

Les
fiches
conseil

BIEN CHOISIR SON TERRAIN DANS LE LOIRET

Acheter pour construire ou transformer de l'existant

Un projet de construction neuve, ou de transformation d'une construction existante, s'inscrit toujours dans un contexte singulier, sur un terrain aux caractéristiques précises qu'il est nécessaire de bien connaître avant de s'engager dans un achat.



Au préalable

Il est nécessaire de se renseigner auprès de la mairie sur les réglementations et les éventuelles protections spécifiques au site (*site classé ou inscrit à l'inventaire des sites, zone naturelle d'intérêt écologique, périmètre de monument historique...*). Il est tout aussi nécessaire de prendre le temps sur le site pour bien en saisir ses qualités et ses contraintes. Parcourez-en à pied les limites, observez attentivement l'environnement proche et lointain, prenez des photos...

Choisir un environnement adapté, c'est se poser des questions ciblées sur nos modes de vie

- Le site envisagé est-il à proximité du lieu de travail, des écoles, des commerces ? Sinon, est-il facilement desservi par des transports en commun ?

Ces interrogations s'inscrivent aussi bien dans une démarche responsable liée aux principes du développement durable que dans un choix judicieux de limiter les dépenses liées aux déplacements.

- Le rêve de la maison individuelle au milieu d'une vaste parcelle est consommateur d'espace et gourmand en énergie. Réadapter une maison individuelle existante et entreprendre des travaux pour la valoriser permet d'habiter en ville avec un jardin proportionné à l'habitat. Car est-il nécessaire de posséder un grand terrain ? (*temps, énergie et coût d'entretien*)

Attention : un terrain peu cher engendre presque toujours des surcoûts (*position des réseaux, impossibilité d'assainissement collectif, médiocre qualité du sous-sol, coût des études du projet...*).



Choisir un environnement adapté, c'est être attentif à l'histoire d'un site

La ville, les villages et paysages ruraux se créent et se transforment dans le temps. Il est important de repérer l'implantation du terrain pour en discerner les atouts des contraintes.

- Est-il en angle de voirie ?

En seconde ligne de front bâti ? (*dans ce cas attention aux servitudes de passage, aux éventuels cours et passages communs sources de conflits*) Quelles sont les mitoyennetés ?

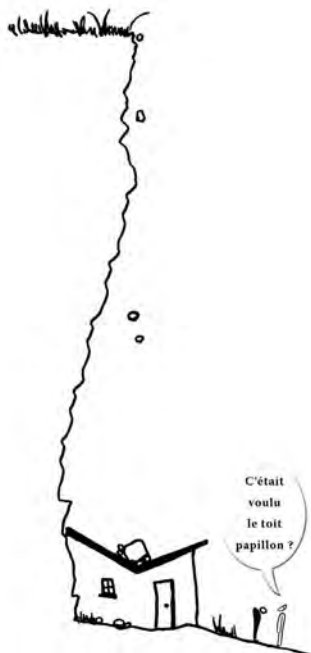
- De quel ensemble bâti le terrain fait-il parti ? (*tissu urbain ancien, nouveau quartier, hameau...*)

- Depuis le terrain, des éléments patrimoniaux, des paysages remarquables, sont-ils perceptibles afin de ménager des vues pour profiter de leur intérêt ?

- Quel est le règlement d'urbanisme lié à cette zone ? Quelles peuvent être les caractéristiques d'une construction ou d'une extension à cet endroit ? (*éloignement par rapport aux limites séparatives, hauteurs maximales, possibilité d'écriture architecturale contemporaine*) Se procurer le règlement en mairie.

Est-il proche d'infrastructures ou d'équipements bruyants ?





Choisir un environnement adapté, c'est être attentif à sa géographie

Considérer l'implantation et la morphologie du terrain avant d'en entreprendre son achat.

Questions incontournables :

- Quel contexte immédiat ? En bordure de forêt ? De cours d'eau ? (*techniques spécifiques de construction en zones inondables*)

En bordure de falaise ? (*risques d'éboulements*)

En contrebas de la rue ? (*attention à la position des réseaux*)

Y a-t-il des risques liés aux carrières souterraines ? Elles sont nombreuses dans le département.

- La morphologie : quel est le relief du terrain ? (*s'il est pentu attention aux glissements de terrain*)

Quelles sont sa taille et sa forme ? (*trop petit, trop grand, exigüe, morcelé, en pointe, homogène*)

Quelle est sa capacité à supporter des évolutions de votre projet ? (*extensions*)

Il est enfin indispensable de percevoir le rapport du terrain avec les éléments naturels.

- **Le soleil** : quelle est/serait l'orientation générale de la construction ? Y a-t-il des ombres portées par des arbres, des haies, des constructions voisines ?



- **La terre** : quelle est sa qualité ? (*sables, argiles, roches*)

Y a-t-il eu une pollution chimique sur le site auparavant ?

- **L'eau** : la présence d'un ruisseau ou d'un étang peut

a priori séduire mais risque d'engendrer des frais considérables liées aux études (*de sol et de conception*).

Se questionner sur la capacité d'absorption du sol, mais aussi sur la quantité d'eau récupérable pour une utilisation domestique.

- **Le végétal** : quels sont les végétaux présents sur le terrain ? (*bouquet d'arbres, arbres isolés, haies taillées, haies vives...*)

Y a-t-il des arbres remarquables sur le terrain et aux alentours ? Appportent-ils des vues intéressantes ?

Sont-ils en bon état phytosanitaire ?

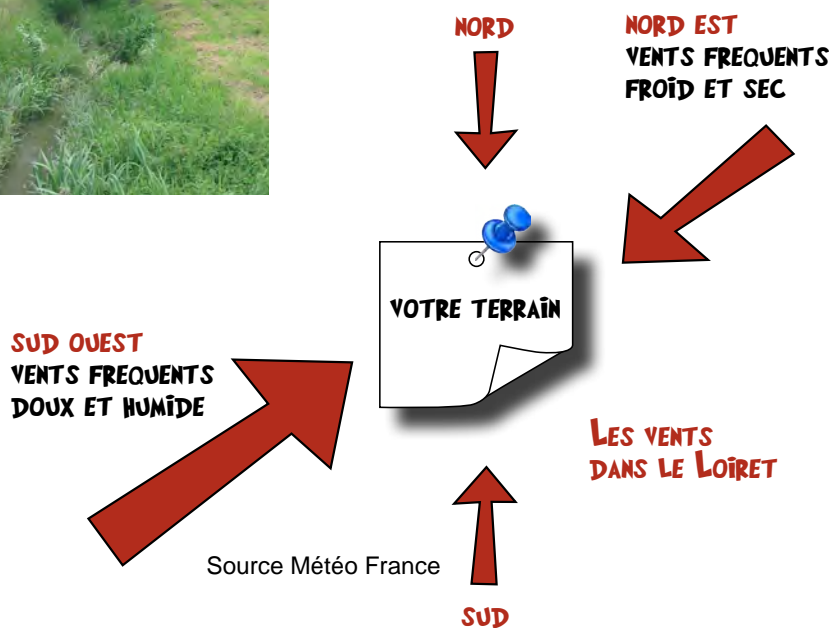
Doivent-ils être entretenus régulièrement ?

Génèrent-ils de l'ombre ?

Il faut savoir que les écrans végétaux peuvent permettre à la fois de se protéger des vents dominants l'hiver et d'apporter de la fraîcheur en été.

- **Le vent** : le terrain est-il abrité ou exposé aux vents ?

Des haies, des arbres ou des constructions peuvent proposer des écrans utiles.



Dans le Loiret, les vents dominants proviennent le plus souvent du sud-ouest et en moindre proportion du nord-est.

Il faut savoir que les vents de sud-ouest apportent douceur et humidité. Ils sont souvent porteurs de pluie.

Par contre, les vents de nord-est accompagnent en toute saison le beau temps mais ils sont froids. Il est donc indispensable de s'en protéger, en particulier pour les espaces extérieurs : terrasses, patios...

À RETENIR

La pertinence d'achat d'un terrain se lit donc à différents niveaux : celui de sa situation, de son histoire et de son implantation géographique.

Investir dans un terrain attrayant et adapté aux modes de vie actuels évite des déconvenues à la revente et valorise le bien immobilier.

Les caractéristiques de la construction ou de la modification future découleront de ces réflexions.

Le nouveau bâti ou sa modification contribueront pleinement à la qualité du quartier s'ils sont intelligemment insérés dans leur environnement.

À CONSULTER

photos CAUE du Loiret

Carrières souterraines : www.bdcavite.net

Qualité de la terre : www.argiles.fr

Pollution chimique : basias.brgm.fr

Zones inondables : www.inondationsnappes.fr

Carte des sites classés, inscrits... : atlas.patrimoine.culture.fr