

Géomètre-expert : le gardien de vos limites

De l'implantation de la maison sur le terrain à la surélévation de la construction, le géomètre-expert est un acteur essentiel dans l'habitat individuel.

par Jérôme Augereau



UNGE

Des bornes seront plantées pour définir et matérialiser les limites du terrain.

Les bornes orange plantées aux extrémités du terrain constituent sa signature ! Elles matérialisent en effet les limites de votre parcelle quand le géomètre-expert réalise son bornage. Mais ce n'est que l'une des facettes du métier de ce professionnel qui intervient aussi pour implanter votre maison sur le terrain.

Des limites à définir

Lors de vos recherches de terrain à bâtir, vérifiez que le bien qui vous intéresse ait fait l'objet d'un bornage en consultant le portail geofoncier.fr. Ce site référence toutes les opérations avec la date et le nom du géomètre-expert qui les a réalisées. Le bornage garantit les limites de propriété et la surface de la parcelle. Essentiel car les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune peuvent vous obliger à construire en limite séparative. Ce qui est notamment très fréquent dans les secteurs urbains où les parcelles sont de petite taille. Avec des limites bien définies, vous ne risquez pas de construire chez votre voisin. Si le foncier que vous convoitez n'a pas été borné, le géomètre-expert convoquera son propriétaire et les riverains concernés pour définir les limites. Des bornes matérialiseront ensuite ces dernières. Un plan de bornage et le procès-verbal relatant le déroulement des opérations, l'identification des parties, l'origine des propriétés, devra être signé par les différents propriétaires.

Une altitude à fixer

À l'aide du plan de bornage et des règles d'urbanisme de la parcelle, le constructeur sera en mesure de vous présenter un avant-projet précis de votre construction. Dans le cas d'un terrain en pente, le professionnel demandera au géomètre-expert un plan topographique déterminant différents points d'altitude. Grâce à ces relevés, il fixera la hauteur de la toiture qui devra être conforme à celle figurant dans le permis de construire.

Une maison bien placée

Le constructeur déposera ensuite la demande de permis de construire de votre maison. Dès son obtention et le recours des tiers (deux mois à compter de l'affichage du permis de construire) et administratif (trois mois à compter de la délivrance du permis) purgés, il demandera au géomètre-expert de positionner la maison sur le terrain. Ce professionnel déterminera les cotes comme la distance entre le mur de l'habitation et la limite de la propriété. Autre point clé : les vues directes ou obliques. Le géomètre-expert vérifiera notamment qu'une distance de 1,90 m est bien respectée entre la fenêtre et la limite de propriété dans le cas d'une vue directe. Le projet d'implantation de la construction sera transmis au client et au constructeur pour validation. L'accord obtenu, le géomètre-expert positionnera les piquets sous les murs de la maison. Les travaux de terrassement pourront commencer.

Une hauteur contestée

Le géomètre-expert peut être aussi sollicité pendant les travaux ou après la livraison de votre bien. Un riverain peut par exemple contester sa hauteur. Le géomètre-expert vérifiera la conformité de la hauteur du bâtiment avec le permis de construire. Si la hauteur constatée respecte le plan local d'urbanisme de la commune, une demande de permis modificatif suffira pour régulariser la situation. Dans le cas contraire, le voisin pourra contester la construction.

AVIS D'EXPERT

Les services proposés par Geofoncier, l'importance du bornage, le succès de la division parcellaire... Emmanuel Simon-Barboux, secrétaire national de l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE), donne ses conseils aux acquéreurs de terrains.

Construire sa maison : Quelles informations peuvent intéresser le particulier qui consultera le site Geofoncier ?

Emmanuel Simon-Barboux : En se créant un compte sur le site, le particulier bénéficiera de nombreuses informations en précisant l'adresse ou la référence cadastrale du terrain qui l'intéresse. Il saura notamment si ce dernier a fait l'objet d'un bornage et par quel géomètre-expert. Il accède également aux plans du cadastre, la carte IGN, la photo aérienne de la propriété. Il peut aussi connaître les règles d'urbanisme concernant la parcelle, si la collectivité a partagé ces données. Il peut également analyser le marché local en consultant toutes les ventes de terrains effectuées dans la commune lors des cinq dernières années avec la taille des parcelles et le montant des transactions.

Comment le géomètre-expert peut-il aider le particulier ?

La lecture d'un plan local d'urbanisme est compliquée pour un particulier. Le géomètre-expert peut l'aider à décrypter certaines règles comme le prospect. Il peut aussi attirer son attention sur l'impossibilité de construire un sous-sol en raison de la présence d'une nappe phréatique ou d'un terrain argileux. Et il peut lui signaler des servitudes publiques référencées dans le Plu qui peuvent impacter son projet comme le passage d'une canalisation des eaux usées sur le terrain. Bref, il peut l'aider à voir si le terrain est adapté à son projet de construction.

Les constructeurs construisent-ils de plus en plus sur des terrains issus d'une division foncière aussi bien en Île-de-France qu'en régions ?

Absolument. Depuis la crise sanitaire, la demande pour la maison a augmenté, que ce soit pour une petite maison ou un petit terrain à bâtir. Et nous constatons en effet une recrudescence de la demande de division de propriétés.

Quels sont les points à examiner si on souhaite acheter ces petites parcelles ?

Il faut être vigilant sur les vues. Il est nécessaire de positionner la maison de manière optimale pour bénéficier d'un bon ensoleillement, tout en se protégeant de ces différentes vues, donc en évitant que les riverains voient chez vous. La maison est d'ailleurs souvent implantée sur la limite de propriété, ce qui suppose d'être sûr que la limite concernée soit la bonne !

Ce n'est pas toujours le cas ?

Non. On voit encore des constructions de maisons réalisées sur la limite qui n'a pas fait l'objet d'un bornage. Ces particuliers ont été mal conseillés. Si la construction empiète sur le terrain du voisin, le chantier se passera mal ! L'économie générée par l'absence d'un bornage ne sera pas suffisante pour compenser les frais d'avocat, l'arrêt du chantier...

Tous les terrains ne sont pas bornés ?

En effet, seuls les terrains issus d'une division foncière comme un lotissement sont systématiquement bornés contrairement aux terrains situés en secteur diffus qui ne le sont pas toujours. Les acquéreurs pensent à tort qu'un terrain figurant sur le cadastre est borné !

Un terrain peut être borné sans avoir des bornes de couleur orange plantées dans le sol ?

Oui. Les limites peuvent être matérialisées par un mur, une pierre, un marquage de couleurs ou des spits fixés dans le sol. Ces éléments seront mentionnés dans le procès-verbal de bornage, réalisé par le géomètre-expert. Il arrive aussi que des bornes aient été arrachées ou qu'elles aient disparu sous la végétation. Lors de nos recherches, nous en retrouvons certaines enfouies à une profondeur de 20 ou 30 cm grâce aux mesures qui avaient été prises à l'époque du bornage.

Agrandissement encadré

Autre possibilité : faire appel à un géomètre-expert pour agrandir votre maison. Vous pouvez en effet prévoir une surélévation par l'ajout d'un étage ou une extension par la création de pièces jouxtant votre habitation. Le géomètre-expert implantera la future construction sur la parcelle ou définira sa hauteur dans le cadre d'une surélévation.

Une division optimisée

Si vous avez fait construire sur une grande parcelle, vous pouvez la diviser en plusieurs lots à condition que ces derniers soient conformes aux règles d'urbanisme de la commune. En effet, ces documents d'urbanisme imposent souvent une distance à respecter entre la future maison et la limite de propriété, rendant parfois tout projet impossible. Seul le géomètre-expert pourra fixer les limites de ces lots. Il saura aussi vous conseiller sur la meilleure façon de les diviser pour les rendre les plus attractifs aux yeux de vos acquéreurs •

L'ULTIME RECOURS DU BORNAGE JUDICIAIRE

En cas de refus de procéder à un bornage amiable ou de désaccord sur la limite séparative, l'un des propriétaires peut saisir le tribunal d'instance. C'est alors au juge de désigner un expert judiciaire géomètre-expert qui remettra un rapport sur les limites du terrain.

Si l'une des parties conteste le découpage réalisé par le géomètre-expert, c'est le juge qui tranchera. Les propriétaires devront alors respecter le jugement.

En cas de recours, le géomètre-expert peut être amené à vérifier que la hauteur de la maison est bien conforme à celle déclarée lors du dépôt du permis de construire.

Valentine Construction

