

Ce guide vous est proposé par :

egoïne
CARAÏBE
CONSTRUCTION EN BOIS
& GÉNIE CIVIL

Bien choisir votre terrain



Bien choisir votre emplacement
S'assurer de la constructibilité du terrain
Passez à l'action !

Comprendre pour **mieux choisir**



Bien choisir **votre terrain**

LE CHOIX DU TERRAIN, UN ÉLÉMENT PRIMORDIAL

Le choix du terrain est un élément essentiel dans le déroulement d'un projet de construction.

Ce guide pratique, fruit d'échanges et de conseils entre l'ensemble des constructeurs du réseau, vous propose de découvrir tous les éléments à prendre en compte pour choisir votre terrain en toute sérénité. Du choix de l'emplacement à la vérification de la constructibilité de votre terrain, nos constructeurs vous livrent leurs astuces pour vous permettre de prendre les meilleures décisions.

Professionnels de la construction, ils répondent à toutes vos questions, et toujours en prenant en compte vos besoins personnels... Avant tout à votre écoute, les membres de notre réseau sont votre interlocuteur privilégié pour vous conseiller et trouver ensemble la solution qui vous convient. N'hésitez donc pas à les découvrir et à prendre contact avec eux via notre site www.construc-teur-demaison.net... Il y en a forcément un près de chez vous !

Bonne lecture,
à bientôt dans nos agences !



le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France

**La force d'un réseau national,
la proximité d'un constructeur local**

Notre réseau est un groupement de trente professionnels de la maison individuelle, qui sont indépendants et présents sur toute la France. Depuis plus de 25 ans, ils s'échangent les bonnes pratiques, les bons prix, pour vous faire bénéficier des meilleures offres du marché.

Venez les découvrir sur notre site !



SOMMAIRE

3 Choisir l'emplacement

Ne choisissez pas l'emplacement de votre projet à la légère : un emplacement de terrain adapté à votre mode de vie est important pour votre confort.

4-6 S'assurer de la constructibilité

Pour vérifier la faisabilité de votre projet, plusieurs éléments sont à prendre en compte.

7 Passez à l'action !

Toutes les informations nécessaires avant de se lancer : prix, obligations, où trouver votre terrain...

Choisir l'emplacement



Choisir un terrain adapté à votre mode de vie est important pour votre confort. Nos experts vous aident à trouver celui qui vous correspondra.

1 TERRAIN ISOLÉ OU EN LOTISSEMENT ?

Terrain isolé ou en diffus

✓ Le principal avantage d'un terrain isolé reste la liberté de bâtir tout type d'habitation, à condition toutefois de respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

✗ En revanche, l'acquéreur doit vérifier certaines informations auprès de la mairie (constructibilité, servitudes, COS...), effectuer les démarches administratives et contacter les différents réseaux publics (raccordement en eau, gaz, électricité, assainissement, téléphone...) Attention : si les réseaux existants sont éloignés de la parcelle, les travaux peuvent considérablement alourdir la facture. Ils restent en effet à la charge de l'acquéreur.

Terrain en lotissement

✓ Avec un terrain en lotissement, vous savez dès le départ qu'il est constructible, viabilisé et que les accès sont aménagés. Autre avantage : la parcelle est bornée, c'est-à-dire que contrairement à un terrain isolé, vous connaissez précisément sa taille. Une information essentielle pour définir la surface constructible.

✗ En revanche, votre projet sera soumis à des obligations de construction allant de l'implantation de l'habitation à la hauteur, en passant par les matériaux et les couleurs, jusqu'à l'intégration de certaines normes environnementales, comme la récupération des eaux de pluie ou l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 NUISANCES

Elles peuvent être sonores ou olfactives. Pensez à vérifier la proximité de votre terrain par rapport aux axes routiers, aux usines de traitement des déchets, ou encore des lieux de sortie (discothèque)... Discutez également avec vos futurs voisins pour vérifier si ceux-ci sont impactés par des nuisances.

3 ORIENTATION DU TERRAIN

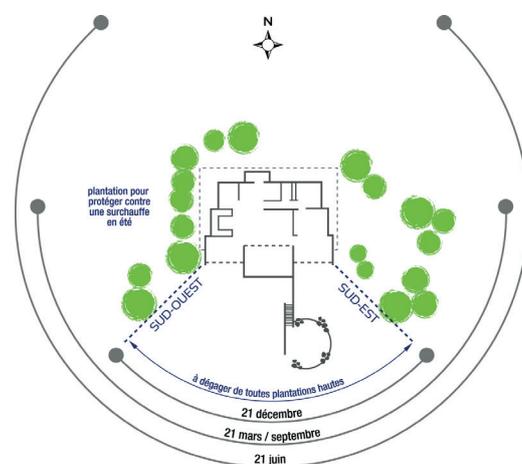
L'orientation de la maison par rapport aux points cardinaux, par rapport aux variations des zones d'ensoleillement selon les saisons, est un critère essentiel à prendre en compte. Le placement des plantations est aussi un point très important. Il peut notamment être recommandé de placer des murs végétaux pour se protéger contre une surchauffe d'été.



Pensez à utiliser les outils de cartographie en ligne (*Google Maps* par exemple - 2013 Google). Ce type d'outil vous permettra de visualiser ce qui se trouve à proximité de votre terrain, les commerces, l'état du trafic, etc.

4 IMPÔTS LOCAUX

Les impôts locaux (taxe foncière et d'habitation) varient fortement d'une ville à l'autre. Pensez à vous renseigner sur les montants dans la commune du terrain qui vous intéresse, par exemple en interrogeant les voisins. Sachez aussi que des statistiques sur les impôts locaux sont à disposition sur les sites www.impots.gouv.fr et www.collectivites-locales.gouv.fr.



S'assurer de la **constructibilité**

Pour vérifier la faisabilité de votre projet, il faut s'assurer de la constructibilité du terrain à travers différents éléments.

1 RÈGLES D'URBANISME, LES DOCUMENTS À OBTENIR

Le Certificat d'urbanisme

Cet acte administratif est le premier document à obtenir. Disponible en mairie, vous pouvez également télécharger le formulaire de demande CERFA n°13410*02 directement sur le site vosdroits.service-public.fr. Il en existe deux types :

Le certificat d'urbanisme d'information : renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, des limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...) et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...) Il faut compter un mois pour l'obtenir.

Le certificat d'urbanisme opérationnel : indique si le terrain peut être utilisé dans le cadre d'un projet de construction et donne l'état des équipements publics existants ou prévus. Compter deux mois pour l'obtenir.

Le formulaire de demande de Certificat d'Urbanisme (C.U.) est divisé en plusieurs sections :

- 1- Coordonnées de la commune et de la commune déléguée** : Nom de la commune, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 2- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 3- Coordonnées du demandeur** : Nom, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 4- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 5- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 6- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 7- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 8- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 9- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.
- 10- Coordonnées de la commune déléguée** : Nom de la commune déléguée, adresse, code postal, numéro de téléphone.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est le nouveau document d'urbanisme amené à remplacer le POS (Plan d'Occupation des Sols). Il contient les éléments suivants :

Le rapport de présentation : C'est l'état des lieux de la commune en termes d'environnement, d'habitat, de transports, d'économie, etc.

Le projet d'aménagement et de développement durable : Il fixe les objectifs de la commune et ses actions.

Le document graphique du règlement : C'est une carte de la commune divisant le territoire en zones : urbaines, à urbaniser, agricoles (dites «zones A»), naturelles et forestières (dites «zones N»).

Le règlement : Il fixe la nature, la densité, l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions autorisées.

Les annexes : Elles indiquent les servitudes d'utilité publiques, les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) : Il détermine la surface constructible sur le terrain et est défini par l'article 14 du PLU.



Pour découvrir toutes les informations relatives à votre terrain (superficie, cadastre, limites de propriété...), rendez-vous sur le site www.geofoncier.fr.

Le Règlement de lotissement

Il fixe les règles d'urbanisme à respecter par les membres du lotissement (architecture, couleur des façades, végétation, etc.) Il est valide 10 ans, sauf en cas d'accord des propriétaires pour une prolongation.

Le Cadastre

Il s'agit du registre public sur lequel sont inscrites les propriétés foncières d'une commune. Il n'indique pas les limites exactes de la propriété mais les valeurs servant à déterminer notamment les impôts locaux. La plupart des plans de cadastre est disponible sur www.cadastre.gouv.fr.

2 NATURE DU SOL, LES CARACTÉRISTIQUES À DÉTECTER

Terrain lâche, sans consistance

Si vous pouvez planter une barre (de fer par exemple) à un mètre de profondeur sans difficulté, cela indique le manque de consistance du terrain.

Terrain argileux

Il s'agit d'une matière très sensible aux changements de température, qui se rétracte en cas de chaleur et se gonfle en cas d'humidité. Pâquerettes, joncs, boutons d'or, liserons sont souvent révélateurs d'un sol argileux.

Terrain gorgé d'eau, zone marécageuse, nappe d'eau souterraine

En marchant, vérifiez que le sol n'est pas anormalement gorgé d'eau. Regardez aussi la végétation : la présence de saules, de peupliers, de roseaux peuvent indiquer une zone humide.

Terrain remblayé, glissement de terrain

Soyez attentifs aux poteaux ou aux arbres entourant la maison. Si ceux-ci sont anormalement penchés, cela peut être le signe d'un glissement de terrain. Des creux et des bosses peuvent être le témoin d'un remblayage récent.



Observez les maisons aux alentours. Ont-elles des fissures ? Des problèmes d'inondation ? Questionnez le voisinage et la mairie. Vous pouvez aussi vous faire accompagner par votre constructeur dès le début de votre projet, il saura vous guider sur le choix de votre terrain en fonction de vos souhaits de construction.



L'étude du sol de votre terrain peut être nécessaire selon sa nature. Pour plus de sûreté, faites-la réaliser avant l'achat. Elle coûte entre 1200 et 1500 euros et vous pouvez charger votre constructeur de la faire réaliser.

3 ACCESSIBILITÉ

L'accessibilité du terrain est un élément important à prendre en compte : est-ce que le terrain est accessible en voiture ? Faudra-t-il prévoir des aménagements pour permettre l'accès aux engins de chantier (déboisement, dépierrement...) ? Faudra-t-il demander un droit de passage aux voisins ?

4 RELIEF DU TERRAIN,

Un terrain en pente peut entraîner un surcoût pour la réalisation d'un terrassement. Il est détectable à l'œil nu (arbres et poteaux penchés, murs de clôtures fissurés ou cassés...). Un géomètre expert peut déterminer la pente du terrain et déterminer les cotes de niveau grâce à un relevé altimétrique.

5 SERVITUDES

Servitude privée

Une servitude est l'application d'une contrainte sur une propriété au profit d'une autre propriété. Elle est encadrée par la loi. Il existe différents types de servitudes concernant un terrain, dont certaines sont liées à la construction (hauteur, proximité de la maison voisine...) : la distance des arbres et plantations, le droit de passage sur un terrain, le positionnement de la clôture, la vue, le bornage du terrain... Les servitudes peuvent résulter d'un accord conventionnel avec le voisin.

Servitude privée d'utilité publique

Vous pouvez les consulter dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles concernent par exemple la présence d'une canalisation sous votre terrain, la protection du patrimoine, la défense nationale.

6 BORNAGE DU TERRAIN

Pour éviter tout conflit avec vos voisins et pouvoir agir librement sur votre terrain (planter ou abattre des arbres, construire une clôture, etc.), il vous est fortement conseillé de borner votre terrain. Si vous êtes en lotissement, le bornage a obligatoirement été réalisé par le vendeur.

Le géomètre expert est le seul qui soit habilité à déterminer officiellement les limites d'un terrain. Le document fixant la délimitation du terrain est déposé chez le notaire et publié au Service de publicité foncière (ou au Livre foncier, pour les départements du Haut-Rhin, du bas-Rhin et de la Moselle).

7 VIABILISATION DU TERRAIN

En lotissement, les terrains sont déjà viabilisés, vous n'avez donc pas à vous en occuper. En terrain isolé par contre, il faut vous renseigner sur les équipements existants et sur le coût du raccordement s'il n'est pas déjà fait. Sachez que dans le cas d'un terrain vendu comme «terrain à bâtir», les raccordements sont normalement à proximité.

Les éléments à vérifier sont :

L'eau : Présence d'une conduite d'eau ? Pression ? Débit ?

L'électricité et le gaz : Présence d'un réseau électrique/de gaz ? Possibilités et coûts de raccordement ? (renseignements auprès de la mairie et EDF/GRDF)

Le téléphone et internet : Coût et délais d'installation ? Nature de la connexion internet (haut débit, fibre optique, etc.) ?

L'évacuation des eaux usées : Présence d'un tout-à-l'égout ? Possibilité d'un raccordement ? Attention, le niveau du tout-à-l'égout doit être plus bas que le niveau de votre maison, sinon vous serez dans l'obligation d'installer une pompe de relevage. Si vous ne pouvez vous raccorder au tout-à-l'égout, il vous faudra installer une fosse septique.



Passez à l'action !



Vous connaissez maintenant les renseignements à prendre et les actions à mener avant de choisir un terrain, il est temps de passer à l'action !

1 COMBIEN ÇA COÛTE ?

Frais notariés

Ils comprennent les frais de formalités préalables, les frais de notaire et, éventuellement, les frais de négociation.

Taxe d'urbanisme

Pour les communes de plus de 10 000 habitants, la Taxe Locale d'Équipement (TLE) varie entre 1 et 5% de la valeur de la maison. La taxe départementale, plafonnée à 3%, finance les conseils en architecture, urbanisme et environnement (CAUE).

Droits d'enregistrement

Ils correspondent à 5,09 % du prix du terrain et sont à payer au vendeur du terrain (notaire, agent immobilier...), qui les reversera à l'administration fiscale.

2 OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACHETEUR

Obligations du vendeur

Le vendeur a un devoir d'information. Il est tenu de communiquer à l'acheteur tous les renseignements qu'il détient concernant le terrain. Il doit notamment indiquer si un bornage a été fait et informer l'acheteur des règles d'urbanisme applicables au terrain, des servitudes... Si le vendeur est un professionnel et si le terrain est soumis à la TVA immobilière, c'est le vendeur qui est redevable de cette taxe. Cependant, il est courant que la TVA soit répercutée dans le prix de vente. Dans ce cas-là, une compensation est faite sur le prix des droits d'enregistrement.

Obligations de l'acheteur

L'acheteur a l'obligation de commencer les travaux dans un délai de deux ans après dépôt du permis de construire, sous peine d'annulation de celui-ci. Il est par ailleurs tenu de régler les droits d'enregistrement.



Votre constructeur référence souvent en exclusivité des offres terrains constructibles grâce à des partenariats avec des agences, des notaires...

3 OÙ TROUVER UN TERRAIN ?

Les agents immobiliers, les notaires, les sites internet, ou encore les mairies peuvent vous indiquer les terrains en vente.

terrainpascher.com

un site pratique et simple, qui propose plus de 20 000 annonces terrains et vous permet de rentrer très rapidement en contact avec l'auteur de l'annonce.



Un site qui regroupe des constructeurs de maisons individuelles sérieux et compétents. Rendez-vous dans la rubrique *terrains* ou *terrain + maison*.



7



Bien choisir son terrain, la base d'un projet réussi

Quels critères prendre en compte ?

Comment vérifier la constructibilité ?

Combien ça coûte ?



egoïne
CARAÏBE
CONSTRUCTION EN BOIS
& GÉNIE CIVIL