

Avant de signer un terrain

Les vérifications qui sécurisent votre projet

Les questions à poser, les documents à réunir et les points à faire confirmer avant de vous engager.

L'accompagnement CELIA

Vous pouvez confier à CELIA l'ensemble des démarches liées à votre terrain. Nous coordonnons les interlocuteurs nécessaires et vous aidons à comprendre les réponses pour préparer vos décisions. Vous pouvez commencer cet échange avec les informations dont vous disposez déjà.

Ce guide vous aide à relier le terrain, la maison envisagée et votre budget. Utilisez-le dès les visites, avant une offre ou un avant-contrat. Si vous avez déjà signé, faites le point sur votre situation et vos échéances avec votre notaire et CELIA.

Commune ou secteur

Adresse ou référence de parcelle et date de visite

Étape de votre projet : recherche, visite, offre, avant-contrat...

La maison envisagée et vos besoins essentiels

Enveloppe globale envisagée, ou « à définir »

Terrain hors lotissement

Terrain en lotissement

Situation à préciser

Comment suivre les réponses

Pour chaque point, choisissez un statut : à vérifier ; réponse à confirmer ; confirmé avec référence ; sans objet, à justifier. Conservez le nom du document et sa date. Une réponse orale reste à confirmer. Notez ensuite la démarche à confier à CELIA ou à un autre intervenant.

Vous pouvez remplir ce guide seul ou avec votre conseiller. Il prépare les échanges avec les professionnels ; il ne remplace pas leurs études, leurs avis ni les autorisations nécessaires. Un point décisif encore incertain mérite d'être éclairci, même si les autres sont confirmés.

Ce que vous pouvez construire

Une parcelle doit être examinée à partir de la maison que vous souhaitez y réaliser. Demandez des réponses liées à ce projet précis.

01 Règles d'urbanisme

Quelles règles concernent l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol, l'aspect de la maison et le stationnement ? Faites identifier le document applicable, les protections éventuelles et les contraintes qui influencent votre projet.

À réunir : règlement et plans utiles. Avec le service urbanisme.

Statut

Document, date ou point à préciser

02 Faisabilité du projet

Le certificat d'urbanisme opérationnel renseigne sur la possibilité de réaliser l'opération décrite. Il ne remplace pas le permis de construire. Vérifiez à quel projet et à quelle parcelle se rapporte la réponse obtenue.

À réunir : certificat et description du projet. Avec l'urbanisme et CELIA.

Statut

Document, date ou point à préciser

03 Limites et servitudes

Où sont les limites exactes ? Quel droit permet l'accès à la voie publique ? Des droits de passage ou de réseaux affectent-ils la parcelle ? Le plan cadastral ne suffit pas à établir les limites de propriété.

À réunir : bornage disponible et actes. Avec le notaire et le géomètre-expert.

Statut

Document, date ou point à préciser

04 Documents du lotissement

Si le terrain est en lotissement, vérifiez l'autorisation, le règlement, le cahier des charges, les charges et les équipements prévus. Une parcelle viabilisée doit encore être compatible avec votre maison.

À réunir : dossier du lot. Avec le lotisseur, l'urbanisme et le notaire.

Statut

Document, date ou point à préciser

L'accompagnement CELIA

CELIA peut organiser ces démarches auprès des interlocuteurs compétents et vous expliquer ce que les réponses changent pour la maison : implantation, volume, accès ou choix architecturaux.

Démarche à confier à CELIA ou question à faire préciser

Le relief, le sol et les risques

Les caractéristiques de la parcelle orientent la conception et les travaux à prévoir. Les observations de visite servent à poser les questions aux professionnels.

01 Relief et préparation du terrain

Repérez la pente, les talus, les différences de niveau ou des remblais apparents. Quels terrassements, soutènements ou évacuations de terres seraient à étudier ? Une visite seule ne permet pas de définir les solutions.

À réunir : relevé topographique disponible. Avec le géomètre et le concepteur.

Statut

Document, date ou point à préciser

02 Études du sol

Quelle étude couvre cette parcelle ? L'étude préalable, souvent appelée G1, donne de premiers repères. L'étude de conception, de type G2, tient compte du bâtiment envisagé. Faites préciser l'étude adaptée et les conséquences pour les fondations.

À réunir : rapport complet, date et périmètre. Avec le géotechnicien et CELIA.

Statut

Document, date ou point à préciser

03 Risques et histoire du site

Consultez Géorisques et demandez l'état des risques lorsqu'il est requis. Faites examiner les prescriptions applicables : inondation, argiles, mouvements de terrain, cavités ou pollution selon la parcelle. Une carte ne remplace pas une analyse du site.

À réunir : état des risques, plans de prévention et études utiles. Avec les services compétents.

Statut

Document, date ou point à préciser

Argiles : dans les zones d'exposition moyenne ou forte, la vente d'un terrain non bâti constructible permettant une maison individuelle impose au vendeur une étude préalable. Le zonage a changé en 2026. L'arrêté s'applique aux promesses ou, à défaut, aux actes de vente concernés, ainsi qu'aux contrats de construction visés, conclus à compter du 1er juillet 2026. Faites vérifier la carte applicable à votre situation.

L'accompagnement CELIA

CELIA peut coordonner les démarches d'étude avec les spécialistes et vous aider à examiner les adaptations nécessaires avant de stabiliser les choix et les coûts du projet.

Étude ou adaptation à examiner avec CELIA

Les réseaux et les accès

Pour chaque réseau, identifiez les équipements existants, le point de desserte et les travaux restant jusqu'à la maison. Demandez qui réalise et qui paie chaque partie.

01 Eau, électricité et communications

Les réseaux sont-ils disponibles et suffisants pour le projet ? Où se situent les points de raccordement ? Une extension du réseau public ou des travaux sur la parcelle sont-ils nécessaires ? Faites préciser coûts et délais.

À réunir : réponses des gestionnaires, plans et devis.

Statut

Document, date ou point à préciser

02 Eaux usées

Le projet peut-il être raccordé au réseau collectif ? Si une installation individuelle est nécessaire, faites confirmer sa faisabilité et son implantation par le service public d'assainissement non collectif, le SPANC.

À réunir : réponse du service d'assainissement et étude éventuelle.

Statut

Document, date ou point à préciser

03 Eaux pluviales

Quelles règles locales encadrent les eaux de toiture et le ruissellement ? Faites étudier la solution compatible avec le sol et le projet. Ne présumez pas qu'un rejet vers un fossé ou un réseau est autorisé.

À réunir : prescriptions du service compétent et solution à étudier.

Statut

Document, date ou point à préciser

04 Accès chantier et accès quotidien

L'accès permet-il le passage des engins, puis des véhicules du foyer ? Vérifiez largeur, pente, obstacles, ouvrages à créer et éventuelles autorisations. Reliez cet accès matériel aux droits vérifiés page 2.

À réunir : plan d'accès et avis des intervenants concernés.

Statut

Document, date ou point à préciser

Réseau public



Limite de parcelle



Maison

L'accompagnement CELIA

CELIA peut prendre en charge les démarches et les échanges avec les services concernés. La coordination des demandes, les travaux et leur financement sont à identifier séparément dans votre projet.

Réseau ou accès à faire préciser

Un terrain adapté à votre vie

Projetez des moments de vie sur la parcelle : un repas dehors, une journée de télétravail, le retour des courses. Ces usages donnent du sens aux choix d'implantation.

01 Lumière et confort

Repérez le nord, les ombres des arbres et des bâtiments, puis les espaces où vous souhaitez de la lumière. Étudiez ensemble orientation, ouvertures et protections solaires pour le confort d'été.

02 Vues, intimité et voisinage

Quelles vues préserver ? Quels vis-à-vis ou bruits observer ? Revenez à différents moments si possible et renseignez-vous sur les projets d'urbanisme connus autour du terrain.

03 Jardin et déplacements

Où seront la terrasse, les jeux, le rangement extérieur, les vélos et les voitures ? Dessinez les trajets entre accès, entrée, cuisine et jardin ; la surface totale ne dit pas tout de l'espace utilisable.

04 Maison et évolutions

Vos besoins essentiels sont-ils compatibles avec la parcelle et ses contraintes ? Une chambre au rez-de-chaussée, un bureau isolable ou une évolution future sont des possibilités à étudier avec le concepteur.

Votre croquis : indiquez le nord, l'accès, les vues et les usages du jardin. Sur écran, vous pouvez noter leur position dans le cadre.

Vos trois besoins indispensables

Le compromis que vous pourriez accepter

L'accompagnement CELIA

Avec CELIA, ces observations deviennent une base de conception : vos habitudes, les possibilités du terrain et les arbitrages sont examinés ensemble.

Ce qui s'ajoute au prix du terrain

Demandez où figure chaque poste et qui le paie. Inscrivez les montants TTC connus, leur référence et les sommes restant à estimer. Une case vide ne signifie pas zéro.

Poste à vérifier	Montant TTC / à chiffrer	Compris où ? Référence / payeur
Frais d'acquisition et négociation éventuelle		
Bornage, relevés et études complémentaires		
Préparation, démolition éventuelle et terrassement		
Évacuation des terres, soutènements et accès		
Adaptation des fondations et gestion des eaux		
Extensions de réseaux et raccordements		
Assainissement et participation éventuelle		
Taxe d'aménagement et autres taxes à confirmer		
Clôtures, aménagements imposés ou nécessaires		

La taxe d'aménagement dépend du projet et des règles applicables. Une participation au financement de l'assainissement collectif peut également être prévue localement : demandez une confirmation à la mairie. Évitez de compter deux fois un poste déjà compris dans une proposition.

Postes encore non chiffrés et devis à obtenir

Conséquence à examiner sur votre enveloppe globale

L'accompagnement CELIA

CELIA peut vous accompagner dans la collecte des réponses et leur mise en cohérence avec le projet de maison. Faites préciser les frais, études et travaux compris dans chaque proposition.

Ce tableau repère les coûts liés au terrain. Le budget jusqu'à l'emménagement inclut aussi la maison, le financement, les assurances et les autres aménagements du projet. Aucun total complet ne peut être établi tant que des postes restent inconnus.

ANIL | Achat du terrain et budget global
Service-Public | Assainissement
Service-Public | Taxe d'aménagement

Organiser les démarches avec CELIA

Vous pouvez nous confier les démarches à partir de votre situation actuelle. Nous organisons les échanges utiles ; les décisions et validations se préparent avec vous et les professionnels concernés.

Avant une offre ou un avant-contrat

Faites examiner votre engagement par le notaire. Évoquez le financement du terrain et de la maison, l'autorisation de construire, les études et les contraintes techniques qui doivent être prises en compte dans les conditions de l'achat.

Des échéances à suivre

Pour chaque condition ou démarche, identifiez qui agit, le document attendu et la date convenue. Si une réponse tarde ou contredit une information précédente, faites préciser la suite avant l'échéance concernée.

Des décisions expliquées

Une contrainte peut conduire à adapter l'implantation, le budget ou le calendrier. Demandez les conséquences concrètes des options proposées et ce qui reste encore incertain avant de choisir.

Démarche 1

Question ou démarche à traiter

Suivi par CELIA ou autre intervenant

Pièce attendue et échéance convenue

Point à valider avec vous

Démarche 2

Question ou démarche à traiter

Suivi par CELIA ou autre intervenant

Pièce attendue et échéance convenue

Point à valider avec vous

Le notaire examine les clauses adaptées à votre situation. Les protections et les possibilités de revenir sur un engagement varient selon l'acte et le terrain. Cette fiche ne constitue ni une clause à signer ni une validation juridique de l'achat.

Votre synthèse pour avancer

Conservez cette page et partagez-la si vous le souhaitez avec votre conseiller. Quelques informations suffisent pour commencer ; les réponses se complètent au fil des démarches.

Terrain concerné et date de ce point

Ce qui est confirmé : document, date et conclusion utile

Les trois points à éclaircir en priorité

Les compromis à examiner et les études ou devis manquants

Prochaine démarche : qui la suit, échéance et décision à préparer

Être accompagné par CELIA pour mon terrain

Vous avez repéré une parcelle ou commencé vos recherches ? CELIA peut prendre en charge les démarches liées au terrain et vous accompagner dans la préparation de votre projet de maison. Apportez les éléments déjà disponibles : nous examinerons ensemble la suite.

celia-creation.fr/contact/

Vos réponses restent dans votre document. Enregistrez une copie pour les conserver et partagez uniquement les informations utiles à votre échange. Aucun nombre de cases remplies ne vaut validation du terrain ou autorisation de construire.

Pour approfondir

Les références institutionnelles sont cliquables au bas des pages concernées. Informations vérifiées le 10 septembre 2026 ; les règles et documents applicables à votre parcelle restent à confirmer pour votre projet.