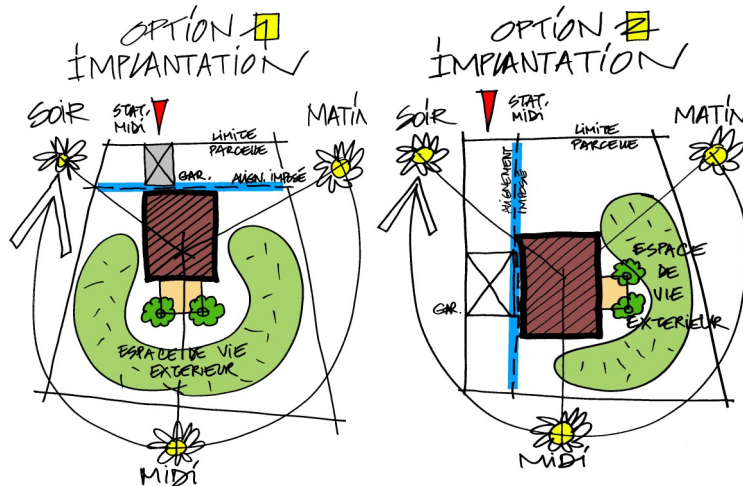


LA MAISON ET SON IMPLANTATION

L'implantation d'une construction sur un terrain est un acte déterminant.

Le projet doit satisfaire aux règles de construction, de desserte, d'implantation et de servitudes.

Cependant, pour garantir une certaine cohérence dans le paysage bâti ou végétal, il doit aussi tirer parti du site en tenant compte de ses caractéristiques physiques.



LES 4 GRANDS RÈGLEMENTS

➤ **Le Règlement National d'Urbanisme (RNU), la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

S'il n'y a pas de PLU (ex POS), c'est le RNU qui s'applique et qui précise les conditions suivant lesquelles vous pouvez construire.

Le Plan Local d'Urbanisme 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 (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle), les règles applicables peuvent différer.

Ces règlements peuvent être localement complétés de règles d'urbanisme spécifiques. Notamment en cas de lotissement : règlement de copropriété, cahier des charges ...

Vous devez vérifier auprès de la mairie ou auprès de votre notaire si des règles particulières sont attachées à votre parcelle.

➤ **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.

LA DENSITÉ

Pour chacune des zones constructibles, le PLU peut déterminer les limites de hauteur et d'emprise au sol des constructions.

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 ou la compagnie privée compétente sur votre secteur.

➤ **L'électricité**

Les travaux sont réalisés par EDF-GDF. Se rapprocher 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. Se renseigner en mairie.

En l'absence de réseau, il faut prévoir une installation individuelle conforme aux prescriptions de la commune.

Faire évaluer les coûts de raccordement

Pour un terrain enclavé ou une construction édifiée loin de la route, il faut prévoir des surcoûts de raccordement depuis la limite de propriété jusqu'aux divers réseaux existants.

L'ASPECT EXTÉRIEUR

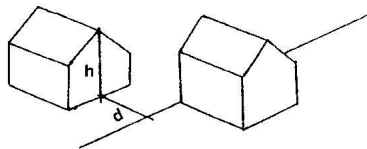
Le PLU peut édicter des prescriptions relatives à l'aspect extérieur : plantations, couleurs ...

LES LIMITES D'IMPLANTATION

C'est la position du bâtiment par rapport :

- aux voies,
- aux limites séparatives,
- aux autres constructions sur la parcelle.

$$d \geq h/2$$



Attention !

Il importe d'étudier l'implantation d'une construction neuve en fonction d'un éventuel agrandissement ultérieur ou de la création de futures dépendances.

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.

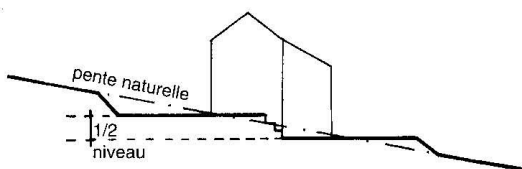
L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

LES 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 donc tenir compte :

➤ Du relief, de la configuration de la parcelle, de la végétation

En cas de pente, il est recommandé de construire le bâtiment plus par déblai que par remblai par rapport au sol naturel.



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.

➤ 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, ...

➤ Des vues et du voisinage

Le positionnement de la maison permet d'ouvrir les espaces de vie sur les éléments les plus intéressants du paysage environnant.

➤ De l'exposition aux vents

La construction s'organise de façon à se protéger au mieux des vents pluvieux d'ouest.

➤ De l'ensoleillement

Les pièces de jour : séjour, cuisine, sont orientées de façon privilégiée vers le Sud ou le Sud-Est.

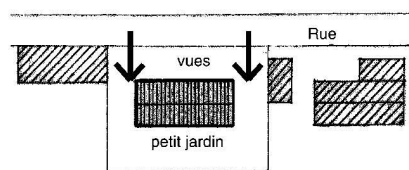
Les pièces de vie secondaire : salle de bain, wc, cellier, garage, protègent la maison au Nord ou à l'Ouest.

VOTRE PARCELLE

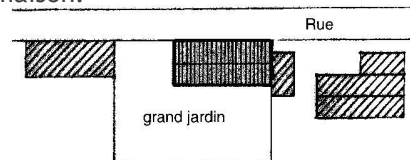
Il faut tirer le meilleur parti du site pour s'implanter.

L'implantation de la maison sur la parcelle va déterminer l'usage possible des jardins.

L'implantation de la maison au milieu de la parcelle laisse peu de place au jardin avec une partie largement ouverte aux regards.



L'implantation en limite de propriété permet de rentabiliser la surface du terrain et préserve l'intimité du jardin à l'arrière de la maison.



A vos côtés à chaque étape de votre projet :

- Votre mairie (service urbanisme)

Et aussi les services publics départementaux gratuits :

- CAUE 40 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) 05 58 06 11 77
- ADIL 40 (Agence départementale d'information sur le logement) Mt de Marsan 05 58 46 58 58
Dax 05 58 91 00 11
- EIE (Espace info Energie) 05 58 74 12 56