

DOSSIER : LES ETAPES CLES DE VOTRE CONSTRUCTION : **Construire en toute sérénité**

Sommaire :

Introduction

PARTIE I. Calculer son budget global

PARTIE II. Trouver son terrain

PARTIE III. Préparer son projet de construction

PARTIE IV. La construction

Conclusion



II°) La recherche foncière : Prospector et trouver le terrain.



Le choix du terrain qui accueillera votre futur projet de construction est une étape **déterminante** à plus d'un titre. Sachez qu'à chaque terrain correspond un projet, et qu'il n'est pas possible de construire n'importe quel type de maison sur n'importe quel terrain. Alors, comment faire le bon choix ?

Comment hiérarchiser vos critères de sélection pour vous permettre de trouver le terrain idéal, qui vous permettra de concrétiser enfin votre projet d'habitat ?

Rechercher un terrain et définir son projet, voici de quoi baliser votre parcours.

2.1 Mon terrain, mon projet de vie

Le choix du terrain influencera votre futur mode de vie, soyez-en conscient !

Etes-vous prêt à en changer ou souhaitez-vous conserver vos habitudes ?

- Utilisez-vous les transports en commun ? Vérifier les infrastructures disponibles, et la durée moyenne des trajets depuis votre futur lieu de résidence et votre lieu de travail, le lycée de votre enfant, la salle de sport que vous fréquentez depuis 3 ans...
- Vous rendez-vous régulièrement au centre-ville ? L'éloignement du centre-ville est-il un atout ou un inconvénient ? En d'autres termes : privilégiez-vous le calme d'un quartier situé en périphérie de la ville, ou la praticité de trajets courts et la possibilité de vous rendre par exemple à pieds sur votre lieu de travail ?



- De quelles infrastructures et services avez-vous besoin ? (Écoles, groupe médical, commerces...). Le lieu de résidence que vous envisagez vous permet-il de bénéficier d'un accès aisé à ces infrastructures et services ?

Posez-vous les bonnes questions ! Dressez une liste précise de vos habitudes de vie et des besoins qui en découlent. En répondant à des questions simples, vous hiérarchiserez plus facilement vos critères de choix et parviendrez assez naturellement, à vous faire une idée précise du lieu idéal : plutôt dans une zone urbanisée, au sein d'un lotissement, ou au contraire, à la campagne, dans une zone plutôt isolée.

J'achète un terrain, mais pas seulement...

Certes, lorsque vous pensez « terrain », vous imaginez d'abord un environnement (un quartier plus ou moins côté, un bel espace arboré...), mais votre choix ne doit en aucun cas se limiter à cela.

Chaque terrain a ses propres caractéristiques, des contraintes qui lui sont propres, et surtout des règles d'urbanisme qui lui sont associées et qu'il est impératif de connaître avant de s'engager.

2.2 Caractéristiques du terrain :

Quels critères pour le choix de votre terrain ?

Acheter un terrain pour y faire construire sa maison est un acte important. Avant de signer chez le notaire, vous devez impérativement veiller à ce que le terrain choisi réponde à votre projet de construction. Ainsi, si vous souhaitez construire une grande maison, vous devez vous assurer que le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) vous l'autorise. Le COS exprime la densité de construction. Sur un terrain de 500 m² par exemple associé à un COS de 0,3 vous ne pourrez construire que $500 \times 0,3 = 150 \text{ m}^2$.

Si vous souhaitez construire une maison ultra design, vérifiez que les règles d'urbanisme vous l'autorisent notamment si votre futur terrain est en lotissement, en centre-ville, dans le périmètre d'un bâtiment classé...



Pour bien choisir votre terrain, nous vous conseillons de recueillir un maximum d'éléments regroupés sous 4 grands thèmes :

- **l'orientation du terrain** (soleil et exposition aux vents) : l'orientation de votre future maison est importante, car elle conditionne la vue dont vous disposerez depuis votre pièce de vie ou votre jardin. Mais elle revêt également une importance cruciale en matière de consommations énergétiques : votre future maison RT2020 sera conçue dans le respect de règles précises. Elle sera construite de façon à tirer notamment le meilleur parti des apports solaires. Il s'agit là d'un élément crucial à prendre en compte.
- **la topologie du terrain** (géométrie de la parcelle, dimensions, pente, présence éventuelle de murets...) : un cours d'eau passe-t-il à proximité de la zone constructible ? Suis-je certain(e) de bien connaître les limites du terrain ? Un bornage a-t-il été réalisé par un professionnel ? Le terrain est-il en pente ? (Pensez aux écoulements d'eaux pluviales).
- **la végétation** : la végétation laisse-t-elle présager qu'une partie du terrain peut être humide, voire marécageuse ? Ces magnifiques chênes en bordure de terrain risquent-ils de gêner la construction ? Quel sera le coût éventuel si je suis contraint(e) d'en faire abattre quelques-uns ? Quel est le risque de laisser ces arbres en cas d'intempéries ?
- **l'historique** : existe-t-il une servitude de passage pour accéder au lot ou à la maison qui se trouve derrière mon futur terrain ? A qui appartient le mur de mitoyenneté qui sépare mon futur terrain de celui de mon voisin ?

Si certains aspects vous semblent bloquants pour la réalisation de votre projet, rapprochez-vous de votre constructeur : il connaît la réglementation et, tout en tenant compte de l'existant, vous proposera le projet et les solutions techniques les mieux adaptées à vos envies.

Bien choisir les caractéristiques du terrain

- Surface du terrain : En général, dans les secteurs urbanisés, la surface des terrains est réduite, la grandeur oscille autour de 500 m². Cette surface est suffisante pour bien implanter votre maison tout en respectant les règles urbanistiques et garder ses distances avec les voisins tout en profitant d'un beau jardin. Choisir un terrain plus vaste suppose des frais d'entretien non négligeables. Si vous projetez d'acheter un petit terrain, préférez le lotissement, où tout est compris !



- **Forme du terrain :** Un terrain de forme simple vous assurera une plus grande marge de manœuvre pour faire construire, d'autant plus que vous ne pourrez pas toujours placer votre maison à l'endroit exact où vous le voudriez. Un terrain plat est plus aisé à bâtir, mais un terrain en pente peut offrir d'autres possibilités : plus grande surface, meilleure intégration au site, vue plus dégagée, aménagements paysagers originaux. Au-delà de 15 % de pente, les travaux sont compliqués et coûteux à mettre en œuvre (travaux de terrassement, pour contenir le ruissellement d'eau, etc.), et diminuent l'accessibilité en voiture. Un terrain en cuvette, ou proche d'une rivière qui vous expose aux risques d'inondation.
- **Nature du sous-sol :** La nature du sous-sol conditionne les fondations de votre future maison: un mauvais sol, moins cher à l'achat, suppose des travaux supplémentaires (étude du sol, fondations renforcées, cuvelage pour protéger le sous-sol contre les remontées d'eau, etc.).
Les sols rocheux ou constitués de sable ou de gravier sont considérés comme de bons sols. Par contre, ceux composés d'argile, de limon, de remblais font partie des mauvais sols : risques de tassement, de ruissellement ou d'inondation, de glissements de terrain, etc. La présence d'une nappe phréatique, de canalisations anciennes, de galeries ou carrières enterrées peuvent entraîner les mêmes conséquences.
Dans tous les cas, vous devrez effectuer un sondage du sol de votre terrain (étude de sol).
- **Orientation du terrain :** C'est l'un des aspects importants pour la construction de la maison, votre confort et vos dépenses énergétiques, surtout depuis l'application de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Soyez attentifs à la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, votre constructeur adhérent vous conseillera utilement :
Une vue imprenable n'est pas garantie : le code civil régit les ouvertures et vues entre voisins, mais ne protège pas la vue sur l'horizon... Il est tout à fait possible que l'on construise un bâtiment sur une parcelle voisine à l'avenir. Concernant l'ensoleillement, favorisez une orientation plein sud ! (voir Woodpedia : conception bioclimatique). La présence et le sens des vents sont à prendre en compte pour l'isolation et le chauffage, mais également pour le bruit, les fumées et dépôts éventuels, et la pluie...



Contraintes techniques

- Ce terrain dispose-t-il de tous les raccordements nécessaires aux réseaux d'énergie et de communication (eau, électricité, gaz et téléphone) ? Et si ce n'est pas le cas, son éloignement du bord de route pourrait-il engendrer des surcoûts de raccordement importants ?
- Un raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées est-il prévu ? Quel sera le coût ? Si le raccordement au réseau n'est pas possible, quel sera le coût de l'ajout d'une fosse septique ?
- La couverture 3G/4G est-elle correcte ?

Dans tous les cas, assurez-vous d'être en possession de toutes les informations utiles relatives au terrain, et d'établir une liste précise des frais éventuels à prévoir.

2.3 Règles d'urbanisme et contraintes architecturales

Chaque terrain est soumis à des contraintes qui sont propres à la zone dans laquelle il est situé. Vous devez impérativement vous assurer de la constructibilité de votre futur terrain, et connaître les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune, qui peuvent limiter l'utilisation du terrain. Le certificat d'urbanisme vous précisera les règles locales concernant :

- Les servitudes d'utilité publique et privées (droits de passage par exemple) éventuellement attachées au terrain,
- Les règles de mitoyenneté (distances à respecter avec les constructions voisines, clôtures, murs mitoyens, plantations le long des limites séparatives, etc.),
- La desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus, conditions juridiques, techniques et financières,
- Les réglementations sur les hauteurs, formes et aspects extérieurs des constructions (toiture, couleurs et matériaux des murs et menuiseries, etc.), ainsi que sur l'alignement des façades,
- Le coefficient d'occupation des sols (COS), qui définit la surface constructible sur une parcelle.



Pour connaître les règles d'urbanisme qui concernent le terrain que vous avez visité :

- Consultez le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans lesquels sont consignées l'ensemble des règles locales de construction. Ces documents vous permettront, en outre, de vérifier si des projets sont envisagés à proximité de votre futur terrain (autoroute, complexe immobilier...). Grâce à des documents, vous pourrez vérifier également que le terrain ne se situe pas dans une zone classée (proximité d'un édifice classé) ou protégée, et donc soumis, par exemple, aux recommandations des Architectes des Bâtiments de France.
- Consultez le plan cadastral (découpage des parcelles)
- S'il s'agit d'un terrain isolé, demandez un certificat d'urbanisme auprès de la Mairie ou auprès de la Direction Départementale de l'Équipement.

Vous ne pourrez, en aucun cas, déroger aux règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre futur terrain. Toutefois, sachez que nous sommes habitués à ce genre de contraintes. De nombreuses solutions existent pour faire d'une contrainte un atout et parvenir, malgré tout, à un résultat très proche de vos souhaits de départ. Demandez à voir des réalisations soumises aux mêmes types de contraintes. Vous serez surpris(e) !

Raccordement aux réseaux

Il est également très important de savoir si le terrain qui vous intéresse est viabilisé ou non, et à quelle distance il se trouve des premiers raccordements VRD (voirie et réseaux divers relevant de la viabilisation).



2.4 Types de terrains à bâtir :



Un lotissement est une valeur sûre si vous ne voulez pas vous "encombrer" et perdre du temps en formalités et démarches diverses. À la base, il s'agit d'un terrain divisé en plusieurs parcelles (lots) destinées à la construction. Pour choisir votre terrain en lotissement, vous devrez vous rapprocher d'un aménageur-lotisseur qui vous livrera un terrain inclus dans un projet architectural et paysager, mais aussi prêt à bâtir.

Il sera viabilisé. Travaux relatifs à la voirie, raccordements aux différents réseaux (gaz, électricité...), assainissement... vous n'aurez à vous occuper de rien ! Le coût de ces différents branchements et raccordements est compris dans le prix d'achat du terrain et borné. Autre avantage, la superficie de votre terrain est garantie. Elle aura été préalablement déterminée par un géomètre-expert qui aura posé des bornes. Personne ne pourra venir contester les limites de votre terrain !



Choisir un terrain en isolé (on dit aussi en secteur diffus) vous laisse, certes, plus de "liberté" qu'en lotissement, mais vous devrez vous montrer plus méthodique. Certains documents techniques vous aideront dans votre choix. Le premier d'entre eux est le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il permet de vérifier si le terrain est constructible.

Consultable à la mairie, il précise les règles de construction propres à la commune et tient compte de la prévention des risques naturels. Second document à consulter impérativement, le certificat d'urbanisme, délivré par la commune ou la direction de l'Équipement.

Choisir d'acheter un terrain en pleine campagne ou hors lotissement, c'est bénéficier d'un choix plus large et peut-être trouver le lieu rêvé pour faire construire votre maison, mais il faut savoir qu'il vous faudra tout vérifier par vous-même :

- vérifier la présence de commerces, d'écoles, d'équipements sportifs, culturels, administratifs à proximité, ou tout au moins à une distance qui vous paraît convenable.



- vous renseigner sur les transports en commun et les différents accès par la route, ainsi que sur les nuisances diverses qui pourraient dévaloriser votre choix et la valeur du terrain ensemble : circulation (autoroute ou autres voies), proximité d'établissements commerciaux et/ou industriels (zones d'activités ou industrielles, usines, etc.), aéroport, mais aussi stade, école, etc.

N'hésitez pas à discuter avec les voisins pour connaître les avantages et les inconvénients alentour. Et surtout prenez le temps de venir constater l'ambiance, le niveau sonore, l'ensoleillement, la circulation, l'animation autour du terrain, en visitant les lieux à différents moments de la journée et de la semaine, afin de vous assurer que vous vous y sentirez bien en continu. Vous aurez peut-être à effectuer des travaux de viabilisation, si votre terrain n'est pas raccordé aux divers réseaux (électricité, gaz, téléphone, eaux usées, eaux pluviales, etc.). Ces travaux sont coûteux, il faut en tenir compte à la fois dans votre prospection et dans votre budget lorsque vous arrêterez votre choix.

A qui s'adresser pour acheter un terrain ?

Il existe un grand nombre de sites internet sur lesquels vous trouverez des annonces de terrains à vendre, ainsi que quelques journaux spécialisés, et la presse locale. Les agences immobilières peuvent aussi vous proposer des terrains à vendre. N'hésitez pas à vous renseigner auprès des notaires, et des géomètres, qui sont très au fait des ventes dans le secteur géographique où ils travaillent. Vous pouvez également vous adresser aux mairies et à leurs services d'urbanisme, par exemple pour connaître les lotissements en cours d'aménagement ou prévus.

Enfin, nous sommes aussi en mesure de vous aider. Même si nous ne vendons pas de terrain en notre nom, nous avons un grand nombre de contacts, de partenaires foncier qui peuvent vous aiguiller facilement. Et bien sûr, n'hésitez pas à faire fonctionner le bouche à oreille, qui est souvent très efficace...

A quel prix dois-je acheter mon terrain ?



Le prix du terrain est déterminé par de nombreux critères : sa surface, sa topographie, son environnement immédiat, la distance qui le sépare des voies d'accès, mais aussi sa situation (proximité d'une agglomération), et la valorisation possible future de la maison. Les prix sont plus élevés en secteur urbanisé, mais varient selon les régions et leur potentiel d'attractivité.

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est due par toute personne qui entreprend une construction, un aménagement, une reconstruction ou un agrandissement, dès lors que cette opération est soumise à autorisation. En pratique, au moment de la demande de permis de construire ou d'aménager, ou de la déclaration préalable de travaux, vous devez remplir une «déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions». La mairie la transmettra aux services de l'État chargés de l'urbanisme dans les départements (directions départementales des territoires, DDT) pour qu'ils puissent établir la taxe et vous la réclamer.

Conclusion :

Dans le but d'une réelle sécurisation, il est indispensable de créer votre projet de maison individuelle **selon** le terrain : l'emplacement de votre future maison est aussi important que ses plans. Il doit correspondre à votre situation personnelle : transports, écoles, pôles économiques, accès routiers, voirie... Un terrain suppose aussi des contraintes en matière de construction qui conditionnent la construction et qui influent sur la valeur de la maison.

Vous avez trouvé votre terrain ou au moins vous en avez réservé un ? Bravo ! Maintenant passons à la troisième partie, la plus motivante certainement, votre future maison !

