

ACHETER UN TERRAIN : SE POSER LES BONNES QUESTIONS



Hors lotissement, le choix d'un terrain à bâtir doit répondre à une sélection rigoureuse. Nature du sol, règles d'urbanisme ou viabilisation sont autant de points à vérifier et de démarches à engager avant de signer. Conseils foncièrement constructifs.

On parle de terrain isolé, ou en secteur diffus, dès lors que celui-ci est situé hors lotissement. Il ne s'agit donc pas obligatoirement d'un carré d'herbes vertes perdu en pleine campagne ; mais bien d'une parcelle mise en vente par un particulier.

Avantage du terrain isolé ? A la condition de soumettre un

projet en adéquation avec les objectifs d'aménagement et d'occupation des sols de la commune, vous avez l'assurance d'une certaine liberté de réalisation. Bémol, vous devez vous plier à un grand nombre de formalités. Bornage, viabilisation ou étude de sol, c'est en effet à vous qu'il revient d'engager la plupart des démarches administratives. Le tour de la question en sept points.

1. Quelles sont les règles d'urbanisme ?

Le Plan local d'urbanisme. Pour connaître les règles d'urbanisme en vigueur sur votre commune vous devez d'abord savoir s'il existe un Plan local d'urbanisme, (Plu) ou à défaut une carte communale. En France, le Plu est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal, voire intercommunal. Il remplace le Plan d'occupation des sols (Pos) depuis la loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU. Il définit et délimite les différentes parties de la commune quant à leur affectation (zones d'habitation, zones industrielles, zones agricoles...). Il détermine aussi et surtout les conditions de l'occupation des sols et fixe de façon plus ou moins contraignante, la nature, l'aspect et les dimensions des constructions qui peuvent y être édifiées. Dans certains secteurs, la couleur de la façade ou des volets peut même être imposée, tout comme la nature des matériaux de couverture, le degré d'inclinaison de la pente du toit ou la taille des ouvertures.

Le certificat d'urbanisme. Attention, malgré la suppression du Cos, Coefficient d'occupation des sols, la constructibilité reste encadrée par de nombreuses règles telles que les règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives. La consultation du document local d'urbanisme reste donc indispensable pour vérifier la faisabilité de votre projet. Conseil : demandez un certificat d'urbanisme (CU) à la mairie. Un CU d'information vous donne les règles applicables à votre terrain. Un CU opérationnel vous indique si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation de

vosre projet. Pendant les dix-huit mois qui suivent l'obtention de ce dernier document, vous êtes certain que les règles d'urbanisme restent les mêmes et votre permis sera très certainement accordé.

2. Quels documents consulter ?

Plusieurs documents vous permettent de découvrir les règles d'urbanisme en vigueur sur votre commune. Vous pouvez les consulter librement en vous rendant à la mairie ou à défaut à la Direction départementale du territoire.

Le Plu. *Le Plan local d'urbanisme (ancien Pos) délimite les différents secteurs et fixe les règles applicables. Les autorisations d'occupation du sol, comme les permis de construire, sont délivrées par le maire, au nom de la commune.*

La Carte communale. *Elle présente un plan de zonage simplifié déterminant les zones constructibles et inconstructibles.*

Les autorisations d'occupation du sol *sont délivrées par le maire, au nom de la commune, dans le respect du RNU, le Règlement national d'urbanisme.*

*Dans certaines communes qui ne disposent ni d'un Plu ni d'une carte communale, c'est le **règlement national d'urbanisme** (RNU) qui s'applique, élaboré par la commune et approuvé conjointement par l'Etat. Les autorisations d'occupation du sol sont alors délivrées par la mairie au nom de l'Etat.*

3. Suis-je raccordé aux réseaux ?

L'accès aux réseaux. *Pas forcément. En secteur diffus, notamment en zone rurale ou semi-rurale, il n'est pas rare de devoir engager des travaux de viabilisation. Il faudra notamment financer l'accès aux différents réseaux EDF, GDF, téléphone... Le coût dépend de la distance des réseaux par rapport à la parcelle, en moyenne entre 3.000 et 4.000 €.*

Le raccordement de la maison. Une fois le terrain viabilisé, reste à raccorder la maison. Soit le raccordement est compris dans le contrat de construction – donc dans le prix convenu – et vous ne vous occupez de rien. Soit les branchements sont décrits et chiffrés dans un avenant au contrat. Coût moyen : de 4.000 à 7.000 €, mais le montant exact dépend de la configuration du projet (distance de la maison par rapport au coffret technique en limite de parcelle, caractéristiques du terrain, etc.). Les travaux de raccordement sont en effet réalisés par des concessionnaires sous la maîtrise d'œuvre du constructeur. Si vous signez un autre document qu'un CCMI, vous devrez choisir vous-même les entreprises et surveiller le chantier.

Le raccordement à l'assainissement collectif. Par ailleurs, si votre maison ne peut pas être raccordée à l'assainissement collectif (traitement des eaux usées), vous devrez envisager un assainissement dit autonome. Selon les caractéristiques de votre terrain (imperméabilité, pente), les solutions retenues seront plus ou moins onéreuses. Comptez 4.000 € pour une fosse toutes eaux avec un épandage classique mais cette somme peut monter jusqu'à 12.000 €.

4. Les servitudes, c'est quoi ?

Le terrain que vous convoitez peut être grevé de servitudes et donc limiter votre occupation du sol. Ce sont des droits détenus par votre voisin sur votre propriété. Un point à vérifier pour éviter d'éventuels litiges ultérieurs. Les servitudes les plus courantes ?

Servitude de droit privé. Celles dites de droit privé tel que le **droit de passage** dont bénéficie le voisin si sa parcelle est enclavée, autrement dit si elle n'a pas d'accès direct à la voie publique. C'est au propriétaire du fonds enclavé de supporter les frais relatifs à la création, à l'usage et à l'entretien du passage.

Servitude d'utilité publique. Votre terrain peut également être concerné par des servitudes d'utilité publique. C'est notamment le cas s'il est concerné par un Plan de prévention des risques naturels, qui peut imposer des règles de

construction spécifiques (taille des fondations, joints de dilatation, séparation de la maison en plusieurs volumes, chaînage d'angles...).

Droit de préemption. Vérifiez aussi que le bien n'est pas concerné par un droit de préemption qui permettrait à la collectivité d'acheter en priorité ou n'est pas frappé d'alignement. Dans ce cas, la commune pourrait exiger la cession d'une partie du terrain en vue de la réalisation de voies publiques.

5. Terrain à risques ?

Une déclaration obligatoire. Tout terrain vendu doit être accompagné d'une déclaration datant de moins de six mois au jour de la signature du compromis, mentionnant si la parcelle mise en vente est située dans un périmètre d'exposition aux risques technologiques ou dans une zone concernée par des risques naturels prévisibles (feu de forêt, avalanche, mouvement de terrains, etc.) ou dans une zone de sismicité.

Notez que son absence peut entraîner l'annulation de la vente au titre des vices cachés ou une décote du prix du bien. Avant de signer, pensez notamment à consulter le site www.prim.net. Ce portail mis en place par le ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie, dédié à la prévention des risques majeurs vous informe précisément de ceux encourus par la commune que vous convoitez.

6. Sur quel sol construire ?

Des informations sur la nature du sol. Pour construire sur de bonnes bases, il faut connaître la nature du sol. Argile, calcaire, présence d'eau ou remblais peuvent en effet nécessiter la réalisation de fondations spéciales. Commencez par inspecter le terrain. Premiers indices : la présence de certains végétaux (saules par exemple) peut révéler un terrain humide. Des murets fissurés peuvent indiquer que la parcelle est instable. Une enquête auprès des voisins, des commerçants ou de la mairie peut aussi vous apporter de précieux renseignements. Demandez également à votre constructeur de se rendre sur place avant

de signer le contrat. Certains d'entre eux utilisent des pénétrromètres dynamiques, qui donnent de précieuses informations sur la nature et la qualité du sous-sol.

Etude de sol. En cas de doute, faites réaliser une étude de sol. Vous saurez précisément le type et le dimensionnement de fondations dont votre maison a besoin et leur prix sera chiffré dans le cadre du Contrat de construction-loi de 1990. Le coût de l'étude de sol varie en général de 1.000 à 4.000 € selon les cas. Mais c'est là le prix de la tranquillité.

7. Le bornage est-il obligatoire ?

Des limites non garanties. Sachez que si le titre de propriété vous garantit la possession du bien, il ne certifie aucunement les limites de votre terrain ou même sa superficie réelle, celui-ci comportant souvent une clause de non-garantie de contenance. Il en va de même pour les différentes mesures portées au cadastre qui n'ont qu'une valeur purement indicative.

Seul un bornage réalisé par un géomètre expert est en mesure d'établir avec certitude les dimensions exactes de votre propriété, de définir juridiquement et de matérialiser sur la parcelle les limites d'une propriété. Une fois le procès-verbal rédigé, les intéressés sont conviés à signer le document qui établira définitivement la surface de la parcelle concernée : le bornage sera alors opposable aux signataires et à leurs ayants-droit. L'exactitude de ces renseignements vous permet notamment de ne pas enfreindre les règles d'urbanisme en respectant les distances d'implantation de votre construction vis-à-vis de la voirie et des riverains.