

BIEN CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



Le choix d'un terrain n'est pas une décision qui se prend à la légère. Il s'agit d'un subtil équilibre entre les finances et l'accessibilité.

Construire et rénover coûtent plus cher que jadis. Les terrains à bâtir sont plus onéreux. Les normes de construction et de rénovation intègrent des contraintes environnementales. Reste que le rêve de beaucoup de ménages est de faire construire sa maison. Mais les terrains à bâtir se font plus rares que jadis. Et ce qui est rare est cher. Ainsi, en

prendre en compte les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Est-il équipé, relié à l'égouttage ? Ce sont évidemment des données importantes à savoir. Il faut aussi effectuer des essais de sols. Un terrain marécageux peut amener des surcoûts. Il est tout aussi essentiel de se rendre au service de l'urbanisme de la commune. Le futur acqué-



Brabant wallon ou à Arlon, des entités sont clairement en déficits de terrains. Et le reste de la Wallonie ? Même si les prix se sont envolés ces dernières années, il reste des terrains plus accessibles dans le sud des provinces de Liège et de Namur, dans le Hainaut, dans le nord et le centre de la province de Luxembourg. Mais il n'est plus rare de payer, dans certaines régions recherchées, quelque 100.000 euros et plus pour un terrain de 1.000 m². Mais alors, comment choisir son terrain à bâtir sans se tromper ? En premier lieu, il faut se fixer un prix maximal, car il faudra construire une maison dessus. Ensuite, il faut comparer le prix demandé à celui des terrains avoisinants. Il faut aussi

leur sera rassuré de constater que le terrain qu'il convoite est bien en zone à bâtir. Il découvrira aussi les prescriptions urbanistiques pour sa future habitation, etc.

Une des questions que l'acheteur doit aussi se poser, c'est la situation du terrain. On parle de la situation géographique immédiate (terrain en forte pente, à l'ombre, à côté d'une industrie ou de voisins bruyants), mais aussi de la situation géographique plus générale. Le terrain est-il facilement accessible ? S'il faut des heures pour se rendre au boulot, ce terrain en vaut-il vraiment la peine même s'il est moins cher ? Et où sont situés les magasins, les écoles, les services ?

INFOS PRATIQUES

- Vingt conseils incontournables pour bien choisir votre terrain : www.forumconstruire.com Choisir les rubriques « guides » et ensuite « choisir-terrain ».

- La construction de la maison de ses rêves ne peut s'envisager que si le terrain est adapté. Des conseils sur le site des notaires : www.notaire.be. Rubrique « immobilier » et ensuite « acheter-un-terrain-et-construire ».

CE QU'ILS EN PENSENT

Daniel Marchal est géobiologue et spécialiste des terrains à Ham-sur-Sambre.



En ce qui concerne l'environnement : attention aux moyens de communication en cas de problèmes de voiture (route ou accès garage en forte pente, problèmes possibles en cas de neige ou de verglas. Existe-t-il un bus ou un train dans les environs si vous êtes privé momentanément de voiture ? Pensez aussi à vos enfants, il faut qu'ils puissent se rendre ou rentrer de l'école. Si vous êtes à proximité d'une ferme, sachez que les agriculteurs commencent tôt le matin et peuvent faire pas mal de bruit, idem pour la nuit où ils peuvent travailler et faire des aller et retour de leurs champs à la ferme. Si la route est en pente les fondations devront être mises à niveau et pourraient entraîner des surcoûts importants (mur de côté, à l'avant et à l'arrière plus haut). Enfin, si vous êtes sensible aux ondes (pollution électromagnétique) attention aux lignes à haute tension, méfiez-vous de la proximité d'une ligne de chemin de fer, une antenne GSM à proximité ?

Le bureau d'architecture MarS a dû faire construire sur un terrain à bâtir en très forte pente.



Le problème était le suivant : une différence de niveau entre la rue et le jardin à plus de huit mètres ! Comment agir face à cette particularité topographique ? Le bureau d'architecture MarS a pensé à une construction s'implantant trois mètres en dessous du niveau de la rue. Un fonctionnement atypique et séduisant a été adopté : celui de l'habitation en demi-niveaux. Ainsi, les différents espaces s'échelonnent sur la hauteur de la maison, permettant des interactions inhabituelles entre les différents espaces de vie. Les niveaux +1/2 et +1 se partagent le salon, la salle à manger et la cuisine. Les espaces sont systématiquement décroissés pour que tous profitent au maximum de la vue sur la vallée. La solution est aussi passée par le béton comme matériau pour la construction de la maison contemporaine à Lembeek (près de Tubize). Le béton accompagne l'œil tout au long du parcours entre les demi-niveaux.