



Vous venez d'acheter la parcelle dont vous rêviez ! Il s'agit maintenant de réfléchir à votre projet de construction à cet emplacement, pour qu'il corresponde à vos attentes et ce, pour de nombreuses années. Ces fiches vous aideront à mûrir votre projet, à justifier et à remplir le volet paysager de votre futur permis de construire.

LA CONNAISSANCE DE SA PARCELLE

FICHE 1



Vous construisez dans un paysage qui existe déjà : des maisons, une rue, un hameau, des vues... Votre maison va faire partie de ce paysage. Elle va en renforcer le caractère ou, au contraire, en modifier définitivement l'aspect. Il est donc indispensable d'analyser sa parcelle et son environnement pour tisser un lien fort entre votre future maison et le paysage avoisinant. Faire un bilan des atouts et des contraintes du site permet d'établir les premiers choix pour votre projet de maison. Faites tout d'abord le bilan de ce qui vous a plu ou déplu lors de vos premières visites sur le terrain.

LE PAYSAGE ALENTOUR ET LES VUES

Le Val Lamartinien, le Val de Saône, le hameau et son bâti ancien, les jardins voisins... sont autant de vues à valoriser dans l'aménagement de votre parcelle et dont vous pourriez profiter depuis la maison. Localisez également les vues à atténuer ou à cacher.

À l'inverse, il est important de repérer comment votre parcelle est perçue, depuis la rue, la colline en face, les jardins voisins... et surtout d'imaginer comment votre maison va s'insérer dans cet environnement. Un conseil : prenez du recul.

LE BÂTI ET LA VÉGÉTATION ENVIRONNANTS

Repérez les formes des maisons anciennes de votre secteur (volumétries, toitures, proportions, ouvertures...), leur implantation par rapport à la rue... La végétation (haies, arbres...) est souvent présente, fortement associée au bâti. Il ne s'agit pas de copier, mais plutôt de s'inspirer et d'innover. Ces points de repère sont importants avant tout projet.

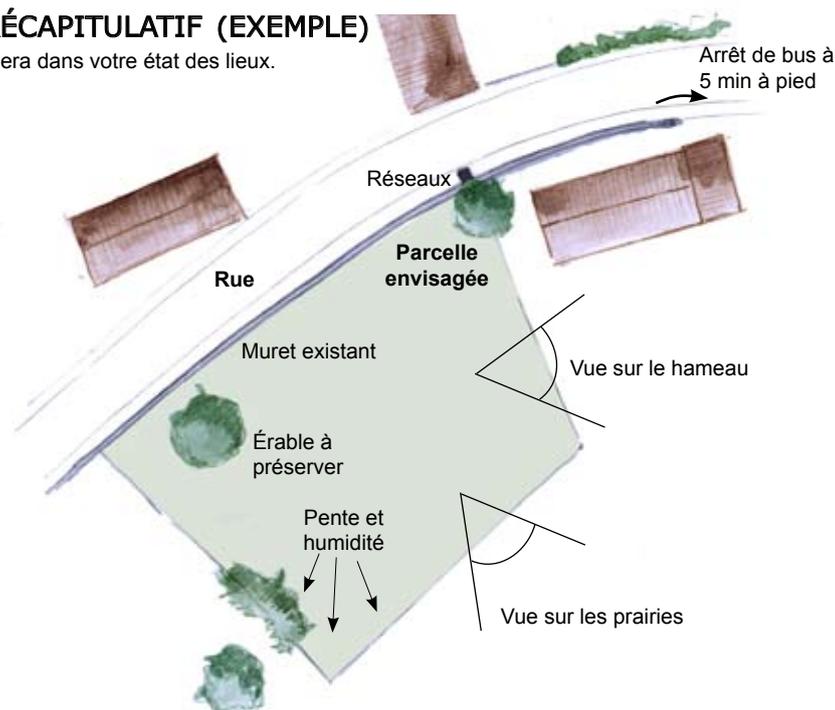
1. Des points de vue à valoriser.
2 et 3. Volumes, proportions, implantations... des maisons anciennes doivent nous inspirer pour les constructions à venir.

Les éléments à repérer, même avant d'acheter

- Localisation de la parcelle par rapport à vos destinations courantes (travail, école, services, commerces...). Des coûts de transport non pris en compte dès le départ risquent de peser lourd, et ceci très rapidement sur votre budget
- Lignes de transports en commun
- Document d'urbanisme (PLU, règlement du lotissement...)
- Constructibilité du terrain
- Nature, stabilité et humidité du sol
- Exposition, orientation, course du soleil
- Présence des réseaux à proximité (électricité, gaz, assainissement)
- Topographie, accidents de terrain
- Nuisances : train, route fréquentée, activité polluante, ligne haute tension
- Voisinage de la parcelle : position par rapport aux autres parcelles, accès possibles, bâti existant et son implantation par rapport à la rue...

PLAN RÉCAPITULATIF (EXEMPLE)

qui vous aidera dans votre état des lieux.





4



5



6

LES CARACTÉRISTIQUES PROPRES À VOTRE PARCELLE

Prenez ensuite le temps de détailler votre parcelle et son orientation. Repérez les éléments existants sur votre terrain et leur emplacement précis sur un plan : réseaux (eau, gaz, électricité, assainissement, téléphone), arbres, haies, petits bâtiments, murets, puits, mares, terrains humides... Dans la journée, observez la course du soleil et repérez les zones d'ombre. Discutez avec vos voisins pour connaître les vents dominants.

La topographie du terrain guidera fortement votre projet de maison. S'il est plat, il est difficile d'envisager un sous-sol enterré. Inversement, s'il est pentu, l'architecture de votre maison pourra profiter judicieusement de cette configuration.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Charnay-les-Mâcon s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé. Pour maintenir une cohérence d'ensemble, ce document guide la municipalité, les entreprises et les particuliers vers une politique commune de développement et d'aménagement. Vous y trouverez les règles inhérentes à votre parcelle dans la zone correspondante.

Végétation existante (4), indices révélant la présence d'humidité (5) ou éléments patrimoniaux intéressants (6) sont autant d'éléments à repérer sur le terrain.
7. Panorama vers le Val Lamartinien.



7

DES QUESTIONS ? PLUS D'INFORMATIONS ?

N'hésitez-pas à contacter le CAUE pour réfléchir à votre projet de construction en amont et la DDE pour toute question relative au droit des sols et au permis de construire.

- CAUE DE SAÔNE-ET-LOIRE - 6 quai Jules Chagot - BP 225 - 71308 Montceau les Mines Cedex - Tél. : 03 85 69 05 25
- DDE DE SAÔNE-ET-LOIRE - www.saone-et-loire.equipement.gouv.fr - Tél. : 03 85 21 28 00
- MAIRIE DE CHARNAY - SERVICE URBANISME - Champgrenon - 71012 Charnay les Mâcon Cedex BP 28 - Tél. : 03 85 34 15 70

POUR PLUS D'INFORMATIONS, CONTACTEZ-NOUS !



Mairie - Service urbanisme et environnement - Champgrenon - BP 28 - 71012 CHARNAY LES MÂCON Cedex
Tél. : 03 85 34 66 69 - Mél : mphilippon@charnay.com

