

> Généralités

Une implantation et une cohabitation harmonieuses des volumes confèrent à une commune une belle unité essentielle à la qualité architecturale et paysagère d'un site. Le mitage des paysages est de nature à porter atteinte à la qualité de l'environnement.

Aussi bien en centre urbain qu'en centre bourg, la maison est un volume qui doit s'insérer sans heurt dans la configuration naturelle d'un site.

Il est indispensable de concevoir un nouveau projet de construction qui soit compatible avec les caractéristiques du site. Un modèle de catalogue n'est pas transposable à tous les types de terrains !

A l'origine

A la ville comme à la campagne, les communes sont traditionnellement organisées suivant une trame viaire précise. La forme du parcellaire génère l'implantation du bâti et permet une homogénéité et une cohésion sur l'ensemble de la commune. Le règlement traduit généralement ces observations de bon sens en règles juridiques.



Implantation homogène

Quelques questions à se poser

- Quelles sont les cotes altimétriques et les courbes de niveaux du terrain naturel ? Un terrain plat ou en pente n'implique pas la même adaptation au terrain ni les mêmes coûts.
- Quelles sont les formes et dimensions de la parcelle ? Elles déterminent en grande partie la forme de la future construction;
- Quel est l'environnement bâti et végétal ? Relever l'implantation des constructions voisines, leur hauteur, le sens des façades, la végétation existante, les vues à préserver.
- Quels sont le climat et la géologie ? Étudier l'ensoleillement et les vents dominants pour définir l'orientation de la maison. Faire une étude de sol pour connaître les risques potentiels d'inondation ou d'effondrements.
- Quel est le cadre légal ? Prendre connaissance des règlements en vigueur (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale) et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol (Sites patrimoniaux remarquables ; périmètres de 500 mètres et périmètres délimités des abords de monuments historiques). Lorsqu'aucun règlement ne régit une zone, il est indispensable d'observer attentivement le mode d'implantation dominant des constructions voisines.

> Principes d'implantation

En centre ancien - Ville, bourg ou village

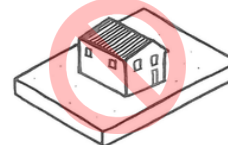
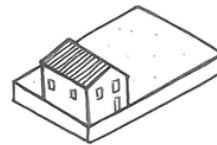
Pour garantir un espace urbain homogène, le sens des façades, des alignements et le vocabulaire architectural doivent être cohérents avec les constructions existantes.



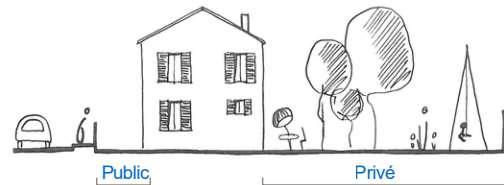
En marge des centres - Parcelle isolée ou en lotissement

Sur terrain étroit, l'implantation en limite de parcelle est économe : elle optimise l'espace extérieur utile.

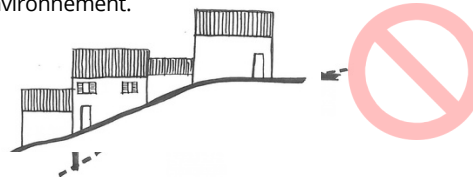
Au centre de la parcelle, l'implantation est très consommatrice d'espace. Elle est à éviter car elle morcelle l'espace extérieur et elle peut bloquer une éventuelle extension.



En léger recul par rapport à la rue, elle évite en zone périurbaine et en lotissement les longues allées d'accès au garage et à l'entrée, si consommatrices d'espace. Le jardin est situé à l'arrière de la maison pour plus d'intimité. L'implantation d'habitation principale en second rang est à proscrire.



Sur terrain pentu, éviter les déblais et remblais de terrain (maximum 50 cm). Préférer la réalisation d'aménagements de terrain plus légers pour une meilleure insertion dans l'environnement.



Les vides sanitaires ne justifient pas nécessairement un talus : une terrasse surélevée peut faire la jonction entre l'espace intérieur d'une maison et son terrain.

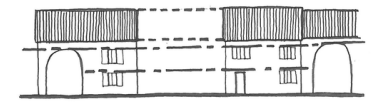
Sur terrain plat ou à faible pente, mieux vaut éviter les exhaussements et affouillements de terrain. Il est préférable de construire des maisons de plain-pied ou sur demi-niveaux plutôt que des maisons avec soubassement.

Le bon sens et le respect du site doivent guider l'organisation spatiale de la maison.

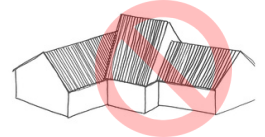


> Gabarit et volumétrie

Le gabarit général des constructions doit être harmonieux, les façades et les ouvertures sont alignés selon des axes communs



Les volumes sont simples, généralement avec des toitures à deux pans symétriques. Lorsque deux volumes se groupent, l'assemblage est dicté par le contexte architectural et la configuration de la parcelle, en alignement ou à angle droit.



> Contexte climatique

Traditionnellement, le rapport du bâti avec l'orientation du terrain (soleil, vent) était pris en compte pour le confort climatique des constructions anciennes, et influençait notamment l'organisation intérieure et le dessin des façades. Orientées vers l'est, les ouvertures des chambres laissent passer le soleil matinal. Ouvertes vers le sud, les baies (qui peuvent être plus grandes), laissent entrer le soleil de midi. Tournées vers l'ouest, les pièces plus secondaires laissent pénétrer le soleil du soir.

N : Chambre, garage ou cellier
Pièces éclairées mais pas chauffées

O : Pièces type secondaires

E : Chambre

S : Pièces de vie, chauffées
Salon, salle à manger, cuisine

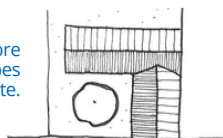


Les vents dominants : ils indiquent les façades les plus exposées aux intempéries. Les annexes comme le garage sont une bonne protection contre le vent.

> Environnement végétal

Les arbres sont précieux : ils ombrent, masquent des vis-à-vis, mettent le bâti en valeur, organisent les vues, habillent le paysage et dessinent sa silhouette. Lorsque le projet, le règlement (se renseigner sur la protection éventuelle d'un arbre ou d'un ensemble boisé), et les principes d'implantation le permettent, il est préférable de conserver le maximum de végétation existante. En cas d'absence de végétal sur un terrain, le projet paysager sera pensé en même temps que le projet bâti.

Composition du projet autour l'arbre existant en respectant principes d'implantation du site.



> Bon à savoir

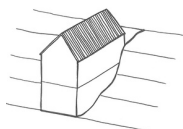
Dans les villages, les usoirs (typiquement lorrains) ne sont, par définition, jamais clôturés. Leur traitement au sol est le plus végétal possible (une simple mise en herbe suffit). Les arbustes d'ornement ou les haies végétales sont à éviter.

Seuls les accès (piéton et véhicule) sont traités en matériau minéral (sol stabilisé, dallage, voire « dalle-gazon », etc.). Les matériaux trop artificiels comme les pavés auto-bloquants ainsi que les enrobés sont à proscrire.



> Adaptation au contexte local

Dans le massif vosgien, sur les terrains pentus, le pignon est parallèle à la pente et le faîtage perpendiculaire.



Certains sites présentent un habitat de type discontinu dont la forme est l'expression d'un relief, d'un usage, d'une histoire et d'un vécu local. C'est le cas, par exemple, de la Croix aux Mines dans les Vosges.



Cette liste de spécificités locales n'est pas exhaustive. Il est fortement conseillé de se rapprocher de l'UDAP avant de commencer les démarches administratives.

> Le cadre légal

Dans les espaces protégés, comme les Sites patrimoniaux remarquables ; les périmètres de 500 mètres et les périmètres délimités des abords de monuments historiques des prescriptions supplémentaires peuvent être exigées.

DRAC Grand Est

Site de Metz - 6 place de Chambre
57000 Metz Tél: 03 87 56 41

> Les Unités départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

UDAP de Meurthe-et-Moselle

45 rue Sainte Catherine Bât P - 3e étage
54000 NANCY
Tél : 03 57 29 16 70
udap.meurthe-et-moselle@culture.gouv.fr

UDAP de la Meuse

Parc Bradfer
14 avenue Antoine Durenne
55000 BAR-LE-DUC
Tél : 03 29 79 93 83
udap.meuse@culture.gouv.fr

UDAP de Moselle

10 -12 place Saint-Etienne
57000 METZ
Tél : 03 87 36 08 27
udap.moselle@culture.gouv.fr

UDAP des Vosges

Quartier de la Magdeleine
Entrée 5 Bâtiment B
5 Rue du Général Haxo
88000 EPINAL
Tél : 03 29 29 25 80
udap.vosges@culture.gouv.fr



Direction régionale
des affaires culturelles

septembre 2026

Toutes les fiches sur :
<https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-grand-est>

Implantation et volumétrie

Architecture d'habitation



FICHE CONSEIL