



## FICHE MAISONS DE QUALITÉ

### LES PRINCIPALES QUESTIONS A SE POSER LORS DE L'ACHAT D'UN TERRAIN

L'association Maisons de Qualité vous invite à répondre à chacune des questions de cette fiche. Vous aurez alors réuni un certain nombre d'éléments qui vous permettront certainement d'affiner vos choix et de trouver un terrain correspondant au meilleur compromis possible au regard de vos priorités.

#### LA LOCALISATION DU TERRAIN RÉPOND-ELLE AUX BESOINS QUOTIDIENS DE VOTRE FAMILLE ?

La localisation du terrain est-elle adaptée à	Oui	Non
<p><b>- Votre mode de vie ?</b> Les services et commerces de proximité : leur adéquation avec vos activités et loisirs. L'environnement proche : son adéquation avec vos aspirations et affinités</p> <p><b>- Vos activités professionnelles ? (1)</b> Limitation des déplacements domicile travail.</p> <p><b>- La scolarité et les études des enfants ?</b> Existence proche d'établissements correspondant à la scolarité actuelle et future de vos enfants.</p>		

Existe-t-il des transports collectifs à proximité ? (trains, bus...) (1)	Oui	Non
Possibilité pour chacun des membres de la famille, de bénéficier d'un réseau de transports collectifs pour ses activités.		

<sup>(1)</sup> Les incidences du transport sur le budget de la famille

Pensez au temps de transports quotidiens et aux surcoûts entraînés par l'éloignement (frais de transports, achat éventuel d'une voiture supplémentaire, ...).

Pour faire un calcul rapide du budget consacré aux transports en voiture, il vous est possible de faire une étude personnalisée sur le site de l'ADEME :

<http://www.ademe.fr/auto-diag/transports/atema/Autodiagnostic/parametres/parametreq3.asp>



## LA LOCALISATION DU TERRAIN PERMETTRA-T-ELLE UNE REVENTE FACILE ?

Lors de l'achat de votre terrain, il est important d'avoir en tête que vous pourriez avoir à le revendre un jour.

Plus votre terrain sera bien localisé (au regard de facteurs tels que les dessertes routières et de transport en commun, les services, les équipements, etc...), plus il sera facile de le revendre.

Avant de conclure l'achat d'un terrain, il est conseillé de consulter, à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement, le plan local d'urbanisme (ou le plan d'occupation des sols) de la commune (s'il y en a un), afin de s'informer des projets d'urbanisme prévus aux alentours.

## LE TERRAIN EST-IL AMÉNAGÉ ? DES ADAPTATIONS SONT-ELLES À PRÉVOIR AU NIVEAU DE LA CONSTRUCTION ?

Les caractéristiques du terrain ont des incidences directes sur le type et le coût de la construction.

	Oui	Non
<p><b>- Le terrain est-il borné ?</b> Le bornage est une opération effectuée par un géomètre-expert, qui consiste à fixer la limite séparative de deux propriétés contiguës ; le bornage ne donne pas la surface mais permet de la calculer</p>		
<p><b>- Le terrain est-il viabilisé ?</b> Les réseaux publics d'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, évacuation et de traitement des eaux usées et eaux de pluie sont accessibles en limite de propriété.</p>		
<p><b>- Y'a-t-il des servitudes privées à prendre en compte ?</b> Droit de passage, mitoyenneté, servitude de vue, ...</p>		
<p><b>- Y'a-t-il des risques d'inondation ?</b> La mairie ou des voisins le cas échéant, peuvent renseigner sur ce risque.</p>		
<p><b>- Quelle est la qualité du sol ?</b> Il se peut que le sol soit de faible résistance, argileux, humide... pour vérifier la qualité du sol, il est possible de : - faire intervenir un constructeur pour connaître son avis, - commander une étude géotechnique, le cas échéant.</p>		
<p><b>- Y'a-t-il des aménagements existants pouvant entraîner l'adaptation de votre construction ou des travaux préalables sur le terrain ?</b> Souches d'arbres, pylônes, ancien bâti...</p>		
<p><b>- Le terrain est-il accessible aux camions ?</b> Rayon de braquage, passage d'un fossé...</p>		



## QUELLES SONT LES CONTRAINTES D'URBANISME AFFÉRENTES AU TERRAIN ?

### **Si le terrain que vous envisagez d'acquérir est situé en dehors d'un lotissement,**

il vous est conseillé de déposer, à la mairie de la commune où se trouve le terrain, une demande de certificat d'urbanisme. Délivré gratuitement, ce document doit indiquer :

- si votre projet est réalisable,
- les dispositions d'urbanisme, contraintes architecturales à respecter (forme de la toiture, des fenêtres, couleur des tuiles...),
- les limitations administratives au droit de propriété,
- le régime des taxes et participations d'urbanisme,
- l'état des équipements publics existants ou prévus,
- si le bien est ou non concerné par un droit de préemption.

Il est vivement recommandé de ne pas acheter le terrain avant d'avoir obtenu un certificat d'urbanisme.

### **Si le terrain est situé dans un lotissement,**

le terrain est constructible, viabilisé et raccordé aux réseaux.

Il vous est conseillé de vous adresser à l'aménageur (ou au lotisseur le cas échéant) afin de consulter le règlement de lotissement et le cahier des charges -ou à défaut l'arrêté de lotir- et vous assurer ainsi que votre projet est compatible avec les dispositions qu'ils prévoient. (Quelles sont la surface et la largeur des façades constructibles ? Quels sont les travaux qui peuvent vous être imposés : clôtures, plantations... )

[Pour en savoir plus sur les règlements d'urbanisme...](#)