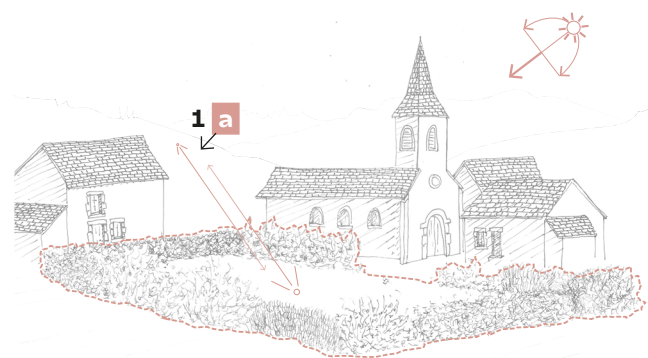


Lecture de la parcelle

Pour s'implanter dans le paysage du Morvan sans le contrarier mais en l'enrichissant, nous devons avant tout projet porter un regard sensible sur notre parcelle, qui nous permettra d'en comprendre les qualités et les moyens de les valoriser.



Comment analyser les qualités d'un site ?

1. Observons la parcelle

- + **Analysons** : son histoire, son relief, son ensoleillement, les vents, la flore en place.
- + **Observons** : les vues lointaines et proches **a**, les vues sur la parcelle. Observons aussi son implantation par rapport à l'espace public.
- + **Repérons** : les constructions éventuelles **b** ou la végétation à forte valeur historique et le rapport de ces éléments avec l'environnement.

Objectifs

- + **Comprendre** sa forme et ses qualités.
- + **Anticiper** l'impact futur d'un projet.
- + **Préserver** le charme du lieu et les belles vues sur le paysage.



2. Analyser le bâti éventuel

- + **Repérons** : la hiérarchie des volumes **a**, et leur proportion, les époques de construction, la forme de toiture, les sens des faîtages dominants **b**.
- + **Analysons** : l'adaptation du bâti au relief, à l'ensoleillement, aux vents et la manière dont les existants profitent ou non des données naturelles pour enrichir le projet.

Objectifs

- + **S'inspirer** de ce qui existe pour penser ce qui sera.
- + **Évaluer** la pertinence des implantations par rapport au bâti d'origine et au contexte local.



Quelles sont les exigences légales à prendre en compte dans le projet ?

14

Pour toute construction ou aménagement, un certain nombre de normes et règles sont à respecter, pouvant varier selon la commune d'implantation et le projet :

- + **Règlement d'urbanisme (PLUi, PLU, RNU ou carte communale, ...)** [voir fiche Démarches administratives]
- + **Secteur patrimonial (Monument Historique, Natura 2000, site classé ou inscrit, ...)**

Pensons donc à nous renseigner en mairie sur toutes les réglementations applicables sur la parcelle, ou demandons conseil au CAUE pour trouver ces informations [voir fiches Démarches administratives, Contacts et liens].



3 . Faire attention aux détails

- + **Recensons** : les matériaux, leur origine, leur mise en œuvre, les détails constructifs particuliers d'origine, les savoir-faire mobilisés.

Objectifs

- + **Comprendre** la manière dont ces matériaux ont induit la forme des constructions (longueur des poutres issue de la hauteur des arbres avoisinants, ...), leur rôle dans le caractère du lieu et s'ils participent à formaliser un «modèle type» dans le territoire local (par exemple la maison bloc dite «chaumière» [voir fiche *Habiter en Morvan*]).
- + **Préserver** ce patrimoine constructif vernaculaire (encadrement de baie, porte de grange, pavage extérieur,...) difficile à recréer aujourd'hui.



Quels sont les aspects techniques à prendre en compte ?

4 . Connaître les caractéristiques du terrain

+ Réalisons une étude géotechnique

Elle permet de comprendre la composition des sous-sols, ce qui sera important notamment pour dimensionner les fondations, penser l'infiltration des eaux pluviales, choisir le système d'assainissement et les énergies employées (géothermie par exemple). Elle donne aussi des indications sur les épaisseurs de terre végétale et la profondeur de la roche. Elle est obligatoire dans le cadre d'une construction.

+ Recensons tous les risques naturels et technologiques

Vous devez connaître tout risque (inondabilité, présence de radon, ...) pouvant impacter le projet. L'exposition au radon* des habitations (www.bourgogne-franche-comte.ars.sante.fr/radon-4) est par exemple une réalité dans le Morvan. Une liste exhaustive de ces risques est disponible sur le site internet : www.georisques.gouv.fr. Attention à bien suivre les préconisations relatives à ces risques.

+ Traçons le chemin de tous les réseaux

Eaux usées et pluviales, électricité, gaz, ... Connaître leur cheminement permet d'éviter les désordres lors du chantier.

5 . Analyser techniquement le bâti

+ Repérons les éléments porteurs

Sondons les murs, planchers, inspectons la charpente et couverture. Cela permet de vérifier l'état des ouvrages et leur capacité ou non à supporter une modification.

Attention, certains éléments anodins jouent parfois un rôle majeur dans la stabilité générale de la construction.

+ Analysons les traces éventuelles d'humidité

Remontée capillaire, infiltration, condensation, ... Ce sont les premières causes de désordre dans le bâti.

+ Repérons les enduits ciment

Ils piègent l'humidité dans les murs. Si possible, piquetons-les au moins sur la hauteur des remontées observées (généralement entre 0,80 m et 1,50 m).

+ Vérifions la présence d'isolation

Protégeons-nous du froid et des surchauffes d'été en prévoyant les besoins en isolation adaptés aux pièces de vie. Étudions s'il existe des pièces servant d'espace tampon entre l'extérieur et l'espace chauffé [voir fiche *Amélioration thermique du bâti* et fiche *Adaptation aux changements climatiques*].

+ Réalisons les diagnostics obligatoires

Amiante, plomb ... et les diagnostics recommandés selon la localisation de la construction, termites, ...

+ Réalisons un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Il vous aidera à prendre de bonnes décisions pour la rénovation énergétique du bâti [voir fiche *Dispositifs d'énergies renouvelables*].

