

Les  
fiches  
conseil

## ORGANISER SA PARCELLE

### Comment tirer le meilleur parti du terrain pour implanter ou agrandir sa maison, pour aménager un jardin ?

À l'achat d'un terrain ou d'une maison, il faut prendre connaissance du site, de ses qualités et de ses contraintes, afin d'éviter de mauvaises surprises après l'achat et des déboires par la suite. Pour bien vivre chez soi, il faut utiliser au mieux ce dont on dispose : qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une propriété déjà construite.



### Comment tirer parti de son terrain

Tout projet de construction ou d'agrandissement d'une maison nécessite une phase de réflexion préalable concernant l'utilisation et l'organisation future du terrain.

Cette phase de réflexion est nécessaire pour la création d'un lieu de vie en extérieur à la fois agréable et pratique, apprécié par tous les membres de la famille.

L'aménagement d'un terrain occasionné par une construction ou une transformation participe à l'évolution du quartier - ou du village, ou du lotissement - et mieux, à sa valorisation.

### Regarder le paysage

L'environnement de la maison ne s'arrête pas aux limites de la parcelle où l'on va construire.

### Regarder son terrain... en détail

#### Observer et noter :

- L'orientation du terrain par rapport à la course du soleil.
- La direction des vents dominants.
- Les accès depuis la rue.
- Les vues à cacher ou à conserver.
- La végétation existante.
- La nature du sol.
- La pente du terrain...

### Évaluer les souhaits et les contraintes : « phase de programmation »

Pour réussir sa maison, il ne suffit pas d'imaginer les activités se déroulant uniquement à l'intérieur, mais aussi leur prolongement extérieur et les activités de plein-air.

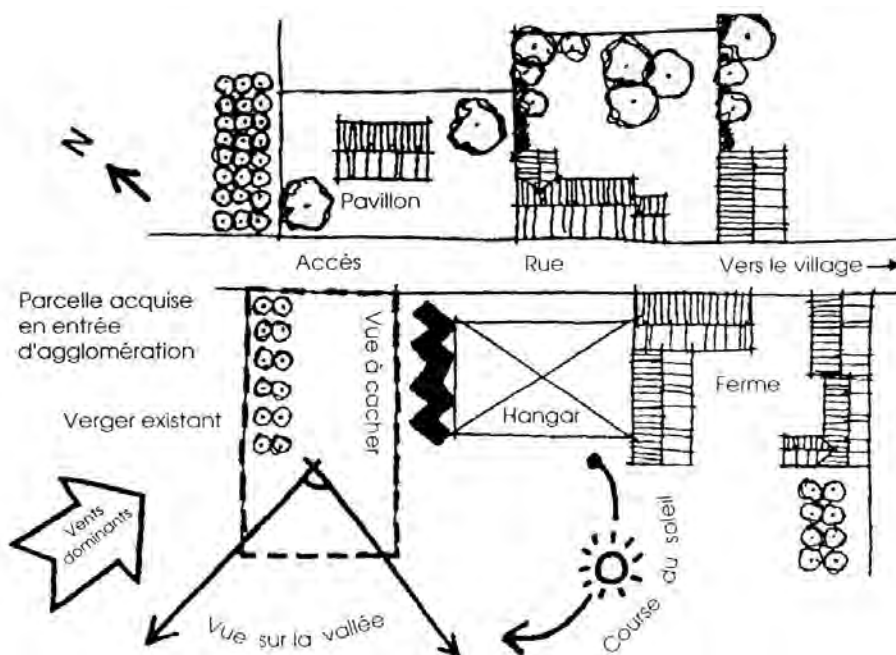
Parmi tous les rêves de chacun, des choix sont à faire en fonction de la superficie et de la configuration du terrain.

On peut s'aider d'une liste, faisant figurer un ordre de priorité, afin d'élaborer un programme réaliste d'aménagements.

#### Par exemple

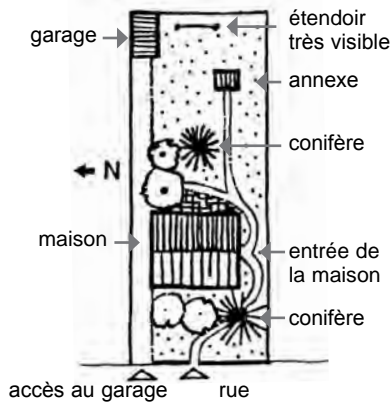
- Déjeuner sur une terrasse à l'ombre en été,
- Voir le paysage de la vallée depuis le salon et la terrasse,
- Cueillir des fruits à l'automne,
- Cultiver des plantes aromatiques pour la cuisine,
- Jouer au ballon dans le jardin,
- Disposer d'un endroit pour étendre le linge en dehors de la vue,
- Stocker le matériel de jardinage, les chaises longues, le parasol,
- Pouvoir laver la voiture et la réparer.

*Il faut imaginer l'évolution des activités en fonction de l'évolution de la famille pour ne pas investir dans des aménagements devenant rapidement inutiles (jeux fixes pour les petits, terrasses trop petites pour accueillir un repas familial, etc).*

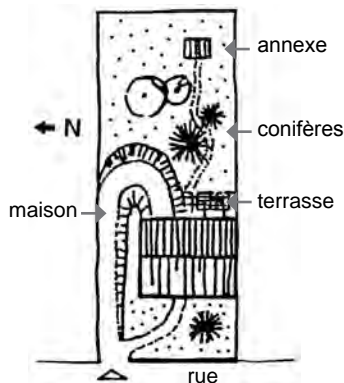


# Quelques principes de base pour une organisation rationnelle et harmonieuse

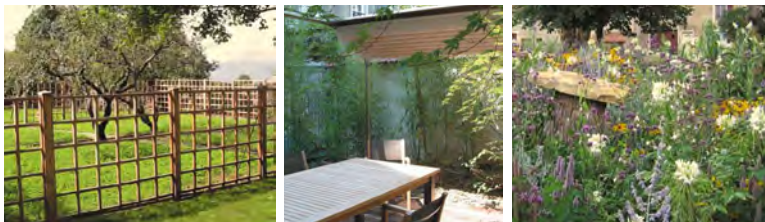
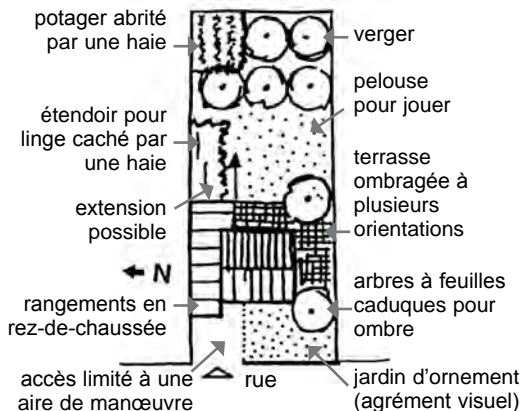
- parcelle très morcelée
- jardin difficile d'entretien (allées nombreuses, plantations diffuses...)
- possibilités d'extension bloquées (marge insuffisante en limite de parcelle)
- arbres trop proches de la maison, conifères faisant de l'ombre toute l'année.



- rampe d'accès au garage en sous-sol occupant beaucoup de surface
- communication de la maison avec son jardin réduite
- possibilités d'extension de la maison bloquées par la rampe
- entretien du jardin difficile (jardin morcelé, plantations diffuses...).



- variété d'ambiances créées grâce à une bonne structuration de base
- rentabilisation de l'espace optimale
- plantations suivant une logique
- extension de la maison possible
- maison conçue pour son propre agrément en respectant le voisinage.



## À RETENIR

- *Un jardin facile à entretenir*, Graham Rose, Éd Flammarion, la maison rustique, Paris 1986.
- *Petits jardins à la française*, Ray Strong, Éd Chêne, Londres 1990.
- *Le grand livre des jardins*, John Brookes, Éd Solar, Londres 1984.
- *Le coin jardin*, John Brookes, Éd Hatier, Paris 1989.
- *Premiers jardins*, Stefan Buczacki, Éd Hatier, Paris 1988.
- *Un jardin pas cher*, D. Willery et P. Garbe, Éd Bordas, 1998.

- 1 La maison s'adapte au terrain.**  
Ce n'est pas le terrain qui s'adapte à la maison : éviter les transformations de terrain irréversibles.
- 2 La maison, ses annexes et son jardin forment un ensemble.**  
Implanter un bâtiment sur une parcelle a des conséquences directes sur les possibilités d'utilisation du jardin.
- 3 Tout bâtiment nécessite un accès.**  
Il faut implanter les bâtiments et les annexes (garages, abris de jardin, etc), de façon à limiter la surface occupée par les voies d'accès.  
Les rampes d'accès aux garages en sous-sol sont particulièrement dévoreuses d'espace. Elles impliquent toujours des modifications importantes et irréversibles du terrain à prendre en compte au tout début de l'aménagement de la parcelle.
- 4 La maison tient compte de l'orientation du terrain.**  
Aussi bien pour l'ensoleillement des pièces principales que pour les ombres portées du bâtiment sur le jardin : penser à l'utilisation des pièces et de leurs prolongements extérieurs (terrasses, tonnelles...), suivant la saison et le moment de la journée.
- 5 Une maison peut nécessiter un agrandissement par la suite ou posséder des annexes.**  
Eviter de bloquer les possibilités d'extension par des aménagements irréversibles (rampes d'accès au sous-sol trop près de la maison, réseau d'assainissement individuel sur les parties de terrain où l'on pourrait construire par la suite, réserve de terrain insuffisante par rapport aux limites de la parcelle...).
- 6 L'aspect du jardin n'est jamais définitif.**  
Il change au cours des saisons et des années : penser que les végétaux vont grandir et imaginer leur taille à maturité (par exemple, un petit sapin peut devenir en une dizaine d'années un grand arbre au feuillage persistant qui obstruera le peu de lumière hivernale...).
- 7 Les éléments "durs" structurent le jardin.**  
Muret, clôture, sol de la terrasse ou des allées.
- 8 Le végétal est un élément important du jardin.**  
Il crée l'ambiance du jardin et participe au paysage du quartier :  
- Choisir les essences à planter, en s'inspirant de ce qui existe aux alentours et des qualités propres à chaque espèce (haie champêtre changeant de couleurs au fil des saisons, arbres à feuilles caduques donnant de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière d'hiver, arbres produisant des fruits comestibles...).  
- Éviter l'effet de surdensité ou d'échantillonnage de végétaux disparates ou sans rapport avec la parcelle.  
- Tenir compte de l'exposition et de la nature des sols pour les plantations.
- 9 Le jardin nécessite un entretien.**  
Celui-ci peut être compliqué par une multiplication d'allées, une dispersion de plantations, des remblais d'accès difficile. Une pelouse d'un seul tenant est plus facile à tondre.

photos et croquis CAUE du Loiret

**Le jardin est un lieu de vie en harmonie avec la maison, la taille de la parcelle, le paysage environnant. Le respect des principes précédents, au terme d'une réflexion commune de ses futurs utilisateurs, sera la garantie d'un certain confort d'utilisation du jardin :**

- Visuel (agrément pour la vue de l'extérieur, de l'intérieur, de l'ensemble du quartier...),
- Pratique (économie à la création et à l'entretien).