



Maison individuelle, Vancé - Sarthe
Fabienne Paumier, architecte

Fiche-conseil | **Urbanisme**

Bien penser pour bien construire



De la recherche du terrain à l'aménagement de sa maison et de son jardin, le chemin paraît souvent long et complexe. Cette fiche pratique analyse la démarche et tente de lister les différentes étapes de votre projet.

Vous retrouverez pour chacune des phases les éléments qui vous permettront de **concrétiser le projet** et de faire les choix pertinents. La présentation des obligations administratives, des interlocuteurs professionnels, des organismes de conseil, et le rappel des contraintes financières doivent faciliter votre démarche de construction.

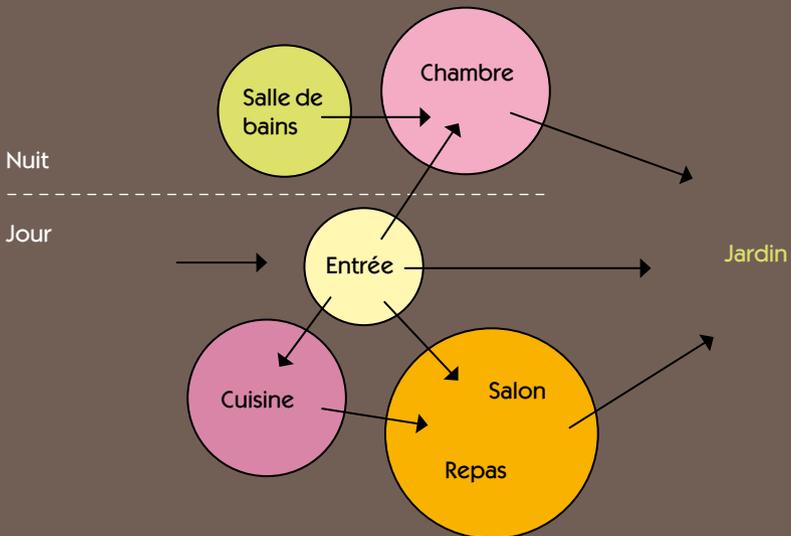
- 1- Définir ses choix de vie
- 2- Détailler les contraintes du terrain
- 3- Se renseigner sur les contraintes d'urbanisme
- 4- Anticiper le budget global
- 5- Construire son projet

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



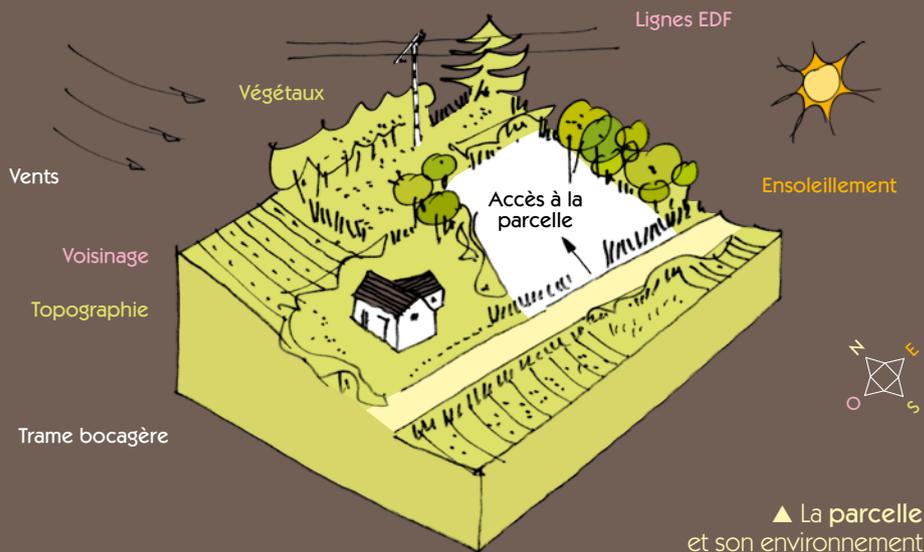
1 - Définir ses choix de vie

- Exprimer **ses besoins et désirs**.
- Organiser schématiquement **le fonctionnement de la maison**.
- Imaginer **son cadre de vie** :
 - vivre à la ville, vivre à la campagne
 - déplacements quotidiens, loisirs, écoles, activités des enfants...
- Choisir **un terrain**. Comment ?
 - par les constructeurs, certains ont des fichiers bien fournis de terrains libres
 - par les annonces (gratuites, presse, chez les commerçants)
 - par les notaires
 - par les services des agences immobilières
 - par les mairies
 - par les lotisseurs
 - par le facteur de la commune désirée (il connaît beaucoup de monde !)
 - par les riverains du secteur projeté



2 - Détailler les contraintes physiques du terrain

- Connaître **l'histoire de la parcelle** : son découpage, y a-t-il déjà des constructions ?...
- Observer **le relief**.
- Analyser **l'hydrographie** (comment s'écoule l'eau de pluie...).
- Quelles sont les conditions d'**ensoleillement** ?
 - s'interroger sur l'orientation
 - repérer le Sud
- Localiser **les vents dominants** (Sud-Ouest, Ouest ou couloirs de vent...).
- Recenser **les réseaux** desservants le terrain :
 - électricité
 - téléphone
 - gaz de ville
 - haut débit
 - câble
 - eau courante
 - assainissement collectif...
- Observer **la végétation** du site et des alentours :
 - espèces indigènes
 - plantes rapportées...
- Comprendre **la nature du sol** (argile, sable...) en fonction de la végétation et de l'hydrographie.
- Examiner **les accès** existants et les accès potentiels.
- Tenir compte du **voisinage** :
 - mitoyenneté
 - voisinage éloigné
 - isolement...
- Lister les éventuelles **sources de pollution** :
 - bâtiments d'élevage
 - ligne Haute Tension
 - nuisances sonores...
- Observer **les constructions avoisinantes** (orientation, présence d'un sous-sol...).
- Interroger le voisinage** sur les contraintes de sol, l'existence de réseaux ou de servitudes privées.



3 - Se renseigner sur les contraintes d'urbanisme

- Consulter **le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, **la Carte communale** (à défaut le Règlement National d'Urbanisme (RNU) est applicable).
- Demander **un certificat d'urbanisme**.
- Se renseigner sur **les servitudes** publiques éventuelles.
- S'assurer que **la viabilisation du terrain** est prévue.
- Regarder en mairie ou en DDE les projets d'infrastructure et d'aménagement proches du terrain.
- Consulter **le règlement de lotissement**.
- Vérifier si le terrain est situé en secteur monument historique (règles liées aux abords ou à la covisibilité), et s'il est inscrit dans le périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP, document consultable en mairie).
- Déposer un permis de construire**.
- Se renseigner sur la nécessité à obtenir **d'autres autorisations** parallèlement au permis de construire : dispositif assainissement individuel et autorisation éventuelle de défrichement...

4 - Anticiper le budget global

- Se renseigner sur l'**obligation de recours à un architecte** (si la SHON (Surface Hors Oeuvres Nette) > 170 m²).

Intégrer les frais directs et penser aux faux-frais liés à l'opération :

- le prix du terrain et le coût du transport lié à l'éloignement éventuel du "bassin de vie" (commerces, services, travail)
- la transaction (agence immobilière, notaire)
- le bornage du terrain (géomètre)
- les études de sol (pour l'étude de filière liée à l'assainissement autonome et l'étude géotechnique pour le dimensionnement des fondations)
- l'assurance dommages-ouvrage (en prévision d'éventuels sinistres)
- la mission confiée à l'architecte, ou au maître d'œuvre, ou à l'entrepreneur, ou encore au constructeur
- le coût des entreprises (estimation sur la base de devis)
- le raccordement aux réseaux et l'ouverture des compteurs (électricité, gaz, téléphone, eau...)
- les éventuels contrôles techniques (Consuel...)
- les impôts (fonciers, locaux, redevance sur ordures ménagères...)
- les taxes liées au Permis de construire (Taxe Locale d'Équipement (TLE), Taxe sur les Espaces Naturels Sensibles (TENS), Taxe CAUE à verser 18 mois après la demande),
- le montage financier (prêts, aides financières...)
- les étapes du paiement de la maison

Penser à réserver un budget pour l'aménagement du terrain :

- clôtures et haies
- modelés de terrain
- composition du jardin
- plantations...

Envisager dès le début les frais de fonctionnement :

- maintenance du chauffage
- ramonage de la cheminée
- alimentation en bois, gaz...

5 - Construire son projet

Adapter le choix de vie et de fonctionnement de la maison à la configuration du terrain choisi (orientation, pentes, vue, végétation existante, accès...).

Intégrer la démarche environnementale :

- choix des énergies (bois, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie...)
- choix des matériaux et procédés de construction (bois, briques monomur, mixte...)
- se protéger des vents, profiter de l'ensoleillement
- gestion du chantier et des déchets (tri sélectif, faibles nuisances...)
- recueillir les eaux de pluie (arrosage, nettoyage des véhicules...)
- composer avec la végétation (filtre et écrans...)
- choisir des matériaux sains (naturels : bois, terre cuite, marmoleum, pierre, chaux...)

Prendre en compte l'évolutivité :

- flexibilité des usages possibilités d'extension
- vieillissement des habitants (difficultés de mobilité...)

Penser le rapport entre l'intérieur et l'extérieur :

- vues conditions d'éclairément
- cadrage vers un élément du paysage

Penser le rapport entre le jardin et le paysage alentour :

- choix des végétaux en lien avec le grand paysage
- échappées visuelles modelés de terrain

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe

1 rue de la Mariette 72000 Le Mans - tél. : 02 43 72 35 31
email : caue.sarthe@wanadoo.fr - site : www.caue-sarthe.com



Direction Départementale de l'Équipement de la Sarthe

34 rue Chanzy 72000 Le Mans - tél. : 02 43 78 87 00 - fax : 02 43 78 87 60
email : dde-72@equipement.gouv.fr - site : www.sarthe.equipement.gouv.fr

