



Bien choisir votre terrain

Trouvez le terrain de vos rêves

Maison Grand'Confort


Choisir le
bon terrain

Trouvez le
terrain de vos rêves

BIEN CHOISIR
V O T R E
T E R R A I N

Réalisez
votre maison de rêve

Maisons
Grand'Confort



TROUVER LE BON TERRAIN

C'est bel et bien la base de votre projet de construction de maison : le terrain ! Choisir un emplacement à la campagne ou en ville, dans un lotissement ou sur une parcelle isolée, tout en longueur ou plutôt large, en pente ou sur une surface plane, ... autant d'alternatives qui vont déterminer votre projet de construction, mais aussi votre futur mode de vie. Trouver le bon terrain est donc une étape clé dans votre projet immobilier.

Lors d'un projet de construction de maison individuelle, le choix du terrain est une première étape indispensable. Voici quelques conseils à suivre pour mener votre projet plus sereinement.



LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE

Penser à la revente

Avant de vous lancer dans la recherche d'un terrain, Maisons Grand'Confort vous conseille de bien garder en tête que vous achetez toujours dans l'optique de revendre un jour ... même si vous ne revendez pas ! Ainsi, vos coups de coeur peuvent se révéler dramatique si vous n'arrivez pas, plus tard, à vous en séparer. Prenez donc garde aux petits inconvénients de votre terrain que vous être prêt à accepter, mais que vous aurez du mal à justifier au moment de la revente.

L'orientation de terrain

Le choix du terrain est une étape primordiale dans la construction de maison. Une maison construite sur un terrain bien choisi mais surtout une maison bien orientée est une habitation qui accumule énormément d'avantages notamment en termes de consommation d'énergie. L'orientation est un facteur déterminant dans votre future consommation d'énergie. Pour obtenir une habitation lumineuse et thermiquement confortable, il suffit de suivre quelques principes simples afin d'avoir la bonne exposition de la maison. Mais tout d'abord qu'en est-il du choix du terrain à bâtir ? Chacun voudrait pour sa maison une orientation plein sud pour profiter d'une belle luminosité dans les pièces à vivre. Mais cela n'est pas toujours possible ni souhaitable. Et pour cause : en fonction du terrain, de la configuration de la maison, de la chaleur, il faut faire des choix.

La localisation

En fonction de votre mode de vie, vous préférerez vous tourner vers une parcelle isolée ou plus urbanisée. En ville, les terrains à vendre rentrent aujourd'hui souvent dans des programmes de construction de lotissement. Ici, seuls vos goûts et vos habitudes de vie pourront vous permettre de faire le bon choix ! En choisissant un terrain isolé, vous obtiendrez un prix au m² plus faible et profiterez d'un environnement au calme. Mais ce type de terrain est bien souvent non viabilisé, c'est-à-dire non raccordé aux différents réseaux. Cette étape nécessaire pour débiter votre chantier est donc à prévoir dans votre budget.

TERRAIN

Bien se renseigner sur les règles d'urbanisme

Décortiquer le plan local d'urbanisme (PLU). Avant d'acquérir un terrain pour construire votre maison, vous devez vous renseigner sur les règles d'urbanisme applicables à la commune. En effet, ces informations vous sont indispensables pour vérifier la faisabilité de votre projet. Suivant l'emplacement de votre terrain dans sa commune, votre future maison devra répondre à certaines règles strictes de construction. Distance par rapport aux limites du terrain, hauteur maxi, occupation maximale des sols (COS), etc ... Sylvio, mayana976 et lilye68 vous conseillent donc de vous rendre en mairie pour consulter le PLU (plan local d'urbanisme) ou POS (plan d'occupation des sols) afin de savoir précisément ce que vous pourrez construire ou non.

Attention, consulter le PLU peut aussi se révéler capital si vous achetez un terrain entourés d'autres terrains vierges, qui plus est constructibles. Pour connaître les règles d'urbanisme en vigueur, il vous faudra généralement consulter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la mairie. Le PLU délimite les différentes zones du territoire de la commune et leur affectation (habitation, agricole, industrielle...).

Le PLU fixe également toutes les règles de construction applicables à chaque zone : hauteur, volume, emprise au sol, implantation... Dans certains secteurs, la couleur de la façade ou des volets, la pente ou les matériaux de la toiture, peuvent être imposés à chaque propriétaire.

Déterminer la nature du sol : une étape importante avant l'achat

L'achat d'un terrain à construire ne se fait pas au hasard. Un certain nombre de critères doivent être étudiés de près pour avoir la certitude de faire le bon choix. Il est notamment essentiel d'analyser la nature du sol avant de bâtir une maison dans de bonnes conditions et avec les bonnes méthodes et techniques.

D'ailleurs, les constructeurs exigent souvent une expertise du sol et un document spécifique avant de démarrer les travaux.





Se renseigner sur les limites et les servitudes grevant la propriété

Les mesures portées au cadastre ont seulement une valeur indicative. Seul un bornage réalisé par un géomètre permet de délimiter le terrain avec précision. Il déterminera les limites réelles du terrain et sa superficie exacte.

Ce qu'il faut savoir sur la servitude : Les différents types de servitudes

- **Les servitudes légales** : la loi peut prévoir, par exemple, de charger un fonds servant d'une servitude de vue, le propriétaire en bénéficiant peut donc placer des ouvertures ou «vues» sur sa propriété à des distances moindres de la propriété voisine.
- **Les servitudes naturelles** : du simple fait de l'implantation d'un bien immobilier, une autre propriété située en contrebas subit l'écoulement naturel des eaux, par exemple.
- **Les servitudes conventionnelles** : deux propriétaires peuvent convenir ensemble d'instituer une servitude. Il peut s'agir, par exemple, d'un droit de passage des propriétaires du fonds dominant sur le fonds servant. Prendre son temps

Viabilisation

Viabiliser un terrain demande de nombreuses démarches auprès de multiples interlocuteurs et peut vite devenir un casse-tête pour le particulier mal informé. Eau, électricité, gaz et raccordement au tout à l'égout, retour sur les diverses formalités que vous aurez à réaliser, en détails.

Un terrain non viabilisé ne possède pas de raccordement au réseau d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, ni même au réseau d'assainissement. Un terrain non viabilisé peut permettre une révision du prix à la baisse pour l'achat, les travaux nécessaires à sa viabilisation peuvent dans certains cas rattraper cette économie d'investissement, notamment si le terrain se trouve très éloigné des installations publiques. Si vous passez par un promoteur ou si vous achetez à un lotisseur de terrain viabilisé, vous n'aurez pas à vous soucier de la conduite de ses travaux. Par contre si vous achetez directement le terrain non viabilisé, vous devrez réaliser les démarches suivantes.

Raccordement au réseau d'eau

Le raccordement à l'eau potable est la première étape de la viabilisation d'un terrain, et représente environ 10 à 20 % du coût de celle-ci. Il consiste à raccorder votre terrain au réseau d'eau public, bien avant que les travaux de construction ne commencent.

Raccordement au réseau d'électricité

Pour être raccordé au réseau d'électricité, deux possibilités existent : s'adresser directement au gestionnaire du réseau ou faire appel à un fournisseur d'électricité. Dans ce cas, c'est lui qui gère l'avancement du projet et les modalités techniques du raccordement.

Avant d'obtenir le raccordement au réseau électrique, il faut d'abord constituer un dossier comprenant notamment la demande de raccordement ainsi qu'une copie du permis de construire. Le gestionnaire du réseau réalise alors une étude technique et propose une solution de raccordement dans un délai de 10 jours ouvrés.

Raccordement au réseau de gaz

Le raccordement au gaz de ville est une démarche qui doit être entamée plusieurs semaines avant sa réalisation. La demande de devis se fait auprès de GRDF et permet, une fois les travaux réalisés et le certificat de conformité obtenu, d'être fourni en gaz naturel pour la cuisson, l'eau chaude et le chauffage.

Les différentes taxes

Une fois votre permis de construire en poche, vous serez visé par la taxe d'aménagement. Celle-ci est calculée en fonction de votre surface de construction et varie d'une commune à l'autre, tout comme la taxe d'habitation et la taxe foncière, qui s'ajoutent à l'addition. N'oubliez pas de vous renseigner sur ces coûts qui s'ajouteront au remboursement de votre prêt bancaire.



Votre promoteur constructeur
de maison individuelle

A woman with her hair tied back, wearing large, dark, wrap-around goggles, is sitting in a meditative pose on a lush green grassy field. She is wearing a white tank top and white shorts. Her arms are extended outwards, and her legs are spread wide in a lotus-like position. The background is a soft-focus green landscape. The text 'Maisons Grand'Confort' is overlaid on her chest in a white, serif font.

Maisons Grand'Confort

www.maisons-grandconfort.fr