

OCTÉHA  
À Rodez :  
31 Avenue de la Gineste  
12000 Rodez

Tel: 05 65 73 65 76  
contact@octeha.fr  
www.octeha.fr

## SAINTE-GEMME

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



### ELABORATION DE LA REVISION

Arrêté le :  
1<sup>er</sup> Août 2022

Approuvé le :

Exécutoire le :

### Modifications - Révisions - Mises à jour

---

---

---

---

**VISA**  
Date : 2 Août 2022  
  
Le Maire,  
Jean-Claude CLERGUE

**Annexe informative n°5.2.2  
au règlement : Implanter une  
maison sur un terrain**

# 5.2.2

## COMMENT SAVOIR SI UN TERRAIN EST CONSTRUCTIBLE ?

Pour connaître le règlement applicable à votre terrain, demandez un Certificat d'Urbanisme (CU). Avant d'acquérir un terrain, demandez à votre notaire de noter en clause suspensive à l'achat que le terrain soit constructible.

## QUELLES SONT LES DIFFÉRENTES RÈGLES À APPLIQUER SUR MON TERRAIN ?

À la mairie de votre commune, au service de l'urbanisme, s'il y en a un, vous aurez libre accès au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au Plan d'Occupation des Sols (POS), ou à la Carte Communale. Sur ces documents sont indiquées les règles relatives à votre terrain. Il est d'autant plus important de vérifier ces prescriptions que l'on a recours à des techniques particulières: maison bois, toiture végétalisée, etc.

En l'absence de documents d'urbanisme, le règlement national d'urbanisme s'applique.

## QU'EST-CE QU'UN TERRAIN VIABILISÉ ?

Un terrain dit viabilisé est un terrain constructible qui est déjà raccordé aux réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone, tout à l'égout, etc). Lors de l'achat d'un terrain viabilisé, vérifiez bien à quels réseaux précisément le terrain est raccordé, car il ne l'est pas forcément à tous.

Les terrains faisant partie d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concerté (Zac) sont, en règle générale, déjà viabilisés.

En Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA), les participations et taxes pour la viabilisation du terrain sont incluses dans le prix global. Les frais de branchements restent à votre charge.

Si votre terrain se trouve dans une zone d'habitat diffus et selon la distance aux réseaux existants, vous devrez à minima participer aux frais de raccordements et tranchées jusqu'à la limite de votre parcelle, à maxima les prendre en charge complètement. Les frais de tranchées et de raccordement sur votre parcelle restent dans tous les cas à votre charge, ainsi que les frais de branchements.

## COMMENT INSCRIRE LE PROJET LE MIEUX POSSIBLE DANS SON ENVIRONNEMENT ?

La première chose à faire est d'observer attentivement les typologies locales, les matériaux utilisés, les implantations privilégiées, etc. Ces indications vous apporteront les meilleurs conseils pour insérer au mieux votre projet dans son environnement.

De même, le végétal participe à l'identité d'un lieu. Privilégiez les essences d'arbres et les plantes locales, qui sont mieux adaptées aux conditions climatiques et au type de sol, tout en s'insérant dans le paysage existant.

Demandez l'aide et le savoir-faire d'un professionnel : architecte, paysagiste, etc.

## QUELLES ORIENTATIONS PRIVILÉGER POUR UN CONFORT OPTIMAL ?

Dans la région Midi-Pyrénées, les vents dominants et les intempéries viennent principalement du Nord-Ouest. Ainsi il est conseillé de privilégier les orientations Sud et Est. La façade Nord est traditionnellement fermée pour éviter les déperditions thermiques, tandis que la façade Ouest est protégée ou peu percée pour se prémunir des intempéries et, l'été, des surchauffes solaires. Des protections solaires (débords de toiture, toile tendue, végétalisation, etc) sont nécessaires au sud.



Maison sur terrain boisé et en pente  
Architecte M. Orliac

## EN SAVOIR PLUS

### ORGANISMES:

- Le **CAUE 31** propose aux particuliers, gratuitement et uniquement sur rendez-vous, des consultations avec un architecte pour les guider et les orienter dans leur projet : [www.caue31.org](http://www.caue31.org)

- L'**ADEME**: Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie: [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

- **DDE 31** Direction Départementale de l'Équipement :

[www.haute-garonne.equipement.gouv.fr](http://www.haute-garonne.equipement.gouv.fr)

### PUBLICATIONS:

- **Maisons d'habitations en Midi-Pyrénées** publication de l'Union Régionale des CAUE

- **Paysages de Midi-Pyrénées** publication de l'Union Régionale des CAUE

- Fiches **Maison du Mois** éditées par le CAUE: [www.caue31.org](http://www.caue31.org)

## IMPLANTER UNE MAISON SUR UN TERRAIN

Le bien-être dans une maison relève pour une grande part du rapport harmonieux qu'elle entretient avec son environnement.

Accessibilité, forme de la parcelle et nature de ses limites, relief, qualité du sol, présence de végétaux ou d'eau sont des caractéristiques du terrain à appréhender en préalable à tout projet de construction.

L'environnement du terrain n'est pas neutre non plus : les contraintes climatiques (course du soleil, vents dominants), les vues, les contraintes environnementales (nuisances, risques naturels, contraintes géologiques, etc) sont autant d'éléments à prendre en compte.

Il est ainsi recommandé avant d'acquérir un terrain de le visiter à divers moments de la journée et de la semaine, pour en apprécier les avantages et les inconvénients.

Pensez aussi à prendre connaissance des règles d'urbanisme applicables à la parcelle. Elles imposent parfois de lourdes contraintes.

**Votre maison aura un impact dans le paysage. Elle va le modifier. À cet égard, construire est un acte qui vous engage en tant que citoyen. Composez avec le site, exploitez ses atouts et contribuez à sa qualité.**



Maison sur un terrain en pente - Architecte A. Castaing



Implantation sur parcelle dégagant un jardin privé intime - Architecte D. Mourareau



Maison sur terrain en pente  
Architectes Sutter et Taillandier

## AVANT L'ACHAT D'UN TERRAIN, RENSEIGNEZ-VOUS SUR :

- Les contraintes réglementaires
- Les accès ou les possibilités d'accès
- Les contraintes dimensionnelles
- La présence ou l'absence de réseaux
- Le relief
- La nature du sol
- Les végétaux et l'eau
- Les environs de la parcelle et les vues

# LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE

**Ne figez pas votre projet avant de trouver votre terrain ! Prenez en considération tous les aspects de la parcelle avant d'en devenir l'acquéreur.**

## L'ACCESSIBILITÉ DU TERRAIN

La situation de la voie de desserte conditionne la ou les façades vues.

La desserte par le Nord ou l'Ouest de la parcelle induit naturellement un accès au garage qui ne pénalisera pas le jardin côté Sud et Est, deux orientations à privilégier dans notre région.

## LES CONTRAINTES DIMENSIONNELLES

La surface et la forme de la parcelle conditionnent votre projet. Une implantation réussie permet de ne pas avoir de sentiment d'exiguïté, même sur un terrain pouvant, au premier abord, paraître petit.

- une implantation proche de la voie de desserte ou d'une limite, si le règlement d'urbanisme le permet, dégage sur l'autre côté de l'espace pour le jardin, et garantit la possibilité d'extension, voire de division ultérieure de la parcelle et de nouvelle construction.

- une implantation en milieu de parcelle ne favorise pas la création d'espaces privatifs. La voie d'accès au garage est plus longue et pénalise le jardin.

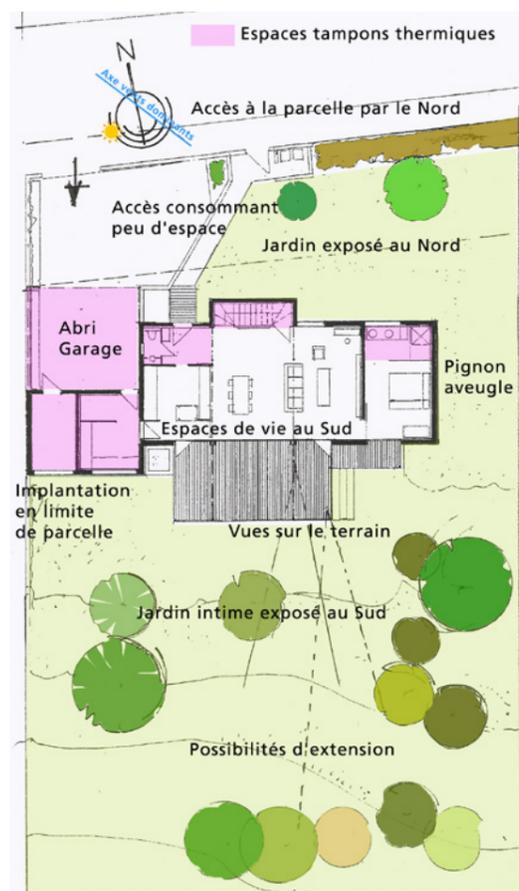
- plus que la surface, c'est la forme de la parcelle qui peut limiter les possibilités d'implantation. Par exemple une parcelle longue et étroite orientée dans le sens est-ouest pourra être pénalisante vis à vis de son ensoleillement.

## L'ENVIRONNEMENT DE VOTRE PARCELLE

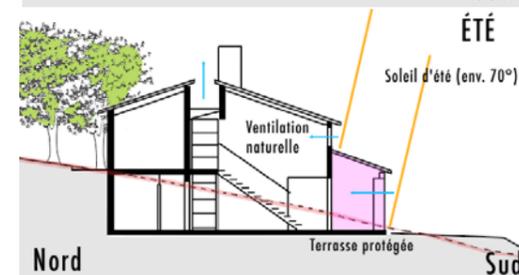
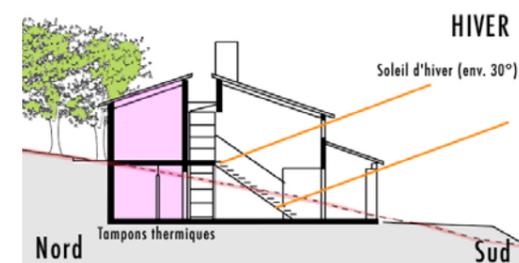
L'implantation et l'orientation de votre maison, sa volumétrie et la composition de ses façades, seront en partie déterminées par les caractéristiques de son environnement, notamment par les vues, le climat, les contraintes, voire les nuisances alentours (réseaux, infrastructures de communication, établissements industriels ou agricoles, etc).

Repérez les quatre points cardinaux de manière à intégrer l'ensoleillement et l'axe des vents dominants. Il s'agit là d'établir l'orientation optimale qui garantit le meilleur éclairage pour les pièces principales (séjour, cuisine, salle à manger, chambres), le maximum de protection de ces pièces aux intempéries, le plus grand apport thermique gratuit. Ce dernier aspect vise une économie substantielle d'énergie (factures de chauffage et d'électricité), au delà d'un comportement citoyen prenant en compte le développement durable.

Enfin, renseignez vous auprès de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) sur les grands projets à venir dans la région : aéroport, autoroute, lignes à haute tension, car ils peuvent avoir une grande influence sur votre futur cadre de vie.

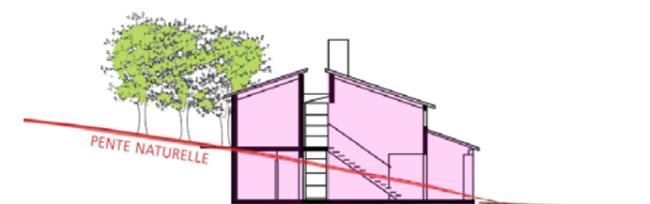


Exemple d'implantation d'une maison de 170 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 715 m<sup>2</sup> - Architecte R. Gallart



Orientation de la maison

**Le bien-être dans une maison relève pour une grande part du rapport harmonieux qu'elle entretient avec son environnement.**



Coupe d'adaptation à la pente - Architecte P. Capelier



Façade principale ouverte sur le Sud  
Architectes Almudever et Lefebvre



Maison insérée dans un site boisé, légèrement en pente  
Architecte C. Branquer



Maison se fondant dans son environnement  
Architectes Gouwy, Grima et Ramès

## LE RELIEF

Conçue en fonction de son environnement, la construction doit en priorité suivre les mouvements du sol, s'adapter à la topographie, plutôt que de recourir à des terrassements importants et onéreux. Intégrée dès le stade de la conception, cette règle vaut également pour les prolongements extérieurs aménagés à postériori. La position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie. Enfin, une continuité harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur de la maison crée un vrai confort de vie.

Une conception de la maison incluant des jeux de volumes avec planchers au plus près du sol naturel relève du savoir-faire d'un concepteur. N'hésitez pas à consulter un spécialiste de la construction pour vous faire aider. **Sachez, enfin, que peu de maisons «sur catalogue» s'adaptent aux terrains en pente, elles sont conçues pour des terrains plats.**

## LA NATURE DU SOL

La connaissance des caractéristiques du sol vous permettra d'opérer les bons choix constructifs. Interrogez les voisins, contactez la mairie, faites réaliser une étude de sol qui, engagée au plus tôt, vous permettra de mieux maîtriser les coûts. La nature du sol ou les sols exposés à des risques naturels (sismique, inondable, site propice aux avalanches, terrain argileux, etc) peuvent notamment conduire à des fondations spéciales, souvent onéreuses.

## LE VÉGÉTAL

Effectuez un diagnostic (qualité et état phytosanitaire) du végétal en place afin de juger s'il est susceptible d'être conservé ou non. Arrêtez votre choix de conservation en rapport avec le projet.

## L'IMPACT DANS LE PAYSAGE

Votre projet fait partie du paysage.

Une analyse fine du site bâti et de la nature proche conduit à une réalisation composant harmonieusement avec son environnement. Outre la maison elle-même, le traitement des abords (talutage, clôture, végétation) a un impact important dans le paysage. Le jardin, ses limites, justifient une attention toute aussi importante que celle que vous accordez à votre projet de maison.