ÉTUDIER AVANT DE CONSTRUIRE

02 Le terrain à bâtir

Comprendre les informations qui décrivent un terrain.

DOCUMENT 1 — **Annonce d'un terrain à bâtir**

A **Plan, photographie et prix**



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 tranquilité 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

Source : leboncoin.fr.

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 débourser ? 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 »



- **Impôts et taxes** — Reversés à l'État et aux collectivités
- **Débours et formalités** — Documents et intervenants
- **Rémunération du notaire** — Émoluments

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.

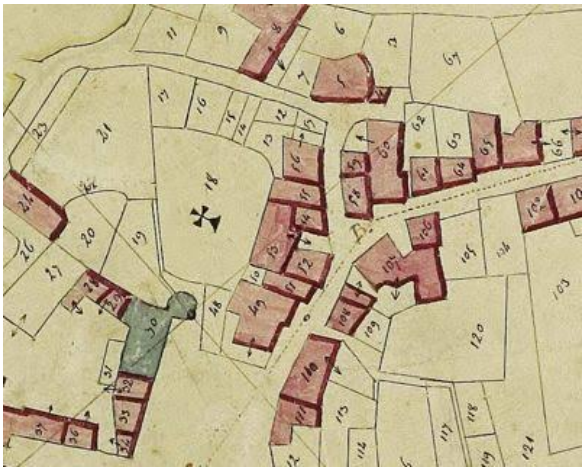
2. Du terrain au lot à bâtir

Le cadastre

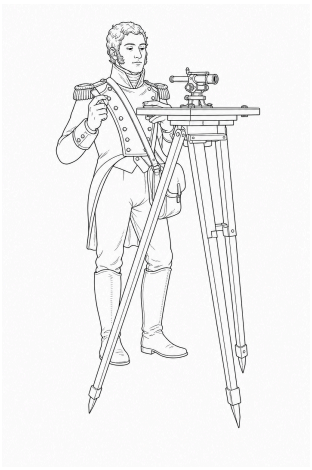
Un terrain n'est, au fond, rien d'autre qu'un « bout de terre ». Et pourtant, la possession et le partage de la terre sont depuis toujours à l'origine de nombreux conflits. Les limites entre propriétés sont souvent imprécises, fondées sur des repères naturels ou de simples accords entre voisins. En 1807, 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.

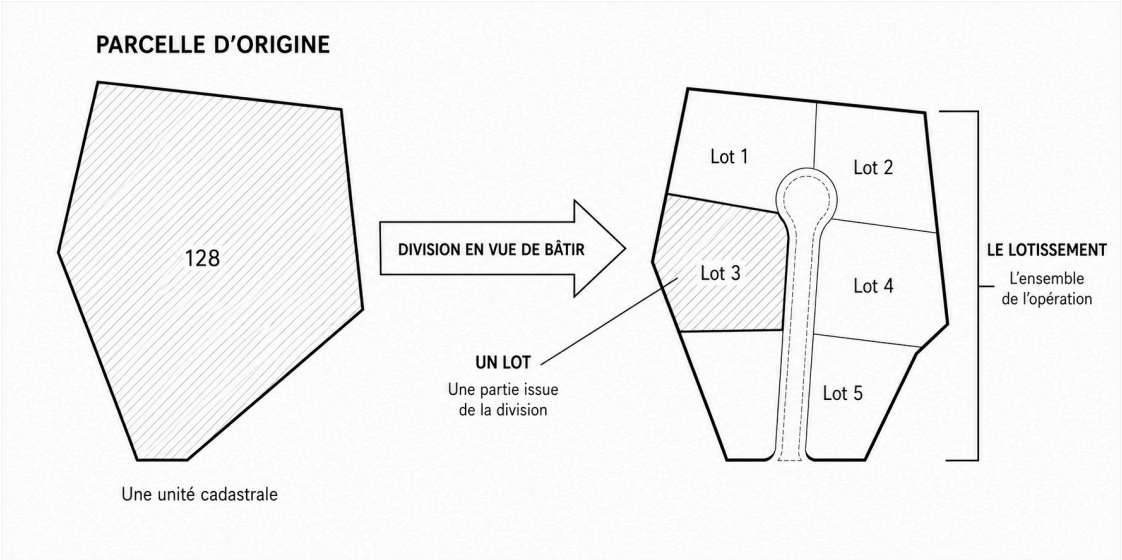
La parcelle est donc une unité d'identification. Elle peut évoluer : si un propriétaire partage son terrain pour en vendre une partie, la division devra être reportée au cadastre. C'est précisément ce qui nous ramène à l'annonce montrée du chapitre.

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.

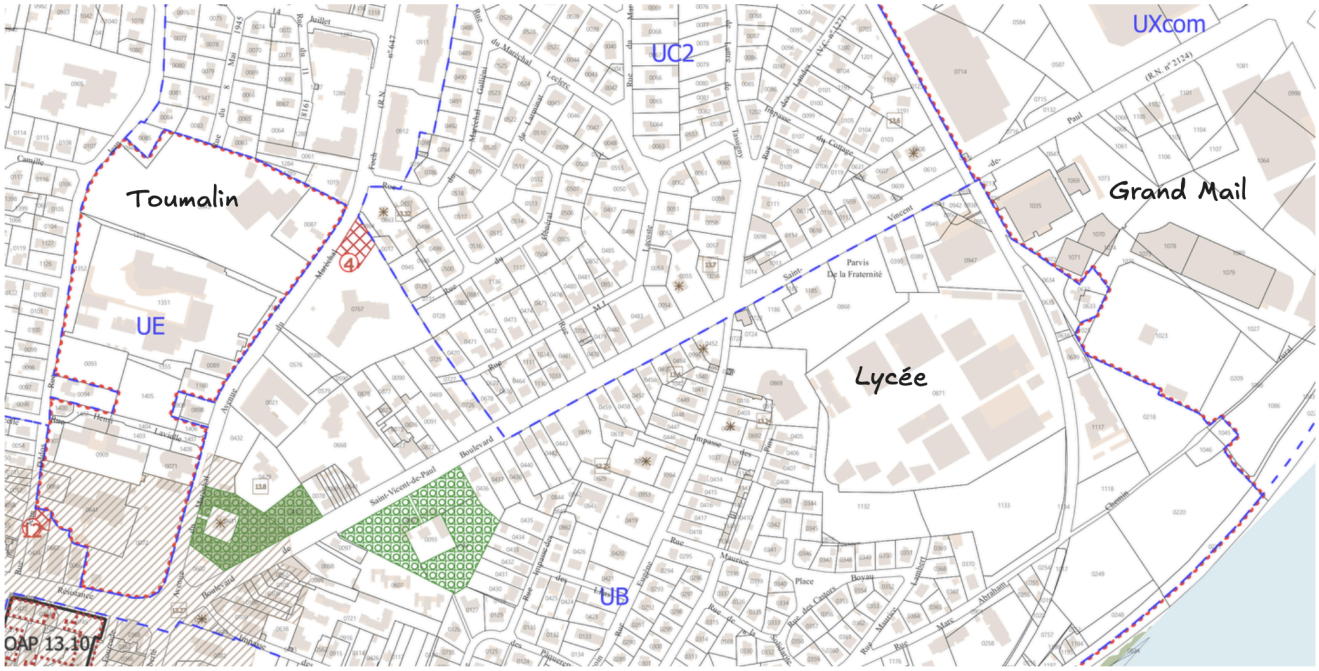
Le Plan Local d'Urbanisme

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.

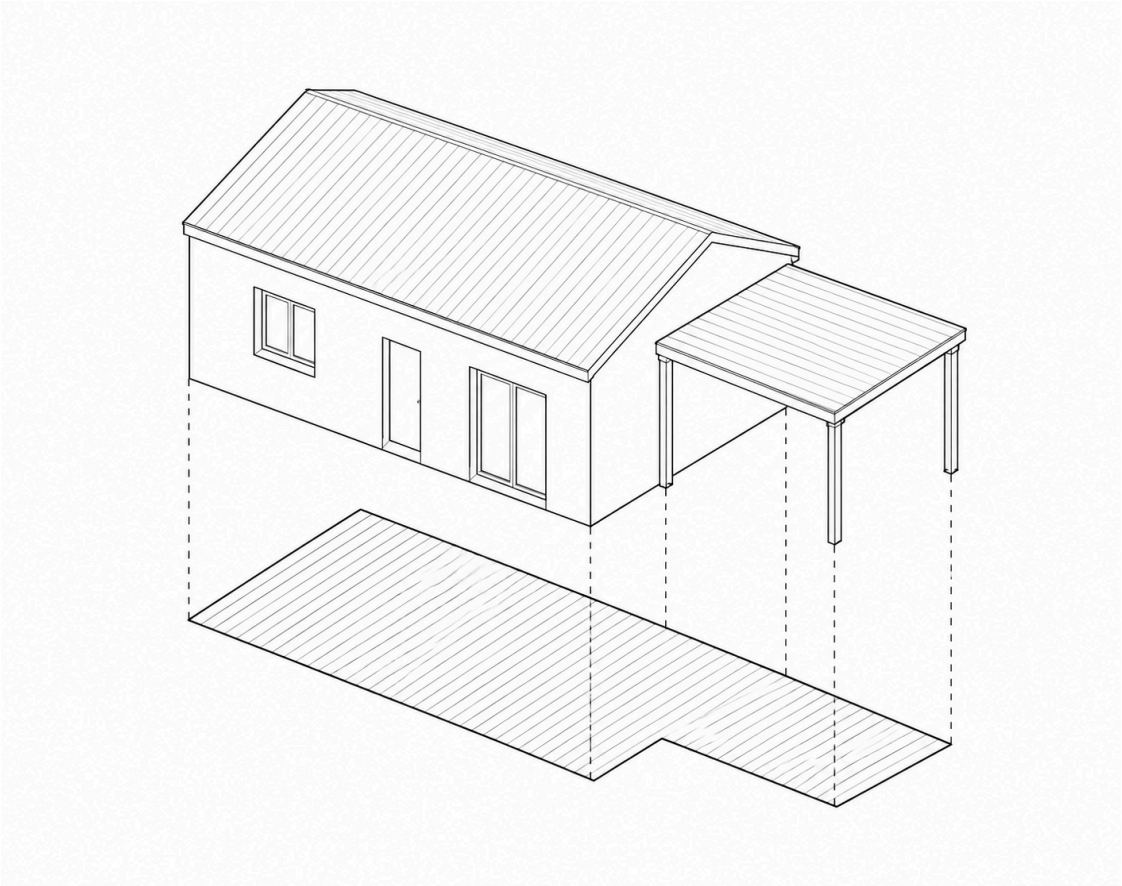
Question simple	Règle en zone UC2	Conséquence sur le projet
Où construire par rapport aux voisins ?	Construction possible sur la limite sous certaines conditions ; sinon **d ≥ h/2**, avec un minimum de **3 m**.	Plus le bâtiment est haut, plus il doit s'éloigner de la limite séparative.
Quelle surface peut-on occuper ?	Emprise au sol maximale : **60 % du terrain**.	Toutes les constructions comptées dans l'emprise doivent tenir dans cette limite.
Jusqu'à quelle hauteur ?	**R+2 maximum**.	Le bâtiment peut comporter au plus un rez-de-chaussée et deux étages.
Quelle place réserver à la végétation ?	Au moins **40 % du terrain doit rester en pleine terre**, sans construction ni revêtement imperméable.	Sur 646 m², il faut conserver environ **259 m² de sol naturel**, capable d'absorber l'eau et d'accueillir des plantations.
Quelle hauteur pour la clôture côté rue ?	À Saint-Paul-lès-Dax : **1,60 m maximum**, dont **0,80 m maximum** pour la partie maçonnée.	Au-dessus du mur, le complément doit être réalisé avec un dispositif à claire-voie.

L'emprise au sol

TEXTE À RECOPIER **Définition de l'emprise au sol**

Plus simplement, imaginons que l'on éclaire la maison exactement au-dessus : son ombre dessinée sur le terrain représente son emprise au sol.

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.

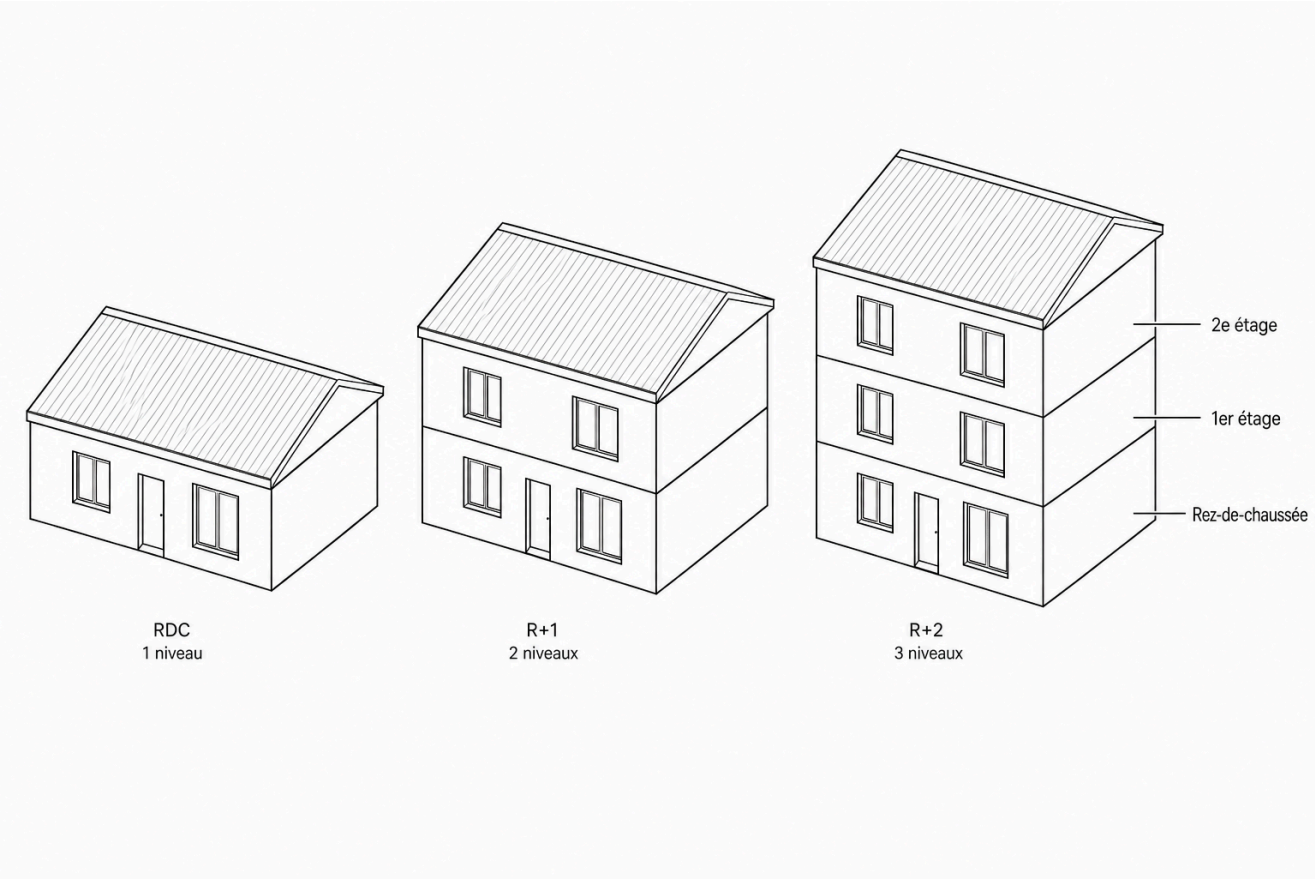
La hauteur maximale

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

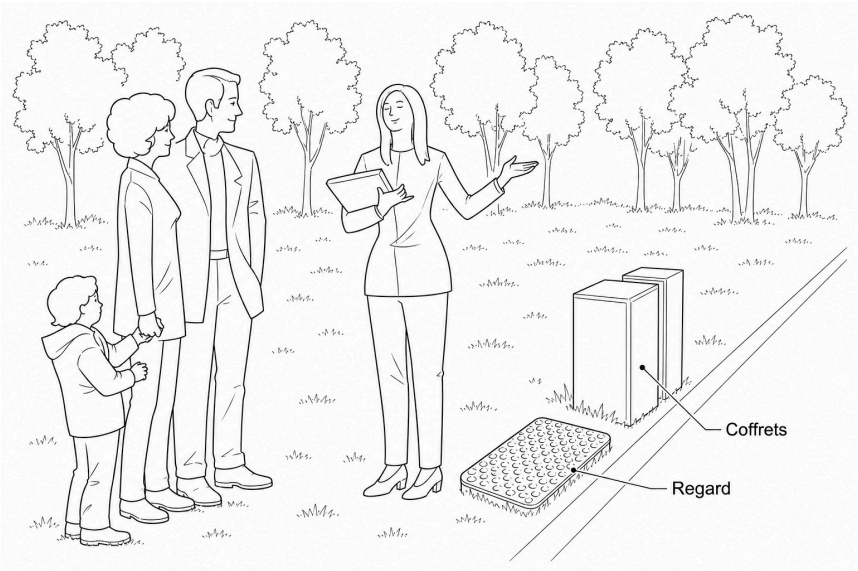
L'annonce indique que le terrain est « entièrement viabilisé ». Cette indication concerne les équipements qui permettront d'utiliser la future maison. Dans le cas d'un terrain non viabilisé, ces coûts sont à la charge de l'acheteur (entre 5000 et 15000€).

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.

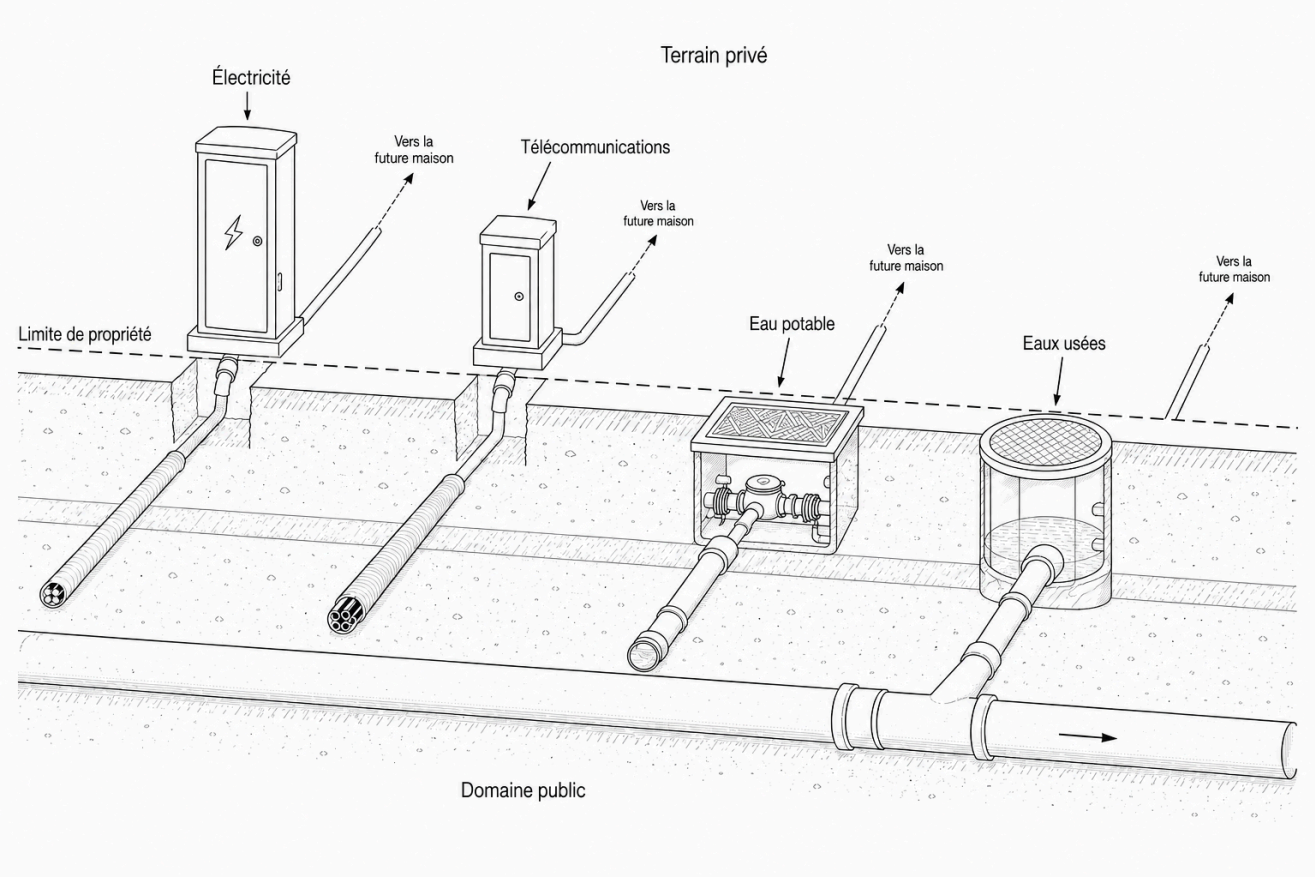
La plupart des réseaux sont enterrés. Lors de la visite d'un terrain vide, on observe surtout les **coffrets** et les **regards** placés près de la limite de propriété. Un coffret protège des équipements électriques ou de télécommunications. Un regard est une ouverture aménagée dans le sol pour accéder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



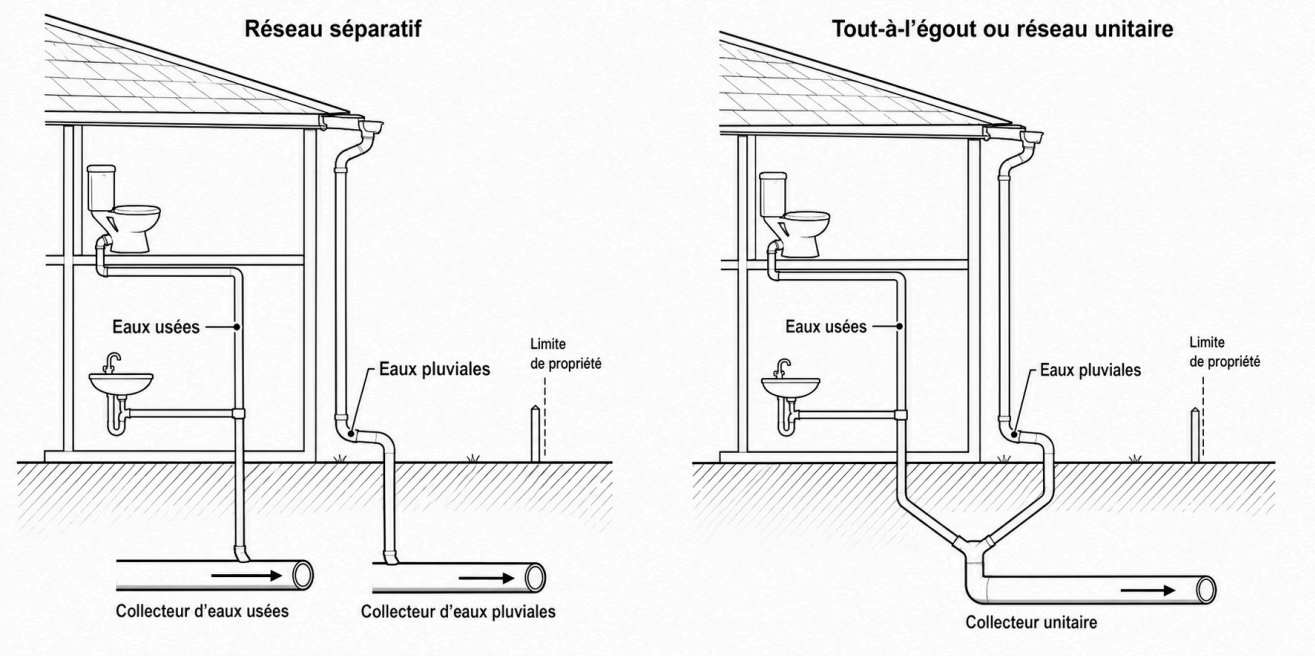
Le tout-à-l'égout et le réseau séparatif

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**

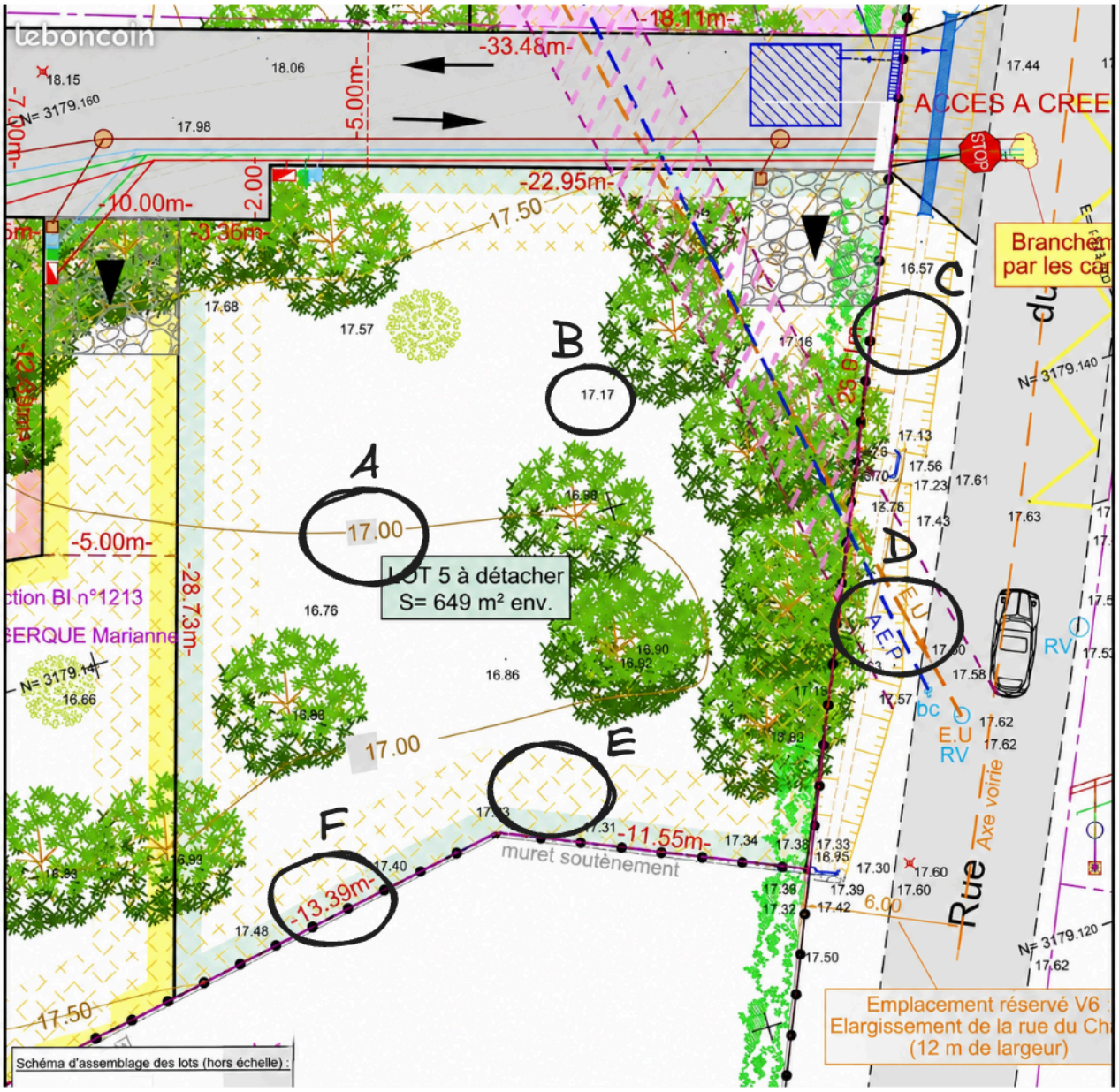
L'expression « tout-à-l'égout » ne signifie cependant pas que l'on peut tout jeter dans les canalisations. Les peintures, les solvants, les huiles, les médicaments, les lingettes et les autres déchets doivent suivre des filières adaptées. Ils risqueraient de polluer l'environnement, de boucher les conduites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

5. Lire le plan du terrain

Un **plan topographique** représente avec précision la forme, les dimensions, les limites et le relief d'un terrain. Il peut aussi faire apparaître la végétation, les ouvrages, la voirie et les réseaux existants. Ce document est généralement établi par un géomètre-expert.

Sur le plan ci-dessous, six informations ont été entourées et repérées de **A à F**. Pour chacune, identifier l'information visée et expliquer brièvement ce qu'elle permet de comprendre.

FIGURE 10 **Lire les informations d'un plan topographique**



A. Que représente la ligne brune portant la valeur 17,00 ?

B. Que signifie la valeur 17,17 inscrite à cet endroit ?

C. Quel aménagement longe la rue dans cette zone ? Quel est son rôle ?

D. Quelles informations sont regroupées dans cette zone et à quoi servent-elles ?

E. Que représente la zone de 3 m entourée en E ? Quel lien avec le PLU ?

F. Que signifie la valeur 13,39 m écrite le long du contour du lot ?