

URBANISME INSEEC COURS

Pourquoi l'urbanisme ? La propriété est un droit inviolable et sacré mais ce droit se heurte à l'intérêt collectif et à la politique générale qui poursuit de multiples objectifs :

- Sécurité des constructions
- Règle de salubrité publique
- Confort des habitants en matière d'accès aux réseaux divers : développer les VRD
- Développement de l'habitat
- Ponction fiscale
- Limiter l'étalement urbain
- Esthétique de la ville
- Écologique avec la protection de la nature et la limitation des Gaz à effet de serre et les économies d'énergie
- La cohérence du territoire et le zonage par fonction urbaine
- Protection des bâtiments historiques
- Les objectifs d'intérêt nationaux : la défense nationales, construction des routes, des voies ferrées, des voies fluviales, des gares, des aéroports et des ports ; Focus sur OIN Euratlantique.
- Emploi et croissance économique
- Etc.

Le droit de l'urbanisme est un compromis en perpétuelle évolution entre le respect du droit de propriété et ses différents objectifs avec une tendance historique à favoriser les seconds

LES OUTILS ET DOCUMENTS DE L'URBANISME ET LEUR COMPREHENSION.

- Le cadastre
- La matrice cadastrale
- La conversation des hypothèques
- Le domaine public inaliénable

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

LES REGLES MINIMALES

- VRD /Raccordement aux réseaux obligatoire pour obtenir la constructibilité.
- 3 m entre chaque construction au sein d'une même propriété
- Retrait minimum/voie publique égal à la hauteur du bâtiment
- Droit consacré de reconstruction ou de restauration (sauf exceptions graves en termes de sécurité, salubrité, etc.)
- Subir les servitudes d'utilité publiques : Passage des réseaux, servitude de passage, d'alignement (interdiction d'enclavement d'une propriété) et privées
- Protection des bâtiments classés
- Prévention des risques naturels et technologiques, la loi Protection des eaux
- Protection des réserves naturelles et des parcs nationaux, des espaces agricoles, des arbres, des espaces verts

Parmi les plus importantes cf code de l'urbanisme pour le reste.

LE SCOT

Important en cas de terrains urbanisables à terme.

Expliciter les mots schéma, cohérence et territorial

Les documents d'urbanisme entre eux et notamment le PLU où la carte communale doivent être compatibles (ou cohérents) avec le SCOT s'il existe *ce qui entraîne des difficultés d'interprétation.*

Le SCOT est composé de trois documents : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable un document d'orientation et d'objectifs

1. Le rapport de présentation expose le diagnostic urbain
2. Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs de politique publique.
3. Le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales urbaines, les conditions d'un développement maîtrisé et équilibrée.

Le SCOT est complété par des schémas au 1 /25 000 du territoire concerné (peu précis donc); c'est le document le plus important car vous y trouverez les développements urbains envisagés.

Document de long terme, il est en général fixé pour 25 ans. La non **compatibilité** avec le PLU peut-être un facteur d'annulation au moins partiel du PLU.

LE PLU, LE DOCUMENT PHARE DE L'URBANISME.

Remplaçant le plan d'occupation des sols encore en exercice dans certaines communes, il fixe les règles d'urbanisme de votre immeuble à estimer. Dans le cas des grandes agglomérations comme Bordeaux, il devient PLUi, le i signifiant intercommunal c'est-à-dire qu'il regroupe la ville centre et toutes les banlieues dans un même projet urbain. Cela ne change rien au principe du PLU.

La carte communale (pour petites communes) n'est qu'un PLU ultra simplifiée composée d'un document graphique délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées. Dans ces communes, ce sont les règles du RNU qui s'applique.

Le PLU se compose essentiellement d'un règlement d'urbanisme et d'un plan de zonage. À chaque zone correspond un règlement particulier. Exemple zone UA : zone centrale de fonction diversifiée. Zone UX : activité industrielle. NA : agricole. AU : à urbaniser implique la création de réseau nécessaire et un permis d'aménager)

Le plan de zonage est à étudier car outre le règlement à appliquer, il peut vous livrer d'autres renseignements : les espaces verts et les façades à protéger, classer l'emplacement des réseaux, des hauteurs maximums parfois, etc.

Un PLU est fondamentalement un réducteur de possibilité de construire. Il se compose généralement d'une dizaine d'articles que nous allons étudier.

Articles 1 : de construction interdite. Ce sont toutes les destinations interdites car contraires à la fonction du zonage ; par exemple dans les zones d'habitat résidentiel seront interdites les industries, les carrières, les gens du voyage, les dépôts d'ordures, les commerces éventuellement. Cette liste n'étant évidemment pas limitative.

Article 2 : ce sont les constructions qui sont autorisés sous réserve bien évidemment de leur respect de tous les autres articles et les règlements d'urbanisme généraux. Ce sont par exemple en zone centrale les logements les bureaux les services les équipements publics les commerces etc.

Article 3 consacré aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès

Article 4 consacrée aux conditions de desserte par les réseaux publics d'électricité et d'assainissement.

L'article 5 fixant une superficie minimale de terrain pour être constructible a été supprimé par la loi SRU, non sans conséquences importantes.

L'article 6 fixe les implantations par rapport au voirie publique. Ce sont en général des retraits ou des alignements sur la voie

L'article 7 fixe les implantations par rapport aux limites séparatives c'est-à-dire par rapport aux voisins mitoyens.

L'article 8 fixe les implantations des constructions entre-elles au sein d'une même propriété.

L'article 9 fixe le seuil maximum d'emprise au sol. Il est généralement exprimé en pourcentage. 40 % d'emprise au sol maximum sur un terrain de 1000 m² signifie qu'on ne peut y construire plus que 400 m² en bâti et que le reste doit être libre de construction.

L'article 10 fixe les hauteurs maximums de construction.

L'article 11 fixe l'aspect extérieur des constructions et des aménagements du terrain. Par exemple obligation de couverture en pente et en tuile. C'est un article très discuté car il laisse le maire libre d'apprécier la qualité du projet du permis de construire et sa possibilité de le refuser pour ce motif. La contestation de ce motif peut être portée devant les tribunaux mais compte tenu du délai nécessaire au jugement, il est une arme forte au maire pour refuser les projets qui ne lui conviennent pas et est une source d'abus de pouvoir contre les promoteurs. À l'inverse, le maire peut accepter de délivrer des permis de construire à des projets ne respectant pas les articles du PLU. Il reste alors aux citoyens ou au préfet la possibilité de contester la validité du permis de construire.

L'article 12 fixe le coefficient d'occupation des sols, c'est-à-dire le rapport entre la surface de la construction totale et la superficie du terrain la superficie du terrain. Par exemple un COS

de 1 signifie que sur 1000 m² de terrain on peut construire 1000 m² de surface de plancher développé. Cet article a été supprimé de tous les PLU de France par la loi SRU ce qui a de lourdes conséquences.

Je viens de vous présenter un PLU banalisée mais des villes comme Bordeaux ont des PLU beaucoup plus complexes qui ont généralisé des règles de gabarit et de prospect selon différents cas qui sont difficiles pour non-initiés à interpréter et nécessite souvent le recours à un architecture voyer qui pourra déterminer la constructibilité maximale autorisée sur le terrain.

L'étude du PLU est donc fondamentale dans la mesure où elle permet de déterminer toutes les possibilités de construction, reconstruction, ajout, etc. sur votre immeuble. Ceci est évident pour un terrain à bâtir mais cela est souvent nécessaire aussi dans le cas de propriété bâtie car des projets de valorisation détermine la valeur admissible par l'acquéreur du bien. Par exemple, sur le littoral arcachonnais, la majorité des acquéreurs se prononce en fonction des possibilités de rénovation et d'agrandissement de maison existante souvent datée et ne correspondant plus aux exigences actuelles. Il faut faire aussi très attention aux possibilités de réserve foncière valorisable sur les grandes propriétés qui peuvent radicalement changer la valeur de l'immeuble.

Vous trouverez ses règlements d'urbanisme et ses plans locaux en mairie ou sur géo foncier urbanisme. Les SCOT sont en général disponible sur le Web ;

En cas de doute sur l'interprétation du PLU, il est indispensable d'interroger les services d'urbanisme de la mairie afin de confronter votre interprétation à la leur pour vérifier votre bonne compréhension du document. En outre, il est utile de connaître leurs politiques en matière de choix urbanistique. Veulent t'ils développer du logement social ou au contraire l'empêcher, sont-ils sensibles à la qualité esthétique des projets, ont-ils une approche conservatrice en matière d'urbanisme ou au contraire souhaitent favoriser le développement économique de leur commune ? En cas de projet qui vous aurait été confié, il est intéressant d'avoir leur avis. Si les réponses du service de l'urbanisme de la commune sont insuffisantes, il vous reste la possibilité de consulter un architecte voyer ou un avocat spécialisé dans l'urbanisme.

LA SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE

Cette surface définie par le code de l'urbanisme a remplacé la surface hors œuvre nette (SHON). Elle sert principalement à la mise en œuvre de certaines règles de plans locaux d'urbanisme de détermination de dispense de recours à un architecte de définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs et des embrasures de portes et fenêtres extérieur
- Vides et trémies correspondant aux escaliers et ascenseur
- Des surfaces de plancher des combles non aménageable.

- Des surfaces de plancher des locaux techniques des surfaces de plancher des caves ou des celliers
- d'une surface égal à 10 % des surfaces de plancher affecté à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieur .
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieur ou égal à 1,80 m

Bien évidemment, garage, parking, balcon, terrasse, cave ne font pas partie de la surface de plancher. Le mot développé signifie en l'espèce : total.

La surface habitable totale peut-être alors approchée en soustrayant à la surface de plancher développé de 5 % correspondant aux cloisons internes de l'immeuble.

LE CERTIFICAT D'URBANISME : UN OUTIL D'INFORMATION.

Le certificat d'urbanisme sert à connaître les dispositions d'urbanisme de l'immeuble

Le certificat d'urbanisme vous donne : les règles d'urbanisme applicables au terrain mais dans la mesure où il est généralement disponible sur le Web ou en mairie, il est inutile pour obtenir cette seule information d'autant plus qu'il nécessite des formalités administratives et des délais.

Les autres limitations administratives aux droits de propriété ; ceci est utile car le PLU n'est pas le document exhaustif des limitations de construire. Ainsi des règles supplémentaires notamment écologique peuvent s'ajouter aux règles du PLU.

La liste des taxes et participation d'urbanisme applicables toutes opérations de construction. Elle peut en effet donner lieu à une taxation composé de divers impôts que sont par exemple la taxe locale d'équipement dite TLE ou des participations aux frais d'équipement de la commune en matière de construction de locaux sociaux.

Mais outre son caractère informatif qui peut néanmoins être obtenu par ailleurs, l'utilité principale du certificat d'urbanisme réside principalement dans deux éléments.

1. La stabilisation des règles d'urbanisme, délimitation administrative aux droits de propriété des taxes et participation pendant sa durée de validité de 18 mois. En effet, la pratique abusive de révision de PLU avait souvent pour effet pour le propriétaire de se voir refuser tout permis de construire au motif que son immeuble se trouvait dans un secteur de révision et qu'à ce titre sa demande était suspendue dans l'attente des nouveaux règlements.
2. L'autre utilité principale dans le cas d'un certificat d'urbanisme dit opérationnel est de se prononcer sur la faisabilité d'une opération ; la réponse de la commune est alors soit positive soit négative. Attention même si la réponse est positive, le permis de construire qui suit peut néanmoins être refusé pour d'autres motifs. Le certificat d'urbanisme opérationnel à aussi comme avantage de préciser la nature des réseaux existants leur capacité de desserte suffisante ou insuffisante et leur date de réalisation. En cas de refus, les motifs doivent être explicités.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Son utilité pour un expert consiste évidemment à savoir si le projet a été accepté ou au contraire refusé pour certains motifs et l'amener à poser d'autres hypothèses en cas de refus pour contourner ces motifs.

Il vous donne aussi la surface de plancher développée autorisée. Sachez aussi que les dossiers de permis de construire peuvent être consultés en mairie ce qui vous donnera de nombreuses informations notamment les plans, les matériaux de construction, les annexes des photos, des coupes, etc

L'étude de l'urbanisme permet donc de connaître les possibilités d'utilisation du terrain. Il est indispensable dans l'élaboration d'un bilan promoteur en vous permettant de calculer les mètres carrés constructibles et leur nature ou en cas de réserve foncière existante ou de terrain dont la valeur est supérieure à l'ensemble immobilier, terrain inclus.

Bibliographie : comprendre simplement le droit de l'urbanisme édition LE MONITEUR auteur Yves Goujon comme introduction à l'étude de l'urbanisme.

De nombreux ouvrages de juriste sont disponibles sur le sujet mais d'abord assez difficile pour des non-juristes. Le pratique du droit de l'urbanisme de Patrick GERARD est un bon ouvrage pour des praticiens que je vous conseille pour ceux qui veulent aller plus loin.

Pascal Lesieur

Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
MRICS, CNEFAF
plesieur33@gmail.com
www.expertise-immobilier-33.fr
06 95 99 33 34