PARTICULIERS

Quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain à bâtir isolé?

Vous êtes intéressé par l'achat d'un terrain à bâtir isolé (situé hors lotissement).

Que devez-vous vérifier ? Où obtenir des renseignements ? Nous vous présentons les démarches que vous pouvez faire pour vous assurer que votre projet de construction est réalisable sur ce terrain.

Vous devez vous assurer que le terrain isolé mis en vente, est constructible au regard des règles d'urbanisme de la commune.

Vous avez la possibilité de consulter le PLU . Il vous donne les précisions suivantes :

Règles de construction
Délimitations des zones à risques naturels ou technologiques
Servitudes (mines, canalisations, protection des captages d'eau, patrimoine naturel, culturel et sportif à protéger…)
Futurs projets d'aménagement locaux

Le PLU , le document qui en tient lieu, la carte communale ou le règlement national d'urbanisme dans les communes non couvertes par un PLU sont consultables auprès du service urbanisme de votre mairie. En principe, vous pouvez également consulter ces documents sur le site internet de votre commune.

Pour savoir si votre projet est réalisable sur le terrain, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme opérationnel. Il vous renseignera sur les taxes et les participations d'urbanisme applicables au terrain et sur l'état des équipements publics existants ou prévus.

Vous devez faire la demande de certificat d'urbanisme auprès de la mairie :

Où s'adresser ?

Mairie

Le certificat d'urbanisme vous indique si le terrain est viabilisé, c'est-à-dire raccordé aux voiries et réseaux divers (assainissement, eau potable, électricité, gaz, téléphone…).

Si ce n'est pas le cas et si le raccordement aux réseaux est possible, les frais seront à votre charge.

À savoir

Si vous signez une promesse de vente, vous pouvez prévoir dans une clause suspensive que l'acte définitif de vente sera signé à condition d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel positif. Si votre projet est finalisé, vous pouvez directement prévoir une condition suspensive d'obtention du permis de construire.

Le sous-sol du terrain constructible doit pouvoir supporter le poids de la future construction.

Vous pouvez vous informer sur les risques naturels (inondations, cavités souterraines, terrain argileux…) en consultant le site suivant :

Outil de recherche : Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques

À savoir

A la signature de la promesse de vente ou s'il n'y a pas de promesse, à la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur doit vous remettre 3 diagnostics en fonction de la situation du terrain. Ils concernent les risques et pollutions, les sols argileux et les nuisances sonores aériennes.

Le bornage n'est pas obligatoire pour la vente d'un terrain isolé. Vous pouvez cependant demander au vendeur s'il en existe un car il vous permet de connaître la superficie et les limites exactes du terrain.

Si le terrain est enclavé, vous devez obtenir un droit de passage d'un de vos voisins avant de déposer une demande de permis de construire en mairie.

Si vous avez un projet architectural précis, vous pouvez vous faire assister d'un architecte dès l'étape du choix de votre terrain.

Questions – Réponses

Comment consulter le cadastre ?
Quelles règles doit respecter le vendeur d'un terrain situé en lotissement ?
Quelles différences entre un terrain isolé et un terrain en lotissement ?
L'avocat est-il obligatoire dans un procès civil ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi…

Achat d'un terrain
Achat ou vente d'un logement
Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

Où s'informer ?

Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Notaire

Comment faire si…

J'achète un logement

Services en ligne

Formulaire : Cerfa n°13410*06 : Demande de certificat d'urbanisme
Téléservice : Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Formulaire : État des nuisances sonores aériennes

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

Code de l'urbanisme : article L410-1
Certificat d'urbanisme
Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9
Code de la construction et de l'habitation : articles R132-3 à R132-8
Contenu et durée de validité des études géotechniques
Code de l'urbanisme : article L112-11
Contenu du document d'information relatif aux nuisances sonores des aérodromes

VENDÔME

BP 20107
41106 - Vendôme cedex