



Terrain

L'indispensable visite terrain

Pour bâtir sur de bonnes bases, le constructeur procède à une visite terrain pour cerner ses qualités et bien adapter la maison à la parcelle. Une étape indispensable qui demande une grande rigueur !

par **Pierre Chevillard**

Photos du dossier : Marc Loiseau



Bien adapter la maison à la parcelle et calculer précisément le prix : c'est le but de la visite terrain.

C'est la maison qui s'adapte au terrain, jamais l'inverse. Intangible, cette règle de base de la construction doit toujours être respectée. Ceux qui l'ont outrepassée s'en mordent les doigts. Mauvaise implantation, choix techniques hasardeux, conflits de voisinage ou encore surcoûts compliquent leur projet.

Heureusement, vous avez les moyens d'éviter ces problèmes. Comment ? « *Il faut bien s'informer sur tous les aspects du terrain et de la construction, notamment en termes de règlement d'urbanisme et de technique, mais aussi dialoguer avec le constructeur* », répond Jean-Michel Bournerias, qui dirige Terre et Demeure.



1. Il faudra vérifier la viabilisation, notamment pour alimenter le chantier en eau et en électricité.

2. Les engins de chantier doivent pouvoir accéder facilement au terrain.

Projet identifié. Pour commencer, vous devez avoir une idée précise de ce que vous souhaitez construire. Maison de plain-pied ou à étage, architecture traditionnelle ou contemporaine, avec ou sans sous-sol, avec ou sans garage intégré, type de plan, orientation et conception bioclimatique, rien ne doit être laissé au hasard. « Le particulier maître de l'ouvrage doit dresser un cahier des charges qui liste tous ses besoins et tous ses souhaits », conseille Steve Beaudel, directeur commercial de Maisons France Confort. « Puis il bâtira le projet avec le constructeur pour faire les bons choix. » Ce n'est qu'ensuite que vous allez vous pencher sur l'adaptation de votre projet au terrain.

Foncièrement renseigné. Pour bien cerner la question, il vous faudra collecter de nombreuses informations concernant la parcelle. Le Plan local d'urbanisme vous donnera les règles architecturales à suivre. Si vous êtes en secteur protégé, vous devrez respecter les impositions de l'architecte des Bâtiments de France. Un certificat d'urbanisme opérationnel du terrain à demander en mairie vous dira si le terrain est viabilisé et raccordé aux réseaux et surtout s'il est adapté à la maison que vous envisagez de bâtir. Les servitudes (droit de passage par exemple) doivent être clairement identifiées. « Une fois ces informations recueillies, on passe à l'esquisse de la maison », explique-t-on chez Villa la Provençale.

Les pieds sur terre

A ce stade, vous procédez à une visite terrain en compagnie du commercial du constructeur et de son conducteur de travaux. « L'objectif, c'est de valider le projet sur le plan technique, mais aussi d'anticiper les questions liées au bon déroulement du chantier », note Christophe Martinet, conducteur



de travaux chez Maisons Berval. « La visite terrain permet de chiffrer les coûts annexes au projet. C'est plus sécurisant pour l'acquéreur et la confiance avec le constructeur en sort renforcée, à condition que tout se déroule en bonne entente et dans la transparence. Pour que tout soit clair, nous pratiquons cette visite terrain avec le commercial qui gère le projet. »

Détail étudié. La visite terrain permet de vérifier de nombreux points techniques. « Nous prenons par exemple en compte l'altimétrie du terrain pour bien implanter la maison », précise Christophe Martinet. « Nous faisons très attention aux constructions voisines, notamment aux murs mitoyens. Nous ne pouvons pas creuser plus profond que leurs fondations sous peine de créer des affaissements. » Et d'ajouter « nous regardons la présence des réseaux, des souches d'arbres ». Pour ce qui concerne les caractéristiques géotechniques de la parcelle, « nous réalisons systématiquement une étude de sol pour bien identifier les qualités du terrain, puis nous faisons réaliser une étude béton pour déterminer le bon type de fondations », poursuit Christophe Martinet.

Sol : bien étudié

La visite terrain ne dispense pas d'une étude de sol. Cette dernière permet d'analyser la nature du sol pour déterminer le type de fondations à employer et leur dimensionnement, mais aussi calculer leur coût. Le mieux, c'est de la présenter aux différents constructeurs que vous rencontrerez, qui ainsi disposeront d'une bonne base de travail. Le coût : dans les 1 500 € à titre indicatif.



Fondasol

1. Pour déterminer le type de fondations, mieux vaut réaliser une étude de sol.
2. Attention à l'impact du projet sur les propriétés voisines !
3. Lors de la visite terrain, le bornage est vérifié.

L'accès au terrain. Il est passé au crible. Si les camions peuvent se garer devant, le transport des matériaux à la main (colletinage) ne posera pas de problèmes. Si les camions doivent stationner au bout de la rue, le colletinage peut coûter cher. « Selon la complexité du terrain et du chantier, le surcoût peut aller jusqu'à 10 % du prix de la maison », avertit le conducteur de travaux des Maisons Berval. « Si c'est un lot arrière, situé derrière un terrain qui donne sur la rue, il faut s'assurer que l'accès est assez large et assez solide pour laisser passer les

camions. Si ce n'est pas le cas, il faudra stocker les matériaux sur la parcelle. Ils devront être protégés contre les intempéries et il faut prendre des dispositions pour éviter les vols. »

La parcelle à la loupe

Les équipes du constructeur vont s'intéresser aux ruissellements pluviaux, à la présence de sources ou de puisards. Certains sols sont pollués. Dans ce cas, il faut décaper la





parcelle pour traiter les terres. En matière de végétation, il faut faire le tri entre ce qui sera conservé et ce qui sera éliminé. Dans certains secteurs, les plantes peuvent être protégées et leur arrachage est interdit. « Nous évaluons le plus précisément possible le volume de terre qui sera excavé du terrain », indique Emmanuel Mahé, commercial chez Maisons Berval. « Il s'agit notamment de chiffrer ce poste pour le communiquer au client afin qu'il n'ait pas de mauvaises surprises. » Ce point est souvent oublié et l'acquéreur doit alors, après le chantier, prendre lui-même en charge l'évacuation et son coût. Conseil : mieux vaut intégrer ce poste dans le contrat.

Objectif sécurité. L'impact du chantier sur les propriétés limitrophes doit être réduit pour éviter les conflits de voisinage. Dans ce domaine, les précautions sont de mise. Le bon état d'un mur mitoyen pourra être constaté par huissier pour plus de sécurité. Il s'agit également de ne pas dégrader la voirie. Et Christophe Martinet de citer les trottoirs en exemple : « s'ils sont en bon état, nous les recouvrons d'une chape béton pour les protéger, chape qui sera ensuite enlevée. S'ils sont dégradés, nous les remettons à neuf après le chantier ». Les équipes du constructeur vont également vérifier en mairie s'ils ont l'autorisation de stationner, si des réglementations spécifiques doivent être observées. « Nous sommes constamment dans l'anticipation, ce qui nous permet de bien

Service constructif

Si vous n'avez pas de terrain, le constructeur peut vous aider à choisir le vôtre grâce à ses contacts. La plupart d'entre eux proposent des opérations terrain + maison. Dans ce cas, la construction est conçue pour s'adapter à la parcelle. Mais la visite terrain reste indispensable !

gérer le chantier et d'assumer toutes nos responsabilités vis-à-vis du client, de nos entreprises partenaires et du voisinage », résume Emmanuel Mahé.

Un projet bien bâti

Une fois la visite terrain terminée, le projet est revu pour garantir sa bonne adaptation au terrain. « Cette étape doit se dérouler avec le client, qui peut avoir son mot à dire et qui doit toujours être écouté. Mieux : compris », insiste Emmanuel Mahé. Une fois que tout le monde est d'accord, que toutes les dispositions sont prises, on passe à l'étape suivante : la pré-étude thermique. Obligatoire dans le cadre de la réglementation thermique 2012 (la norme qui régit la construction), elle va permettre de choisir mode constructif et isolation pour atteindre les objectifs fixés par la RT 2012. Rappelons que cette dernière plafonne les besoins en chauffage et les consommations d'énergie de la maison. Toujours au niveau des exigences réglementaires, rappelons que ces documents, ainsi qu'une attestation d'engagement à respecter la RT 2012, doivent être obligatoirement joints au permis de construire.

Solide. Dès lors, le projet est bien bâti et toutes ces composantes identifiées et chiffrées. Autrement dit, la visite terrain participe à la fixation du prix de la villa. Le Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) et la notice descriptive peuvent alors être rédigés. Cette dernière détaille tous les éléments qui composent la maison, mais aussi des points comme l'enlèvement des terres ou le colletinage. Si vous passez par un architecte ou par un maître d'œuvre, ils procéderont de la même façon. Mais attention : sans préjuger de leurs capacités professionnelles, souvenez-vous que leurs contrats offrent moins de protections que le CCMI. Avec lui, le prix est global, forfaitaire et définitif. S'il s'avère, après signature, que des fondations renforcées sont nécessaires, le surcoût est à la charge du constructeur, comme le prévoit la loi de 1990 sur le CCMI. Alors qu'avec un autre cadre juridique, vous devrez remettre la main à la poche. ■