



LE GUIDE ANTI-PIÈGES DE L'ACHETEUR DE TERRAIN À BÂTIR

PLU, Servitudes, Viabilisation et Étude de Sol (G1)

Expertise en Urbanisme, Permis de Construire & Maîtrise d'Ouvrage — Adrien Carlier, Architecte

1. Introduction et enjeux juridiques

L'achat d'un terrain à bâtir est l'acte fondateur de tout projet de construction. Contrairement à un bien immobilier existant, un terrain nu ne se laisse pas juger à l'œil : sa constructibilité réelle, ses servitudes, la nature de son sous-sol et le coût de son raccordement aux réseaux restent invisibles lors d'une simple visite.

En qualité d'architecte et d'urbaniste-conseil depuis 17 ans, j'observe régulièrement les mêmes erreurs coûteuses : signature d'un compromis sans clause suspensive de constructibilité, découverte tardive d'une servitude de passage, sous-estimation du budget de viabilisation ou absence d'étude géotechnique avant l'achat. Ces oublis se traduisent par des surcoûts pouvant atteindre 15 à 30 % du budget global de construction, voire par l'impossibilité pure et simple de construire.

Ce guide vous propose une méthode structurée, directement issue de notre pratique de terrain, pour sécuriser juridiquement, techniquement et financièrement votre acquisition foncière avant toute signature.

Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Ne jamais signer de compromis de vente sur un terrain sans avoir obtenu, au minimum, un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) et sans avoir intégré une clause suspensive d'obtention de permis de construire purgée de tout recours des tiers.

Ce que la loi impose (et ce qu'elle n'impose pas)

Le vendeur d'un terrain n'est tenu que d'une obligation d'information limitée : bornage (s'il existe), servitudes visibles à l'acte, risques naturels et technologiques (ERRIAL). Il n'a en revanche aucune obligation de vous garantir la constructibilité de la parcelle pour le projet que vous envisagez. C'est à l'acquéreur — et à son conseil — de vérifier cette constructibilité en amont.

2. Les étapes chronologiques de la sécurisation d'achat

Étape 1 — L'analyse administrative et urbanistique (PLU)

- Zonage du PLU/PLUi : vérifier le classement de la parcelle (zone U, AU, A, N) et son éligibilité à la construction.
- Emprise au sol (CES), hauteur maximale, reculs par rapport aux limites séparatives et à la voie publique.
- Prescriptions architecturales imposées : pentes de toiture, teintes de façade, clôtures.
- Demande d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) précisant la faisabilité du projet envisagé.
- Vérification d'un éventuel périmètre de protection des Bâtiments de France (ABF) dans un rayon de 500 m d'un Monument Historique.

Étape 2 — L'identification des servitudes

- Servitudes de passage (terrain enclavé ou en second rideau).
- Servitudes de vue, d'écoulement des eaux, de mitoyenneté ou de réseaux enterrés (canalisations, câbles).
- Servitudes d'utilité publique : lignes électriques haute tension, canalisations de gaz, alignements de voirie, emplacements réservés.
- Règlement de lotissement ou cahier des charges, souvent plus restrictif que le PLU lui-même.

Étape 3 — L'analyse de la viabilisation (VRD)

- Distance entre le terrain et les réseaux publics (eau potable, électricité, télécom/fibre, tout-à-l'égout).
- Devis chiffrés auprès des concessionnaires (Enedis, service des eaux, opérateur télécom).
- Étude de la filière d'assainissement si le terrain n'est pas raccordable au réseau collectif (ANC).
- Gestion réglementaire des eaux pluviales (infiltration à la parcelle ou bassin de rétention).

Étape 4 — L'étude géotechnique préalable (mission G1)

- Commande d'une étude de sol G1 (ES + PGC) avant ou en clause suspensive du compromis.
- Lecture du niveau d'aléa Retrait-Gonflement des Argiles (RGA) de la commune.
- Identification de la nécessité de fondations spéciales (semelles renforcées, puits, pieux).
- Vérification de la présence d'une nappe phréatique ou de venues d'eau.

Étape 5 — La vérification des zones de risques

- Consultation du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : inondation, mouvement de terrain, feu de forêt.
- Consultation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) si présence d'installations industrielles à proximité.
- Vérification des bases de données de sols pollués (BASIAS / BASOL) en cas d'ancien usage industriel ou agricole intensif.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

L'étude de sol G1 doit être commandée avant la signature du compromis chaque fois que possible. Une clause suspensive « sous réserve d'étude de sol probante » sans étude réalisée en amont reste souvent trop vague pour être opposable en cas de litige.

3. Check-list technique, administrative et réglementaire

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des points de contrôle à valider avant toute offre d'achat ferme sur un terrain à bâtir.

N°	Poste de contrôle	Test / Méthode de vérification	Point de vigilance / Impact financier
01	Zonage PLU	Consultation du PLU en mairie ou en ligne (Géoportail de l'urbanisme)	Terrain en zone A ou N : risque d'inconstructibilité totale
02	Certificat d'Urbanisme (CUB)	Dépôt en mairie, délai d'instruction 2 mois	Absence de CUB = aucune garantie légale de faisabilité
03	Servitudes privées	Lecture de l'acte de propriété antérieur et du cadastre	Servitude de passage bloquante : dévaluation possible du terrain
04	Réseau AEP (eau potable)	Demande de devis au service des eaux	Extension de réseau : 3 000 € à 12 000 €
05	Réseau électrique	Demande de devis Enedis	Raccordement > 30 m à la charge de l'acquéreur
06	Assainissement	Vérification collectif vs ANC + contrôle SPANC	ANC : 8 000 € à 15 000 € de surcoût
07	Étude de sol G1	Commande auprès d'un bureau d'études géotechniques agréé	Fondations spéciales : 10 000 € à 30 000 €+
08	Aléa Retrait-Gonflement des Argiles	Consultation georisques.gouv.fr	Zone forte : fondations renforcées obligatoires (Loi ELAN)
09	Risques naturels (PPRN)	Consultation du dossier communal de risques majeurs (DDRM)	Zone inondable : construction interdite ou sur pilotis
10	Périmètre ABF	Consultation de l'Atlas des Patrimoines	Délai d'instruction rallongé de 1 à 2 mois
11	Bornage	Procès-verbal de bornage par géomètre-expert	Surface cadastrale ≠ surface réelle : litige de voisinage possible
12	Pollution des sols	Consultation BASIAS / BASOL	Dépollution éventuelle : coût variable selon nature

Check-list synthétique détachable

À imprimer et emporter lors de votre visite ou avant signature de l'offre d'achat :

- ☐ Règles du PLU vérifiées (zone, emprise au sol, hauteur, reculs, aspect extérieur).
- ☐ Servitudes de passage, de vue ou de réseaux identifiées et acceptées.
- ☐ Viabilisation chiffrée : devis eau, électricité, tout-à-l'égout, fibre obtenus.
- ☐ Étude géotechnique G1 commandée ou obtenue, aléa argiles vérifié.
- ☐ Zones de risques (inondation, PPRT, pollution BASIAS) contrôlées.
- ☐ Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) déposé ou obtenu.
- ☐ Bornage contradictoire réalisé par géomètre-expert.
- ☐ Clause suspensive d'obtention de permis de construire insérée au compromis.

4. Le chiffrage budgétaire et les surcoûts cachés

Le prix d'achat affiché ne représente qu'une partie du coût réel du foncier viabilisé et purgé de tout risque. Le tableau ci-dessous permet d'anticiper l'ensemble des postes de dépense annexes.

Poste de dépense	Statut	Estimation
Prix d'achat net vendeur	Inclus	—
Frais de notaire (droits de mutation)	En sus (~7 à 8 %)	Variable selon prix
Frais de géomètre (bornage)	À prévoir	800 € à 2 000 €
Étude de sol géotechnique G1	À prévoir	1 200 € à 2 500 €
Raccordement eau potable	À prévoir	1 500 € à 5 000 €
Raccordement électrique (Enedis)	À prévoir	1 000 € à 6 000 €
Assainissement non collectif (ANC)	À prévoir si hors réseau	8 000 € à 15 000 €
Taxe d'Aménagement (TA)	À payer après permis	Selon surface de plancher et commune
Défrichement / débroussaillage	À prévoir si terrain boisé	Variable

Conseil décisif d'Adrien Carlier, Architecte

Additionnez systématiquement le prix du terrain et l'ensemble des postes de viabilisation avant de comparer deux parcelles : un terrain moins cher à l'achat peut s'avérer nettement plus onéreux une fois raccordé et fondé.

5. Les pièges à éviter et le plan d'action opérationnel

Les erreurs les plus fréquentes

- Signer une offre d'achat avant d'avoir consulté le service urbanisme de la mairie.
- Se fier uniquement à la surface cadastrale sans bornage contradictoire.
- Omettre la clause suspensive d'obtention du permis de construire purgée de recours des tiers.
- Sous-estimer le coût de raccordement d'un terrain isolé ou en forte pente.
- Négliger la consultation du règlement de lotissement, souvent plus restrictif que le PLU.

Plan d'action recommandé

1. Consulter le PLU et solliciter un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb).
2. Faire réaliser un bornage contradictoire par un géomètre-expert.
3. Commander une étude de sol G1 avant ou en clause suspensive du compromis.
4. Obtenir les devis chiffrés de raccordement auprès des concessionnaires.
5. Faire relire le projet de compromis par un notaire et un architecte avant signature.

Conclusion et accompagnement sur-mesure

L'achat d'un terrain à bâtir ne doit rien laisser au hasard. Chaque contrainte identifiée en amont devient une économie budgétaire et un gain de temps sur la réalisation de votre projet. En qualité d'architecte et d'urbaniste-conseil, le Cabinet Adrien Carlier vous accompagne dès la phase de recherche foncière pour sécuriser votre acquisition et valider la faisabilité de votre projet.