

Le terrain à bâtir

Comprendre les informations qui décrivent un terrain.

DOCUMENT 1

Annnonce d'un terrain à bâtir

A Plan, photographie et prix



138 000 € 214 € / m²
 Simuler mon prêt
 Saint-Paul-lès-Dax 40990
 Terrain 646 m² SAINT PAUL LES DAX

Source : leboncoin.fr.

B Description du terrain

Description

Terrain 646 m² SAINT PAUL LES DAX

Ne cherchez plus, votre projet de construction commence ici. Situé dans un secteur calme et résidentiel, ce dernier lot offre des prestations rares sur le marché :

- > Zéro contrainte : Libre constructeur et hors lotissement.
- > Architecture flexible : Grâce à une emprise au sol de 60% et la possibilité de construire en étage (R+1).
- > Confort moderne : Entièrement viabilisé, raccordé au tout-à-l'égout et prêt pour accueillir une piscine.

Vivre ici, c'est choisir la tranquillité tout en restant connecté grâce à la nouvelle piste cyclable à proximité immédiate. Une opportunité à saisir d'urgence !

Non soumis au DPE

Consommation énergie primaire : Non communiqué
 Consommation énergie finale : Non communiqué

1. Les informations générales

Le prix du terrain

Une annonce immobilière affiche tout d'abord un prix. Ici, le terrain est proposé à 138 000 €. Mais s'agit-il, pour autant, du montant total que vous devrez débours ? Malheureusement Non. À ce prix s'ajoutent ce que l'on appelle couramment les **frais de notaire** (le terme officiel est **frais d'acquisition**).

L'expression « frais de notaire » est trompeuse, en réalité, seule une faible part rémunère le notaire. L'essentiel correspond à des impôts et taxes reversés à l'État et aux collectivités.

Répartition indicative des « frais de notaire »



Ordres de grandeur pour une vente immobilière. Source : Notaires de France.

**APPLICATION**

Calculer le coût total d'acquisition. Retenir une estimation de 8 % de frais d'acquisition pour ce terrain vendu 138 000 €.

La superficie du terrain

La **superficie** désigne l'aire totale du terrain. Dans l'annonce, elle est de 646 m².

Un grand terrain offre davantage d'espace et permet de s'éloigner des voisins. Un terrain plus petit est souvent moins coûteux et demande moins d'entretien.

La superficie influence aussi la surface qu'il sera possible de bâtir. Toutefois, un terrain de 646 m² ne permet pas de construire librement 646 m² de bâtiment : les règles d'urbanisme limitent l'occupation du terrain.

Le prix au mètre carré

L'annonce indique également un prix de 214 €/m². Cette valeur est un ratio qui met en relation le prix du terrain et sa superficie. Le site immobilier le calcule afin de faciliter la comparaison entre des terrains de tailles différentes.

2. Du terrain au lot à bâtir

Le cadastre

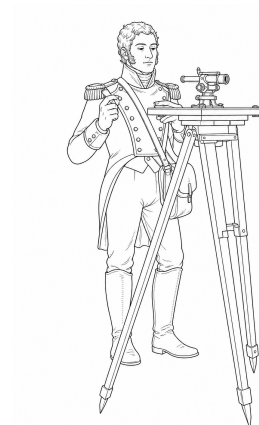
Un terrain n'est, au fond, rien d'autre qu'un « bout de terre ». Et pourtant, la possession et le partage de la terre sont depuis toujours à l'origine de nombreux conflits. Les limites entre propriétés sont souvent imprécises, fondées sur des repères naturels ou de simples accords entre voisins. En 1807, sous l'impulsion de Napoléon Ier, une loi généralise le **cadastre** à tout le territoire. Des **géomètres** arpentent les communes : ils mesurent la superficie des terrains, dessinent les parcelles et évaluent leur valeur afin de répartir plus équitablement l'impôt foncier. Chaque parcelle est numérotée et affectée à son propriétaire.

 FIGURE 1 Le cadastre napoléonien

A Extrait d'un plan cadastral



B Un géomètre au travail



 **TEXTE À RECOPIER** **Définition du cadastre**

Depuis, le cadastre a été numérisé et est mis à jour en permanence au gré des **divisions et regroupements parcellaires**.

La parcelle

Chacune des portions numérotées du plan cadastral est appelée **parcelle**. Sa référence associe généralement le nom d'une section (A, AB, AC, etc.) et un numéro (ex : AC141). Une propriété peut correspondre à une seule parcelle, mais elle peut aussi en réunir plusieurs.

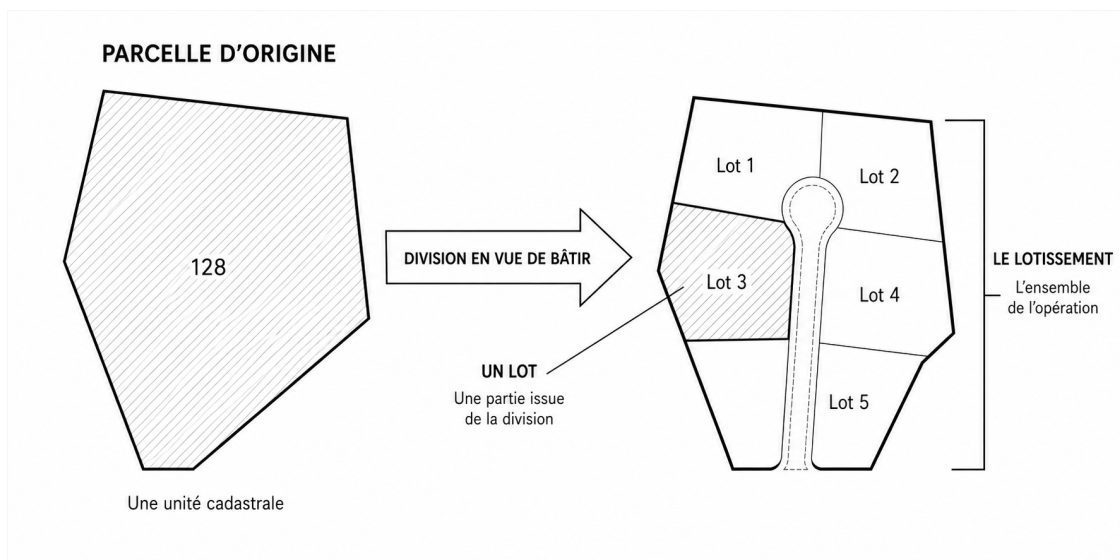
La parcelle est donc une unité d'identification. Elle peut évoluer : si un propriétaire partage son terrain pour en vendre une partie, la division devra être reportée au cadastre. C'est précisément ce qui nous ramène à l'annonce montrée du chapitre.

Le lot

Le plan de l'annonce indique « lot 5 à détacher ». Le propriétaire possède un terrain plus grand et prévoit d'en séparer une partie pour la vendre. Cette partie forme un **lot** aussi appelé lot à bâtir. La division de la parcelle d'origine créera ainsi plusieurs parcelles plus petites au cadastre.

 **TEXTE À RECOPIER** **Distinguer la parcelle et le lot**

FIGURE 2 De la parcelle d'origine aux lots à bâtir



Le lotissement

Dans le langage courant, un **lotissement** est un quartier de maisons individuelles organisé autour d'une ou plusieurs rues. C'est ce que montre la figure suivante : les maisons sont desservies par des voies communes et forment un ensemble facilement reconnaissable.

 **FIGURE 3** Un lotissement au sens courant



Mais le mot n'a pas exactement le même sens en droit. Juridiquement, le **lotissement** ne désigne pas le quartier construit : il désigne l'opération qui consiste à diviser un terrain afin de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Reprenons **la figure 2**. La parcelle d'origine est divisée en cinq lots à bâtir : l'ensemble de cette division constitue un lotissement, même si aucune maison n'est encore construite. La création d'un seul lot à bâtir peut même suffire.

Il faut donc retenir cette différence : le **sens courant** décrit ce que l'on voit, tandis que le **sens juridique** décrit la manière dont les terrains ont été créés.

Lorsqu'une annonce indique « hors lotissement », elle emploie le sens courant. Elle laisse subtilement entendre que nous aurons une grande liberté architecturale (contrairement aux lotissements qui imposent matériaux, couleurs, etc.), aucun frais de lotissement et davantage d'intimité.

3. Les règles d'urbanisme

L'annonce évoque une « emprise au sol de 60 % » et la possibilité de construire en « R+1 ». Ces deux indications donnent une première idée de la maison qu'il serait possible de construire. Elles doivent cependant être vérifiées dans les documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme

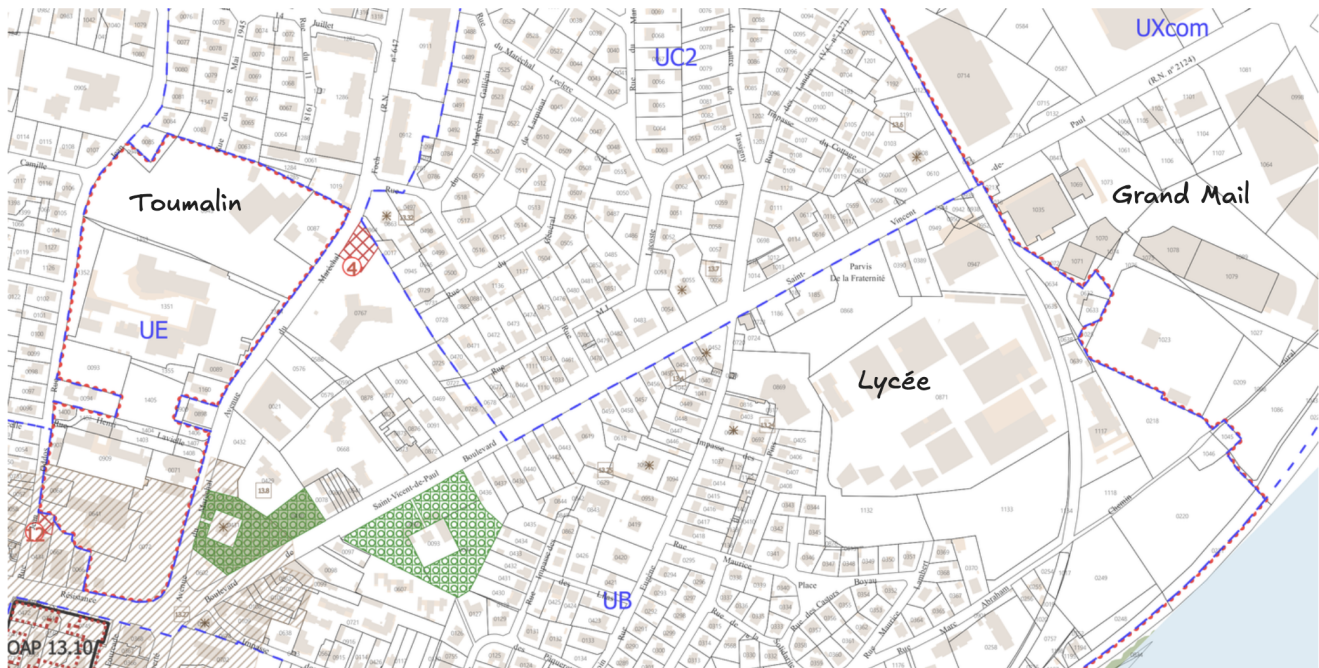
On ne peut pas construire la même chose partout. Le document qui fixe une grande partie des règles est le **plan local d'urbanisme**. Il peut concerner une seule commune ou plusieurs communes réunies. Dans le Grand Dax, il est commun aux vingt communes de l'agglomération : on parle donc de **PLUi-H**, pour *plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat*.

Le PLUi-H comprend deux documents complémentaires. Le **règlement graphique** est une carte qui découpe le territoire en zones. Le **règlement écrit** indique ensuite les règles à respecter dans chacune de ces zones.

 **TEXTE À RECOPIER**

Définition du plan local d'urbanisme

FIGURE 4 Le territoire est découpé en différentes zones



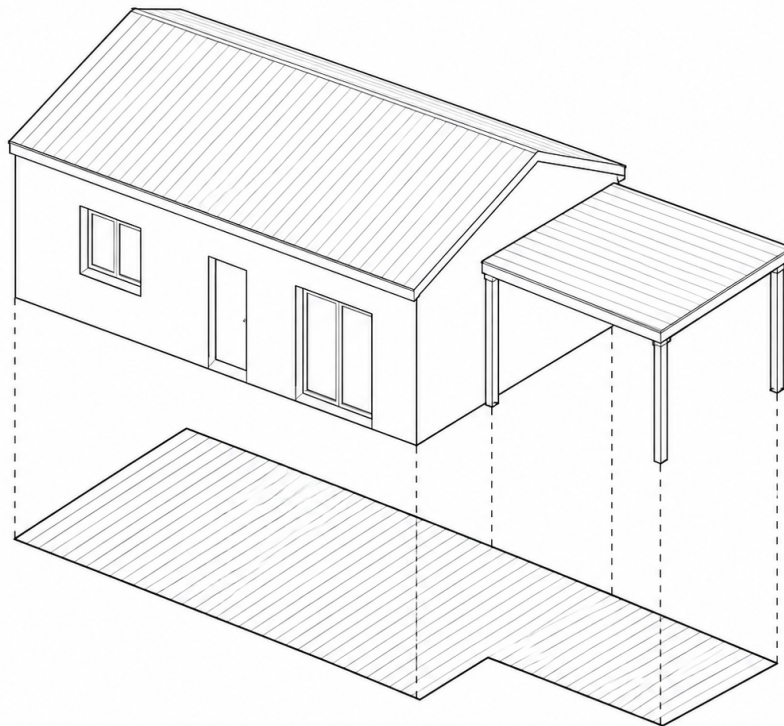
Source : Grand Dax, règlement graphique du PLUi-H de Saint-Paul-lès-Dax.

Les grandes familles de zones sont communes à tous les PLU : les zones **U** sont déjà urbanisées, les zones **AU** sont destinées à être urbanisées, les zones **A** sont agricoles et les zones **N** sont naturelles ou forestières. Des lettres et des chiffres complètent ensuite ces codes pour distinguer des secteurs soumis à des règles différentes.

Sur **la figure 4**, on rencontre par exemple les codes **UC2**, **UB**, **UE** et **UXcom**. Ces limites ne suivent pas forcément les rues ni les parcelles. Il faut donc commencer par localiser précisément le terrain sur la carte : deux terrains proches peuvent relever de règlements différents.

Prenons l'exemple d'un terrain situé en **zone UC2** à Saint-Paul-lès-Dax. Le règlement ne donne pas seulement une hauteur ou un pourcentage : il encadre de nombreux aspects du projet. On peut citer quelques exemples comme montrés dans le tableau ci-dessous.

Question simple	Règle en zone UC2	Conséquence sur le projet
Où placer la maison par rapport à la rue ?	En agglomération, recul minimal de 3 m , sauf indication contraire sur la carte.	La façade ne peut généralement pas être placée directement au bord de la rue.

 **FIGURE 5** Visualiser l'emprise au sol

Tous les éléments visibles sur cette « ombre » ne sont cependant pas traités de la même manière :

- **Sont comptés** les volumes fermés, comme la maison, le garage ou l'abri de jardin, ainsi que les parties couvertes soutenues par des poteaux, comme le carport représenté sur la figure.
- **Ne sont pas comptés** les simples débords de toiture sans poteaux, les marquises et les ornements de façade.

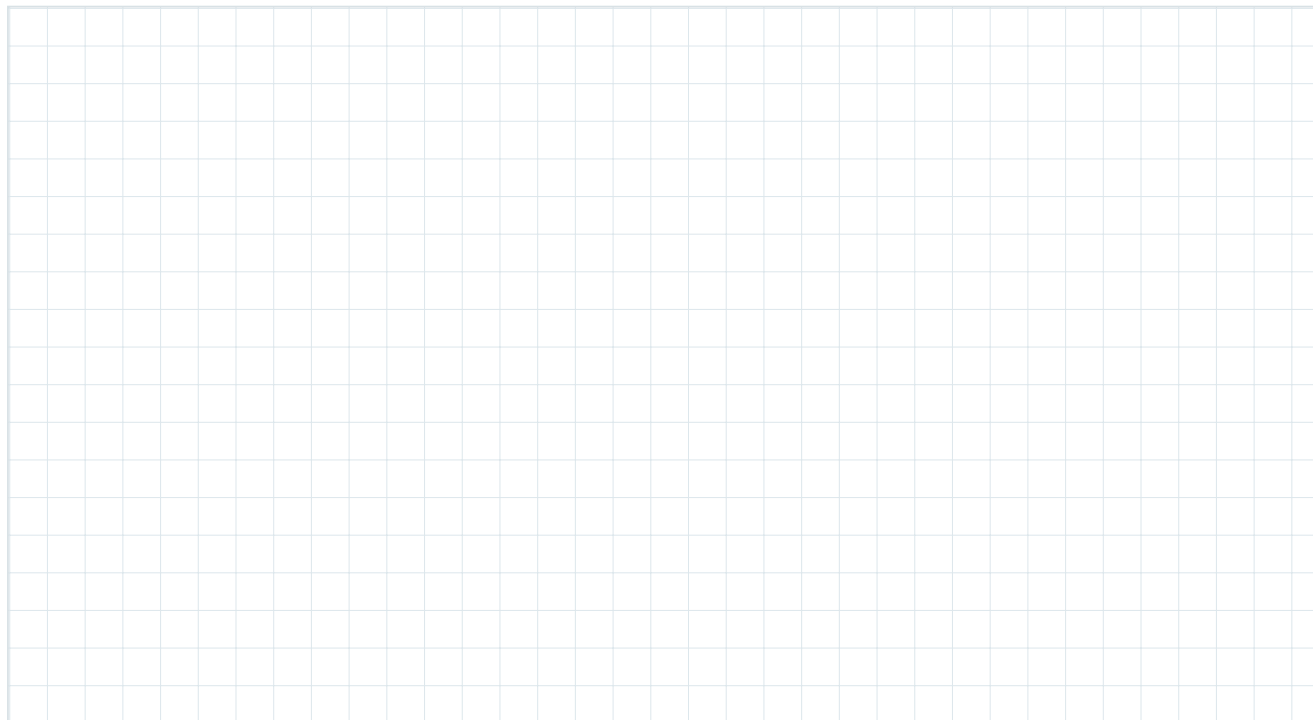
Dans notre projet, cette mesure permet de :

- calculer la surface maximale que les constructions peuvent occuper sur le terrain ;
- vérifier que la maison et ses annexes restent ensemble sous la limite fixée par le PLU.

Dans l'annonce, le vendeur indique une emprise au sol maximale de **60 %**. Pour un terrain de **646 m²**, l'ensemble des constructions pourra donc occuper au maximum environ **388 m²** au sol.

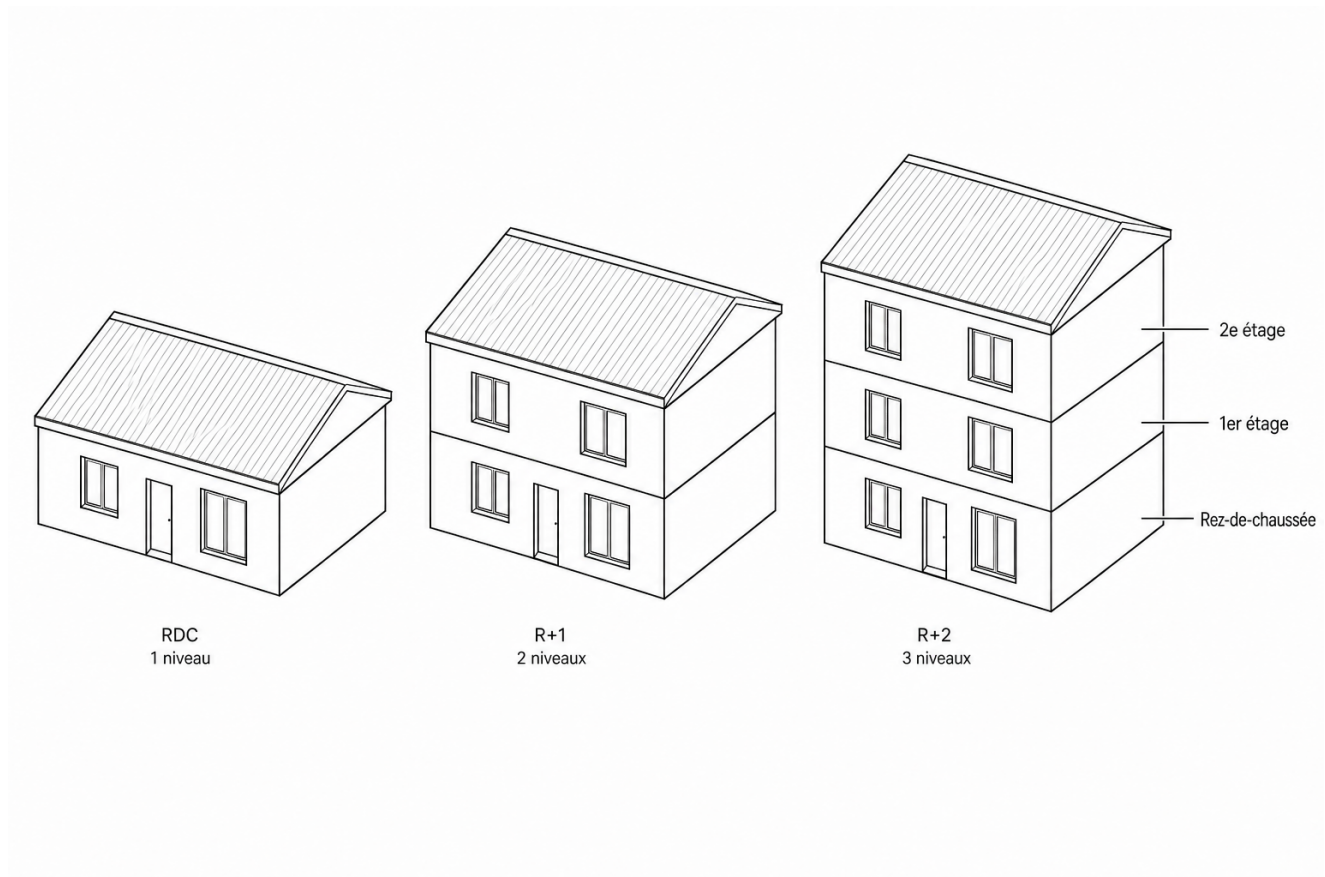
La hauteur maximale

Le PLU peut aussi fixer une **hauteur maximale**. Cette hauteur est exprimée en mètres et le règlement précise jusqu'où elle doit être mesurée : par exemple jusqu'au bord du toit ou jusqu'au **faîtage**, c'est-à-dire la ligne la plus haute de la toiture.

**SCHÉMA À RECOPIER****La hauteur au faîtage**

Pour simplifier, les annonces immobilières utilisent souvent une autre notation, fondée sur le nombre de niveaux :

 FIGURE 6 Du rez-de-chaussée au R+2



 TEXTE À RECOPIER **Comprendre la notation R+1**

Cette notation ne donne cependant pas la hauteur exacte du bâtiment. Une maison en R+1 doit toujours respecter la hauteur maximale fixée par le PLU.

L'emprise au sol limite ainsi le développement **horizontal** de la construction, tandis que la hauteur maximale limite son développement **vertical**. Ensemble, ces deux règles encadrent les dimensions générales de la future maison.

4. La viabilisation du terrain

L'annonce indique que le terrain est « entièrement viabilisé ». Cette indication concerne les équipements qui permettront d'utiliser la future maison. Dans le cas d'un terrain non viabilisé, ces coûts sont à la charge de l'acheteur (entre 5000 et 15000€).

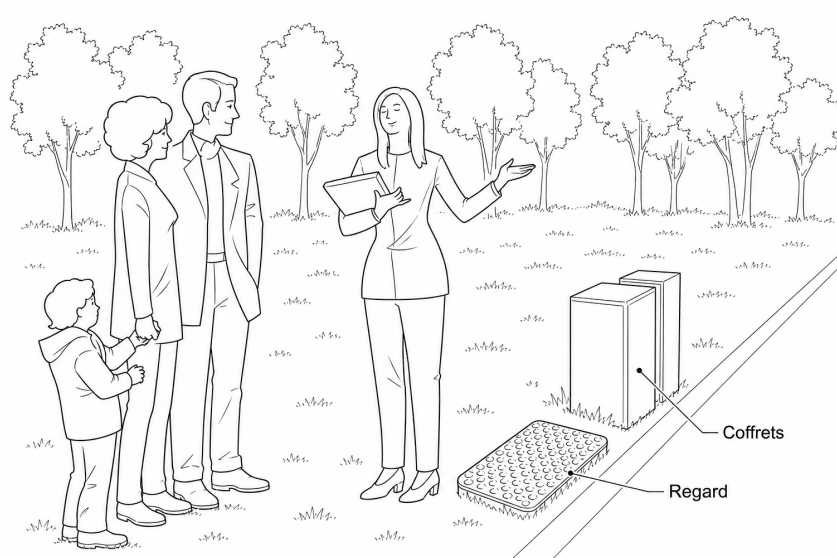
La voirie et les principaux réseaux

Un terrain **viabilisé** est un terrain desservi par une voie d'accès et par les principaux réseaux nécessaires à l'usage d'une future construction.

La plupart des réseaux sont enterrés. Lors de la visite d'un terrain vide, on observe surtout les **coffrets** et les **regards** placés près de la limite de propriété. Un coffret protège des équipements électriques ou de télécommunications. Un regard est une ouverture aménagée dans le sol pour accéder à un compteur, à une vanne ou à une canalisation.

 **FIGURE 7**

Repérer les équipements en limite de propriété

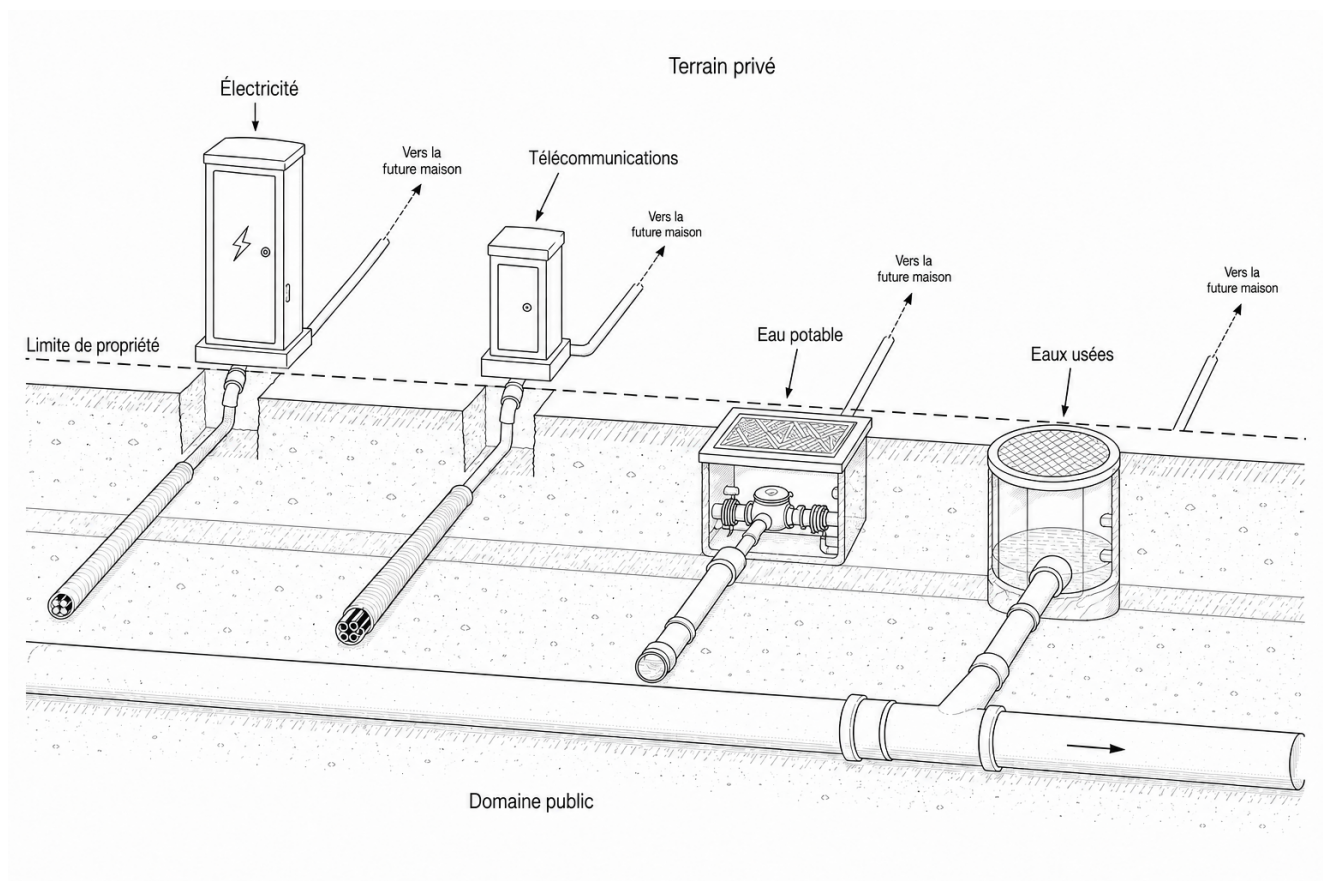


 TEXTE À RECOPIER

Les équipements d'un terrain viabilisé



 FIGURE 8 Les équipements d'un terrain viabilisé



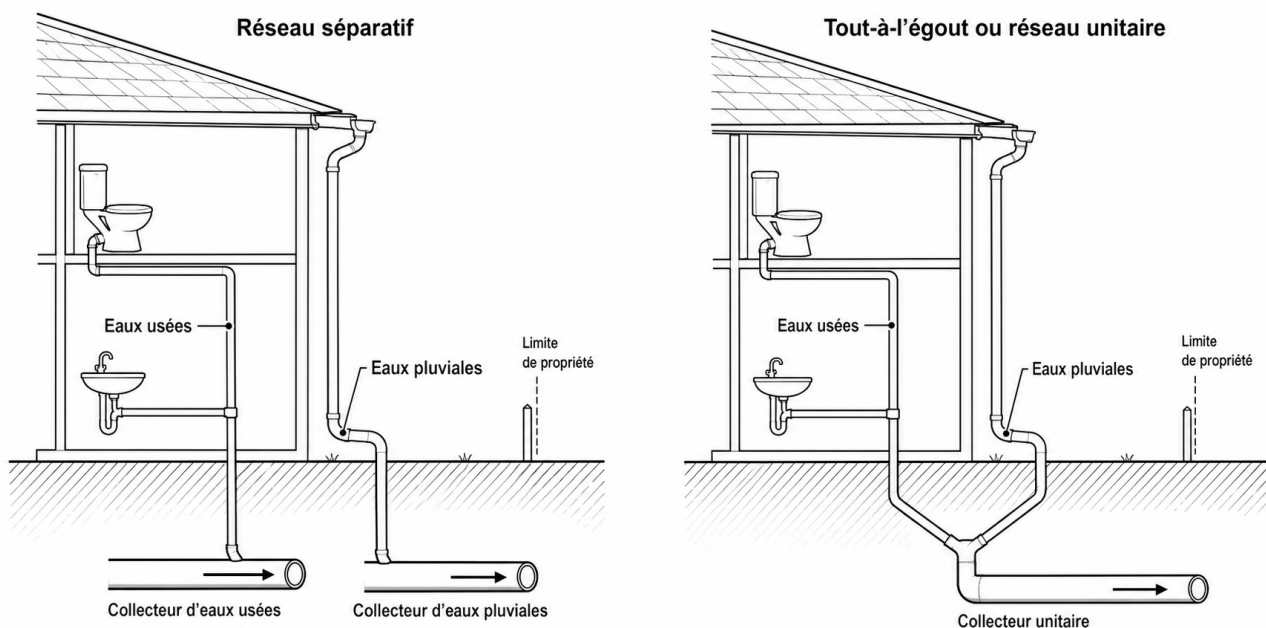
Le tout-à-l'égout et le réseau séparatif

L'annonce précise que le terrain est « raccordé au tout-à-l'égout ». Il existe deux façons principales d'organiser l'évacuation des eaux :

- le **tout-à-l'égout**, ou **réseau unitaire**, recueille les eaux usées et les eaux pluviales dans un même collecteur;

- le **réseau séparatif** utilise deux collecteurs différents : l'un pour les eaux usées et l'autre pour les eaux pluviales.

 FIGURE 9 Réseau séparatif et réseau unitaire



Dans les deux cas, les eaux usées de la maison sont évacuées vers le réseau public, puis acheminées jusqu'à une station d'épuration où elles sont traitées.

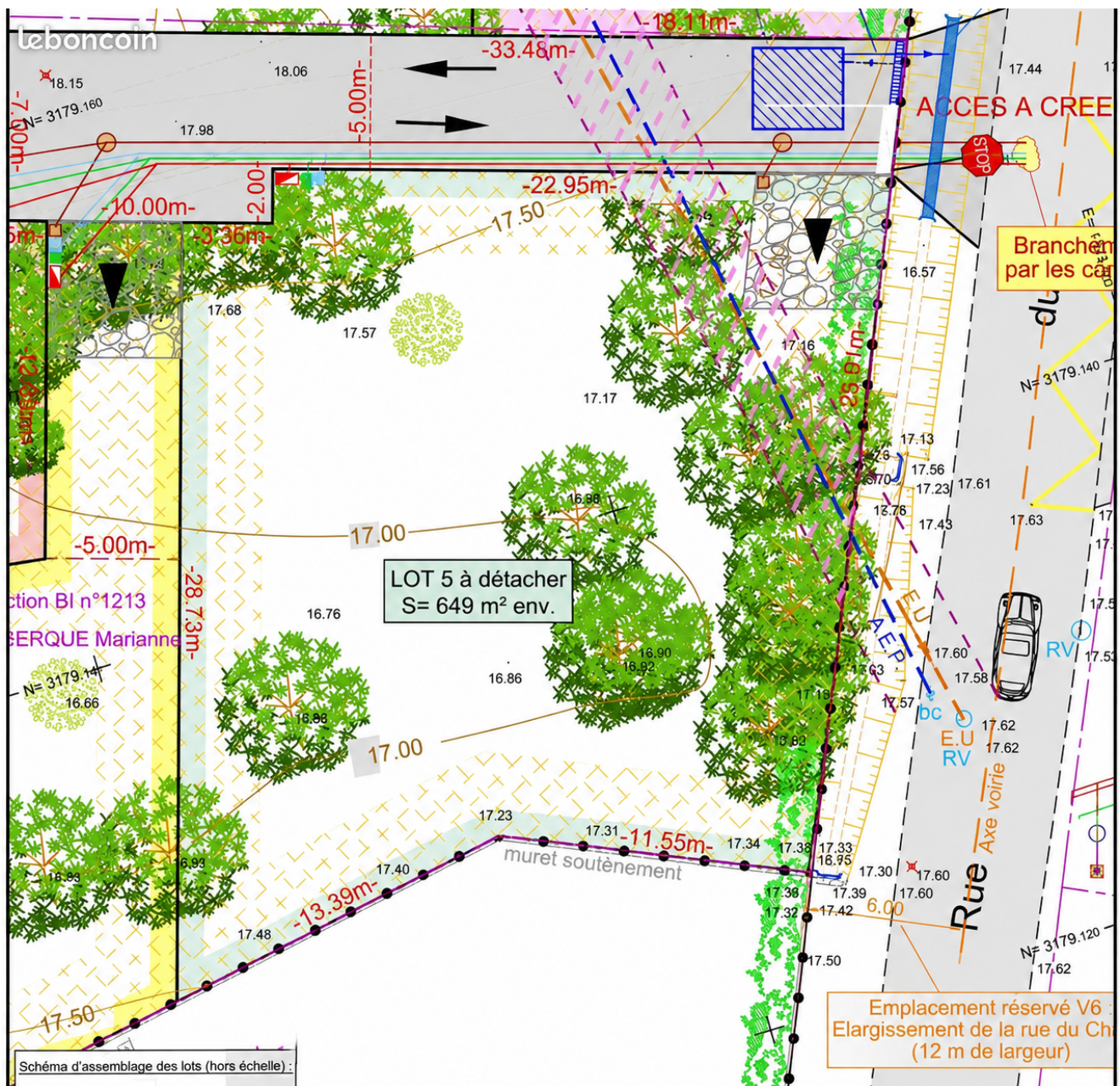
 TEXTE À RECOPIER **Les deux catégories d'eaux usées domestiques**

L'expression « tout-à-l'égout » ne signifie cependant pas que l'on peut tout jeter dans les canalisations. Les peintures, les solvants, les huiles, les médicaments, les lingettes et les autres déchets doivent suivre des filières adaptées. Ils risqueraient de polluer l'environnement, de boucher les conduites ou de perturber le fonctionnement de la station d'épuration.

5. Lire le plan du terrain

Une photographie permet de découvrir l'aspect général d'un terrain. Un plan apporte d'autres informations : sa forme, ses dimensions, son relief et la position des éléments. Encore faut-il savoir distinguer les nombreuses informations.

FIGURE 10 Le plan du terrain proposé dans l'annonce



Identifier le document

Ce plan représente avec précision les dimensions du terrain, les altitudes, la végétation, les murs, la voirie et les réseaux existants : c'est un **plan topographique**. Ce type de document est généralement établi par un géomètre-expert.

 TEXTE À RECOPIER **Le plan topographique**

Les limites et les dimensions

La première étape consiste à repérer le contour du lot. Il forme ici une figure irrégulière, comprise entre la propriété voisine et la rue. Les longueurs écrites le long de ses côtés sont des **cotes** (à écrire sans accent circonflexe sur le "o"). Par exemple, la limite située en haut du plan mesure **22,95 m**.

Le cartouche placé au centre annonce une surface d'environ **649 m²**, tandis que l'annonce immobilière indique **646 m²**. La mention « environ » montre que la valeur portée sur ce document n'est pas définitive. Avant une vente, la surface exacte doit donc être vérifiée sur les documents établis pour la division et le bornage.

La mention « hors échelle » rappelle enfin qu'il ne faut pas mesurer les distances avec une règle directement sur cette reproduction. Les valeurs à utiliser sont celles qui sont écrites sur le plan.

Les altitudes et le relief

Les nombres comme **16,66**, **17,23** ou **17,57** ne sont pas des longueurs : ils indiquent l'altitude de différents points du terrain. On les appelle des **points cotés**.

Les courbes portant la valeur **17,00** relient des points situés à la même altitude. Ce sont des **courbes de niveau**. En comparant les valeurs, on voit dans quelle direction le terrain monte ou descend.

Les éléments présents autour du lot

Le plan permet également de localiser :

- les arbres et les zones de végétation ;
- le muret de soutènement situé au bas du terrain ;
- la rue et l'**accès à créer** ;
- les réseaux présents près de la voie ;
- l'emplacement réservé à un futur élargissement de la rue.

La présence des réseaux sur un plan topographique est normale lorsque le document doit servir à préparer une division ou une construction. Le géomètre reporte leur position connue ainsi que les équipements visibles près de la voie. Sur ce plan, **AEP** désigne l'alimentation en eau potable et **EU** le réseau d'eaux usées. Les mentions **BC** et **RV** repèrent respectivement une bouche à clé et un regard de visite.

Ces indications permettent de savoir quels réseaux passent à proximité du lot et où les futurs branchements pourront être étudiés. Elles ne remplacent cependant pas les plans techniques détaillés nécessaires à la réalisation des travaux.

Tous ces éléments devront être pris en compte avant de choisir l'emplacement de la maison.