

# 3 *Bien choisir son terrain*

## .2 Quelques précautions avant de vous engager

### 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](http://www.caue39.fr)

- **CAUE du JURA**

151 rue Regard, 39000 Lons-le-Saunier  
Tél. 03 84 24 30 36 • [caue39@caue39.fr](mailto:caue39@caue39.fr) • [www.caue39.fr](http://www.caue39.fr)

- **DDT du Jura – Direction Départementale des Territoires**

4 rue du Curé Marion, 39000 Lons-le-Saunier  
Tél. 03 84 86 80 00

- **STAP – Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine**

13 rue Louis Rousseau, 39000 Lons-le-Saunier  
Tél. 03 84 35 13 51 • [sdap39@culture.gouv.fr](mailto:sdap39@culture.gouv.fr)



Gredisans

Si votre maison peut être agrandie, sa décoration modifiée, votre terrain est immuable.

Prenez le temps de le choisir, visitez-en plusieurs, vérifiez certains points réglementaires et assurez-vous que ses caractéristiques correspondent à votre projet de vie.



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



151 rue Regard  
39000 Lons-le-Saunier  
Tél. : 03 84 24 30 36  
[caue39@caue39.fr](mailto:caue39@caue39.fr)  
[www.caue39.fr](http://www.caue39.fr)

## La surface et les limites du terrain

Elles doivent être précisées. Dans le cas contraire, il faudra faire borner le terrain par un géomètre.

## La constructibilité

- Rendez-vous à la mairie pour :

**Consulter les documents d'urbanisme** tels que le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou la carte communale qui définissent les droits et les obligations attachées à chaque parcelle :

- surface constructible utilisable,
- implantation par rapport aux voies et aux limites,
- hauteur et aspect extérieur de la construction et des clôtures.

En l'absence de document d'urbanisme, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.



**Vous informer sur les projets d'urbanisme ou d'infrastructures** à venir tels qu'un contournement de ville ou village, l'élargissement d'une rue existante, les projets de développement de la commune ...

### **Demander un certificat d'urbanisme opérationnel**

Sur la base du type de construction souhaitée et la surface approximative, il confirmera la situation juridique du terrain et sa constructibilité :

- les servitudes publiques : périmètre de protection des monuments historiques, bâtiment existant frappé d'alignement...
- les règles d'urbanisme qui s'imposent sur le terrain, notamment une zone non constructible, un principe d'implantation...

- **L'inscription dans un périmètre sauvegardé ou protégé**

Si le terrain se situe dans le périmètre sauvegardé d'un édifice classé ou inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, ou dans une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), il est indispensable de consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) où l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) vous donnera des orientations pour que votre projet s'intègre au lieu.



- **Des servitudes privées** : droit de passage, mitoyenneté... peuvent s'imposer sur le terrain. Elles doivent être notifiées dans l'acte de vente.

- **Si le terrain est situé dans un lotissement**

Demandez à consulter l'arrêté de lotir, le règlement de lotissement ainsi que le cahier des charges, pour connaître le type de construction réalisable et vos obligations vis-à-vis des autres co-lotis.

Vérifiez que le lotisseur effectue les travaux des parties communes : viabilisation des lots, trottoirs et espaces verts.



Regardez comment vos voisins ont prévu d'implanter leur maison. N'hésitez pas à réclamer le procès-verbal de bornage établi par le géomètre.

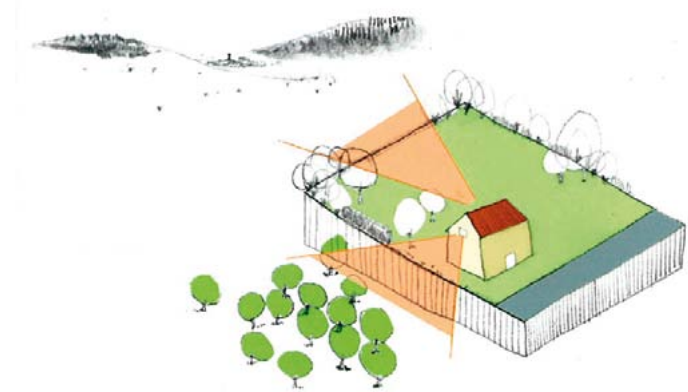
## Les qualités du terrain

N'hésitez pas à interroger les voisins, la population locale.

Si possible revenez y à différentes périodes de l'année.

- **Le terrain est-il viabilisé ?** Sinon, quels sont mes équipements à prévoir pour le raccordement aux réseaux collectifs : voirie, assainissement, eau, électricité, téléphone et gaz.

- **La nature du sol et du sous-sol.** Une étude de sol permet de dimensionner les ouvrages, et donc de connaître la part des fondations dans le budget global. Un terrain argileux peut, par exemple, nécessiter des fondations particulières.



**La maison de vos rêves doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Veillez à la topographie** en sachant qu'un terrain en pente peut vous ouvrir des vues et donner à votre maison une originalité, **à son orientation, la végétation en place et l'environnement** qui pourront également influencer votre projet.