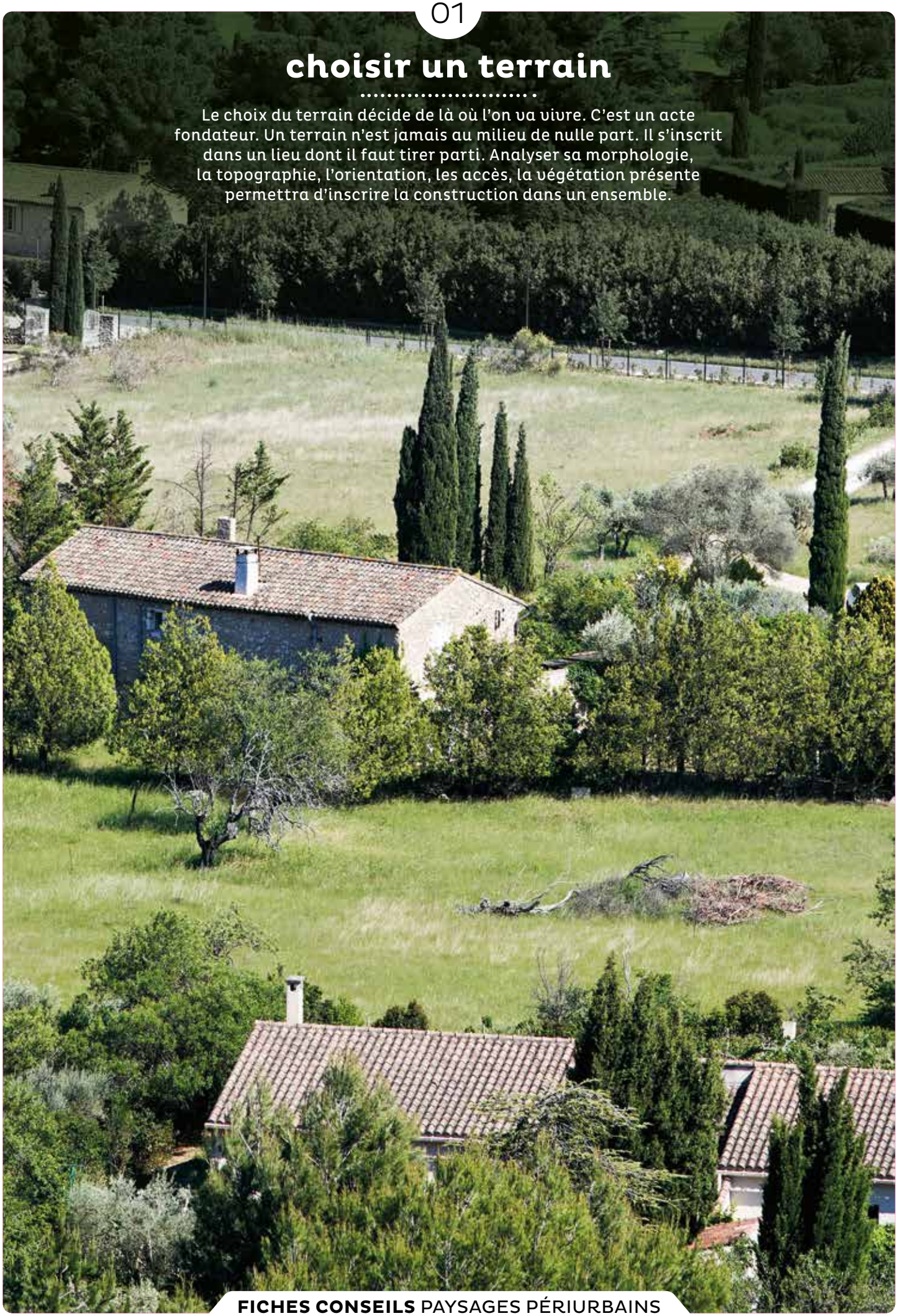
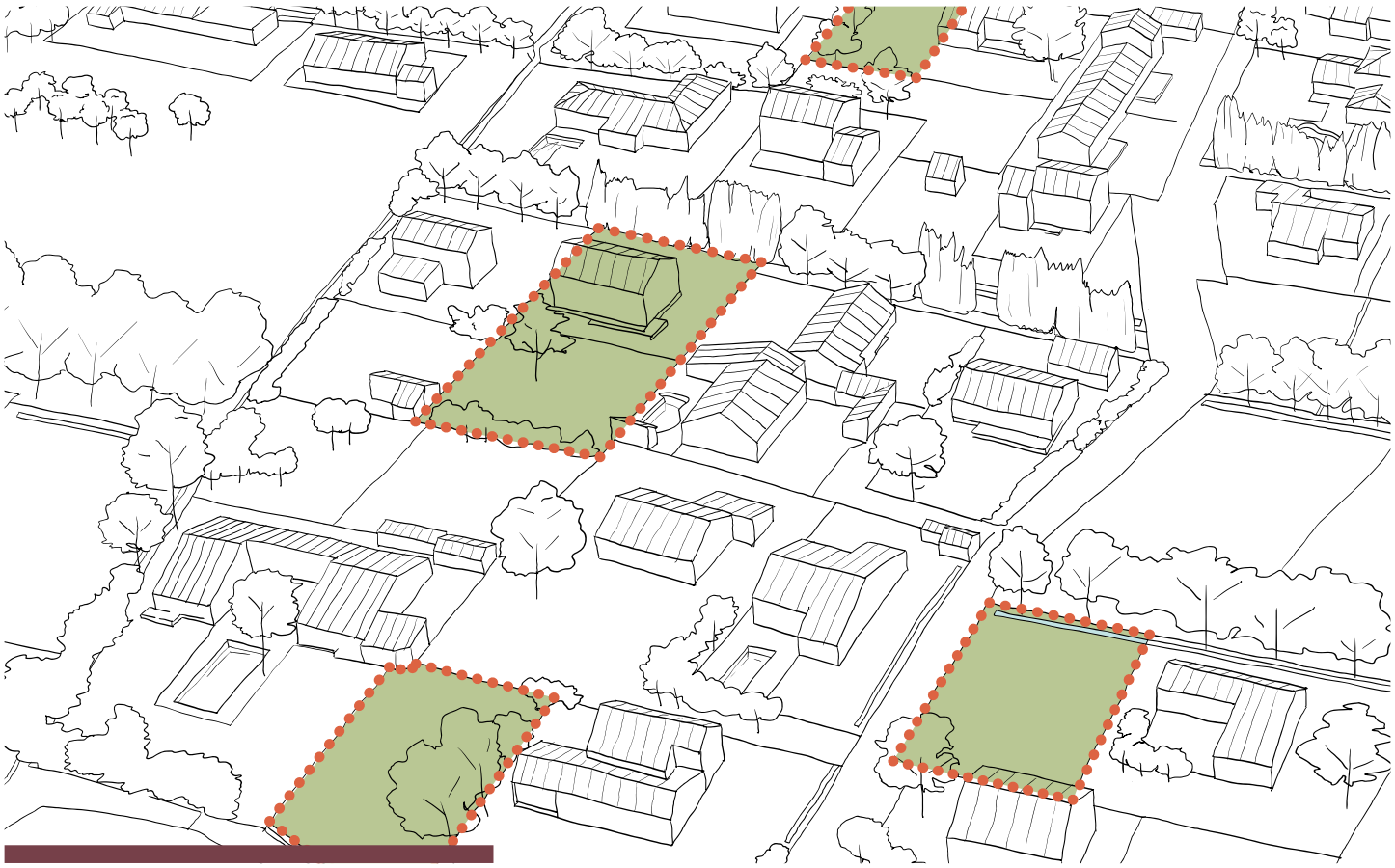
choisir un terrain

Le choix du terrain décide de là où l'on va vivre. C'est un acte fondateur. Un terrain n'est jamais au milieu de nulle part. Il s'inscrit dans un lieu dont il faut tirer parti. Analyser sa morphologie, la topographie, l'orientation, les accès, la végétation présente permettra d'inscrire la construction dans un ensemble.





choisir un terrain

Construire sa maison est une aventure jalonnée de nombreuses décisions à prendre. Le choix du terrain décide de là où l'on habitera et aura aussi un impact sur la vie quotidienne de ses habitants.

Un terrain n'est jamais au milieu de nulle part. Il s'inscrit dans un lieu plus ou moins dense en habitations. Dans les territoires périurbains, la desserte, l'accessibilité, la proximité des équipements, des commerces, varient énormément d'un terrain à un autre. La qualité de vie des habitants de la maison peut s'en trouver bouleversée, notamment à cause du temps de transport quotidien. Les terrains en situation de risque (inondation, incendie, mouvement sismique) doivent être évités.

UNE MAISON SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRAIN

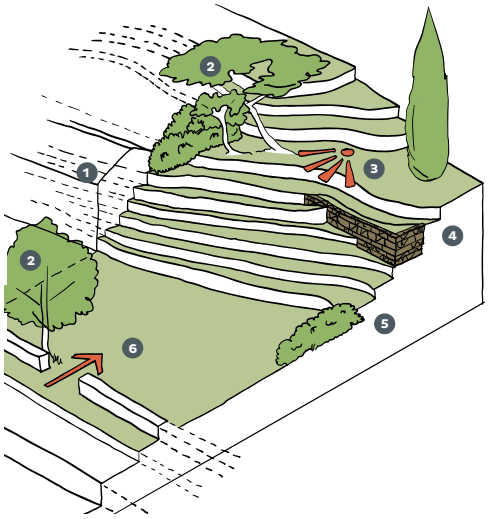
La situation et les qualités d'une parcelle orientent le projet architectural de la maison et ainsi déterminent comment le lieu sera habité.
Le relief et l'orientation sont deux caractéristiques essentielles d'un terrain. La maison compose avec ces réalités, le rapport au sol et aux éléments (soleil, vent) qui peuvent être des atouts ou des contraintes déterminantes.
Le terrain a une forme et des dimensions, ce qui le rend plus ou moins constructible. Alors que la maison individuelle a plus que jamais le vent en poupe, le foncier disponible se fait rare. Dans les espaces périurbains, les parcelles à construire sont désormais plus petites. Cela conditionne fortement la taille de la maison et son implantation, dès le début du projet.
Enfin, les limites et l'accès depuis la voie publique doivent être pris en compte pour décider de comment on entre et sort de chez soi.

photographie © Pierre-Yves Brunaud

TIRER PARTI DU DÉJÀ-LÀ

Un terrain n'est pas une page blanche : il a eu une vie avant d'accueillir la maison. Il est inscrit dans un lieu de caractère et possède sa propre histoire. Les territoires périurbains sont souvent les héritiers d'un passé agricole et d'un rapport à la nature, dont les traces persistent parfois dans le paysage. En particulier, un petit patrimoine peut subsister dont le projet peut astucieusement tirer parti. Les végétaux remarquables, notamment les grands arbres, sont un capital précieux : un arbre met entre 20 et 50 ans pour atteindre sa taille adulte. Un mur ancien en belles pierres, des restanques colonisées par la nature sont autant de petits éléments d'architecture qui peuvent inspirer l'implantation de la nouvelle maison et lui donner corps.
De même, les vues sur le paysage, lorsqu'elles existent, doivent être intégrées et valorisées dans le projet.

1. **Voisinage :** Mitoyenneté, vis-à-vis...
2. **Arbres :** Grand sujet, essences remarquables
3. **Vue** sur le paysage proche et lointain.
4. **Traces bâties :** Mur en pierre
5. **Haie vive**
6. **Accès** Frontal, sur rue...



observer un terrain
formes, limites, accès

COMPOSER AVEC LE VOISINAGE

Au-delà du seul terrain sur lequel la construction est projetée, c'est dans un quartier, avec ses logiques urbaines et paysagères, que la maison va devoir s'intégrer. Choisir un terrain nécessite d'observer et comprendre les terrains voisins et leurs évolutions possibles : comment les maisons s'implantent, leurs orientations, s'il existe des vis-à-vis...
Chaque parcelle est un élément du paysage local, auquel elle participe. L'organisation et l'aspect de la maison et de ses dépendances, mais aussi ses terrasses et jardins, vont contribuer à le redessiner. Pour s'y insérer harmonieusement, tout nouveau projet doit tenir compte de son voisinage et soigner ses relations avec les terrains qui le bordent. Une attention particulière doit être portée aux vues, qui pourraient être masquées et aux ombres créées par le bâti ou les végétaux, ou à toute autre nuisance générée.
Le projet s'inscrit enfin sur une rue et dans l'espace public. Il doit prendre en compte et composer avec les éléments déjà en place : alignement du bâti, murs de clôtures, haies, matières et couleurs...

UN PATRIMOINE LOCAL

les traces d'un passé agricole

Les quartiers pavillonnaires se sont développés progressivement à partir des années 1960 dans les plaines ou au pied des massifs. Ils ont hérité d'un paysage agricole dont les éléments structurants sont encore présents et visibles : la forme des parcelles longues et étroites, les haies protégeant les cultures contre les vents, les anciens chemins ruraux transformés en voie d'accès, les roubines bordant les chemins, les restanques témoins des cultures en piémont. Le petit patrimoine architectural, murs en pierre, puits, cabanons, bories, pigeonniers, subsiste également au détour d'une belle propriété, d'un terrain ou d'un chemin. Ces traces constituent un patrimoine paysager et bâti, porteur d'une culture et d'un savoir-faire. Les identifier permet de bien comprendre le contexte et la structure d'un terrain.

LE SAVIEZ-VOUS ?

des outils pour analyser un terrain

Deux outils pour analyser le contexte et la morphologie d'un terrain :

→ **www.cadastre.gouv**
le plan cadastral français en ligne. Il permet d'obtenir le fond de plan d'un terrain, avec une échelle. Il renseigne sur les caractéristiques d'une parcelle, la surface, les dimensions, l'orientation, et la référence cadastrale.

→ **www.géoportail.com**
le portail public des données géographiques. Il montre le contexte autour du terrain avec la photo aérienne, la carte IGN, les cartes anciennes.

→ **http://iphigénie.com/**
toutes les ressources du Géoportail sur votre smartphone.

ÉNERGIE & CLIMAT

les mobilités alternatives à la voiture

Les déplacements quotidiens ont un impact important sur l'environnement, le budget des ménages et la santé humaine. Les mobilités douces telles que la marche et le vélo, les transports en commun, ou encore le covoiturage sont autant d'alternatives à l'utilisation de la voiture personnelle. Elles permettent de réduire l'impact environnemental des déplacements. En milieu périurbain, les mobilités alternatives à la voiture individuelle sont envisageables selon les situations. Cela dépend de la proximité des équipements, commerces et services, ou d'une gare. La question des déplacements est donc cruciale au moment de choisir où habiter.

Created by Adrien Coquet from the Noun Project

POINT RÉGLEMENTAIRE

La construction d'une maison sur un terrain est réglementée par le document d'urbanisme en vigueur dans votre commune. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi s'il est intercommunal) est un document réglementaire dont se dotent une commune ou un groupement de communes, pour définir les règles d'utilisation du sol. Il est composé de plusieurs documents : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un plan de zonage et un règlement. Le PLU ou le PLUi intègre les orientations et les prescriptions des documents d'urbanisme supérieur, par exemple celles du Plan de Prévention des Risques (inondation, incendie, mouvements de terrain). Dans les lotissements, un règlement peut compléter ou renforcer les contraintes d'urbanisme du PLU ou PLUi. Vous pouvez consulter et télécharger le Plan Local d'Urbanisme sur le site internet de votre commune ou du groupement de communes.

→ **Renseignez-vous auprès de votre mairie.**

LES FICHES CONSEILS PAYSAGES PÉRIURBAINS

00 **les paysages périurbains**
01 **choisir un terrain**
02 **bien s'implanter sur sa parcelle**
03 **habiter la plaine**
04 **construire avec la pente**
05 **une maison en Provence**
06 **une maison méditerranéenne bioclimatique**
07 **stationner**
08 **agrandir la maison**
09 **diviser la parcelle**
10 **vivre dehors**
11 **cultivons notre jardin**
12 **ma clôture, notre rue**
13 **la fenêtre sur le paysage**

TÉLÉCHARGEZ LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur
caue13.fr/fiches-conseils-paysages-periurbains

→ à télécharger sur **le site de la DRAC PACA** rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

→ réception du public sur rendez-vous en mairie des communes adhérentes

www.caue13.fr

caue13@caue13.fr

04 96 11 01 20

Réalisé par le **CAUE 13** avec la collaboration de l'agence **Territoires Urbains, architectes urbanistes** et de **Sandrine Lefèvre, paysagiste**
Photos © David Giancatarina sauf mention contraire • Conception graphique et Coordination CAUE 13 © 2020

DÉPARTEMENT BOUCHES-DU-RHÔNE

CAUE 13

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
18 rue Neuve Sainte-Catherine
13007 Marseille

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE- ALPES-CÔTE D'AZUR
Liberté Égalité Fraternité

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Les Docks - Atrium 10.4
10, Place de la Joliette BP55612, 13567 Marseille Cedex 2