

N° 846

PROPOSITIONS POUR LE PROJET DE LOI ELAN

(Evolution du Logement, de l'aménagement et du numérique)

Exposé :

1/ Généraliser le bornage lors de toute mutation de terrains bâtis ou à bâtir.

2/ Revenir à l'esprit de la loi Conception Architecture et Patrimoine pour promouvoir une approche réellement pluridisciplinaire dans la réalisation des permis d'aménager de lotissement en modifiant l'article concernant l'élaboration du Projet Architectural Paysager et Environnemental.

3/ Supprimer les impacts négatifs de la loi CAP sur l'offre et la demande de terrains à bâtir en périmètre monuments historiques.



Votre contact :

Hervé GASTAUD, délégué général

06.16.21.78.23 / herve.gastaud@unge.net

Titre de la proposition :

Généraliser le bornage lors de toute mutation de terrains bâtis ou à bâtir.

Priorités servies :

Priorité servie	Mettre une X dans la case correspondante
1. Créer une politique de l'offre dans les zones tendues pour répondre à un besoin territorialisé important des ménages ;	X
2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes ;	X
3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes ;	
4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité ;	
5. Accompagner l'accès au logement des jeunes ;	
6. Développer l'insertion par l'offre de logement pour les personnes sans domicile, en mettant en œuvre la stratégie du logement d'abord.	

Description de la proposition :

Le plan cadastral d'essence fiscale ne garantit pas les limites d'un terrain. Malheureusement, la plupart des consommateurs ignorent ce point et pensent, lorsqu'ils deviennent propriétaires, avoir une garantie sur la superficie et les limites de leur bien, ce qui n'est pas le cas. Cette ignorance est source de nombreux litiges, lorsque le propriétaire souhaite ériger un bâtiment en limite de propriété ou simplement une clôture. Menée à l'amiable, l'opération de bornage a vocation à garantir les limites d'une propriété et de prévenir ainsi le contentieux afférent.

La loi SRU avait déjà permis une avancée majeure sur cette problématique en rendant le bornage obligatoire dans le cadre de mutation de lot de lotissement, de terrain issu de ZAC ou d'AFU (Article L.115-4 du code de l'urbanisme). La réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur en 2007 ayant étendu la définition du lotissement à tout détachement de terrain à bâtir, cette obligation a concerné plus de biens immobiliers, renforçant ainsi les garanties d'un plus grand nombre d'acquéreurs.

A l'heure où le foncier se fait plus rare incitant la ville à se reconstruire sur elle-même, maintenir cette insécurité juridique sur la définition des limites des terrains bâtis et à bâtir hors lotissement, ZAC et AFU est un frein à la densification et une source de contentieux. Réalisé avant la mutation, le bornage s'en trouve simplifié puisqu'il s'opère entre des voisins qui se connaissent généralement de longue date et possèdent un même historique de leurs limites. Ce n'est pas le cas quand l'un des deux protagonistes vient d'acquérir le bien.

Le bornage est un document simple, lisible et utile qui parle vraiment à l'acquéreur du bien acquis dans son intégrité géométrique et juridique.

Alors que la loi Carrez a fêté ses vingt ans, et qu'un nombre croissant de diagnostics immobiliers s'est succédé depuis, renforçant à chaque fois les garanties de l'acquéreur, il est grand temps de permettre à celui-ci de bénéficier de limites sûres quel que soit le statut du terrain, bâti, ou à bâtir.

Objectifs de la proposition :

La proposition vise à étendre les garanties qui sont offertes aux terrains à bâtir issus de lotissement, ZAC et AFU à tous les terrains bâtis et à bâtir, c'est-à-dire d'imposer l'obligation de bornage préalablement à la mutation de ces biens.

Impacts :

Cette mesure sécurisera le processus de densification du bâti et diminuera le contentieux généré par la méconnaissance des propriétaires sur les limites de leur terrain.

La procédure de bornage viendra en complément des diagnostics exigés lors de vente de bien bâti et ne générera pas de délais supplémentaires. Le coût d'une procédure de bornage représente moins d'un pourcent du prix de vente d'une maison d'habitation moyenne. Cette somme est sans commune mesure avec les conséquences de la méconnaissance actuelle des propriétaires sur leurs limites.

Nature de la mesure :

Nature de la mesure	Mettre une X dans la case correspondante
Législative	X
Réglementaire	
Gouvernance	
Moyens	
Autres	
Sans réponse	

Titre de la proposition :

Revenir à l'esprit de la loi CAP pour promouvoir une approche réellement pluridisciplinaire dans la réalisation des permis d'aménager de lotissement.

Priorités servies :

Priorité servie	Mettre une X dans la case correspondante
1. Créer une politique de l'offre dans les zones tendues pour répondre à un besoin territorialisé important des ménages ;	
2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes ;	X
3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes ;	
4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité ;	X
5. Accompagner l'accès au logement des jeunes ;	
6. Développer l'insertion par l'offre de logement pour les personnes sans domicile, en mettant en œuvre la stratégie du logement d'abord.	

Description de la proposition :

La récente loi Création Architecture et Patrimoine s'était fixé comme objectif d'améliorer la qualité urbaine en générale, et plus particulièrement celle des lotissements. Le moyen utilisé fut de promouvoir la pluridisciplinarité des compétences. Le pétitionnaire d'un permis d'aménager a effectivement aujourd'hui l'obligation de faire appel aux « compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental » (L441-4 du code de l'urbanisme).

Cette évolution allait dans le bon sens et était conforme aux attentes des acteurs de l'aménagement. Toutefois, le précédent gouvernement a jugé utile d'imposer au sein de la pluridisciplinarité le recours aux compétences d'un architecte pour tout projet supérieur à 2500m². Cette distorsion au sein des acteurs intervenant sur ces projets avait été immédiatement mise en lumière, en vain.

Aujourd'hui, force est de constater que loin d'améliorer la qualité des projets, c'est surtout dans les faits un monopole pour l'architecte sur le permis d'aménager qui a été créé. L'interprétation extensive des textes par les architectes crée par ailleurs des blocages qui ralentissent l'avancement des projets.

Il convient dans le cadre de la loi logement d'améliorer cette situation. En effet, si la présence d'un architecte dans l'équipe travaillant sur le projet est utile dans certains cas, elle l'est moins que celle d'autres acteurs de l'aménagement que sont les paysagistes-concepteurs, les urbanistes ou les géomètres-experts.

Objectifs de la proposition :

Il convient de donner plus de souplesse au périmètre de la pluridisciplinarité, aujourd'hui contraint par la présence obligatoire d'un architecte.

Nous avons identifié deux manières de modifier l'article L441-4 du code de l'urbanisme pour répondre à cet objectif en restant dans l'esprit initial de la loi CAP :

- Soit citer d'autres professions intervenant dans la conception de projets urbains de qualité, comme les paysagistes-concepteurs, les géomètres-experts ou les urbanistes par exemple
- Soit supprimer la référence à l'architecte

Notre préférence va toutefois à la deuxième option car elle évite d'encombrer le texte de loi d'une liste trop longue de professionnels.

Impacts :

L'impact sera assurément positif puisqu'il permettra au pétitionnaire de la demande de permis d'aménager de déterminer quelle est l'équipe la plus adéquate pour mener à bien le projet pour lequel il devra toujours certifier qu'il a fait appel aux « compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental ».

Par ailleurs, le coût du permis d'aménager, qui s'était nettement renchérit depuis la loi CAP, reviendra à un niveau plus acceptable dans les secteurs moins tendus.

Nature de la mesure :

Nature de la mesure	Mettre une X dans la case correspondante
Législative	X
Réglementaire	
Gouvernance	
Moyens	
Autres	
Sans réponse	

Titre de la proposition :

Supprimer les impacts négatifs de la loi CAP sur l'offre et la demande de terrains à bâtir en périmètre monuments historiques.

Priorités servies :

Priorité servie	Mettre une X dans la case correspondante
1. Créer une politique de l'offre dans les zones tendues pour répondre à un besoin territorialisé important des ménages ;	X
2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes ;	X
3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes ;	
4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité ;	
5. Accompagner l'accès au logement des jeunes ;	
6. Développer l'insertion par l'offre de logement pour les personnes sans domicile, en mettant en œuvre la stratégie du logement d'abord.	

Description de la proposition :

Depuis le 1er avril 2017, l'article R421-19 du code de l'urbanisme dispose que tous les lotissements dans les abords d'un monument historique sont soumis à permis d'aménager. Antérieurement, ces lotissements faisaient l'objet soit d'une déclaration préalable soit d'un permis d'aménager, selon les critères du premier alinéa du même article.

La déclaration préalable est une procédure simple visant à informer la collectivité de la volonté de détacher un ou plusieurs terrains destinés à être bâtis.

Le permis d'aménager est une procédure plus lourde, utile pour les projets nécessitant la création d'infrastructures et permettant à la collectivité de se positionner sur la pertinence de celles-ci mais aussi à sécuriser les acquéreurs de lot quant au parfait achèvement des travaux.

Le détachement d'un ou de quelques terrains à bâtir sans travaux est un acte courant utilisé par de nombreux propriétaires fonciers pour valoriser une partie de leur propriété.

De même, cette action permet de densifier des zones déjà bâties sans étendre l'urbanisation, et d'apporter une offre de terrains à bâtir sur une commune.

De nombreuses communes de France ayant sur leur territoire un monument historique, une majorité de lotissements dans ces secteurs doivent désormais faire l'objet d'un permis d'aménager alors qu'ils faisaient auparavant l'objet d'une déclaration préalable. Le basculement vers cette procédure engendre un doublement du délai maximal d'instruction (4 mois au lieu de 2), ce délai étant souvent atteint, et un renchérissement conséquent du prix d'établissement du dossier à constituer (d'un facteur 6 en moyenne).

Cette modification n'enlève en rien des prérogatives aux ABF, qui peuvent se positionner sur la forme du découpage parcellaire proposé dans la procédure de déclaration préalable comme de permis d'aménager. Dans un lotissement sans travaux, les autres pièces du permis d'aménager n'apportent ni renseignement complémentaire sur ce découpage ni autre information nécessaire à la prise de décision de l'ABF, puisque sans travaux. Enfin le code de l'urbanisme, dans sa partie réglementaire, n'a pas prévu le cas des lotissements en permis d'aménager sans travaux. Ceci suscite de nombreuses questions non résolues quant à l'application de ces règles et des conséquences sur les garanties apportées aux acquéreurs (vente par anticipation, commercialisation, stabilisation des règles d'urbanisme, etc...)

En conclusion, cet amendement vise à éviter le blocage de terrains dans les secteurs particulièrement adaptés à la densification et de redonner ainsi de la fluidité à l'offre dans des zones situées à proximité des équipements et des dessertes.

Deux solutions :

1/ Supprimer les dispositions contenues dans la loi CAP à ce propos en revenant aux dispositions antérieures à la loi CAP

2/ Adapter la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour prévoir le cas des lotissements soumis à permis d'aménager sans travaux.

Objectifs de la proposition :

Eviter le blocage de terrains dans des secteurs particulièrement adaptés à la densification.

Impacts :

Redonner une fluidité de l'offre dans des secteurs tendus et particulièrement adaptés, situés à proximité des équipements et des dessertes.

Nature de la mesure :

Nature de la mesure	Mettre une X dans la case correspondante
Législative	X
Réglementaire	X
Gouvernance	
Moyens	
Autres	
Sans réponse	

Syndicat des Géomètres-Experts, l'UNGE conduit et organise les actions décidées collectivement par ses adhérents, relatives à la défense et à la promotion de leurs intérêts économiques, juridiques et sociaux. Principal représentant patronal, il assure, avec les partenaires sociaux, la négociation paritaire et la formation. Il inscrit son action au niveau national et européen, dans les contextes environnementaux, technologiques et culturels actuels.

L'UNGE, le manager de la profession.

