (cellulose, bois, chanvre, lin...) ou animale (laine de mouton, plume de canard...). Selon le type de matériau et les techniques de mise en œuvre, un coût supplémentaire, plus ou moins important, est à prévoir. Ce surinvestissement est souvent compensé par la pérennité des performances du matériau et/ou le confort hygrothermique qu'il apporte.

Quelle épaisseur de matériau isolant ?

L'épaisseur d'isolation e , équivalente à la résistance thermique R du «facteur 4», dépend de la conductivité λ du matériau selon la règle suivante :

$$e = R \times \lambda$$

Exemple : il faut une épaisseur e de 30cm pour atteindre une résistance R de 7,5 m².K/W avec une laine isolante (laine de verre, de chanvre, de bois...) dont la conductivité $\lambda=0,04$ W/m.K.

On peut dès le départ mettre une épaisseur complémentaire pour anticiper le tassement (variable selon le matériau, sa densité, sa qualité de mise en œuvre...).

Puis, choisissez les équipements

Le chauffage «miracle» n'existe pas

Pour réduire le coût de l'installation et des factures d'énergie, il n'y a pas de secret : il faut avant tout renforcer l'isolation. Ensuite, le choix de la source d'énergie, du système de production et des émetteurs de chaleur doit tenir compte :

- des contraintes personnelles (mode de vie, niveau de confort souhaité, budget disponible...)
- des besoins de chauffage de la maison (surface à chauffer, qualité de l'isolation, type d'usage...)
- des sources d'énergie disponibles (gaz, fuel, bois...) et de leur prix...

Confort et distribution de la chaleur

La sensation de confort dépend moins de la source d'énergie que de la manière dont la chaleur est répartie et/ou contrôlée. Par exemple, le rayonnement d'un plancher ou d'un mur chauffant apporte plus de confort que des convecteurs électriques ou des appareils à air pulsé. Pour une chaleur plus douce, on préfère également des émetteurs à basse température.

Ne pas oublier la régulation

Un thermostat d'ambiance, un programmeur et des robinets thermostatiques constituent une régulation plus efficace qu'une gestion manuelle. Des économies d'énergie de 10 à 25 % sont ainsi possibles en diminuant la température la nuit, en cas d'inoccupation de la maison, dans les pièces non occupées...

Un système performant de ventilation

Il doit être intégré dès la conception car indispensable dans les locaux très isolés et étanches à l'air. Tout en limitant les pertes de chaleur, il doit renouveler suffisamment l'air ambiant pour assurer une bonne qualité de l'air (polluants, odeurs...) et évacuer l'excès d'humidité.



Une ventilation double-flux permet de récupérer la chaleur contenue dans l'air vicié pour préchauffer l'air neuf entrant. Elle peut aussi contribuer à homogénéiser la température dans le logement.

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

C1 - Des idées à la conception

C8 - La maison bioclimatique

C11 - Assistan-ces et aides

Les énergies

Les énergies fossiles

L'utilisation d'une chaudière basse température ou à condensation permet de réduire les consommations de fioul, de gaz en citerne, de gaz de ville...



Deux énergies renouvelables

Le bois

Dans une maison à faibles besoins de chauffage, un appareil indépendant au bois (insert, poêle, cuisinière...) peut constituer le chauffage principal (voire unique).

Des systèmes modernes de chauffage au bois, confortables et moins contraignants existent : poêle à inertie (chaleur stockée dans la masse autour du poêle), chaudière ou poêle-bouilleur à hydro-accumulation (stockage de l'eau chaude dans un ballon), alimentation automatique (stockage de granulés dans un silo)...

Le solaire thermique

Ces capteurs transforment les radiations du soleil et produisent de l'eau chaude qui alimente le ballon d'eau chaude sanitaire (ECS) et/ou le chauffage (ex : plancher chauffant). Une énergie complémentaire est indispensable pour les journées nuageuses.

Pour optimiser leur rentabilité et leur durée de vie, les capteurs ne doivent pas être surdimensionnés (ex : pas plus d'1 m²/pers. pour l'ECS). L'intégration architecturale doit être soignée (ex : capteurs plans en brise-soleil ou capteurs sous vide à l'horizontale sur toit terrasse).



L'électricité

C'est une forme d'énergie produite à plus de 85 % à partir de sources d'énergie essentiellement non renouvelables (uranium, fioul, charbon...).

Le chauffage électrique

Le coût de l'investissement est faible. Son coût de fonctionnement est élevé. De plus, il est peu évolutif. Il est donc à utiliser de préférence comme solution temporaire (chaudière électrique sur circuit hydraulique) en attendant de changer de mode de production ou comme complément (d'un poêle à bois par exemple).

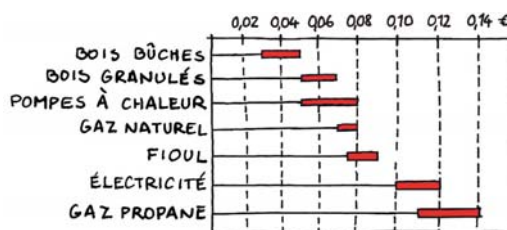
Les pompes à chaleur

Le coût de l'investissement est élevé. Leur coût de fonctionnement est faible. Elles absorbent l'énergie contenue dans l'environnement (l'air : aérothermie, le sol : géothermie ou l'eau : aquathermie). Pour transformer cette énergie, en chaleur ou en froid, elles consomment de l'électricité. Attention aux mauvaises surprises fréquentes : durée de vie du matériel, consommation électrique, ampérage du réseau électrique, bruit généré...

L'aspect économique

L'analyse économique doit prendre en compte l'investissement initial, ainsi que les coûts de fonctionnement (prix des combustibles, rendement des appareils, coûts d'entretien...), de maintenance et de remplacement.

Votre facture augmente de 7 % pour chaque degré au dessus de 19°C (t°C de consigne recommandée).



fourchettes du prix des combustibles (observés fin 2010)
prix moyens TTC du kWh utile

La performance énergétique en France

La Réglementation Thermique 2012

Applicable dès le 1er janvier 2013 pour les logements neufs, la RT 2012 fixe 3 seuils exigeants de performance énergétique :

- **Bbio** = indicateur de qualité de la conception et de l'isolation du bâtiment (indépendant des équipements)
 - **Cep** = seuil maximal de consommation d'énergie primaire pour 5 usages (chauffage, ECS, éclairage, refroidissement et auxiliaires)
 - **Tic** = seuil maximal de température (confort d'été)
- La RT 2012 oblige également à utiliser au moins une énergie renouvelable, à traiter les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air...

BBC-Effnergie

Le label Bâtiment Basse Consommation est actuellement le label français officiel. Les seuils de consommation d'énergie à respecter en Dordogne sont de **45 kWh_{EP}/m².an** pour les **constructions neuves** et de **72 kWh_{EP}/m².an** en **rénovation**.

BEPOS, Bâtiment à Energie POSitive.

Dès 2020, la réglementation obligera les constructions neuves à produire plus d'énergie qu'elles n'en consomment. Dès aujourd'hui, nos maisons doivent être pensées pour évoluer simplement vers cet objectif.

Une jambe dans le plâtre, un accident, ou tout simplement l'âge avançant et l'on voit sa mobilité se réduire. Chez soi, tout devient alors inaccessible. Pourtant les personnes âgées, les femmes enceintes, les insuffisants respiratoires, les cardiaques... constituent une part importante de la population. C'est pourquoi penser à adapter son logement c'est aussi prévenir les futures difficultés d'une mobilité réduite.

Comment anticiper ?

Dans le cadre de son projet de construction ou de restauration, il suffit d'intégrer quelques éléments fondamentaux pour que son habitation devienne rapidement adaptable à la mobilité réduite. Une fois intégrés, ils offrent une fluidité des espaces de transition parfois très appréciable. Cette réflexion doit se faire à différentes étapes :

Le choix du terrain constructible ou de l'achat de la maison

Le choix du terrain est déterminant car toute personne valide peut voir sa mobilité se réduire. Un terrain comprenant de fortes dénivellations deviendra difficilement accessible. Une maison à étage avec de surcroît des espaces

de circulation intérieurs étroits et ne comprenant ni pièces d'eau ni chambre en rez-de-chaussée demandera d'importants réaménagements ultérieurs en cas de mobilité réduite de ses occupants.

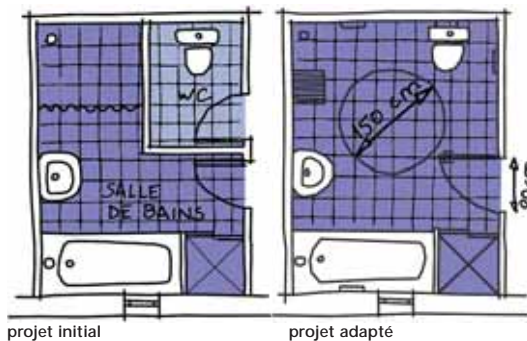
L'agencement de la maison

Lors de la création du programme de la maison, certaines pièces situées en rez-de-chaussée peuvent être adaptées et changées d'usage :

- ✓ un bureau peut devenir une chambre
- ✓ une salle d'eau et un WC mitoyens ne feront plus qu'un à l'occasion d'une adaptation à la mobilité réduite.

La circulation intérieure (couloirs) doit être suffisam-

ment large (90cm) pour permettre le passage d'un fauteuil roulant. Souvent, en manque d'espace de rangement, le couloir permet d'installer des rayonnages qui pourront être retirés plus tard. Les portes intérieures doivent avoir une largeur de passage minimale de 77cm et celle de l'entrée de 83cm.



projet initial

projet adapté



cuisine adaptable

L'aménagement des pièces

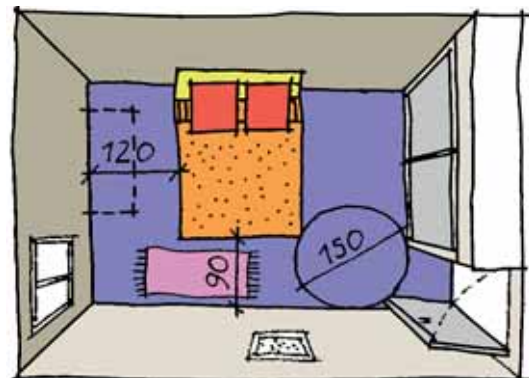
Des appuis de fenêtre surbaissés améliorent l'angle de vue pour tous.

Pour plus d'aisance dans votre salle de bains, préférez un bac à douche à plat et sans rebord qui sera toujours accessible.

Dans une chambre suffisamment large, un lit au centre sera accessible de tous les côtés. Une armoire, un bureau peuvent être enlevés.



dimensions adaptées



principe de chambre adaptée

Vous pouvez compléter votre lecture avec la fiche :
**C11 - Assistan-
ces et aides**

et trouver des informations auprès de :
**La Maison
Départementale
du Handicap**
Tél. 05 53 03 33 55

**La Direction
Départementale
de l'Équipement
(DDE)**
Tél. 05 53 03 65 00

sur les sites :
www.legifrance.gouv.fr
www.handicap.gouv.fr
www.logement.gouv.fr

L'aménagement des accès extérieurs

Un cheminement en « pas d'âne » dans un jardin devient vite impraticable tout comme une dénivellation trop forte. Des pentes douces, inférieures ou égales à 5%, complétées de paliers de repos, permettent une accessibilité pour tous aux espaces extérieurs et notamment aux places de stationnement.

Une marche pour franchir l'entrée de la maison, un seuil supérieur à 2cm pour les portes-fenêtres de la terrasse sont des obstacles. Ils peuvent être diminués aisément.



principe de profil en long d'un cheminement extérieur

Réglementation

La loi du 11 février 2005 sur « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » aborde notamment l'accessibilité du cadre bâti pour toute personne handicapée quel que soit son handicap et pour toute personne à mobilité réduite.

De nouvelles dispositions sont en vigueur depuis le 1er janvier 2007 et concernent :

- ✓ les maisons individuelles neuves destinées à la vente ou à la location
- ✓ les bâtiments d'habitation collectifs neufs ou existants faisant l'objet de travaux importants.

Sont exclues, les constructions ou réhabilitations de maison pour son propre usage.

Elles visent à garantir l'accessibilité des bâtiments avec la plus grande autonomie pour toutes les personnes handicapées afin d'assurer un traitement équitable à l'égard de tous les usagers.

La circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 complète cette loi sur les travaux et démarches.



nouvelles réglementations

Aides financières spécifiques

L'adaptation d'un logement à la mobilité réduite occasionne des surcoûts d'aménagement. Des aides sont disponibles auprès des organismes suivants :

Commission de l'habitat privé : (ANAH - DDE - Conseil général)

Pour les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les locataires d'un logement privé :

- ✓ subvention possible, sous condition de ressources, sur les travaux d'accessibilité et d'adaptation d'une habitation.

Contact : l'ANAH (voir fiche C11)

Le centre des impôts

Pour les propriétaires bailleurs ou les locataires d'un logement privé :

- ✓ possibilité d'un crédit d'impôt sur le revenu pour l'installation d'un ascenseur
- ✓ taux réduit de la TVA à 5,5% s'appliquant sur les travaux d'amélioration sur une habitation achevée depuis plus de deux ans.

Contact : au centre des impôts le plus proche

Dans le cadre du permis de construire

Pour les propriétaires bailleurs :

- ✓ l'article R112-2 du code de l'urbanisme permet désormais une déduction de SHON forfaitaire et supplémentaire de 5m² par logement respectant les règles d'accessibilité qu'il soit neuf ou rénové.

Contact : votre Unité Territoriale de l'Équipement

Les agences bancaires

Pour les propriétaires occupants :

- ✓ prêt à taux zéro disponible pour l'acquisition d'un logement adapté, sous conditions de ressources.

Contact : votre agence bancaire

Construire ou restaurer sa maison est souvent une grande aventure, un investissement personnel et financier important. Afin de vous aider gratuitement, plusieurs organismes ont été créés et certaines aides financières existent.

Quels conseils ?

Le SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

Dépendant de la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir, le SPANC est un service destiné aux particuliers dont l'habitation ne peut être reliée au système d'assainissement collectif.

Le SPANC a pour missions :

- 4 de conseiller les particuliers pour la mise en œuvre d'installations neuves et de contrôler leur réalisation,
- 4 d'établir un diagnostic pour les installations existantes et de vérifier leur bon fonctionnement.

De ce fait, avant toute démarche d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet doit déposer une demande de «contrôle de conception» auprès de la

Communauté de Communes précisant la nature du projet et les caractéristiques du système d'assainissement individuel (formulaire téléchargeable sur www.cc-sarladais.com).

SPANC
Communauté de Communes
Sarlat - Périgord Noir
Place Marc Busson
24 200 SARLAT-LA-CANÉDA
Tél. 05 53 31 90 20
www.cc-sarladais.com

Communauté de Communes
Sarlat - Périgord Noir

Le CAUE de la Dordogne : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement est une association qui propose des conseils gratuits aux particuliers désirant restaurer ou construire une maison. En amont de toute démarche, ces conseils vous permettront d'avoir l'avis d'un architecte pour améliorer votre projet. Le CAUE propose également des conseils en paysage pour vous aider à intégrer votre maison et réfléchir à l'aménagement paysager des abords.

Si votre construction se situe en zone de protection, vous devez contacter les Architectes des Bâtiments de France au STAP.

CAUE 24
2, Place Hoche
24000 PERIGUEUX
Tél. 05 53 08 37 13
www.cauedordogne.com

caue DORDOGNE

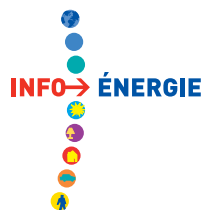
Les Espaces Info Énergie

Un Espace Info Énergie est un lieu où chaque citoyen peut obtenir des informations gratuites sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables. Le conseiller info énergie du CAUE vous apportera toutes les informations concernant les modes de chauffage adaptés à votre projet et les économies d'énergies possibles.

Le PACT ARIM 24 dispose également d'un Espace Info Énergie.

CAUE 24
2, Place Hoche
24000 PERIGUEUX
Tél. 05 53 08 37 13
www.cauedordogne.com

PACT ARIM 24
BP.1011 - 56, rue Gambetta
24001 Périgueux cedex
Tél. 05 53 06 81 20



Le STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Les Architectes des Bâtiments de France (ABF), au sein du STAP, assurent la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine départemental inscrit ou classé.

Dans le cas où votre projet se situe en zone de protection, votre demande d'autorisation de travaux sera soumise à son avis. Vous pouvez consulter l'ABF et lui demander conseil.

STAP 24
3, rue Limogeanne
24019 PERIGUEUX cedex
Tél. 05 53 06 20 60
www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap24



Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B2 - Les étapes administratives

C1 - Des idées à la conception

C6 - Les bâtiments d'activités

C8 - La maison bioclimatique

C9 - Chauffage et économies d'énergie

C10 - L'adaptation à la mobilité réduite

Quels conseils ?

L'ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

L'ADIL (ANIL au plan national) est une association créée dans le but de proposer une aide aux propriétaires et aux particuliers désirant acquérir ou louer un logement.

L'ADIL informe et assure un conseil gratuit dans les domaines juridiques, financiers et fiscaux relatifs au logement (construction, acquisition, travaux d'amélioration, aides, copropriétés...).

ADIL 24
3, rue Victor Hugo
24000 PERIGUEUX
Tél. 05 53 09 89 89
www.adil24.org



Quelles aides ?

L'ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

L'ANAH est une institution proposant des aides financières aux particuliers désirant améliorer le confort des logements dont ils sont propriétaires, bailleurs ou occupants. Elle gère aussi les aides relatives à l'aménagement des logements pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (voir fiche C10).

ANAH 24
Cité Administrative Bugeaud
24016 PERIGUEUX CEDEX
Tél. 05 53 03 65 00
www.anah.fr



La Fondation du Patrimoine

Elle attribue un label au patrimoine rural non protégé et visible depuis la voie publique (habitation, patrimoine de pays...), ce label permet au propriétaire de prétendre à des subventions et des déductions fiscales sur tout ou partie des travaux qu'il a financés.

La Fondation du Patrimoine
3, rue Limogeanne
24019 PERIGUEUX CEDEX
Tél. 06 65 74 87 99
www.fondation-patrimoine.com



Aides à la performance énergétique

Le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable

Cette disposition fiscale a été mise en place en 2005 et son application a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2012.

Lors de travaux d'amélioration énergétique (isolation, énergie renouvelable, régulation...), un pourcentage (de 13 à 45 %) d'une part de l'investissement peut être reversé à l'occupant ou au bailleur, qu'il soit imposable ou non. Les dépenses éligibles sont plafonnées en fonction de la situation familiale.

L'éco-prêt à taux zéro (ou éco-PTZ)

Aide financière issue du Grenelle en vigueur depuis début 2009, ce prêt à taux zéro permet de financer un ensemble de travaux de rénovation énergétique au sein d'un logement achevé avant le 1er janvier 1990.

Conditions communes aux deux mesures :

- 4 Le logement est une habitation principale.
- 4 Le matériau ou l'équipement est fourni et posé par une seule et même entreprise et répond aux exigences techniques précises fixées par l'Etat. Pour en savoir plus, consultez le site internet de l'ADEME <http://ecocitoyens.ademe.fr> rubrique «Financer mon projet».

La TVA à taux réduit

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien des locaux à usage d'habitation peuvent être soumis à la taxe sur la valeur ajoutée de 5,5% au lieu de 19,6% s'ils répondent à certains critères :

- 4 les travaux doivent concerner une construction achevée depuis plus de deux ans (résidence principale ou secondaire)
- 4 les personnes concernées sont les propriétaires occupants ou bailleurs, les locataires, les occupants à titre gratuit
- 4 les travaux doivent être réalisés par des entreprises.

La personne qui commande les travaux doit remettre aux entreprises une attestation spécifiant son engagement à respecter la réglementation fiscale.

Attention :

les travaux de transformation ou d'amélioration «concourant à la production d'un immeuble neuf» ne peuvent être soumis au taux réduit. La liste complète des travaux concernés est disponible sur le site www.impots.gouv.fr.

Afin qu'une maison ait des « racines », que son style contemporain ou traditionnel s'inscrive en harmonie avec le lieu, la conception du jardin revêt une importance particulière. Elle commence dès le choix du terrain qui donne d'emblée le cadre, les ambiances, les vues... Maintenant, c'est à vous de jouer !

Composer son jardin avec sa maison

Des espaces aménagés en lien avec l'habitation

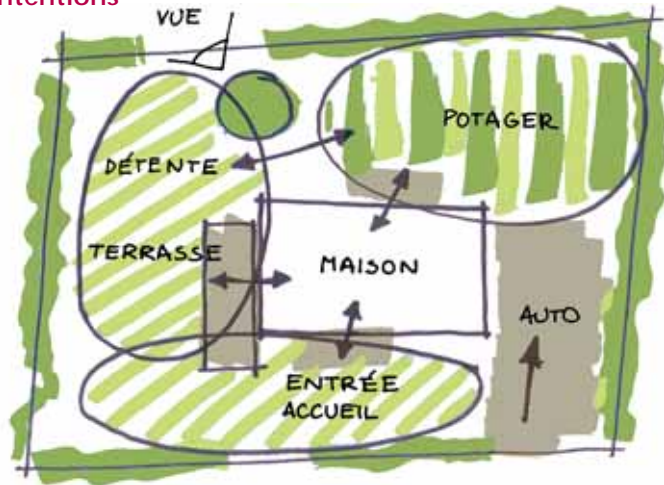
Le jardin doit être pensé le plus en amont possible, depuis le choix du terrain, du programme jusqu'à la conception de la maison.

La contrainte de temps est une donnée importante dans l'élaboration du projet, le végétal est un élément vivant. Mais le jardin ne se résume pas seulement au vert, c'est un espace « artificialisé » alliant le modelé du terrain, les éléments construits (le minéral) et la végétation.

Du programme au schéma d'intentions

A l'instar de vos usages intérieurs, les désirs et les façons de vivre dehors sont à spécifier par écrit dans un programme (desserte automobile, accueil, entrée de services, espaces de transition, de détente et de jeux, terrasses, cheminements, espace de la piscine...).

Il est dès lors possible de définir, à partir de l'organisation de l'habitation et des qualités observées sur le terrain, les grandes lignes de la partition des espaces qui dessinent le jardin.



Les ingrédients déterminants

Les limites extérieures :

- ✓ délimitation entre le privé et le public ou les voisins
- ✓ diminution des covisibilités ou ouverture sur des points de vue

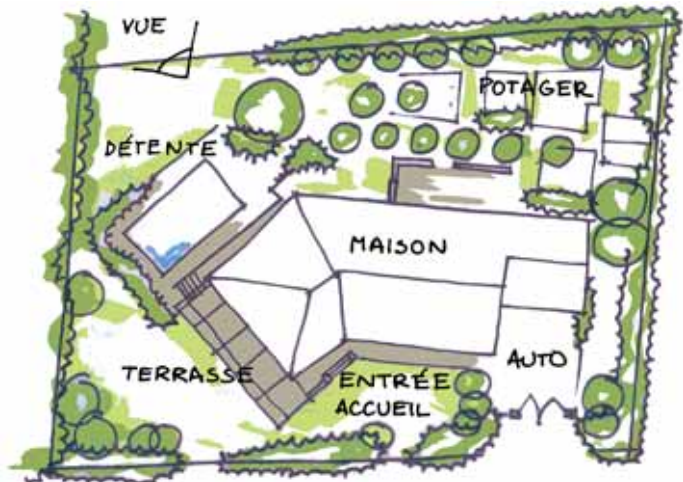
Les espaces de déplacement :

- ✓ l'entrée sur le terrain, le chemin d'accès et les surfaces de manœuvre des véhicules
- ✓ les cheminements piétons, le tour de la maison, les accès aux différents espaces du jardin

Les espaces à vivre :

- ✓ les interfaces (lieux en relation avec les pièces de la maison)
- ✓ le jardin d'agrément (promenade, repos, repas...)
- ✓ le jardin utile (potager, verger, citerne...)

Le traitement de ces lieux doit rester en cohérence avec l'ensemble du jardin.



Dans l'espace et dans le temps

Un schéma pensé globalement facilite une réalisation des travaux par tranche, au fur et à mesure des possibilités financières et des priorités d'usage [accès, garages, terrasses, potager, piscine...].

Ces étapes ont l'avantage de pouvoir évaluer « à l'usage » la croissance des végétaux, les contraintes d'entretien et la qualité des espaces, ce qui autorise, le cas échéant, les réorientations dans les choix et les finitions. La contrainte de temps est une donnée importante dans l'élaboration du projet, le végétal étant un élément vivant. Les saisons rythment l'usage du jardin et apportent des couleurs et des vues changeantes. Le préverdissement du terrain, hors des aires de chantier, permet de gagner une année de végétation durant la période de construction.

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

B1 - Les résultats d'un choix

C4 - Matières et couleurs locales

D2 - Les terrassements

D3 - Les abords bâtis

D4 - Les structures végétales

D5 - Les végétaux adaptés

Les mises au point du projet

Une fois la partition des espaces établie, il convient de donner à chaque lieu l'ambiance souhaitée. Comme pour le décor intérieur, des exemples peuvent être pris dans des revues spécialisées en prenant garde de ne pas prendre des références trop exotiques (voir fiche D3).

Le végétal

Le choix doit être réfléchi en fonction des ambiances recherchées, de la qualité de la terre, du climat, de l'exposition... Il ne devrait pas résulter des seuls achats compulsifs dans une jardinerie, notamment pour les clôtures qui sont trop souvent rigides et stéréotypées !

La palette végétale s'inspire plus volontiers du contexte paysager (haies bocagères) tout en restant au service des fonctions (écran, filtre, vues...).

Il est possible de créer des styles de jardins (à la française, rustique...) tout en préservant l'ambiance du contexte.



mise en scène de l'entrée

Les matériaux

La palette peut se référer à la géologie locale mais doit s'harmoniser avec les caractéristiques du bâti (voir l'album du territoire).

Des éléments décoratifs et fonctionnels peuvent être utilisés pour agrémenter le jardin (pergolas, treilles, palisses...) en créant des lieux couverts et protégés.

L'emploi de murs et autres structures (murets, rocailles, bordures, traverses...) permettent la gestion des niveaux et des ruptures de pentes.



terrasse ombragée

De l'éclairage aux éléments de décor

Des points stratégiques éclairés sont importants dans le fonctionnement du jardin surtout pour les accès. L'ambiance lumineuse est aussi un atout pour les soirées d'été.

Les «accessoires», assortis de masses végétales choisies, concourent à la personnalité du jardin (pots, jarres, bacs à fleurs...).

Évitez de multiplier les types de matériaux et de végétaux pour ne pas tomber dans «l'effet catalogue».



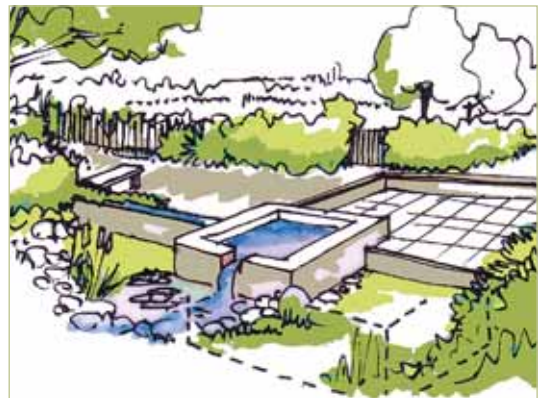
cheminement



pergola



changement de niveau



récupération agréable de l'eau de pluie

Le département de la Dordogne se caractérise par un relief très vallonné qui offre fréquemment des terrains pentus particulièrement prisés pour leur point de vue. Le relief impose la mise en œuvre d'un projet adapté afin d'optimiser les atouts du terrain. Dès sa conception la maison doit résoudre les problèmes d'adaptation au terrain qui incluent les accès et les différents modes de circulation envisagés.

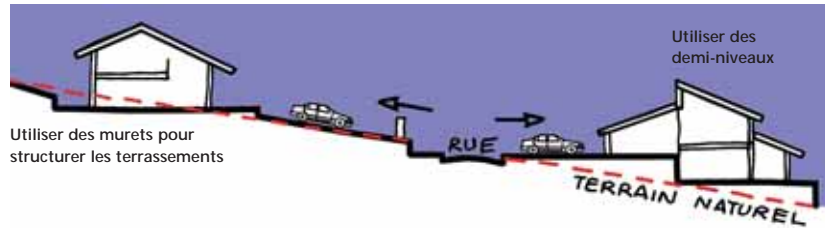
Comment jouer avec la pente ?

Le relief est une contrainte majeure dans le choix de l'implantation et de l'orientation du projet d'une maison ou de tout autre gros ouvrage (piscines, garages, annexes, terrasses jardinées...).

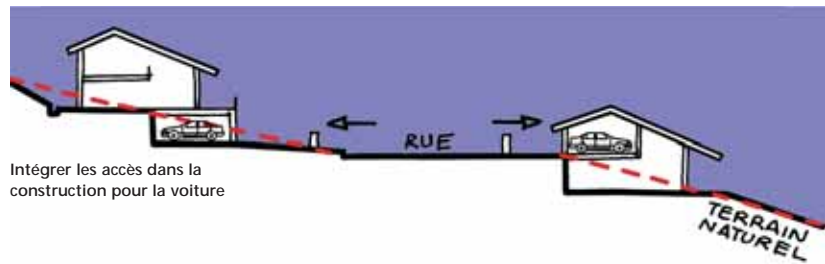
Certes, des travaux importants permettent de s'affranchir de la pente, mais des enrochements massifs, des talus vertigineux et des murs de soutènement démesurés sont des balafres dans le paysage. De plus leur entretien, en particulier celui des talus, est peu commode. Une gestion réfléchie des déblais et des remblais améliore l'intégration de votre maison et diminue le coût des terrassements.

La pente, la maison, le garage, le jardin, la rue

Pente douce



Pente moyenne



Pente forte



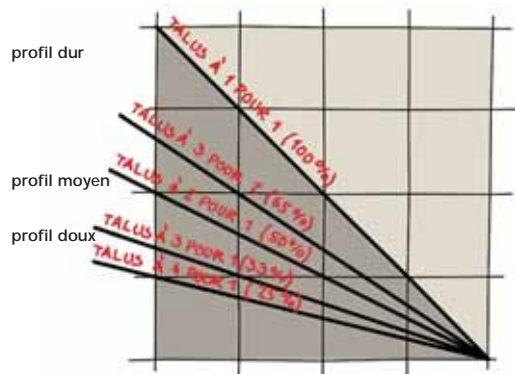
Quelques repères

Les pentes des talus créés sont très importantes pour leur futur entretien. Plus le terrain naturel est pentu, plus le remblai des talus accentue leur pente.

- ✓ **pente douce** : profil de 3 pour 1 à 4 pour 1
Modèles employés dans la plupart des aménagements paysagers. Franchissement par tout type de véhicule
- ✓ **pente moyenne** : profil de 2 pour 1
Bonne tenue (à l'exception de terrains légers) et modelé plus naturel
- ✓ **pente forte** : profil de 1 pour 1 à 2 pour 3
Ce type de talus est à éviter par manque de stabilité. Véritable cicatrice dans le paysage, son franchissement par des engins d'entretien est impossible.

Quelques précautions

- ✓ un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements en perturbant moins le paysage
- ✓ éviter le « tertre », ce paradoxe de la pente. Il est formé par un monticule de terre créé sur un terrain



plat pour que la maison soit surélevée (généralement pour faire un garage enterré sans creuser)

- ✓ attention cette technique du « déblai-remblai » demande une quantité de terre supérieure à celle des déblais créés pour l'occasion.

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

A3 - Vivre en lotissement

C4 - Matières et couleurs locales

D1 - Le jardin

D4 - Les structures végétales

D5 - Les végétaux adaptés

D6 - Penser ses plantations

Différents types d'ouvrage

Les remblais de terre

Le foisonnement de la terre

Prendre en compte le changement de volume de la terre déplacée qui augmente en déblais et se tasse après la mise en place en remblais. Un compactage est nécessaire. Ce foisonnement est de 20% pour la terre végétale, de 35% pour les terrains argileux ou caillouteux et de 70% pour les argiles plastiques, la glaise et les matériaux rocheux.

Le talus végétalisé

Planter un talus

Cela permet de le fondre dans le paysage. Cependant un mauvais choix de végétal peut augmenter visuellement les effets de hauteur et exagérer les modelés. Observer le paysage environnant

C'est le guide vers les choix d'une composition végétale plus appropriée à une bonne intégration paysagère du talus (voir fiches D5 et D6).

Choisir des plantations adaptées

Elles favorisent la retenue des terres grâce à leur système racinaire, diminuent l'érosion et améliorent le drainage du sol.

La terre végétale

La récupérer avant chantier et l'étaler sur les pentes lors des terrassements. Elle est primordiale pour la réussite des plantations futures.

L'érosion par l'eau

Prévoir les écoulements en surface (caniveaux, rigoles...) et l'infiltration en profondeur pour éviter la désagrégation des terrassements.



quelques couvre-sols efficaces : *Ionocera pileata*, cotonéaster, lierre, petite pervenche, millepertuis, *pachysandra terminalis*...

Les ouvrages de soutènement

Le mur de soutènement est un ouvrage retenant les terres, il permet de régler des changements de niveaux, les passages, de délimiter des espaces, de créer de véritables terrasses... Plusieurs solutions sont envisageables, mais il est intéressant de s'inspirer des savoir-faire locaux (voir l'album du territoire).

Les murs en pierre

Ils sont de types très variés en moellons remplis de terre, en pierres sèches appareillées, maçonnés et enduits ou en gabions (carcasse métallique remplie de cailloux ou de pierres locales).

Les parois en bois

De multiples systèmes constructifs : bastings, planches, bardage, poutres, rondins... Choisir des essences adaptées aux aménagements extérieurs.

Les plessis ou fascines

Petites structures en châtaignier, noisetier ou osier tressé retenant la terre des plates-bandes. Durée de vie assez courte mais facile à mettre en œuvre. Éviter les enrochements en calcaires trop clairs. En général cette technique est onéreuse et rarement intégrée au paysage.

Les espaces de circulation

Gérer les pentes et les sols, c'est aussi choisir les revêtements de sols adéquats. Les espaces de circulation ou de transition doivent être traités pour leurs usages. Ces traitements personnalisent votre jardin.

Les techniques de gazon renforcé permettent de piétiner régulièrement un cheminement enherbé et d'intégrer du stationnement.

De nombreux revêtements de surface sont disponibles : enrobés colorés, enduits superficiels, dalles béton, béton désactivé, pavés, pisé...

Mais attention à la difficulté de la mise en œuvre par rapport à la topographie et la qualité du sol.



terrasse ouvragée



plessis ou fascine en bordure



talus paysager, grandes marches



moellons et plantes de rocailles



protection de piscine

De plus, ces techniques participent à l'imperméabilisation des sols et sont assez coûteuses.

Faire également attention aux matériaux trop clairs qui entraînent une réverbération trop intense.



différentes surfaces

Dans l'architecture rurale traditionnelle, les dépendances agricoles, espaces liés au travail, tenaient une place importante dans l'organisation spatiale des fermes et contribuaient grandement à l'esthétique de l'ensemble. Plus modestes mais toujours aussi fonctionnelles, les annexes bâties des maisons actuelles sont à concevoir aussi soigneusement que l'habitation et son jardin.

Comment les inclure dans le projet ?

L'abri à voiture, le garage

Ouvert ou fermé ?

Ouvert, il protège les véhicules des intempéries. Fermé, au stationnement des véhicules se substitue rapidement la fonction de stockage, surtout si le garage est contigu à la maison.



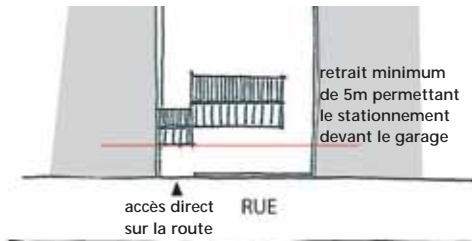
garage ouvert



garage fermé

Au plus près ou en retrait de la route ?

Placé au plus près de la route, le traitement des accès en sera d'autant plus réduit. A l'arrière de la maison il ne sera plus à la vue des passants mais le chemin d'accès sera important et onéreux ; un terrain en pente ou très vaste peut justifier ce choix.



L'abri à matériel, à animaux

Besoin de rangements complémentaires ou de refuge pour vos animaux ?

Dans cette petite annexe cohabitent souvent plusieurs usages : stockage des outils de jardin, appareils d'entretien de la piscine... Son inscription sur la parcelle est essentielle et se fera en fonction de la composition du jardin (espace potager, d'agrément, piscine...) voire de la maison (stockage pour une chaudière à bois).

Qu'elle soit abri ou cabane de jardin, standardisée ou auto-construite, elle s'intégrera mieux une fois insérée dans son écrin de verdure ou dans la pente, que posée de manière isolée.

Son caractère particulier se traduit par l'utilisation de matériaux (bois se patinant naturellement avec le temps, pierre calcaire locale - identité de l'architecture traditionnelle...) et par leur mise en œuvre spécifique (bardage bois avec un jeu de planches superposées...). Ce choix de matériau est à coordonner avec celui de l'habitation existante.



home sweet home



abri de jardin pierre et bois

La terrasse

Vivre dehors est le rêve contemporain lié à chaque maison. La terrasse en est l'élément primordial.

C'est un lieu de transition entre les espaces intérieurs et extérieurs de la maison.

Petit espace couvert ?

Couverte, la terrasse abrite des intempéries, des regards indiscrets. Elle s'ouvre sur le jardin non loin de l'éventuel barbecue.

La terrasse à l'avant de l'habitation peut être vécue comme un espace d'accueil des visiteurs devant l'entrée. Orientée vers le jardin, elle est plus intime et joue plus facilement un rôle de pièce complémentaire à la maison.



terrasse sur rue



terrasse sur jardin

Futur agrandissement de la maison ?

Quelle que soit sa position, elle doit se concevoir suffisamment large (environ 3m) pour permettre l'installation d'une table et des chaises et pouvoir se transformer éventuellement en pièce de vie. Fermée de baies vitrées, elle deviendra véranda offrant un espace habitable complémentaire à la maison (prolongement d'une cuisine ou d'un salon).

La pergola

Accrochée à la maison, sur rue ou sur jardin, la pergola permet d'agrémenter et de personnaliser une terrasse simple.

Ornée de plantes grimpantes à feuille caduques, elle laisse rentrer le soleil l'hiver et protège la façade de ses ardeurs l'été (voir fiche C8).



structure métallique



structure en bois



pergola fondue dans le jardin

Quel cadre ?

D3

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

B2 - Les étapes administratives

C8 - La maison bioclimatique

D1 - Le jardin

Les abords bâtis

Clôtures, portails, limites...

Le traitement de l'entrée participe à la mise en scène de la maison tout en matérialisant et en préservant l'emprise de la parcelle. Le choix du portail et de la clôture doit s'inspirer des matériaux ou du parti architectural tout en s'inscrivant dans la continuité paysagère des abords immédiats. Le traitement approprié des limites, associé à du végétal, est une manière adroite de rattacher une nouvelle construction à son contexte.



pallissade bois



muret en pierre



clôture bois



portillon



portail en ferronnerie



clôture pierre et bois

Les éléments techniques et le mobilier

Malgré leur caractère secondaire voire anecdotique, les éléments techniques rapportés sur la construction ou aux abords de la parcelle (boîtes aux lettres, local technique de la piscine...), tout comme le mobilier de jardin (barbecue, jeux d'enfants, piscine gonflable...) font partie intégrante du paysage de la construction.

Pourquoi ne pas les intégrer dès la réalisation du projet ?



fil à linge



barbecue en pierre



boîte aux lettres normalisée



bacs à récupération d'eau

L'auvent ou la marquise

Placé au-dessus de la porte d'entrée, l'auvent en bois et tuiles ou encore vitré (marquise) identifie l'entrée de l'habitation. Son style est à coordonner avec l'architecture de la maison.



marquise



auvent

La véranda

Pièce de vie ou jardin d'hiver ?

Située dans le prolongement du volume principal d'habitation, la véranda n'en sera que mieux intégrée si les matériaux et la couleur de la structure, le rythme des ouvertures sont parfaitement coordonnés à la composition de la maison. La véranda ou verrière, (avec un toit en verre ou polycarbonate) s'accrochera plus volontiers à une façade est ou nord. Ce n'est pas une pièce de vie, mais un jardin d'hiver servant d'espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur. L'exposition au sud, sans système de protection extérieure du toit, est à proscrire pour éviter les surchauffes estivales. Une couverture en tuiles la protégera, dans ce cas, du soleil zénithal.

Il faut cependant veiller à ne pas emprisonner totalement les pièces arrières qui, en «second jour», perdraient leur statut de pièces habitables.



Où implanter ses annexes ?

Intégrées dès le projet, elles sont conçues en symbiose avec la construction principale. Accolées dans un second temps, elles peuvent plus ou moins facilement s'accrocher à la maison. Indépendantes, elles évitent les éventuelles nuisances sonores.



N'oubliez pas de solliciter une autorisation d'urbanisme pour réaliser vos projets d'annexes bâties.

Selon sa surface et sa situation, une construction nécessite le dépôt :

- ✓ d'une déclaration préalable
- ✓ d'un permis de construire (voir fiche B2)

Créer un jardin, c'est avant tout concevoir des espaces. Pour cela de multiples ingrédients sont disponibles pour structurer ces lieux. Ils doivent être adaptés à l'échelle de la parcelle et de la maison tout en étant cohérents avec le paysage alentour.

Le choix des structures végétales est enfin déterminé selon l'esthétique et les usages désirés du jardin.

Quelle mise en scène ?

Une mise en scène réussie d'un jardin est une composition qui met en relation des pleins et des vides, des espaces ouverts et fermés, des tracés plus ou moins réguliers, des «espaces couverts» (toit végétal) et «découverts» (pelouse et végétaux bas).

Pour vous aider à réussir cette composition, voici quelques définitions élémentaires.

L'arbre

Les arbres permettent une couverture végétale (un toit qui découpe l'horizon et protège du soleil ou des intempéries). Compte tenu de leur envergure, ils demandent de grands espaces.

L'arbre isolé

Planté au milieu d'une cour de ferme, au croisement d'un chemin, au bout d'une perspective, un chêne, un tilleul, un châtaignier est à la fois un repère visuel, culturel et sentimental. Ces arbres sont devenus un patrimoine attachant et remarquable dans notre campagne. Leur présence offre un cachet au lieu. Ils sont choisis pour leur silhouette spécifique mais aussi pour leurs qualités ornementales (feuillage, floraison).

Le bosquet

Il est constitué d'un petit massif d'arbres ou d'un groupe d'arbres sur tige ou en taillis. Il est mis en valeur dans un espace dégagé ressemblant à une clairière. Le bosquet est idéal pour masquer ou rompre la vue sur un élément indésirable.

L'alignement

Ces arbres accompagnent un chemin, marquent une entrée, guident une perspective vers un paysage ou un élément architectural. Cette structure végétale est plus ou moins opaque selon le choix des essences. L'allée, autrefois lieu de promenade, est maintenant employée pour accompagner l'entrée et l'accès principal d'une propriété. La taille et la conduite de ces arbres peuvent être menées pour former une «marquise» ou un «rideau».

Pelouse, prairie, couvre-sol

Un gazon impeccable demande beaucoup de soins et d'entretien, l'installation d'un arrosage automatique est souvent requise.

La prairie composée de végétaux herbacés est fauchée après la période de floraison.

Le couvre-sol est un tapis végétal qui met aussi bien en valeur un arbre isolé qu'un massif fleuri. Il permet de limiter l'entretien de lieux difficilement accessibles. Il stabilise, par son système racinaire traçant, des zones pentues fraîchement terrassées.

Massif de fleurs, plate-bande, rocaille...

Plantés aux abords de la maison, ils apportent de la couleur et des parfums. Ils embellissent une pelouse, accompagnent un point de vue, masquent des pollutions visuelles. Ils doivent être créés selon la taille et l'orientation du jardin mais aussi en fonction d'un point de vue à conserver depuis l'intérieur de la maison. Bien pensés en fonction des saisons, ils offrent un fond de scène attractif même en hiver.



Le choix de semences adaptées et rustiques est primordial pour la qualité de votre pelouse. Surtout il permet de limiter l'arrosage.



Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

D1 - Le jardin

D2 - Les terrassements

D5 - Les végétaux adaptés

Quelques éléments structurants

La haie, les plantes grimpantes, mais aussi le verger et le potager (espaces fonctionnels), forment les éléments de liaison et les délimitations des différents usages. Ils donnent une échelle à votre jardin à la fois dans le rapport avec le bâti mais aussi avec le contexte paysager.

Haie et bande boisée

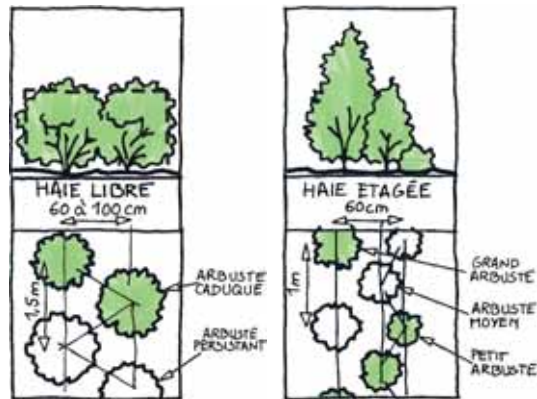
De hauteur variée, formée d'arbres et d'arbustes, la haie est très souvent employée comme clôture de jardin. Elle marque aussi une entrée ou un accès, limite un espace privé, protège des intempéries et crée des fonds de scène importants. Petite, haute, opaque, libre ou taillée... elle participe au bon fonctionnement, à l'embellissement et au caractère du lieu de vie. La haie «vive» constituée d'arbrisseaux et d'arbustes épineux joue également un rôle défensif.

Dans un contexte rural

Dans des grandes parcelles, il est souhaitable de composer une haie champêtre avec une majorité d'essences locales en s'inspirant des haies alentour et de mélanger caducs et persistants pour obtenir une opacité tout au long de l'année. Evitez les haies d'une seule essence type thuya, cyprès, laurier... Elles banalisent le paysage du sud au nord de la France, sont sujettes aux épidémies (un pied malade contamine l'ensemble). Le faible prix d'achat ne doit pas occulter le coût élevé de l'entretien (élagage, location de nacelle...). Une haie champêtre bien plantée produit de l'effet au bout de trois ans et offre un paysage de qualité pour plusieurs générations, sans oublier sa contribution écologique.

En milieu urbain

Sur des parcelles plus petites, la conception de la haie est plus contenue. Elle est donc taillée régulièrement pour offrir des qualités décoratives (mélange d'essences ornementales et rustiques par exemple).



Distances et modes de plantation de haies

Les grimpantes

Souvent peu exigeantes, elles habillent une façade, une entrée, palissent une clôture, un grillage ou forment le toit végétal d'une pergola. Leur mise en œuvre facile varie suivant leur système d'accroche.

Les sarmenteuses (Vigne, Rosier et Jasmin)

Elles demandent à être fixées avec des liens au support.

Les volubiles à crampons ou à ventouses (Bignone, Chèvrefeuille, Glycine, Solanum jasminoïde, Clématite, Passiflore Hortensia grimpant, Lierre, Vigne vierge de Veitch)

Elles s'accrochent directement au premier support venu.

Les grimpantes demandent néanmoins un entretien relativement important et peuvent parfois détériorer des enduits ou retenir l'humidité. Outre les oiseaux, elles attirent également les guêpes et les abeilles.



Le verger et le potager

Fréquents dans nos paysages ruraux et très esthétiques, leur utilité est de nouveau reconnue. Aux pratiques écologiques (récupération d'eau de pluie et compostage des déchets) s'ajoutent le caractère relaxant du travail de la terre. Outre les différentes récoltes saisonnières, la culture de condiments et de fleurs à couper est un attrait supplémentaire. Mais attention à la dimension du potager et au temps que vous pouvez y consacrer.



Choisir des essences végétales n'est pas chose aisée. Utiliser des plantes locales garantit leur bon développement et favorise l'intégration du bâti dans son contexte. Le végétal, par les nombreuses sensations qu'il suggère (couleurs, odeurs, textures), contribue à la reconnaissance de l'identité du territoire.

Un patrimoine végétal de qualité

Un sol calcaire

Le sol de ce territoire très calcaire est globalement pauvre et peu épais. Ses faibles qualités ont favorisé une occupation constituée majoritairement de taillis épars et peu élevés. Ces derniers sont essentiellement composés de chênes pubescents et d'îlots de chênes verts. Sur les sables résiduels localisés sur les sommets ou «pechs», se développent des châtaigniers et quelques pins avec un sous-bois d'ajoncs et de genêts. Le charme s'établit dans les combes étroites et humides tandis que la corroyère (arbuste toxique) privilégie les sols très secs.

Les prairies, parfois cloisonnées par des haies, dominant dans ce paysage de collines boisées. Dans les plaines alluviales (vallée de la Grande Beune et de l'Enéa) et les combes, une terre argilo-calcaire plus riche permet des petites cultures.

L'arbre porteur d'identité

La silhouette et l'essence des arbres sont des repères importants dans le paysage et dans la compréhension du territoire. D'essences spontanées (chêne, frêne, cèdre, genévrier...) ou anciennement cultivées (tilleul, marronnier, if, figuier...), les arbres constituent l'écrin végétal des constructions. Particulièrement lisible autour du patrimoine bâti ancien, il mérite d'être développé aux abords des constructions récentes. Le cèdre de l'Atlas et bien d'autres essences (magnolia, pin parasol, palmier...) importés au XIX^e siècle, ornent les jardins des bourgs ou les abords d'une propriété cossue.



tilleul, l'arbre le plus représenté de la ferme



cèdre



peuplier d'Italie



chêne vert, persistant



pin parasol

Une forêt et des essences rurales variées

Les boisements très présents se déclinent de différentes manières selon les stades d'enfrichement (pelouse, lande, broussaille et forêt), la pente, l'exposition et la qualité du sol. Les haies sont rares et prennent le plus souvent la forme de bandes boisées.

Traditionnellement terre de petites cultures, les essences rurales sont nombreuses et complémentaires dans l'activité agricole. Des petits vergers de noyers, des alignements de fruitiers (pommier, cerisier, prunier), des truffières, quelques rangées de vignes, des lopins de tabac... animent les petites clairières agricoles et les abords du bâti.



boisement mixte



pins sylvestre



bosquet de feuillus, chênes, charmes...



petits vergers de noyers et de châtaigniers



vigne complantée



pommier



glycine



potager

Vous pouvez compléter votre lecture avec l'album du territoire et les fiches :

D1 - Le jardin

D4 - Les structures végétales

D6 - Penser ses plantations

Quelles essences ?

Ces listes de végétaux, non-exhaustives, proposent quelques essences spontanées (milieu naturel) et ornementales (horticoles, trouvées en pépinière), puis quelques vivaces ou annuelles adaptées au territoire de la Communauté de Communes.

Les essences spontanées



châtaignier



buis et charmes



haie champêtre



chèvrefeuille

Les arbres > 15m :

- Ailante
- Cormier
- Châtaignier
- Erable sycomore
- Frêne
- Hêtre commun
- Merisier
- Pin, Sapin, Epicea, Mélèze

Les arbres < 15 m :

- Alisier torminal
- Aulne
- Charme
- Chêne pubescent
- Chêne vert
- Erable champêtre
- Noisetier
- Saule marsault

Les arbustes persistants :

- Fusain
- Genêt à balais
- Genévrier commun
- Troène vulgaire
- Buis
- Bruyère

Les arbustes caduques :

- Aubépine monogyne
- Bourdaïne
- Cornouiller sanguin ou mâle
- Eglantier
- Erable de Montpellier
- Fusain d'Europe
- Prunellier
- Rosa canina
- Sureau noir
- Viorne lantana

Les grimpantes :

- Chèvrefeuille
- Houblon
- Lierre
- Ronce des bois
- Vigne blanche
- Vigne sauvage

Les vivaces

En arbrisseaux ou herbacées, elles offrent un large éventail de compositions pour les massifs ou les abords d'une construction. Elles renaissent naturellement d'une année sur l'autre.

Cette végétation basse, aux feuillages et floraisons très variés, permet d'agrémenter l'ensemble du jardin tout au long des saisons.

Quelques précautions

- 4 les baies de certains végétaux peuvent être très toxiques et les fleurs très mellifères attirent les insectes
- 4 la puissance racinaire de certains arbres ou arbustes est dangereuse pour les fondations des constructions, d'autres ont des racines envahissantes (Mimosa, Bambou, Robinier faux-acacia, Peuplier...)

Les essences d'ornements

Les arbres > 15m :

- Cèdre de l'Atlas
- Chêne rouge
- Cytise
- If commun
- Marronnier
- Noyer à fruit ou à bois
- Platane commun
- Tilleul
- Saule blanc

Les arbres < 15 m :

- Arbre de Judée
- Catalpa
- Fruitiers : Figuiers, Pommier, Cerisier, Pêcher, Prunellier...
- Lagerstroemia
- Magnolia soulangiana



arbre de Judée

Les arbustes persistants :

- Abélia
- Escallonia
- Fusain fortunei
- Laurier tin
- Oranger du Mexique
- Photinia

Les arbustes décoratifs :

- Buddleia
- Deutzia
- Kolkwitzia
- Lilas
- Perowskia
- Seringat
- Spirée
- Sumac de Virginie
- Viorne
- Weigelia



sumac de Virginie



haie libre, feuillage décoratif

Les grimpantes :

- Bignone
- Clématite
- Glycine
- Houblon
- Rosier grim pant
- Passiflore
- Vigne vierge



clématite



les plantes aromatiques, (lavande, fthym, romarin, sauge...), utiles, persistantes et florifères



les graminées (pennisetum, fé-tuque, miscanthus...), graphiques et colorées, entretien facile

- 4 des dispositions particulières concernent les plantations et les essences dans le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un lotissement
- 4 des essences sont prohibées aux abords des constructions dans les secteurs soumis aux prescriptions «retrait et gonflement d'argiles»
- 4 se méfier du coup de cœur dans une pépinière et des cadeaux des amis qui ignorent vos bonnes résolutions.

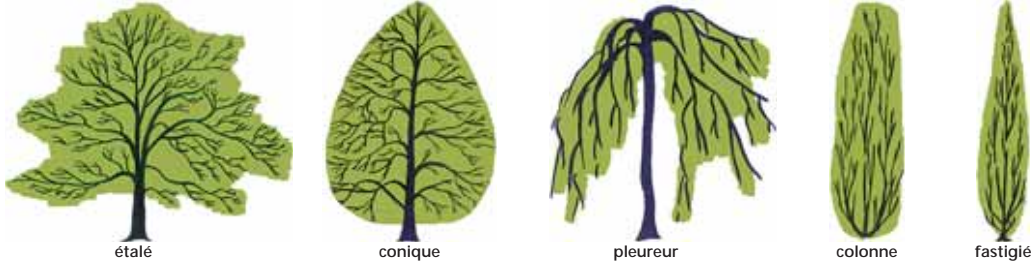
Le végétal, matière vivante, offre une silhouette, une architecture, une croissance... Vous disposez ainsi d'une palette très large pour composer et structurer votre jardin. Des conditions techniques sont néanmoins à respecter pour réussir vos plantations.

Quel choix, quels impacts ?

Une diversité de silhouettes

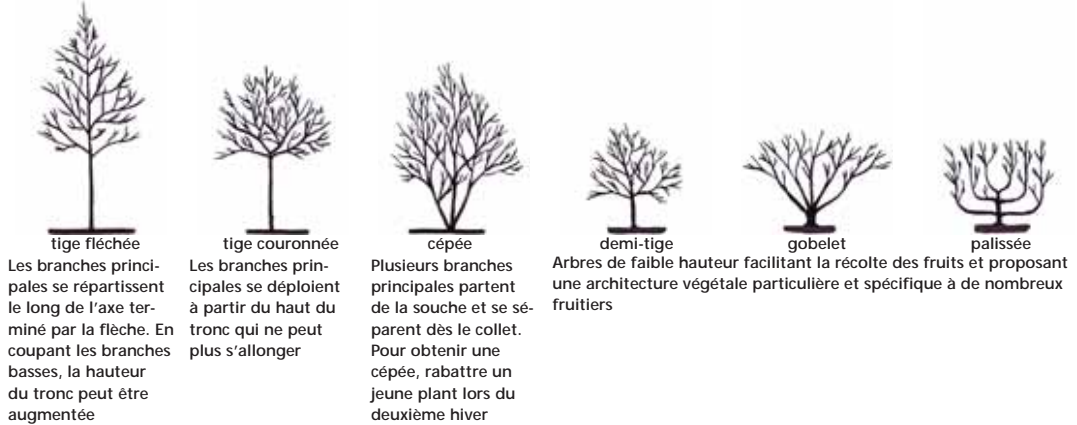
Les ports naturels

Ils sont identifiables sur les arbres qui se développent en isolé sans intervention de taille ou d'élagage.



Les formes conduites

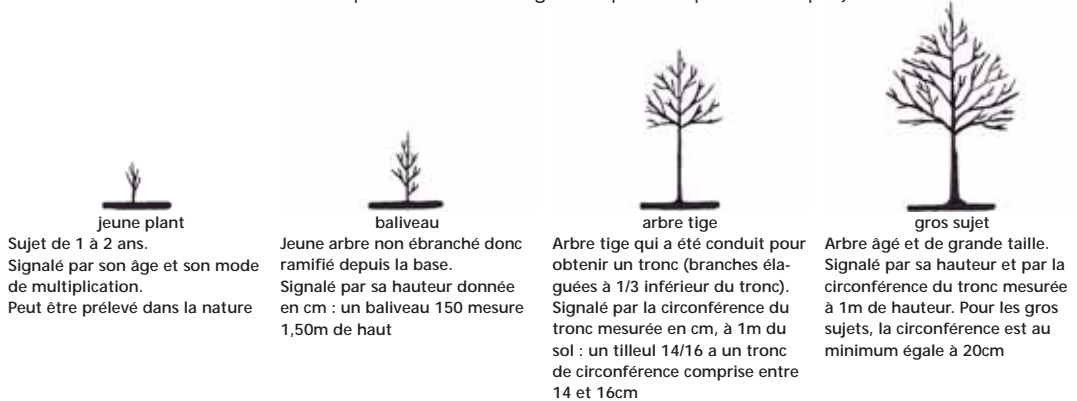
Elles font l'objet de taille régulière dans le respect de l'architecture naturelle de l'arbre.



Le choix en pépinière

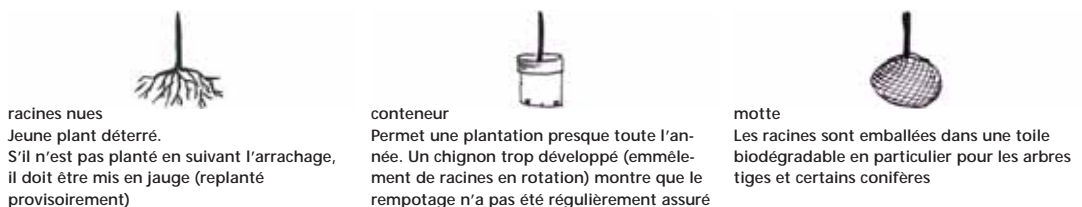
Des dénominations techniques

Elles sont nécessaires à connaître pour acheter le végétal le plus adapté à votre projet et à votre bourse.



Les conditionnements

Les jeunes plants, plus vigoureux, sont utiles pour les plantations en nombre (haie champêtre, bande boisée...). Ils sont proposés en racines nues ou en godet. Les plantes venues, donc plus âgées, sont présentées en motte ou en conteneur.



Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

D1 - Le jardin

D4 - Les structures végétales

D5 - les végétaux adaptés

Réussir ses plantations

✓ tenir compte de la nature du terrain (acidité, ph, perméabilité) et de l'exposition (soleil, ombre, mi-ombre)

✓ préparer le sol : décompacter au plus profond le trou de plantation et mélanger de la fumure organique avec la terre.

✓ tailler avec un sécateur les racines et enlever les masses de chevelus

Le pralinage est conseillé pour favoriser une bonne reprise des plantations (trempage des racines dans un mélange d'eau, d'argile et de bouse de vache ou

dans un pralin du commerce).

✓ pailler le sol au moins pendant 3 ans limite les arrosages et les désherbages (paille, tontes de gazon, ou film plastique occultant). Copeaux de bois, écorces de pin sont d'autres solutions de paillage également décoratives mais pouvant causer parfois un déséquilibre du sol si mal adaptées.

Les feutres en fibres végétales ou synthétiques sont idéals pour la stabilité des plantes et des sols dans les pentes car ils sont perméables et empêchent l'érosion.

Quelles distances de plantation ?

La réglementation

Les prescriptions légales sont données par les articles de la Section I du Chapitre II des servitudes ou services fonciers du code civil. Ces dispositions s'appliquent pour des végétaux plantés depuis moins de 30 ans. Au-delà ils sont protégés par la prescription trentenaire.

Les haies de limites privatives

Une haie mitoyenne

Elle est plantée sur la limite de propriété. Les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel des plants devront être partagés entre les propriétaires.

Une haie privative

Elle doit être plantée à l'intérieur de votre propriété. En fonction de la hauteur de la future haie, une distance avec la limite séparative doit être respectée. Cette distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur se mesure à partir du niveau du sol où est planté l'arbre jusqu'à sa pointe.

En présence :

✓ d'un mur mitoyen, la distance est mesurée à partir du milieu du mur

✓ d'un mur appartenant au voisin, la distance se calcule à partir de la face du mur qui donne chez vous

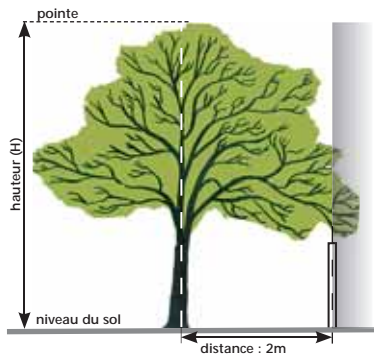
✓ d'un mur vous appartenant, la distance se calcule à partir de la face du mur orientée vers le voisin.

Où planter ?

cas d'un végétal dont $H < 2m$



cas d'un végétal dont $H > 2m$



En bordure du domaine public

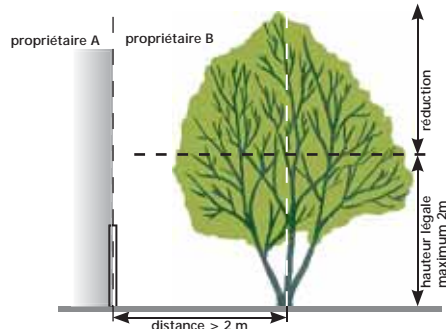
Chemin rural ou vicinal

La limitation est fixée par le maire ou par les usages locaux. Si rien n'est prévu vous êtes libre de planter en limite, à condition de respecter la visibilité et d'élargir régulièrement les plantations.

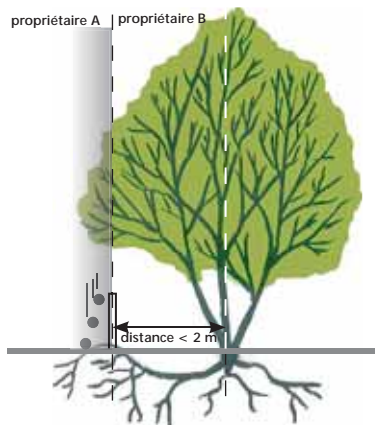
Vérifiez auprès des services concernés : mairie, Chambre d'Agriculture s'il n'y a pas de réglementation ou d'usages locaux « constants et reconnus », si vous ne dépendez pas d'un règlement particulier en vigueur (lotissement, article de PLU, plan paysage...).

Qui entretient ?

L'entretien de la haie vous incombe, mais le voisin peut vous contraindre à la contenir selon les normes.



Le propriétaire A peut exiger de son voisin B l'arrachage d'un arbre irrégulier ou sa réduction à la hauteur légale (maximum 2m)



Le propriétaire A peut :

- contraindre son voisin B à couper les branches dépassant chez lui
 - couper lui-même les racines, ronces et brindilles avançant chez lui
- Les fruits tombés naturellement sur sa propriété, lui appartiennent

L'eau est une ressource indispensable dont nous entrevoyons les limites. L'eau potable devient une ressource précieuse. Que ce soit pour un usage utile ou d'agrément, récupérer, gérer et traiter l'eau sous toutes ses formes sont une nécessité pour notre habitat et notre environnement.

Quel traitement pour les eaux domestiques ?

Les eaux vannes (wc) et les eaux grises (cuisine, salle de bains, électroménager) doivent obligatoirement être traitées.

Deux cas principaux se rencontrent :

- ✓ votre habitation peut se raccorder au réseau d'assainissement collectif : se renseigner auprès de votre mairie sur les conditions de raccordement
- ✓ elle ne peut pas se rac-

conder au réseau d'assainissement collectif. Il faut réaliser un assainissement non collectif : contacter le SPANC (voir fiche C11).

Pour les installations d'assainissement de «petit collectif» (maisons groupées, petit immeuble) d'autres procédés sont envisageables : filtre planté de roseaux...

L'assainissement non collectif

Il doit être prévu dès la conception de l'habitation. Le choix entre différents systèmes doit se faire en fonction des caractéristiques du projet (nature du sol, surface disponible, pente du terrain, profondeur de la nappe phréatique, emplacement de la maison, nombre d'occupants...) et selon les recommandations du SPANC.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être dirigées vers ce dispositif d'assainissement.

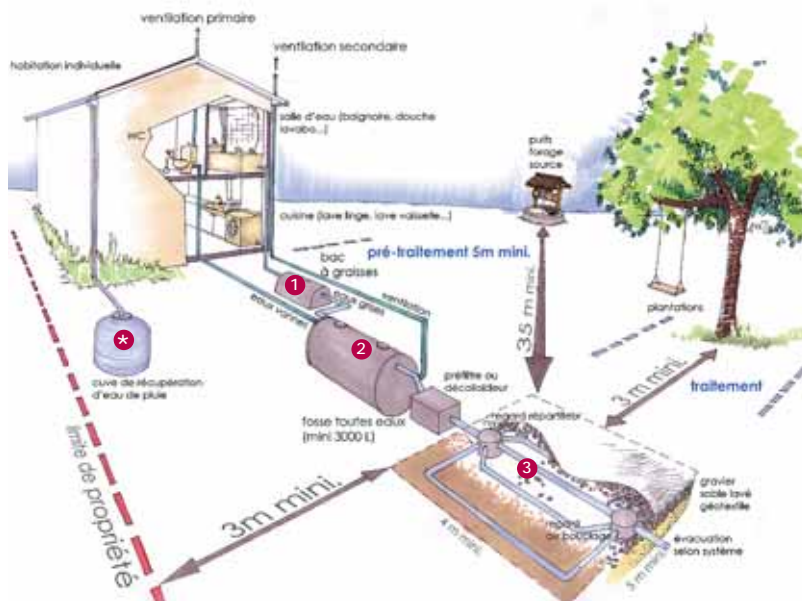


schéma de principe de fonctionnement d'un assainissement non collectif

1 Le bac à graisses
Les eaux grises sont préalablement dégraissées avant de rejoindre la fosse toutes eaux

2 La fosse toutes eaux
Les effluents collectés sont débarrassés des matières en suspension

3 L'épandage
Il permet au sol de jouer son rôle d'épurateur final avant évacuation dans le milieu naturel

Récupérer l'eau de pluie

Préserver les ressources en eau ou réaliser des économies, de nombreuses raisons incitent à récupérer l'eau de pluie. Soigner l'esthétique d'un réseau de redistribution pour le jardin permet aussi de retrouver le charme et l'authenticité des gestes d'autrefois pour l'eau que l'on savait précieuse.

Les petites installations

Avec peu de contraintes de stockage et de filtration, des collecteurs de 200 à 1000 litres, installés à la descente d'une gouttière et raccordables à un tuyau d'arrosage, suffisent à assurer les besoins en eau pour le jardin. Le récipient (cuve en polyéthylène de préférence) pourra être habillé, en recyclant un tonneau, par un parement en bois ou en aménageant ses abords de plantes grimpan-tes, de couvre-sol ou d'arbustes... (voir fiche D3). L'association de plusieurs réservoirs et de rigoles

dans un ensemble paysager permet l'organisation d'un réseau de redistribution conçu et dessiné pour irriguer harmonieusement votre jardin.

Les installations plus conséquentes *

La citerne est enterrée ou placée en cave afin de la protéger des germes et des risques de gel. Sa taille (de 5 à 15m³) dépend des besoins en eau, de la pluviométrie et de la surface de toiture. Une citerne en béton (ph basique) neutralisera l'acidité de l'eau de pluie et la chargera en sels minéraux.

Une cuve en polyéthylène nécessite l'adjonction d'un bloc de calcaire afin d'éviter la putréfaction. Les cuves en métal ou PVC sont à proscrire.

Des dispositions techniques à l'intérieur de la maison nécessitent la séparation des réseaux d'eau de pluie et d'eau potable avec identification claire (marquage couleur) du circuit d'eau de pluie.

Vous pouvez compléter votre lecture avec les fiches :

C4 - Matières et couleurs locales

C11- Assistanes et aides

D1- Le jardin

D2- Les terrasse-

D3- Les abords bâtis

Les plans d'eau d'agrément

Les lieux de baignade

L'intégration d'une piscine traditionnelle est un enjeu important pour l'environnement visuel. La création d'une piscine doit être réfléchiée dès la conception de la maison et du jardin. Pour ce faire :

- ✓ bien choisir l'exposition par rapport au soleil et au vent
 - ✓ aménager les abords (accès, terrasse, local technique, clôture, éclairage...) en cohérence avec les autres usages de l'habitation et de l'extérieur
 - ✓ traiter avec un soin égal les piscines hors-sol, provisoires ou non, même si elles ont une plus faible emprise
 - ✓ éviter les couleurs bleu et vert exotique et les abris amovibles du bassin à l'insertion irréalisable
 - ✓ privilégier des essences persistantes et non mellifères à proximité du plan d'eau
- Avant tout aménagement, pensez qu'une piscine n'est utilisée que pendant une assez courte période de l'année et qu'il lui faut un entretien régulier



Un bassin écologique

L'intérêt majeur d'un bassin écologique est son intégration naturelle dans le grand paysage ainsi que dans le jardin. Comme un étang, c'est un espace vivant pour la flore et la faune dont il faut surveiller l'équilibre avec attention. Son attrait esthétique varie tout au long des saisons.

Des abords naturels

- ✓ terrasses, pontons, plages en bois, ou avec des matériaux locaux
- ✓ adaptation des bassins à la déclivité du terrain

Un plan d'eau naturel

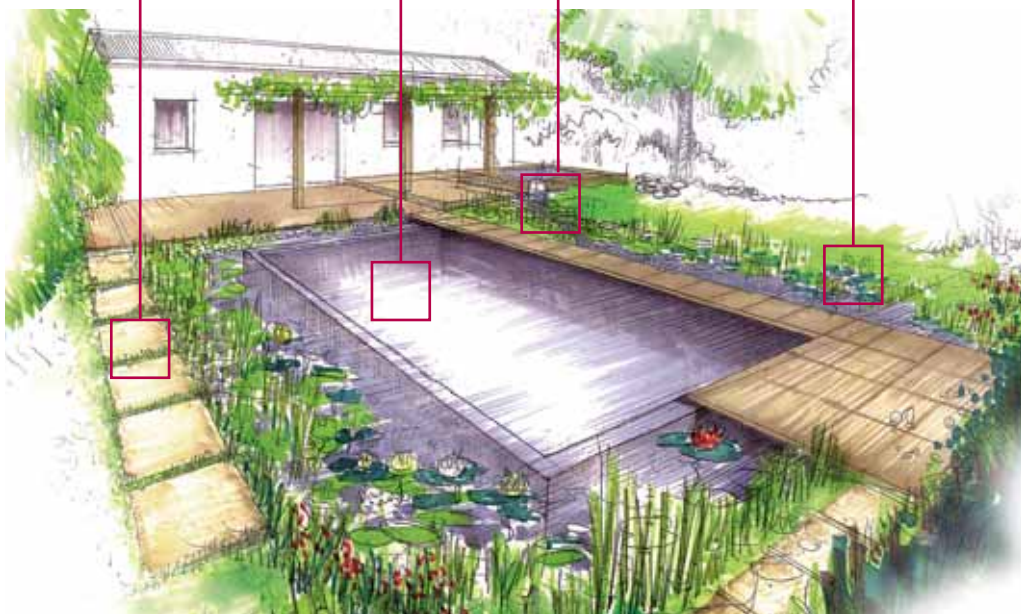
- ✓ une étanchéité avec bâche ou béton aux couleurs sombres et discrètes
- ✓ des formes adaptées à la topographie du site

Circulation de l'eau

- ✓ entre les bassins de régénération et de nage, circuit généralement fermé, alimenté par une pompe
- ✓ mise en scène de l'arrivée de l'eau propre : fontaine, petit bassin, ruisseau, cascade...

Une épuration biologique

- ✓ des bassins en paliers contenant du graviers et des plantes épuratives
- ✓ la surface de régénération a au minimum la même taille que celle du bassin de nage



Réglementation

La Loi 2203-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines préconise que toute nouvelle piscine, enterrée, non close, privative, à usage individuel ou collectif doit être pourvue d'un dispositif de sécurité normalisé.

Il existe 4 types de dispositifs limitant l'accès des enfants de moins de 5 ans à la piscine : système

d'alarme pour piscine, barrière de protection, couverture de sécurité, abri de piscine.

Ils doivent être conformes soit aux normes françaises (AFNOR), soit aux spécifications techniques et procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un état membre de l'Europe.

Un outil pour vous aider

« Vous voulez construire ? Alors faites-vous plaisir ! Et, pour cela, commencez donc par faire plaisir aux autres en prenant soin de ne pas estropier le site où s'élèvera votre maison. Alors vous aurez quelque chance d'en entendre dire du bien autour de vous et, vous-même, en rentrant chez vous chaque jour, vous serez heureux de voir qu'elle s'inscrit dans le paysage avec politesse, avec distinction. Quand on construit, on est guetté par toute sorte d'erreur, qu'on regrette ensuite amèrement. Mais alors, il est trop tard. Il y a une erreur que vous avez certainement le désir d'éviter et qui, d'une certaine manière, résume toutes les autres : elle consiste à oublier qu'une maison doit être aussi solidaire de son site qu'un chêne ou un châtaignier du sol où il est enraciné. Il arrive qu'on dise à quelqu'un : « Ayez donc l'air naturel ! » Eh bien, pour une maison, c'est la même chose. Il faut qu'elle soit « chez elle » dans son site, qu'elle épouse son environnement. Voilà ce qui condamne toute arrogance. Implantation, proportions, matériaux, couleurs, détails de construction, tout cela doit être dicté par une amitié profonde pour le Périgord... ».

Voilà ce qu'écrivait Max Querrien, directeur de l'Architecture de 1963 à 1968 ; c'est toujours d'actualité ! Nous avons donc conçu ce cahier pour vous aider et sommes à votre disposition pour vous conseiller.

Gérard Duhamel
Directeur du CAUE Dordogne

Communauté de Communes Sarlat - Périgord Noir

Secteur Nord
Place Marc Busson
24200 Sarlat-la-Canéda
tél. 05.53.31.90.20
fax 05.53.31.90.29
ccdusarladais@sarlat.fr
www.cc-sarladais.com

Marcillac-Saint-Quentin
Mairie, le bourg de
Saint-Quentin 24200
tél. 05.53.59.10.45
fax 05.53.59.19.18
mairie.marcillacstquentin@wanadoo.fr

Marquay
Mairie, le bourg 24620
tél. 05.53.29.67.39
fax 05.53.29.13.86
mairie-de-marquay@wanadoo.fr

Proissans
Mairie, le bourg 24200
tél. 05.53.59.15.62
fax 05.53.30.25.01
proissans.mairie@wanadoo.fr

Saint-Vincent-le-Paluel
Mairie, le bourg 24200
tél. 05.53.59.29.05
fax 05.53.59.49.49
mairie.svp24@wanadoo.fr

Sainte-Nathalène
Mairie, le bourg 24200
tél. 05.53.59.01.38
fax 05.53.59.02.13
mairie.ste.nathalene@wanadoo.fr

Sarlat-la-Canéda
Mairie, place de la liberté
BP n°163
24200 Sarlat-la-Canéda
tél. 05.53.31.53.31
fax 05.53.31.08.04
info@sarlat.fr
www.sarlat.fr

Tamniès
Mairie, le bourg, 24620
tél. 05.53.29.68.95
fax 05.53.29.68.68
mairie.tamnies@wanadoo.fr

**Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement de
Dordogne (CAUE 24)**
2 place Hoche
24000 Périgueux
tél. 05.53.08.37.13
fax 05.53.04.59.95
courriel@cauedordogne.com
www.cauedordogne.com

**Union des Maires de
Dordogne (UDM 24)**
Maison des Communes
Boulevard de Saltgourde
Marsac-sur-l'Isle
BP 104
24051 Périgueux CT cedex 9
tél. 05.53.02.87.35
fax 05.53.08.69.65
udm.dordogne@wanadoo.fr

**Conseil général
de la Dordogne**
Hôtel du Département
2 rue Paul-Louis Courier
24019 Périgueux cedex
tél. 05.53.02.20.20
fax 05.53.08.88.27
www.perigord.tm.fr

caue DORDOGNE

Communauté de Communes
Sarlat - Périgord Noir



Conseil Général
de la
Dordogne

