



# GUIDE DE L'ACQUÉREUR

LES ÉTAPES ESSENTIELLES

UN TERRAIN, UN PROJET  
EN PARTENARIAT AVEC

Terre  Toit

# 01 | PRENDRE CONNAISSANCE, ÉTUDIER & VALIDER



## PLAN DE VENTE

Réalisé par un géomètre, il détaille le plan d'ensemble du terrain, sa surface et la présence des réseaux



## RELIEF & ORIENTATIONS

Pentes pour l'écoulement des eaux, contraintes de construction, ...



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Il est consultable en mairie, et souvent sur leur site internet.



## LIMITES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Elles sont fixées par les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, etc...)



## ÉLÉMENTS À PROXIMITÉ

Visualisez les éléments à proximité du terrain : présence d'arbres, espaces verts, zone humide protégée, aménagements publics, ...



## PRESCRIPTIONS & RÈGLEMENTS

Prenez connaissance du règlement du lotissement ou du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) comprenant en annexe : le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, environnementales et paysagères et le cahier des limites de prestations techniques qui précise les éléments de viabilisation pris à notre charge et le reste à charge de l'acquéreur.



# 02 | LES VIGILENCES PRÉALABLES À LA CONSTRUCTION

## LE COMPROMIS DE VENTE

Signature et début de réalisation des conditions suspensives (recherche du prêt bancaire et organisation du permis de construire...)

## ETAPES PRÉALABLES AU DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Fourniture des prêts bancaires (justificatifs à nous fournir), remise du projet de pré-permis de construire et réalisation d'une étude géotechnique le cas échéant.

Si l'avis de l'urbaniste est défavorable, l'acquéreur est invité à modifier son projet jusqu'à obtention d'un avis favorable

## INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Dépôt du permis de construire à la mairie avec l'avis favorable de l'urbaniste (et du bureau d'études hydrauliques si besoin)

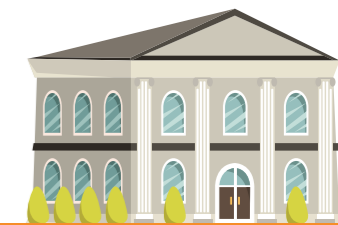
Le dépôt doit comprendre :  
> en ZAC : l'agrément de la collectivité, la fiche de surface plancher, l'avis favorable de l'urbaniste & le cahier des prescriptions archi. & paysagères  
> en lotissement : l'accord de votre banque, le certificat de viabilisation & la fiche de surface plancher

## PHASE DE L'ACTE DE VENTE

Après obtention du prêt, transmettez-le nous ainsi que le permis de construire (en + du notaire, de la banque & du constructeur)

Nous faisons ensuite un état des lieux avec constat de visite, vous signez l'acte devant le notaire et vous devenez propriétaire de votre terrain lorsque le permis de construire est purgé de recours !

# 04 | DÉMARCHES DE FIN DE TRAVAUX DE VOTRE MAISON



La dernière étape consiste à adresser en mairie la :

## DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT ET DE CONFORMITÉ DES TRAVAUX

La mairie vérifie donc sur site la conformité de la construction et des aménagements avec le permis de construire obtenu.

## CONSTRUCTION CONFORME

La mairie confirme la conformité de la construction au permis de construire par un retour de conformité signé.

## CONSTRUCTION NON CONFORME

La mairie vous adresse une attestation d'opposition précisant les points de non conformité. Vous pouvez réguler l'anomalie en effectuant les travaux nécessaires ou déposer un permis de construire modificatif.



# 03 | L'ENGAGEMENT DE VOS TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Préalablement à l'engagement des travaux, vous devez :

## FAIRE RÉALISER L'IMPLANTATION DE VOTRE CONSTRUCTION

par un géomètre.

## VERIFIER COFFRETS & REGARDS

Vérifiez l'emplacement du coffret électrique, de l'alimentation en Eau Potable (AEP), des regards d'eaux pluviales et eaux usées et de la chambre France Télécom. Veiller à leur protection.

## VÉRIFIER LE NIVEAU DE LA DALLE

Une étape essentielle car l'implantation doit être en phase avec l'altimétrie des côtes dans le plan de vente définitif (annexé à l'acte de vente.)

## FAIRE VOS DÉMARCHES D'ABONNEMENT

Gaz, électricité, télécom **au minimum 3 mois** avant votre installation

## FICHE INFO

Construire en secteur protégé Architectes des Bâtiments de France (ABF)

Comprendre pour : bien acheter, bien réaliser !

Vous êtes futur acquéreur d'un terrain viabilisé, aménagé et commercialisé par Terre & Toit ? Découvrez dans ce guide les étapes et les conseils pour comprendre, bien acheter et bien réaliser votre future construction.

Une interrogation ? Votre conseiller Terre & Toit vous accompagne tout au long de votre projet et répond à vos questions.



Terre & Toit est une Société d'Economie Mixte (SEM) créée en 2003 par le Conseil Départemental. C'est un outil au service du développement des territoires d'Ille-et-Vilaine et un opérateur reconnu pour la mise en oeuvre d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat et d'activités économiques sur le département.

Bénéficiant d'une double culture publique / privée, Terre & Toit intervient avec la préoccupation majeure de l'intérêt général en étroite relation avec les collectivités.

Terre & Toit accompagne la mutation des territoires. Sa mission est de mettre en oeuvre des objectifs portés par les collectivités, en réalités opérationnelles. Pour l'ensemble de ses partenaires et pour les acquéreurs, Terre & Toit s'efforce d'agir de manière qualitative sur l'espace urbain, l'architecture, le paysage et le respect de l'environnement.

# Terre & Toit

En plus du permis de construire, il vous faudra en effet obtenir l'**avis d'un architecte des Bâtiments de France (ABF)** pour entamer les travaux de construction. Sur ces sites, l'ABF imposera certaines règles (volumétrie, architecture, type et couleurs de matériaux, etc.).

**La clé : anticipez car le délai d'instruction maximum est de 3 mois.**



Pour faciliter le projet et l'obtention d'un avis favorable par l'ABF, Terre & Toit a rédigé pour vous un **CAHIER DES PRESCRIPTIONS** conformes aux règles à respecter. Grâce au cahier, votre architecte ou constructeur intègre alors immédiatement à votre projet les préconisations des ABF.

► Le permis de construire sera ensuite envoyé en mairie.



N'hésitez pas à **CONSULTER L'ABF** avant de déposer votre demande de PC, il vous donnera de précieux conseils pour adapter votre projet et obtenir un accord. La démarche est très simple, contactez l'**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Ille-et-Vilaine** :

Hôtel de Blossac

6 rue du Chapitre

35044 Rennes Cedex

☎ 02 99 29 67 60

✉ [sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr](mailto:sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr)

Site web : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne/Les-UDAP-de-Bretagne>

*NB : Anticipez votre rendez-vous auprès de l'ABF bien en amont car ils sont très demandés.*



Nous vous conseillons de faire appel à un professionnel (architecte libéral ou constructeur) qui prendra en charge le projet, sa présentation graphique et pourra vous représenter efficacement afin que votre dossier reçoive un avis favorable.

« Dans les faits, seulement 6 à 7 % en moyenne des dossiers traités par les ABF reçoivent un avis défavorable. Et dans l'immense majorité de ces cas, une issue est trouvée après discussion et le projet peut être réalisé.

**Au final, seul 0,1 % des projets sont refusés. »**

Des **ARCHITECTES gratuits** pour vous conseiller !

Pour tout projet de construction les architectes du Département d'Ille et Vilaine sont là ! un service gratuit pour conseiller et guider les particuliers dans l'aménagement et les démarches administratives.

Connaître l'architecte conseil pour votre commune et prendre rendez-vous :

<https://www.ille-et-vilaine.fr/article/construction-renovation-les-architectes-du-departement-vous-conseillent>



“ **Construire en secteur ABF c'est la garantie d'une maison de qualité dans un environnement harmonieux.** ”