

CHOIX DE VOTRE TERRAIN



7 CHECK POINT POUR BIEN CHOISIR SON TERRAIN

- ▶ *Le prix de vente et la configuration du terrain.*
- ▶ *N'hésitez à vous déplacer, un terrain qui vous intéresse est comme une maison, il faut pouvoir s'y projeter. L'orientation du terrain côté ensoleillement est à considérer aussi.*
- ▶ *Privilégier la situation géographique, à chacun de définir ses critères, de préférer la proximité à son lieu de travail ou de s'éloigner des centres agglomérés, où tout est bruyant et irrespirable.*
- ▶ *La localisation et son environnement. Le plan local d'urbanisme de la commune*
- ▶ *Le coût de la viabilisation*
- ▶ *La qualité du sol*
- ▶ *Projets futurs avoisinants ce terrain, taxes locales, (à voir auprès de la mairie)*

CHECK LIST NATURE DU TERRAIN ET SA VIABILISATION

▶ Quelques points à prendre en considération :

- * *le terrain a-t-il accueilli d'anciennes exploitations?*
- * *le terrain a-t-il été dépollué?*
- * *le terrain est-il marécageux?*
- * *le terrain est-il isolé?*

▶ Côté viabilisation :

- * *Avez-vous pris connaissance du coût de la viabilisation de votre terrain? On estime que ce montant se situe entre 5000 et 15000 euros selon plusieurs facteurs.*
- * *Connaissez-vous le délai de raccordement aux différents réseaux collectifs? En général , il faut compter autour de 2 à 3 mois minimum.*
- * *Avez-vous connaissance des délais à respecter? Vous trouverez à la mairie le plan local d'urbanisme qui regorge d'informations, et on vous remettra le certificat d'urbanisme du terrain.*

CHECK LIST CÔTÉ EVALUATION DU BUDGET TERRAIN :

- | | | | |
|---|-------|-----|------------------------------|
| 1. <u>Connaissez-vous le montant total des frais engagés :</u> | ▶ OUI | NON | COMMENTAIRES :.....
..... |
| 2. <u>Avez-vous le montant du terrain?</u> | ▶ OUI | NON | COMMENTAIRES :.....
..... |
| 3. <u>Allez-vous engager des frais de viabilisation?</u> | ▶ OUI | NON | COMMENTAIRES :.....
..... |
| 4. <u>Connaissez-vous le montant de la construction?</u> | ▶ OUI | NON | COMMENTAIRES :.....
..... |
| 5. <u>Connaissez-vous le montant des diverses taxes?</u> | ▶ OUI | NON | COMMENTAIRES :.....
..... |
| 6. <u>Avez-vous des frais annexes? Assurances, frais d'emprunt, évacuation des terres, raccordement, frais de déménagement.....</u> | ▶ OUI | NON | COMMENTAIRES :.....
..... |

CHECK LIST POUR EVITER LES PIEGES :

1. La qualité du sol est-elle satisfaisante?: ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
2. Le terrain est-il trop en pente? ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
3. Observez-vous la présence de sources? Tous ces éléments peuvent rendre le terrassement plus long et plus couteux. ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
4. Le terrain est-il correctement orienté par rapport au soleil ? ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
5. Le terrain est-il implanté dans une zone à risques telles que des inondations, séismes, tempêtes ou avalanches? Consultez le plan de préventions des risques naturels disponible en mairie. ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
6. Le terrain est-il dans une cuvette? Attention, le froid y stagne en hiver. ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
7. Se situe-t-il sur un versant ou au sommet d'une colline? Ces zones sont exposées aux vents. (flanc nord d'une montagne = manque de soleil en hiver) ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....
8. Est-il à l'ombre de grands immeubles voisins ou grands arbres? Vous pourriez manquer d'ensoleillement. ▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

...

CHECK LIST CÔTÉ LOTISSEMENT :

1. Votre maison est-elle bien disposée par rapport aux autres?:

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

2. Les équipements publics sont-ils à proximité ?

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

3. Les plans de la maison vous conviennent-ils? Observez la disposition des pièces, leur orientation, le rendu architectural .

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

4. Le futur lotissement vous paraît-il bien situé? Etudiez le plan d'ensemble

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

.....

5. Avez-vous pris connaissance du cahier des charges? Ce document fixe les règles de copropriété.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

.....

CHECK LIST CÔTÉ IMPÔTS LOCAUX :

1. Quel est le montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ? Cette taxe concerne votre terrain, tant qu'aucune construction n'a été érigée dessus. :

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

2. Quel est le montant de la taxe d'habitation ? Elle est calculée en fonction de votre situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

3. Quel est le montant de la taxe locale d'équipement (TLE)? Elle a été instituée au profit de la commune et se calcule par tranche de surfaces.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

4. Quel est le montant de la taxe régionale d'équipement (TRE)? C'est une taxe additionnelle à la TLE instituée au profit du département.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

CHECK LIST CÔTÉ VOISINAGE :

1. Le quartier est-il agréable ? :

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

2. L'environnement vous convient-il?

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

3. Les nuisances sonores sont-elles supportables? Les nuisances insupportables peuvent être liées à des trains ou des avions.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

4. D'autres projets de construction sont-ils prévus proche de votre maison?

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

5. Le terrain est-il en zone de protection du patrimoine? L'accord d'un Architecte des Bâtiments de France est indispensable.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

6. La ville ou commune apporte-t-elle des commodités indispensables (transports, commerces, écoles, crèches, etc.)

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

.....

CHECK LIST CÔTÉ FORMALITÉS MAIRIE :

1. Le terrain est-il constructible ? Ce terrain peut accueillir une construction mais n'est pas raccordé aux réseaux collectifs:

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

2. Est-ce un terrain à bâtir ? Il est ainsi raccordé en eau et électricité.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

3. Avez-vous connaissance de travaux d'aménagements locaux par la mairie à venir?

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

4. Attention aux futures constructions de routes, ronds-points ou lieux ou bâtiments public ce qui crée forcément à l'avenir du passage en nombre devant chez vous.

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

5. Les règles de construction et les délimitations des zones à risques naturels et technologiques ne sont-elles pas trop contraignantes et ne bloquent-elles pas votre projet?

▶ OUI NON COMMENTAIRES :.....

