

Habitat dissocié + habitat groupé
Restaurer, aménager, préserver la maison de pays,
René Fontaine architecte, éditions Seghers

Vous avez besoin d'informations complémentaires

- **Sur rendez-vous, les conseils gratuits du CAUE**

Vous souhaitez construire, transformer, rénover, un architecte conseil vous guide en toute indépendance sur les aspects paysagers, architecturaux, paysagers et réglementaires.

- **Un pôle de ressources**

Il constitue une mémoire du département et offre une documentation riche de près de 2 000 ouvrages et revues que vous pouvez consulter sur place, emprunter et retrouver sur le site www.caue39.fr

- **CAUE du JURA**

151 rue Regard, 39000 Lons-le-Saunier
Tél. 03 84 24 30 36 • caue39@caue39.fr • www.caue39.fr



avec le soutien financier de la Direction Régionale
des Affaires Culturelles de Franche-Comté

3

Bien choisir son terrain

.1 | Les souhaits



Langouët

Tout comme le programme, le choix du terrain est essentiel pour votre construction. Etablissez un cahier des charges qui orientera votre recherche et vous permettra d'analyser objectivement toutes les propositions. Fixez la part de votre budget global dédiée au terrain.



151 rue Regard
39000 Lons-le-Saunier
Tél. : 03 84 24 30 36
caue39@caue39.fr
www.caue39.fr

La configuration de la parcelle souhaitée

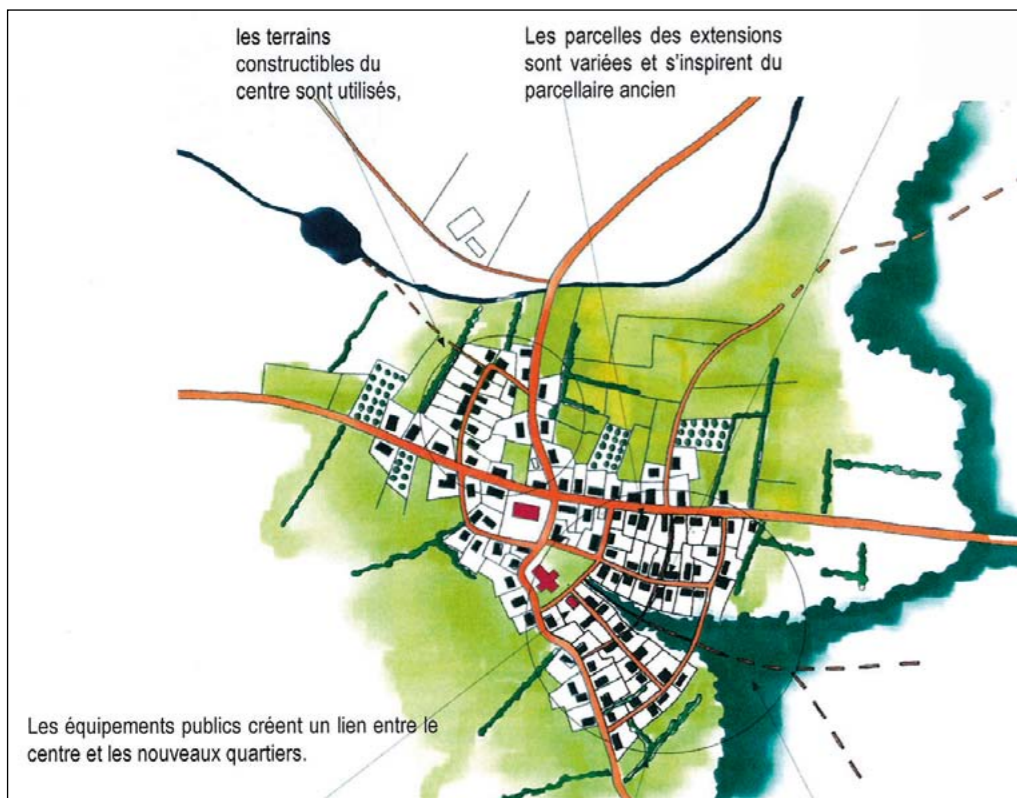
• La superficie

Pour répondre à cette question, il faut s'interroger sur :

- les fonctions souhaitées en extérieur : agrément, potager, piscine, verger...
- le temps que vous acceptez d'y consacrer pour son entretien

• Les caractéristiques prioritaires :

- l'accès,
- l'orientation, particulièrement importante pour une architecture bioclimatique,
- les vues sur le paysage et celles de l'extérieur vers la parcelle,
- la largeur minimum. Une parcelle étroite et profonde ouvrira plus de possibilités qu'une parcelle « carrée »,
- le rapport aux voisins,
- les réseaux existants.



Exemple de développement cohérent d'un village avec la création d'un nouveau quartier - Extrait étude CAUE 70

Lotissement, terrain isolé, habitat groupé...

• Le lotissement

Il offre des garanties en matière de viabilisation et de constructibilité, mais il impose aussi certaines contraintes, traduites dans un règlement, qui s'ajoutent à celles du plan local d'urbanisme et s'imposent à chaque propriétaire.

Pensé dans un esprit de projet de quartier, il sera pour vous l'assurance d'une valorisation patrimoniale. Un lotissement de qualité associe des lots pour habiter, des voies routières, des cheminements sécurisés pour les piétons et les cyclistes, des espaces de rencontre végétalisés pour se retrouver, jouer...

Il sera alors l'occasion de faire des connaissances et de tisser des relations de solidarité.

• Un terrain isolé

Il offre moins de garanties sur la nature du sol, la dimension de la parcelle... et peut être soumis à des règles de construction définies soit par un plan local d'urbanisme, soit par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Le CU vous permettra de connaître les contraintes réglementaires et les caractéristiques des réseaux.



Architecte :
Guillaume
Sevessand

• Un habitat mitoyen, groupé

Il se définit sur des parcelles généralement étroites et longues qui présentent plusieurs avantages :

- plus petites et donc moins onéreuses,
- une utilisation optimale de la surface, les distances réglementaires quand la maison est au milieu de la parcelle étant déplacées dans la profondeur de la parcelle,
- une suppression des vis-à-vis avec les voisins,
- des économies d'énergie, les surfaces exposées étant réduites.

Ce type d'habitat impose d'être attentif à l'orientation dans la mesure où il n'offre que deux façades.



Témoignage :

« L'avantage de la maison mitoyenne, c'est qu'il y a deux parties. Il y a la partie sur rue, et l'autre côté qui n'est pas du tout accessible au public. Alors qu'une maison particulière, à moins de barricader la propriété en deux, il n'y a rien de privé »

Un habitant de Perrigny