



## Règles à suivre pour : Implanter sa maison

Chaque nouvelle maison participe à la composition du paysage par son implantation, sa volumétrie, sa couleur, mais aussi par le traitement du jardin et de la clôture. Le projet doit donc satisfaire aux règles de construction, de desserte, d'implantation et de servitudes.

### LES 4 GRANDS REGLEMENTS

- **Le plan local d'urbanisme (PLU)**

Le PLU que vous pouvez consulter en mairie est composé d'un plan de zonage, d'un plan des servitudes et d'un règlement. Selon la zone où se situe votre parcelle, les règles applicables peuvent différer.

- **Le code civil**

C'est le recueil des textes qui décrivent les droits et les devoirs de tout citoyen. Il concerne notamment les règles de servitudes, de mitoyenneté...

- **Le règlement sanitaire départemental**

Il précise les prescriptions en matière d'hygiène et de protection de la santé.

- **Le code de la construction et de l'habitation**

Il rassemble les textes législatifs et réglementaires relatifs au droit de la construction et de l'habitation.

- **Le code de l'urbanisme**

Regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives au droit de l'urbanisme.

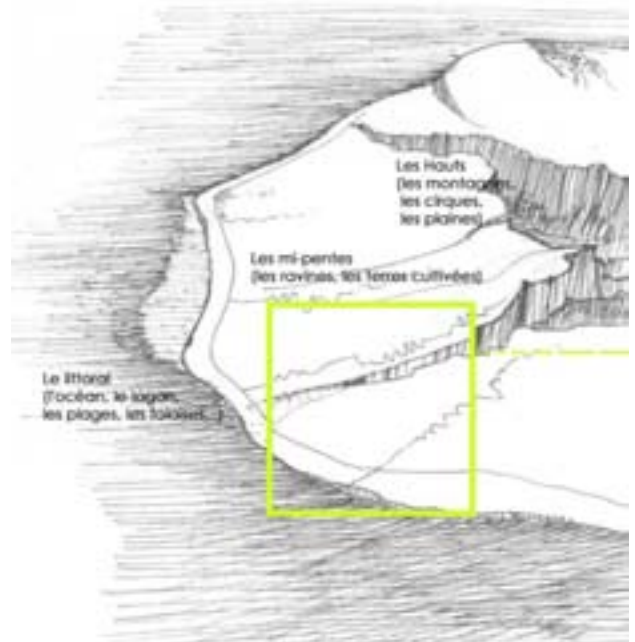
# LA DENSITÉ

Pour chacune des zones constructibles, le PLU peut déterminer les limites de hauteur et d'emprise au sol des constructions. Il fixe les possibilités maximales de construction au sol au travers du coefficient d'occupation des sols : le COS est un rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> au sol.

## LE RELIEF

Le sol de l'île ressemble très souvent à une pente, plus ou moins inclinée vers l'océan.

Des fractures ou des effondrements rocheux rompent cet aspect uniforme : les ravines et les cirques dessinent le relief et induisent la diversité des géographies : lagon, plages, piémonts, plaines, cirques, etc.



## LA DESSERTE

Le permis de construire peut être refusé si la construction n'est pas desservie par :

- Les voies publiques ou privées : elles permettent une circulation normale ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'alimentation en eau : il convient de se renseigner en mairie pour connaître la régie des eaux locale.
- L'électricité : les travaux sont réalisés par EDF. Rapprochez-vous de la mairie de votre commune pour plus de renseignements.
- Le téléphone : France Télécom effectue le raccordement.
- L'assainissement : s'il existe un réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Renseignez-vous en mairie. En l'absence de réseau, il faut prévoir une installation individuelle conforme aux prescriptions de la commune.

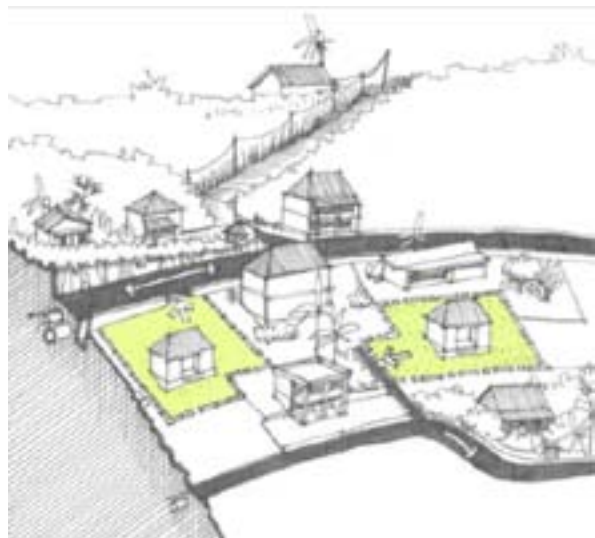
# L'ASPECT EXTÉRIEUR ET L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Le PLU peut édicter des prescriptions relatives à l'aspect architectural : pentes de toit, couleurs, matériaux, etc. La hauteur des clôtures et le choix de leur matériau peuvent également être réglementés.

L'article 13 du règlement d'un PLU a vocation à gérer les espaces libres existants, non encore consommés par le bâti, la voirie ou une aire de stationnement. Il peut édicter des obligations de conserver ou réaliser un espace vert.

## L'ORGANISATION SUR LA RUE

La position de la construction sur le terrain doit tenir compte de l'organisation des autres maisons sur la rue. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.



## LES LIMITES D'IMPLANTATION

C'est la position du bâtiment par rapport : aux voies, aux limites séparatives, aux autres constructions sur la parcelle.

## VOTRE PARCELLE

Il faut tirer le meilleur parti du site pour s'implanter. L'habitude est de placer sa maison au centre du terrain. Cette solution laisse des espaces résiduels difficilement utilisables en jardin. La maison est visible de partout, on cherche alors à se clôturer avec des haies opaques.

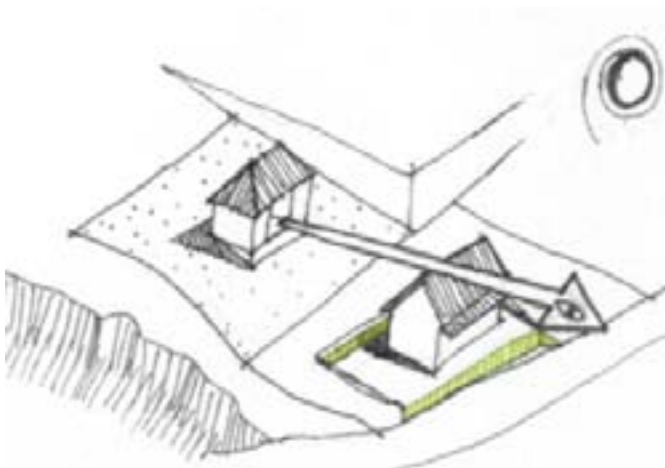
Par sa position sur le terrain, la maison isole le côté jardin plus intime du côté rue convivial. Une implantation plus proche des limites du terrain libère davantage de surface pour le jardin.



# LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

En règle générale, aucun plan type ne peut s'implanter tel quel sur un terrain donné sans qu'il soit nécessaire de l'adapter aux caractéristiques de la parcelle. Il faut tenir compte :

- De la nature et de la qualité du sol : ils peuvent avoir une incidence importante sur le coût des fondations et de l'assainissement.
- Dans tous les cas, il faut faire appel à un professionnel du bâtiment pour les fondations, à la mairie de votre commune pour l'assainissement, et éventuellement à un bureau d'études pour une étude géotechnique.
- Du relief, de la configuration de la parcelle, de la végétation. En cas de pente, il est recommandé d'équilibrer déblai et remblai par rapport au sol naturel, pour implanter son bâtiment.
- Le bâtiment peut également se développer ou s'agrandir en suivant la pente naturelle du terrain par demi-niveaux.
- Des accès : ils doivent être confortables, sécurisants et limités. Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains. Cela entraîne des travaux de terrassement supplémentaires, notamment pour l'accès. On privilégiera la solution la plus simple qui s'accorde le mieux avec le terrain naturel : un accès à niveau et le plus direct depuis la voie.
- Des bâtiments existants : l'implantation de votre habitation doit respecter le tissu bâti existant et s'inspirer de l'architecture locale : forme de la rue, tracé de la place ...
- L'orientation et les vues : Implanter sa maison, c'est choisir le paysage vers lequel notre regard portera quand nous y habiterons. Un choix judicieux dans l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants du lieu participe au confort de l'habitat et aux économies d'énergie.



La vue est un privilège, il convient d'organiser et de disposer sa maison en fonction des vues que l'on souhaite avoir, sans oublier que voir c'est être vu.

## Pour en savoir plus ...

Le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est gratuitement à votre disposition pour vous informer sur ce sujet. Pour prendre rendez-vous avec l'un de ses architectes-conseillers, téléphonez au 0262 21.60.86. Vous pouvez également consulter son site internet [www.caue974.com](http://www.caue974.com).