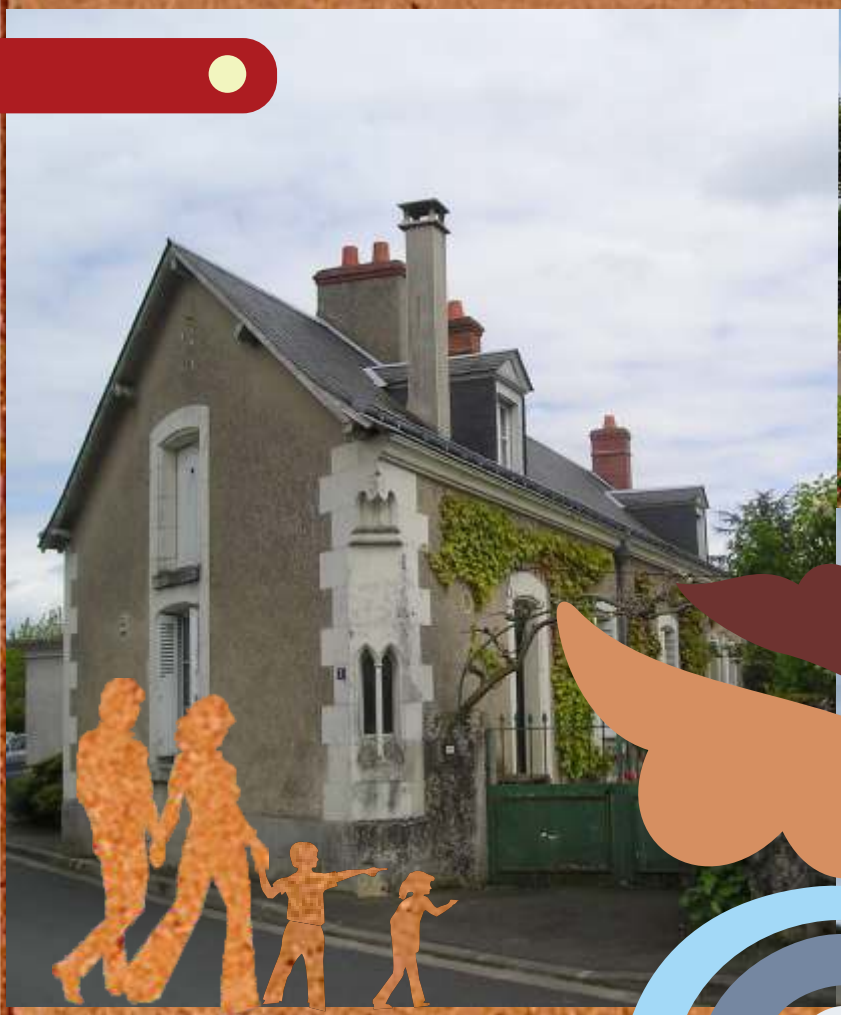
édition 2014

Ville de Notre Dame d'Oé



Le Guide

Rénover, Construire ou Acheter une habitation ou un terrain

Tableau d'Assemblage

Notre Dame d'Oé.

Proche de l'agglomération, disposant d'un haut niveau d'équipement et de service Notre Dame d'Oé est une commune très attractive. Elle se trouve de ce fait confrontée à une hausse constante du coût du foncier et de l'immobilier.

Acheter un terrain à bâtir

1 *Les services municipaux sont rarement informés des terrains mis en vente par leurs propriétaires. Il vaut donc mieux s'informer auprès des agences notariales, des promoteurs, des agences immobilières ou des propriétaires eux-mêmes.*

2 *Avant d'acquérir un terrain (ou une habitation) je me renseigne préalablement pour connaître les règles de constructibilité, les servitudes qui s'appliquent dans l'environnement, le niveau des équipements... Je m'informe des projets qui pourraient être prévus à proximité du bien à acquérir.*

3 *Je m'informe sur les prix du marché des terrains à bâtir. Le prix du terrain doit tenir compte de la viabilisation de la parcelle (eau, électricité, gaz, assainissement, éclairage public...). Un terrain pas ou insuffisamment équipé ne peut pas être acheté au prix d'un terrain à bâtir dans un lotissement où l'acquéreur finance tous les équipements (trottoirs, réseaux, éclairage public...).*

4 *Il n'appartient pas à la collectivité et donc au contribuable de financer les équipements d'un terrain peu ou mal viabilisé. Le propriétaire doit baisser de ce fait le prix de vente, sachant que l'acquéreur devra payer la viabilisation en s'acquittant de la PVR (participation pour voirie et réseaux).*

5 *Je dépose une " déclaration préalable" ou un "certificat d'urbanisme" pour connaître la faisabilité de mon projet.*

Construire

1 Toute modification de l'usage des sols est soumise à autorisation (démolir une construction existante, édifier une clôture, construire un bâtiment...)

2 Il est donc nécessaire de déposer en mairie, des demandes d'autorisation (formulaires disponibles à l'accueil de la mairie ou sur Internet).

3 L'instruction des dossiers est assurée par les services de Tour(s) Plus. 60 avenue Marcel Dassault - BP 651 - 37206 Tours cedex 3. Tel : 02 47 21 66 72

4 Le délai d'instruction des demandes est de 2 mois. Mais ce délai peut être supérieur dans certains cas (sursis à statuer, périmètre d'un monument historique...)

5 Avant de réaliser un projet, je consulte le "plan local d'urbanisme" qui définit les règles de constructibilité et les règles architecturales à respecter.

6 Pour construire ou rénover une habitation ancienne, je respecte les règles architecturales traditionnelles de la Touraine (nature des matériaux, pentes des toitures, taille des ouvertures....)

7 Il est possible de construire une architecture contemporaine à Notre Dame d'Oé, en particulier pour développer les concepts "d'éco-construction". Pour ce faire je sollicite les conseils d'un architecte.

8 Mon projet doit, dans la mesure du possible, intégrer les principes d' "éco-habitat" (matériaux d'isolation thermique, économie d'énergie, énergies renouvelables, récupérateurs d'eau pluviale, bio composteurs, tri des déchets..)

9 J'adapte mon projet en fonction de l'environnement : orientation au sud, surélévation du plancher bas pour éviter le ruissellement des eaux de surface, bassin de rétention des eaux pluviales, éviter les sous -sols dans les zones argileuses....

10 Je m'informe sur les risques naturels ou technologiques (ex : zones termitées)

Attention aux taxes

1 *Acheter un terrain, construire un appartement entraîne des dépenses importantes qui doivent être compatibles avec mes capacités budgétaires : coût des trajets, impôts locaux, taxes diverses, frais notariés, frais de géomètre et de bornage.*

Outre les remboursements de prêts, je n'oublie pas d'intégrer dans mes plans de financements le paiement d'une série de participations et taxes qui seront exigées pour tout acte de construction : 2

PVR (participation pour voirie et réseaux) : versée à la commune si mon terrain est insuffisamment équipé et doit faire l'objet de travaux de viabilisation

TA (Taxe d'Aménagement) : Versée à la commune pour la réalisation des équipements publics

PRE (participation pour le raccordement à l'égout) : Versée à la communauté d'agglomération Tours Plus pour le raccordement de votre habitation au réseau public d'assainissement

Taxes diverses de raccordement aux réseaux :
électricité, téléphone, eau, ADSL... (versées aux prestataires concernés)

Taxe départementale sur les espaces naturels sensibles :
TDENS : Versée au département d'Indre et Loire pour financer le développement et la protection d'espaces verts et naturels

Impôt Foncier Forfaitaire : Versé à la commune par le vendeur si mon terrain est devenu constructible depuis moins de 18 ans.
(6% du prix de vente de la parcelle).

3 *Je n'oublie pas que ma nouvelle habitation sera soumise à des impositions sans doute plus élevées que celles payées dans mon logement précédent :*
Taxe d'habitation, taxe foncière bâtie, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, factures d'eau, de chauffage...

Attention aux diagnostics obligatoires

Tout changement de propriétaire impose désormais de faire appel à des organismes spécialisés pour établir le dossier de diagnostic technique : présence de plomb, d'amiante, de termites, l'état de l'installation de gaz, des risques naturels, la performance énergétique du bâtiment...

Qui peut m'aider ?

1 **Le vendeur** (du terrain ou de l'habitation), doit m'apporter toute information utile sur le bien concerné, son environnement, son utilisation passée.. Il doit se garder de tout "vice caché".

2 **Les professionnels :** notaire, géomètre, architecte, maître d'œuvre, qui doivent me conseiller sur la réglementation, les pièges à éviter, les erreurs à ne pas commettre.

3 **Les services municipaux** pour consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme), obtenir les formulaires, déposer les dossiers de demande d'autorisation : Céline Lamas : 02 47 41 32 08

4 **Le service Urbanisme de Tour(s) Plus :** 02 47 21 66 72

5 **L'architecte des bâtiments de France :** 02 47 31 03 03 : si mon projet se situe dans le périmètre d'un monument historique.

Les bonnes questions à se poser

1. Mon terrain est-il proche des commerces, des établissements scolaires, des transports en commun ?

2. Mon terrain connaît-il des problèmes de voisinage qui pourraient devenir source d'inconfort ? (bruit, nuisances...). Mon environnement est-il susceptible de changements ? (projets d'urbanisme, infrastructures nouvelles programmées...)

3. Quelle est la qualité du sol ou du sous-sol ? Existe-t-il des risques ou menaces ? (nappes phréatiques, sols argileux, canalisations souterraines, zones de remblai, sources...)

4. Le contrat d'acquisition ou de construction proposé m'offre-t-il toutes les garanties : conditions suspensives, délais de réflexion, causes de résiliation et de rétractation ?

5. Quelles sont les modalités de paiement qui me sont proposées ? (acomptes, premier versement, paiements échelonnés, garanties, prêts à taux fixe ou variable...)

6 Suis-je assuré correctement ? (assurance dommage obligatoire).

7 La surface de mon terrain est-elle conforme aux obligations réglementaires du PLU ?

8 Si j'achète dans une copropriété, quelle est la répartition des charges, quel est le règlement de copropriété, qui a la charge et la jouissance des parties communes... ?

9 Dois-je faire appel à un architecte ?

10 Les entreprises que j'ai retenues répondent-elles aux exigences de qualité (marque NF, normes ISO, Qualibat, Qualitel, Promotélec) ?

11 Mon projet peut-il bénéficier d'aides ou de subventions ?
Se renseigner auprès de :

* L'Agence Nationale pour l'information sur le logement : www.anil.org
* L'ANAH (prêt à l'amélioration de l'habitat, primes...) 02 47 70 80 63

Concevoir un habitat de qualité environnementale

Notre Dame d'Oé encourage les nouveaux constructeurs à opter pour une construction "bioclimatique" ou "passive" de l'architecture. Il est en effet possible de faire de réelles économies dans la tradition du "bon sens constructif".

Implanter sa maison pour consommer moins d'énergie :

Avant de vous'engager, prenez le temps de vous informer, de comparer, de prévoir. Les principes de base utilisés autrefois pour se protéger et tirer parti du climat sont toujours valables : orientation des pièces pour bénéficier du rayonnement solaire le plus favorable, se protéger des vents et des intempéries, position des ouvertures pour créer des courants d'air, utilisation des ombres portées, des arbres et de la végétation...

Concevoir une maison économe en énergie :

Une maison "passive" consomme 6 à 7 fois moins qu'un logement ordinaire. Il convient pour cela d'utiliser une isolation renforcée, du triple vitrage, de prévoir une bonne aération naturelle... Les grandes surfaces vitrées font face au Sud. Les apports solaires gratuits sont utilisés à bon escient : véranda, serre, murs capteurs.

Construire un habitat confortable :

Pour mieux profiter du soleil en hiver en se protégeant des excès l'été. En hiver il s'agit de capter la chaleur du soleil. En été, il faut prévoir ombrage et rafraîchissement naturel (terrasses abritées, arbres à haute tige, claustras, pergolas, volets, stores, "pièce refuge" en cas de grosses chaleurs, avec des murs épais).

Utiliser des matériaux écologiques :

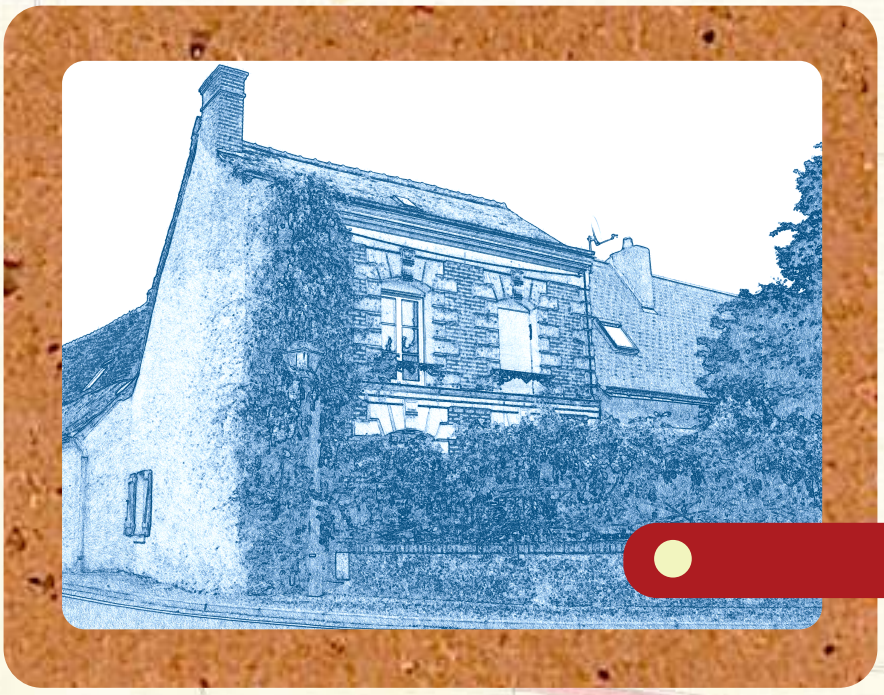
C'est à dire des matériaux dont l'impact sur l'environnement et la santé est réduit : entretien facile, bonne longévité, inaltérables, recyclables...

Choisir un système de chauffage adéquat et intégré :

Ce choix dépend du coût, du rendement, du confort thermique, de l'impact sur l'environnement. On recherchera la complémentarité de l'énergie (ex: gaz-bois - gaz-solaire). On recherchera aussi l'intégration technique et esthétique des capteurs solaires.

Économiser au quotidien :

En dehors des bonnes pratiques pour réduire les consommations (ex. : récupérateur d'eau pluviale) il est possible d'agir dès la conception du logement : favoriser l'infiltration des eaux de pluie (revêtement de sols non étanche), utiliser les toitures végétalisées, prévoir un puits canadien, utiliser l'eau de pluie pour les sanitaires et des chasses d'eau à double commande.



Détails architecturaux à Notre Dame d'Oé

Conception - impression : services communication et urbanisme de la ville de Notre Dame d'Oé