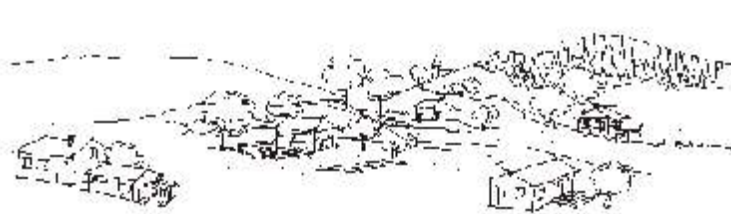


1

Construire sa maison


choisir son terrain

CAUE du Tarn • 188, rue de Jarlard • 810 00 ALBI • tél. 05 63 60 16 70 • fax 05 63 60 16 71 • mail : caue-81@wanadoo.fr



A Avant toute visite

1 Identifier vos besoins et faire le choix d'une situation géographique : habiter en ville, dans un village, un lotissement, à la campagne ? Dans chaque situation, soupesez les avantages et les inconvénients :

	Habiter en ville ou dans un bourg Terrain équipé de réseaux	Habiter à la campagne dans un hameau Terrain pas toujours équipé de réseau
+	<ul style="list-style-type: none"> ● Proximité des services (administration, écoles, commerces, bibliothèque, activités sportives, loisirs, ...) ● Des déplacements peu problématiques pour toute la famille (vélo, bus...) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Cadre à l'écart de l'agitation du bourg pour une proximité avec la nature ● Un coût du foncier moins élevé
-	<ul style="list-style-type: none"> ● Des opportunités foncières plus restreintes ● Des coûts du foncier plus élevés 	<ul style="list-style-type: none"> ● Eloignement des services, des commerces donc des déplacements importants (écoles, domicile, travail-domicile) ● Nécessité de « motoriser » rapidement toute la famille (voiture, motocyclette) avec les frais que cela entraîne (assurances, essence, achat des véhicules et entretien). ● Certaines communes bénéficient d'un ramassage scolaire. Renseignez vous à la mairie. ● Assainissement individuel à installer.

2 Renseignez vous sur la surface, les dimensions du terrain, sa localisation par rapport au bourg ou au quartier. Est-il d'un accès facile ou enclavé ?

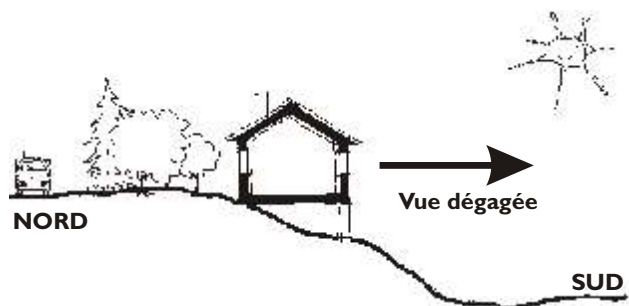
3 Quel est le niveau d'équipement ?
Y a-t-il l'eau, l'électricité à proximité ? Peut-on se raccorder au tout à l'égout ou faut-il prévoir un

assainissement individuel ? (La viabilisation a un impact sur le coût). Y a-t-il le gaz, le téléphone ?

4 Le prix du terrain : Correspond-il à votre budget ? Est-il H.T. ou T.T.C. ? Faut-il rajouter des frais annexes (bornages...)?

B Pendant la visite

1 Quel est l'environnement du terrain ?
Y a-t-il des sources de nuisances : bruits, odeurs, route très fréquentée, station d'épuration, usine, exploitation agricole, night-club, bar de nuit, terrain de sport (match de rugby, foot...), chemin de fer, aéroport...
Il ne faut pas se limiter aux abords immédiats car le vent, selon sa direction, peut porter des odeurs ou des bruits venant de loin (une route en contrebas génère plus de nuisances que l'inverse).



2 Quelle est l'orientation du terrain par rapport au soleil, aux vents dominants ? Dans le Tarn, les pluies sont orientées nord-ouest et le vent d'autan souffle au sud-est. Une maison soumise aux vents froids connaîtra de fortes déperditions de chaleur. Un ensoleillement insuffisant peut générer une fraîcheur et une humidité excessives. Quel est le côté ensoleillé ? Le côté rue ou le côté jardin ? Quelles sont les vues, comment sont implantées les maisons voisines.

Voir fiche spécifique sur l'implantation de la maison

3 Quelle est la nature du sol, sa déclivité (pente, terrain plat), y a-t-il de la végétation, la présence d'eau, de fossés...

Quelle était l'utilisation du terrain ?

Quelle est la nature du sol ?

Pour les fondations (attention aux argiles gonflantes) : seule une expertise faite par un hydrogéologue pourra vous renseigner de façon certaine.

Y'a-t-il des zones humides, des rochers ?

Vous pouvez faire appel à un géobiologue qui vous renseignera sur la présence de failles, d'eau souterraine, des réseaux telluriques qui peuvent guider les choix d'implantation de la maison.

Si le terrain est en pente, l'accès est-il placé en bas de la pente ou en haut ?

Il faut adapter votre projet au site en limitant au maximum les transformations qui vont changer le paysage et engendrer des surcoûts (remblaiement, terrassement).

4 Le terrain est-il borné ?

si non, il faudra intégrer le coût du bornage dans votre budget pour éviter tout litige ultérieur.

C Après la visite

Vérifiez les conditions de constructibilité. Il existe des documents d'urbanisme ou des règles qui interdisent ou fixent les principes de construction sur le terrain.

1 Le Certificat d'Urbanisme ou CU.

Le CU est délivré par le Maire de la commune et par les services de la DDE (Direction Départementale de l'équipement). L'administration s'engage pendant un an à respecter les indications portées sur le CU qui déterminent la constructibilité du terrain.

Cet engagement demeure même si, entre temps, les règles changent. Il est donc indispensable pour le futur acquéreur de consulter un CU datant de moins d'une année.

2 Prenez connaissance en mairie des réglementations d'ordre public auxquelles sera soumis votre terrain.

- soit votre terrain est soumis à une réglementation d'urbanisme particulière décidée par la commune. Cette réglementation peut concerner une zone spécifique (Règlement de lotissement, Arrêté de lotissement, etc.) ou s'inscrire dans un document de planification du développement à l'échelle de la commune ou Plan Local d'Urbanisme (PLU) (anciennement Plan d'Occupation des Sols POS).

- soit à défaut de tels documents, c'est une législation nationale qui s'imposera : le Règlement National d'Urbanisme RNU.

Votre terrain peut aussi s'inscrire dans le périmètre d'un domaine de protection (Monument Historique, Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique, Montagne, etc.) Dans ce cas-là, la législation nationale qui régit ces domaines, s'imposera aux documents communaux (voir la fiche spécifique réglementations)

3 Vérifier si votre terrain ne comporte pas de servitudes d'ordre privé.

Des droits privés réglementent parfois les relations entre propriétaires : il vous faut voir si votre terrain est assujéti à de tels droits et quelles sont leurs incidences sur votre projet. Cela peut être des droits notarial ou d'usage (prescription trentenaire) : droits de passage ou de puisage, des servitudes de vues, des contraintes de mitoyenneté. Pour en prendre connaissance, il vous faudra contacter votre notaire. Mais cela peut être aussi des droits personnels qui lient les propriétaires dans un périmètre donné. Ces droits sont alors consignés dans un contrat, remis à chaque propriétaire (le cahier des charges d'un lotissement par exemple). Les servitudes survivent aux ventes et aux héritages successifs. Consultez un notaire.

4 Les vices cachés.

Le terrain désiré peut avoir des vices cachés. N'hésitez pas à mener l'enquête :

- ancienne utilisation du terrain (risques de pollution du sous-sol)
- le risque d'inondation (signalé dans le C.U.)
- le risque d'incendie
- les terrains remblayés (sources de tassements différentiels et donc de fissuration des constructions). Le notaire peut vous fournir ces informations mais malheureusement, il arrive qu'il n'ait pas connaissance de ces « vices ». Il vous faudra vous adresser aux administrations (mairie, DDE, etc.) ou au voisinage. Pensez aussi à demander en mairie, s'il existe des opérations prévues à proximité de la parcelle qui vous intéresse (constructions, routes, ...).



Les fondations jouent un rôle primordial

5 Pensez aux voisins !

S'il y a des voisins autour de votre parcelle, n'hésitez pas à les interroger. Ils peuvent vous aider dans vos démarches à partir de leur propre expérience, s'ils ont eu à régler un problème identique au vôtre.

6 Consultez le CAUE !

Lorsque vous possédez toutes les informations réglementaires, vous pourrez recourir aux services gratuits d'un architecte-conseiller du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Il vous aidera à élaborer votre projet en vous prodiguant ses conseils, en vous apportant des idées, et en vous expliquant avec des croquis. Pour le rencontrer, munissez-vous de tous les documents utiles et, notamment, de photos du terrain.

7 Toutes les contraintes liées au site ne sont pas forcément un obstacle, elles peuvent au contraire enrichir votre projet.

Pensez à la façon dont vous pourriez les intégrer : comment orienter votre maison en plaçant un pignon protecteur face aux vents dominants, comment tirer parti d'un terrain en pente pour « jouer » avec les volumes ou ménager des points de vue...