

# Terrain



# Eco Habitat

## Guide de valorisation immobilière

Ce guide est destiné à accompagner les propriétaires dans l'analyse du potentiel de leur bien : détacher un ou plusieurs lots de terrain, ou transformer un bâtiment en plusieurs logements.



# 1. Étude de potentiel pour la division de terrain

## ✅ Vérifications d'urbanisme :

- Consultez le Plan Local d'Urbanisme (PLU) auprès de la mairie ou via le Géoportail de l'urbanisme.

- Vérifiez la zone (U, AU, N...), la constructibilité, les règles d'emprise au sol, hauteur, stationnement, limite séparative, espace vert et largeur d'accès.

- Contrôlez les servitudes : passage, réseaux, visibilité.

- Vérifiez les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques (PPR) : zones inondables, feu de forêt, argiles...

- Un certificat d'urbanisme opérationnel peut être demandé pour sécuriser votre projet.

Attention : il est généralement nécessaire de consulter le service urbanisme pour vérifier que la commune applique correctement son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans certains cas, des contraintes supplémentaires peuvent être imposées par la commune, notamment pour des raisons d'orientation politique ou d'aménagement local.

## ✅ Études techniques indispensables :

- Étude de sol G1 : obligatoire pour vendre un terrain à bâtir (risques géotechniques).

- Étude hydrogéologique : souvent requise pour l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration, tranchée drainante).

## ✅ Choix du bon cadre administratif :

- Déclaration Préalable de Division (DP) : pour la division de 1 ou 2 lots sans création de voirie ou réseaux commun

- Permis d'Aménager (PA) : si plus de 2 lots, ou création de voie/d'équipements communs.

Attention : dans le cadre d'un permis d'aménager, il est nécessaire de réaliser l'ensemble des travaux et d'obtenir au préalable la conformité pour pouvoir vendre les terrains issus de la division. Cette solution est généralement mise en œuvre par un professionnel, en raison des coûts financiers qu'elle implique.

## ✅ Intervention d'un géomètre-expert :

- Réalisation d'un plan de division et du bornage contradictoire avec les voisins.

- Préparation des documents pour le notaire (documents d'arpentage, etc.).

## 📁 Illustrations recommandées :

- Extrait de PLU (zonage)

- Schéma d'une division de terrain avec voie d'accès

- Exemple d'étude de sol G1

## 2. Valorisation d'un bâtiment existant en plusieurs logements

### ✅ Analyse préalable :

- Identifiez la destination initiale du bien : habitation, agricole, local professionnel ?
- Étudiez les plans existants, ou mandatez un architecte ou géomètre pour les établir.
- Vérifiez la surface de plancher, la faisabilité d'accès indépendants, l'état du gros œuvre.

### ✅ Raccordements à contrôler :

- Présence d'un raccordement au tout-à-l'égout ou d'une fosse toutes eaux, qui devra généralement être mise aux normes et dimensionnée en fonction du nombre de logements. Des travaux de mise en conformité peuvent s'avérer coûteux.
- Vérifier le nombre et le type de compteurs (eau, électricité, gaz).
- En cas de création de plusieurs logements avec une propriété présentant un seul compteur, il faut prévoir une colonne électrique ENEDIS pour pouvoir vendre les lots issue de la division et, mise aux normes des évacuations, ventilation, etc.

### ✅ Étapes réglementaires :

- Déclaration préalable : pour travaux intérieurs ou changement de destination sans modification extérieure.
- Permis de construire : en cas de création de surface, modification de façade ou structure.

### ✅ Division en copropriété :

- Faire appel à un géomètre-expert pour établir l'état descriptif de division.
- Règlement de copropriété à établir avec le notaire.

### 🏠 Illustrations recommandées :

- Exemple d'avant/après transformation d'un bâtiment
- Plan de niveaux avec plusieurs lots
- Colonne ENEDIS / installation des compteurs



## 2. Résumé des études

### 1. Étude de potentiel pour la division de terrain

- Vérifications d'urbanisme :
  - Consulter le PLU : zones, emprise, hauteur, densité
  - Accès, servitudes, plan de prévention des risques
- Études techniques :
  - Étude de sol G1 (obligatoire)
  - Étude hydrogéologique (eaux pluviales)
- Réglementation :
  - Déclaration Préalable de Division
  - Permis d'Aménager
- Géomètre-expert :
  - Bornage, plan de division, coordination notariale

### 2. Valorisation d'un bâtiment existant

- Destination et plans :
  - Vérifier l'usage initial
  - Étude de la surface et du gros œuvre
- Raccordements :
  - Égout, compteurs, réseaux
  - Mise aux normes (colonne ENEDIS, etc.)
- Étapes réglementaires :
  - Déclaration préalable ou permis de construire
  - Géomètre pour état descriptif de division en copropriété

## 4. Points de vigilance

- Ne pas commencer sans autorisation
- Consulter au préalable le service urbanisme
- Gérer les eaux pluviales correctement
- Prévoir les obligations d'accessibilité
- Estimer les coûts (plan, viabilisation, taxes...)

## 5. Ressources utiles

- Géoportail de l'urbanisme : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)
- Cadastre : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)
- Service-public.fr
- Liste de professionnels : géomètres, architectes, géologues

*Pour aller plus loin et être accompagné dans votre projet, contactez nous :*

Terrain & Eco Habitat

SAS RACINE IMMOBILIER

48 Av Riou Blanquet, Bat C – 06130 GRASSE

Tél. : 06 98 42 30 44

Email : [info@terrain-ecohabitat.com](mailto:info@terrain-ecohabitat.com)

Site : [www.terrain-ecohabitat.com](http://www.terrain-ecohabitat.com)



**Clause de non-responsabilité :** *Les informations contenues dans ce guide sont fournies à titre purement informatif et général. Elles ne constituent en aucun cas un conseil juridique, fiscal, technique ou urbanistique personnalisé. Malgré le soin apporté à la rédaction de ce document, la société Terrain & Eco Habitat -Racine Immobilier ne saurait être tenue responsable d'éventuelles erreurs, omissions ou évolutions réglementaires postérieures à sa publication.*

*Il appartient à chaque propriétaire de faire valider son projet par les autorités compétentes et/ou de consulter les professionnels habilités (notaire, architecte, géomètre-expert, service urbanisme, etc.) avant toute décision ou engagement.*