



Extension d'une maison de ville  
Architectes : Frédéric Chartier et Pascale Dalix  
Lauréats "Petites Machines à Habiter" 2005

Fiche-conseil | **Urbanisme**

# Bien choisir son terrain



Pour savoir si le terrain est favorable à votre projet, vous devrez prendre en compte **les servitudes** (contraintes et usages) qui lui sont liées, **sa situation** et **ses caractéristiques**.

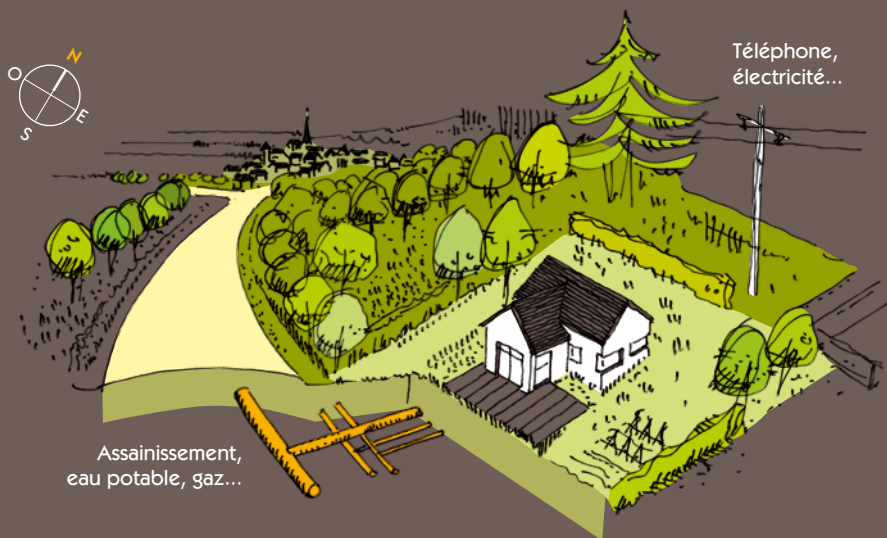
N'hésitez pas à vous renseigner dans votre mairie ou auprès des Unités Territoriales de l'Équipement de votre secteur.

- 1- Les servitudes
- 2- La situation
- 3- Les caractéristiques
- 4- Ce qu'il faut retenir
- 5- En savoir plus... (le cadastre, le certificat d'urbanisme)

# 1 - Les servitudes

se renseigner en mairie ou auprès des Unités Territoriales

- Demandez un **certificat d'urbanisme** (cf. "En savoir plus...").
- Renseignez-vous sur **les servitudes** (privées ou publiques) éventuelles.
- Pensez à **la mitoyenneté**, au **droit de passage**, au **passage de réseaux**.



# 2 - La situation

- Assurez-vous bien que **la viabilisation du terrain** est prévue.
- Regardez en mairie et à la DDEA **les projets d'infrastructure et d'aménagement** proches du terrain.
- Faites réaliser **le bornage** par un géomètre.
- Prenez en compte **sa situation géographique** par rapport :
  - au lieu de travail
  - aux services : commerces, services publics (poste, mairie, école...)
  - aux liaisons (transports scolaires, réseaux routiers...)
  - aux activités partagées (culture, loisirs, sports...)

Attention : une localisation mal pensée induit beaucoup de désagréments (déplacements coûteux en temps et en ressources).

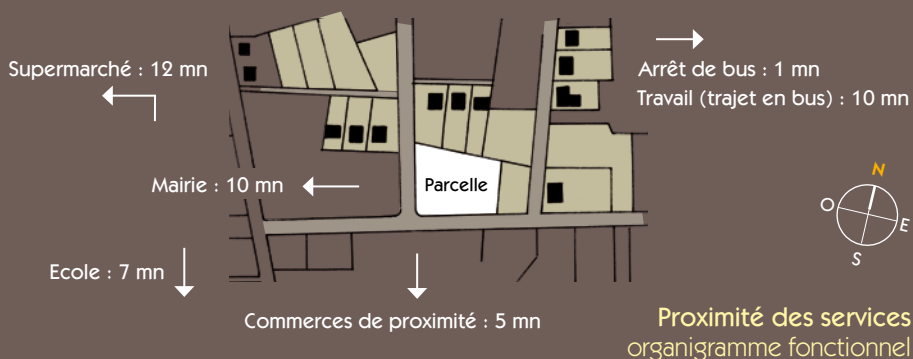
- Pensez au **contexte** de votre terrain (lotissement, hameau isolé, bâti groupé).

### 3 - Les caractéristiques

- Le **sous-sol** peut avoir une incidence forte sur le coût des fondations.
- L'**orientation, le relief, la végétation et la vue** déterminent la forme et l'implantation de la maison.

### 4 - Ce qu'il faut retenir

- Proximité du **bourg**
- Qualité de la **végétation** existante
- Dessertes** de transports en commun, cyclables et piétonnes
- Raccordement aux **réseaux**
- Relation au **voisinage**



### 5 - En savoir plus...

Le **cadastre** est un outil fiscal, technique et juridique. Il cartographie les parcelles et leur surface. Il identifie les biens et les droits des propriétaires. Les indications de surfaces cadastrales n'ont pas de valeur juridique. Les surfaces et les limites sont définies par un bornage. Le cadastre actuel est généralement consultable dans les mairies. Le plan cadastral est un élément utile à la conception de votre projet (le plan cadastral peut servir lors de la constitution du dossier).

Pour localiser votre parcelle sur votre commune, n'hésitez pas à consulter le site [geoportail.fr](http://geoportail.fr) (portail des citoyens et des territoires).

**Le certificat d'urbanisme** délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain (servitudes, taxes, règles d'urbanisme...).

Il est délivré gratuitement. Il existe deux types de certificat d'urbanisme.

Cas n°1 : **la demande d'un certificat d'urbanisme d'information** est constituée de l'imprimé de la demande, disponible en mairie ou sur le site [www.sarthe.equipement.gouv.fr](http://www.sarthe.equipement.gouv.fr), et d'un plan de situation permettant de localiser le terrain par rapport aux zones constructibles et aux servitudes existantes. Cette demande est à déposer en deux exemplaires.

Cas n°2 : pour **la demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel**, le dossier est complété par une note descriptive succincte du projet précisant la destination et la localisation des bâtiments projetés sur la parcelle. S'il existe déjà des bâtiments sur la parcelle, joindre un plan mentionnant ces bâtiments. Cette demande est à déposer en quatre exemplaires.

### Délais d'instruction

1 mois pour la demande de certificat d'urbanisme d'information et 2 mois pour la demande de certificat d'urbanisme opérationnel.

### Durée de validité

18 mois à compter de sa délivrance. Cette durée peut être prolongée d'un an. Pendant cette durée de validité, aucune nouvelle participation financière, ni de nouvelle servitude d'utilité publique (autres que celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique), ni de nouvelle règle d'urbanisme ne peuvent être imposées au titulaire du certificat d'urbanisme.

**Fiche réalisée par le CAUE de la Sarthe** 1, rue de la Mariette 72000 Le Mans  
tél. : 02 43 72 35 31 - [caue.sarthe@wanadoo.fr](mailto:caue.sarthe@wanadoo.fr) - [www.caue-sarthe.com](http://www.caue-sarthe.com)

**en collaboration avec la DDEA de la Sarthe**

34, rue Chanzy 72042 Le Mans cedex 9 - tél. : 02 43 78 87 00

[ddea-72@equipement-agriculture.gouv.fr](mailto:ddea-72@equipement-agriculture.gouv.fr) - [www.sarthe.equipement.gouv.fr](http://www.sarthe.equipement.gouv.fr)

