

LES FICHES CONSEIL DE VOTRE GÉOMÈTRE-EXPERT

L'immobilier pratique

En partenariat avec



BORNAGE ET FONCIER
URBANISME
PERMIS D'AMÉNAGER
DÉCLARATION PRÉALABLE
COPROPRIÉTÉ
DIAGNOSTICS
LOI CARREZ
SERVITUDES

27 fiches indispensables
pour connaître les règles à appliquer



Direction déléguée de la rédaction :
Groupe de Travail Communication de l'UNGE piloté par Julien DUBOIS

Comité de rédaction :
Julien DUBOIS, Géomètre-Expert
Marie RENFER, Géomètre-Expert
Cécile TAFFIN, Géomètre-Expert
Emmanuel SIMON BARBOUX, Géomètre-Expert
Franck GILG, Géomètre-Expert
Jean-Luc MEDORI, Géomètre-Expert
Guillaume GENEAU, Géomètre-Expert
Fabrice MONGRELET, Géomètre-Expert
Audrey DEKEYSER, Consultante en Aménagement – Formatrice

Assistés de :
Hervé GASTAUD, Délégué Général
Pierre BAILLOU, Chargé de mission

Remerciements au Bureau National de l'UNGE, au groupe de travail
Prospective et Développement Economique et au groupe de travail
VISAGE© (les géomètres-experts diagnostiqueurs).

Réalisation-fabrication : AGEFIM

Copyright© UNGE - 2020
Reproduction totale ou partielle interdite

UNGE – 45 rue Louis Blanc – 92400 Courbevoie
Site internet : www.unge.net

Éditorial

Madame, Monsieur,

Chères élues, chers élus,

L'année 2020 aura apporté son lot de surprises et de bouleversements dans nos modes de vies. Dans cette tempête, dont nous peinons encore à mesurer les effets, nous avons pu constater l'importance du lien de proximité qui unit les élus et les services des communes et intercommunalités de France avec les géomètres-experts.

Parmi les enseignements tirés de cette crise sanitaire et économique, la concrétisation des attentes écologiques de nos concitoyens et le retour en grâce des territoires ruraux représentent de nouveaux défis. A cette fracture territoriale qui éloigne les zones urbaines des paysages ruraux viennent s'ajouter les différentes évolutions techniques et juridiques qui organisent les règles utiles à l'aménagement de notre territoire. Enfin, autre défi, l'augmentation de la population va se poursuivre, générant des besoins nouveaux en matière de développement.

Qu'il s'agisse de projets publics ou privés, la nécessité d'apporter de l'ingénierie, dont sont largement privés les élus ruraux, des conseils et expertises renforcera davantage la relation entre les géomètres-experts et les élus locaux. De la même manière, les changements liés à l'urbanisme, à l'immobilier, à la propriété et à l'aménagement durable du territoire nous engagent vis-à-vis des générations futures.

Ce guide vise donc à vous apporter, de manière pratique et synthétique, des outils concrets et des clés de compréhension dans de nombreux domaines qui font partie du quotidien des professionnels de la mesure.

Au travers d'un partenariat inédit entre l'Union Nationale des Géomètres-Experts et l'Association des Maires Ruraux de France, nous espérons que ce support viendra soutenir une relation durable de confiance.

Près de 1800 géomètres-experts sont présents sur l'ensemble du territoire et sauront répondre à vos besoins.

Régis LAMBERT

Président

Union Nationale
des Géomètres-Experts

Michel Fournier

Président

Association des Maires Ruraux
de France



Sommaire

Pages 5 à 10

1. LE GÉOMÈTRE-EXPERT : UN PROFESSIONNEL À VALEUR AJOUTÉE

- 1.1 Métier page 06
- 1.2 Formation page 08
- 1.3 Exercice, organisation et déontologie page 09
- 1.4 Représentation de la profession page 10

Pages 11 à 17

2. TOUT SAVOIR SUR LE BORNAGE

- 2.1 Principes page 12
- 2.2 Procédures page 13
- 2.3 Cas particulier du domaine public page 13
- 2.4 Règles de l'Art page 14
- 2.5 Servitudes page 15
- 2.6 Cadastre et bornage page 16
- 2.7 Aménagement Foncier page 17
- 2.8 Cadastre, Livre foncier, Copropriété page 17

Pages 18 à 37

3. URBANISME RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNEL : LES CLÉS DE COMPRÉHENSION

- 3.1 PPR, PLH, assainissement, climat, accessibilité page 19
- 3.2 « Les » documents d'urbanisme page 20
- 3.3 Le SCOT page 22
- 3.4 Le PLU page 24
- 3.5 La carte communale page 26
- 3.6 L'aménagement opérationnel page 27
- 3.7 Les autorisations d'urbanisme page 28
- 3.8 Fiches pratiques page 30
- 3.9 Le lotissement page 34
- 3.10 Taxes et participations d'urbanisme page 36

Pages 38 à 45

4. COPROPRIÉTÉ, IMMEUBLES BÂTIS, DIAGNOSTICS...

- 4.1 Surfaces page 39
- 4.2 Immeubles collectifs page 41
- 4.3 Division, réunion, privatisation page 43
- 4.4 Diagnostics page 44
- 4.5 Ensembles immobiliers complexes page 45

Pages 46 à 50

5. GLOSSAIRE

- 5.1 Termes à connaître page 47
- 5.2 Pour en savoir plus page 50



1. Le géomètre-expert : un professionnel à valeur ajoutée

1.1 Métier

1.2 Formation

1.3 Exercice, organisation et déontologie

1.4 Représentation de la profession



1.1 MÉTIER

Des missions variées et très spécialisées

Le cœur de métier du géomètre-expert : dresser les plans et établir les documents topographiques servant à délimiter les propriétés foncières. Incontournable dans de nombreux cas, car en détenant l'exclusivité de certains actes, le champ d'intervention du géomètre-expert est large et fait de lui un véritable chef d'orchestre pour l'aménagement du territoire.

Fondement : la loi de 1946

Le métier trouve ses racines dans le droit civil et administratif régissant la nature des biens, la propriété, le domaine public, la possession et toutes les notions qui en découlent (indivision, servitudes...). La loi N° 46-942 du 7 mai 1946, modifiée et amendée par décrets, institue l'Ordre des géomètres-experts. L'article 1 fixe le cadre précis de la profession. Le titre de « géomètre-expert » est protégé par cette loi, qui lui délègue une mission de service public.

Des enjeux essentiels et de plusieurs natures

Les missions de base du géomètre-expert sont profondément enracinées dans le droit français concernant le foncier, et en représentent l'expression matérielle sur le terrain, dans les transactions et opérations immobilières à travers la mesure physique et la rédaction d'actes.

Enjeu Juridique

L'intervention du géomètre-expert se fait dans le cadre des textes qu'il doit connaître, comprendre et bien maîtriser pour les appliquer ; les actes qui en découlent (bornage, division...) ont valeur juridique et font partie intégrante d'un acte de vente établi par un notaire. Le géomètre-expert permet de garantir notamment la réalité de ce qui est vendu (limites, servitudes...).

Enjeu Technique

La mesure est au centre du travail du géomètre-expert ; il doit maîtriser des outils de haute technologie, et garantir précision et justesse dans des cas parfois très complexes.

Enjeu Financier

Du travail du géomètre-expert peut découler directement ou indirectement la valorisation d'un bien.

Enjeu moral

Pouvoir jouir de façon paisible d'un bien acquis, du fait d'une délimitation certaine est une garantie essentielle pour l'acquéreur.

« Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1° réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière ;

2° réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers. »

Article 1 de la Loi du 7 mai 1946

Les missions complémentaires

Le géomètre-expert, par sa technicité, sa rigueur, son expertise, son analyse et ses connaissances juridiques, apporte une valeur ajoutée essentielle.

• Copropriété et division en volumes

Établissement des plans, rédaction ou modification d'un règlement de copropriété, rédaction ou modification d'un état descriptif de division, syndic de copropriété.

• Urbanisme réglementaire et opérationnel

Étude des droits à construire, établissement de plans nécessaires à une demande de permis ou d'autorisation, demande de certificat d'urbanisme opérationnel, participation à l'élaboration de documents d'urbanisme et étude d'impact.

• Ingénierie et maîtrise d'œuvre publique et privée

Conception de voirie, dimensionnement des réseaux, assistance aux maîtres d'ouvrages pour le choix des entreprises, le suivi des travaux...

• Étude préliminaire en aménagement

Pour les collectivités locales qui ne disposent pas de moyens en interne pour expertiser la faisabilité de leur projet d'aménagement, l'UNGE a conçu une offre spécifique déposée sous la marque PRESAGE®. L'offre PRESAGE est une étude globale de faisabilité d'un projet d'aménagement.

Elle permet à une collectivité locale de trouver à proximité un professionnel à même de conjuguer différentes approches : techniques, juridiques, urbanistiques, environnementales et financières. L'offre se présente sous forme d'un rapport descriptif d'étude, synthèse de la faisabilité du projet et des études pré-opérationnelles à entreprendre, véritable support de communication qui rend accessible et visible le projet.

• Diagnostics immobiliers, gestion immobilière, entremise et évaluation immobilière,

• Médiation

Un processus d'accompagnement permettant aux parties de résoudre leurs désaccords de manière rapide et confidentielle, à coûts maîtrisés, tout en instaurant le dialogue.

Les géomètres-experts médiateurs sont expérimentés en résolution des conflits dans leurs domaines d'expertises et de compétences. Ils vous proposeront ainsi le meilleur accompagnement dans ce processus pour vous permettre de résoudre, de manière durable, les points de désaccords que vous rencontrez.

• Environnement

Plan de Prévention des Risques, PLH, assainissement, climat, accessibilité : des programmes et plans aux cartographies nécessaires.

La profession est la première à être engagée dans une démarche Agenda 21 depuis 2010.

À RETENIR

Foncier

Le géomètre-expert intervient pour établir et représenter les limites liées à la propriété.

Bornage

C'est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. L'article 646 du Code Civil stipule notamment que

« tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës », et la loi SRU de 2000 (L. 115-4 du Code de l'Urbanisme) a renforcé cette notion afin d'offrir plus de sécurité à l'acquéreur. C'est un domaine de compétence réservé au géomètre-expert.

Topographie

Le géomètre-expert, par son expertise technique et sa maîtrise de la mesure, dresse les plans et les documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières.

1.2 FORMATION

Un cursus poussé et obligatoire

Garantie d'expertise, comme toute autre profession réglementée, celle de géomètre-expert passe d'abord par une formation obligatoire de haut niveau et l'obtention d'un diplôme spécialisé, soit ingénieur géomètre, soit géomètre-expert foncier DPLG.

Deux voies

Le géomètre-expert peut être soit titulaire d'un diplôme d'ingénieur géomètre (cinq ans après le bac) et avoir suivi un stage professionnel de deux ans, soit titulaire du diplôme de géomètre-expert foncier Délivré Par Le Gouvernement (DPLG).

plusieurs années de pratique professionnelle (VAE) en cabinet ou en étant diplômé d'un master universitaire qui devront être complétées par le passage du DPLG.

Stage de 2 ans pour les ingénieurs

Pour les ingénieurs, l'étudiant doit accomplir deux années de stage dans un cabinet de géomètre-expert, sous le contrôle du Conseil Régional de l'Ordre dont dépend le géomètre-expert maître de stage.



Cursus spécialisés

Principales écoles d'ingénieurs géomètres, accessibles sur concours : l'ESGT (Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes), l'INSA (Institut National des Sciences Appliquées) et l'ESTP (Ecole Supérieure des Travaux Publics). Il est possible également d'accéder à la profession en justifiant de

À RETENIR

Inscription obligatoire

Tout professionnel géomètre-expert doit impérativement être inscrit à l'OGE (Ordre des Géomètres-Experts). Cette inscription figure sur le tableau des géomètres-experts mis à la libre disposition du public par l'OGE.

Carte professionnelle

Le géomètre-expert doit de plus être titulaire d'une carte professionnelle qui prouve son inscription à l'Ordre, et la présenter à toutes occasions le nécessitant. Son numéro d'inscription à l'Ordre ou celui de sa société doit figurer sur son papier à lettre.

Exercice de la profession

Le géomètre-expert peut exercer à titre individuel ou en entreprise, elle-même

inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts (SCP, Société d'Exercice Libéral, SARL ou SA). Si plusieurs Géomètres-Experts décident de mettre en commun les moyens nécessaires à l'exercice de leur métier (à travers une société civile de moyens, une société en participation ou un GIE), ils doivent être inscrits individuellement et non via la structure ad hoc.

Géomètre-expert salarié

Le géomètre-expert peut également être salarié ou collaborateur libéral.

Formation continue obligatoire

Huit jours annuels sont obligatoires pour se tenir à jour des évolutions juridiques et techniques et apporter toute l'expertise nécessaire au client.

1.3 EXERCICE, ORGANISATION ET DÉONTOLOGIE

Assurances obligatoires et tenue du secret professionnel

Le travail du géomètre-expert est au cœur des transactions et des opérations immobilières. Ces garanties, en plus de l'expertise, apportent la sécurité au client.

Le géomètre-expert...

... engage sa responsabilité professionnelle

Il est responsable des travaux engagés par sa propre personne ou ses collaborateurs.

... doit impérativement souscrire une assurance

L'assurance en Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) doit le garantir (lui ou sa société) contre les conséquences financières pouvant surgir de sa responsabilité, ce qui constitue une sécurité pour le client. S'il n'est pas assuré, le géomètre-expert se voit interdit d'exercer par le Conseil régional de l'Ordre.

... est tenu au secret professionnel

Ce professionnel doit travailler en toute confidentialité. Mais la définition des limites n'est pas soumise à ce même principe car elle a vocation à être opposable, et est établie selon une procédure contradictoire.

... est tenu de conserver les archives

Tous les dossiers à incidence foncière sont conservés sans limitation de durée.

... prête serment à son entrée en fonction

... doit exercer sa mission en toute impartialité et indépendance

Le géomètre-expert refuse toute mission dans laquelle il peut avoir, directement ou indirectement, des intérêts personnels. Les honoraires qui lui sont versés pour le rétribuer sont exclusifs de toute autre rémunération, même indirecte, versée par un tiers à quelque titre que ce soit.

... ne peut sous-traiter aucun travail de délimitation des biens fonciers

qui relèvent de sa compétence exclusive de géomètre-expert. Il peut en revanche travailler en collaboration avec d'autres géomètres-experts.



1.4 REPRÉSENTATION DE LA PROFESSION

UNGE et OGE : les deux piliers d'une profession très structurée

La présence de l'Union Nationale des Géomètres-Experts (UNGE) et de l'Ordre des Géomètres-Experts (OGE) assure à la profession une représentation renforcée et un soutien opérationnel efficace.

L'OGE représente la profession de géomètre-expert auprès des pouvoirs publics et assure la mise en œuvre des directives, lois, décrets et arrêtés qui la régissent. Il veille à la discipline, au perfectionnement professionnel, au respect de la déontologie et des règles de l'art.

L'UNGE est le syndicat professionnel des géomètres-experts qui apporte soutien opérationnel et rayonnement sur le terrain pour illustrer trois mots-clés : service, protection et sécurité. L'UNGE organise des actions relatives à la défense et à la promotion des intérêts économiques et sociaux du géomètre-expert.

À RETENIR

Le géomètre-expert est tenu à un devoir de conseil

Il doit proposer, parmi les prestations qu'il peut offrir, celle qui répond le mieux au besoin du client. Le géomètre-expert est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle.

Le serment du géomètre-expert

À son entrée en fonction, le géomètre-expert prête serment devant le Conseil régional de l'OGE selon la formule :

« Je jure sur l'honneur d'exercer la profession de géomètre-expert avec conscience et probité, de garder le secret professionnel, de manifester une attitude loyale et correcte vis-à-vis de mes confrères, et de respecter les textes régissant la profession. »

CHIFFRES CLÉS

Source : Ordre des géomètres-experts



1155 CABINETS RÉPARTIS
SUR 2200 LIEUX D'EXERCICE



1840 GÉOMÈTRES-EXPERTS
INSCRITS À L'ORDRE DONT
14% DE FEMMES



9000 SALARIÉS SOIT PRÈS DE
8 COLLABORATEURS
PAR CABINET



810 M€

DE CA AU GLOBAL
SOIT **700K€** DE CA
MOYEN PAR CABINET ET
1 902 € DE CA MOYEN
PAR COMMANDE
296 000 COMMANDES
AU TOTAL PAR AN



66 000

TERRAINS À BÂTIR
PRODUITS PAR LA
PROFESSION PAR AN

2. Tout savoir sur le bornage

2.1 Principes

2.2 Procédures

2.3 Le cas particulier du domaine public

2.4 Règles de l'Art

2.5 Servitudes

2.6 Cadastre et bornage

2.7 Aménagement Foncier

2.8 Cadastre, Livre foncier, Copropriété



2. Tout savoir sur le bornage

2.1 PRINCIPES

Le bornage selon l'article 646 du Code Civil

Le bornage est l'activité exclusive du géomètre-expert, qui fait l'objet d'une Délégation de Service Public. Le géomètre-expert est le seul professionnel habilité à dire la propriété, le bornage obéit à des règles précises, techniques et juridiques, pour aboutir à un procès-verbal de bornage normalisé.

Qu'est-ce que c'est ?

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire. C'est un moyen de sécuriser une propriété foncière, et, même si peu de propriétés sont bornées à ce jour sur la totalité du territoire, l'action de bornage doit être encouragée. Elle permet également de mieux valoriser une propriété.

*D'après le Code Civil : « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües (...) »
(Article 646 du Code Civil)*

La pratique du bornage s'est construite par la jurisprudence autour de cet article ainsi que les directives prises par l'OGÉ (Ordre des Géomètres-Experts).

Le bornage a été renforcé par la loi SRU de 2000, afin de garantir une meilleure sécurité aux acquéreurs sur les limites réelles de leur future propriété.

Les enjeux

Le bornage est une pièce maîtresse d'un acte de vente. Il est obligatoire pour les lotissements ou les ZAC. Il peut être demandé pour les raisons suivantes :

- Construction d'un bâtiment ou d'une clôture, plantation d'une haie juste en limite de propriété (pour éviter d'empiéter chez un voisin)
- Garantie de superficie en vue d'une vente ou d'une acquisition
- Respect des règles d'urbanisme.

L'action en bornage est recevable dans les cas suivants :

- Les biens doivent appartenir à des propriétaires différents (la division parcellaire en vue d'une mutation est considérée comme une action de bornage)
- Les terrains doivent être contigus et non déjà bornés
- La ligne de séparation des biens à borner doit être au moins pour partie exempte de bâtiment ; si deux bâtiments se touchent, il ne s'agit pas de bornage, la limite étant matérialisée, mais d'une délimitation. Toutefois, lorsqu'il y a un bâtiment d'un seul côté de la limite, le bornage reste recevable.
- Les biens doivent relever du régime de la propriété privée : ils peuvent appartenir à un propriétaire privé mais ils peuvent également faire partie du domaine privé de l'Etat, des départements ou des communes. Pour définir la limite entre domaine public et domaine privé, c'est un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques (PV 3P) qui est établi.

À RETENIR

Les documents graphiques définissant la propriété ne peuvent être réalisés que par un géomètre-expert.

Le bornage obéit à une procédure contradictoire, le géomètre-expert devant convoquer toutes les parties sur le lieu concerné et recueillir toutes les informations nécessaires. Le géomètre-expert a une obligation de moyen et non de résultat.

En cas d'échec de la procédure, le géomètre-

expert établit un procès-verbal de carence qui informe les parties de la possibilité de faire réaliser un bornage judiciaire.

Les plans, le procès-verbal de bornage normalisé et tous les documents établis lors du bornage doivent être exempts de toute équivoque sur la représentation, la qualification et le repérage des limites qui y figurent ou y sont décrites. Les légendes doivent être claires, précises et visibles. Le géomètre-expert conserve tous ces documents en archives.

2. Tout savoir sur le bornage

2.2 PROCÉDURES

Les différents bornages*

Il existe deux sortes de bornage :
le bornage amiable et le bornage judiciaire.

Bornage amiable

Conformément à l'article 646 du Code Civil, tout propriétaire peut obliger son voisin à réaliser un bornage.

Le géomètre-expert, qui a un devoir d'information et de conseil, propose à l'issue de son travail les limites séparatives qui deviennent définitives après accord des parties.

Les parties se mettent d'accord à l'amiable. Dans ce cas, toutes les étapes de cette procédure contradictoire, ainsi que les recommandations et règles de l'art, s'appliquent normalement.

Bornage judiciaire

L'action en bornage peut être intentée auprès du tribunal judiciaire du lieu concerné après assignation du demandeur. La procédure de bornage judiciaire ne diffère du bornage amiable que par le formalisme imposé par le Code de Procédure Civile. Dans cette procédure, le géomètre-expert intervient en tant qu'expert auprès du juge, qui reste souverain, et qui fixera la limite au vu du rapport de l'expert.

Le bornage judiciaire peut être demandé directement sans qu'un bornage amiable ait été tenté préalablement. Si le bornage est obligatoire (lotissement, ZAC...) et si l'accord des parties ne peut pas être recueilli, le bornage judiciaire est indispensable.

Le juge rend un jugement qui vaut procès-verbal de bornage.

2.3 LE CAS PARTICULIER DU DOMAINE PUBLIC

Le domaine public échappe au bornage.

L'enjeu

La délimitation du domaine public est opérée de façon unilatérale par l'administration, et c'est le riverain qui est demandeur. Par exemple, il n'existe pas de procédure de bornage le long d'une voie publique : c'est la procédure d'alignement qui s'applique. Dans ce cas, et en l'absence de plan d'alignement, comment être sûr de garantir à chacun ses droits ?

La problématique est importante :

Si un riverain veut effectuer des travaux en bordure de voie publique, il devra obtenir :

- soit le plan d'alignement s'il existe,
- soit l'arrêté individuel d'alignement, un acte déclaratif qui fait seulement état des limites telles qu'elles apparaissent sur le terrain, mesure de protection de l'ouvrage public qui ne garantit pas pour autant les limites foncières de la propriété.

Le géomètre-expert matérialisera cette limite sur le terrain.

À RETENIR

Le géomètre-expert effectue les démarches nécessaires auprès de l'autorité administrative compétente pour faire application de l'alignement, afin de garantir la superficie du terrain.

*Dispositions spécifiques
en Alsace-Moselle

2.4 RÈGLES DE L'ART

Le Procès-Verbal de Bornage Normalisé (PVBN)

Afin de garantir les droits des parties lors du bornage, l'Ordre des Géomètres-Experts (OGE) a modifié ses « règles de l'art » et a rendu obligatoire, à partir du 1^{er} juillet 2010, l'application de nouvelles procédures mêlant exigence de rigueur, déontologie et volonté de sécuriser le citoyen.

Les « règles de l'art » selon l'OGE :

Les obligations depuis le 1er juillet 2010 :

- La mise en œuvre du PVBN, Procès-Verbal de Bornage Normalisé ;
- L'obligation de géo-référencer les travaux fonciers, c'est-à-dire de les décrire par un ensemble de couples de coordonnées dans un repère unique au plan national ;
- L'obligation de verser les travaux fonciers dans le portail GEOFONCIER (www.geofoncier.fr) et de renseigner le RFU, (Référentiel Foncier Unifié) propre aux géomètres-experts.

3 éléments composent le PVBN :

- **Une partie normalisée** : état civil des parties, titres de propriété, identification des parcelles
- **Une partie non normalisée** : description des opérations, définition de la limite, rapport de la mission d'expert
- **Un document graphique** : plan de bornage et éventuellement croquis

Concrètement, le résultat des opérations de bornage donne lieu à l'établissement d'un plan et d'un procès-verbal comportant obligatoirement :

- noms, prénoms (ou raison sociale), dates et lieux de naissance et adresses des parties
- noms, prénoms et adresses des mandataires, le mandat du propriétaire devant être annexé
- désignation cadastrale complète des biens concernés
- description précise des limites
- nature des repères
- date, signatures pour approbations et remarques éventuelles des propriétaires ou de leur mandataire à caractère contradictoire, l'information des parties sur la communication dans le fichier national GEOFONCIER des opérations réalisées
- information suivant laquelle le procès-verbal doit, à la diligence des parties, être déposé au rang des minutes d'un notaire aux fins de publication au service de la publicité foncière (décret du 4 janvier 1955 article 28.4°)

Pour l'établissement du PVBN, sont obligatoires :

- la mention de toutes les parcelles concernées par l'opération
- la convocation par écrit des parties
- la réalisation d'un plan régulier en complément du croquis

Sont recommandées par l'OGE :

- la consultation du fichier immobilier en cas de titres non présentés
- l'observation d'un délai de 15 jours pour les convocations
- la réalisation d'un exemplaire unique du PV signé par toutes les parties
- la mention de prise en charge des frais dès lors qu'il est dérogé à l'article 646

GÉOFONCIER

Le portail indispensable
www.geofoncier.fr

Géofoncier est le portail Internet cartographique créé par l'OGF en 2012. Doté d'un accès strictement professionnel dans lequel tout géomètre-expert doit verser ses travaux fonciers à des fins d'archivage, le portail offre aussi un accès au public.

Techniquement, il s'agit d'une base de données permettant l'affichage cartographique des bornages ou autres missions foncières réalisés par les géomètres-experts. Il permet aux professionnels et au public d'identifier l'auteur de ces travaux en consultant les « géolocalisants ».



Le logo Géomètre-Expert (GE en bleu) indique qu'un géomètre-expert a effectué à l'endroit indiqué un dossier à incidence foncière. Les limites issues des travaux du géomètre-expert sont représentées dans le RFU, Référentiel Foncier Unifié.

2.5 SERVITUDES

Prévenir les conflits

Les principaux problèmes rencontrés autour des servitudes relèvent des conflits de voisinage. Le géomètre-expert est concerné par nombre de servitudes, à créer ou existantes, (passage, surplomb...) et notamment celles par destination du père de famille.

Qu'est-ce que c'est ?

Le Code Civil définit la servitude comme « une charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à une autre propriété ». Les servitudes sont immobilières (terrains, bâtiments), accessoires (elles ne peuvent pas être séparées des biens) et perpétuelles. Elles peuvent concerner un chemin, un passage pour l'écoulement des eaux, une ligne électrique, des plantations...

L'enjeu

Les servitudes par destination du père de famille sont prévues par les articles 692 à 694 du Code Civil. Elles naissent de la division d'un fonds ayant appartenu au même propriétaire et par lequel « les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ».

À RETENIR

Le géomètre-expert, procédant aux divisions foncières, est le plus à même pour constater, sur place, les conséquences juridiques de la division mise en œuvre et de prévenir les servitudes par destination du père de famille qui vont être créées si elles ne sont pas dénoncées. Son analyse technique et juridique permettra également

de créer les servitudes les plus appropriées afin de prévenir les conflits.

Le géomètre-expert est également à même, par sa connaissance des lieux et l'analyse juridique des titres, d'étudier les servitudes existantes pouvant grever un bien ou lui bénéficier et d'en préciser les modalités d'exercice : assiette, parcelle, éventuelle extinction, etc.

2. Tout savoir sur le bornage

2.6 CADASTRE ET BORNAGE

Quelle valeur pour les mesures cadastrales ?

Le cadastre, qui date de Napoléon 1^{er}, est avant tout un document à caractère fiscal. Sa valeur concernant les limites et les contenances n'est qu'indicative.

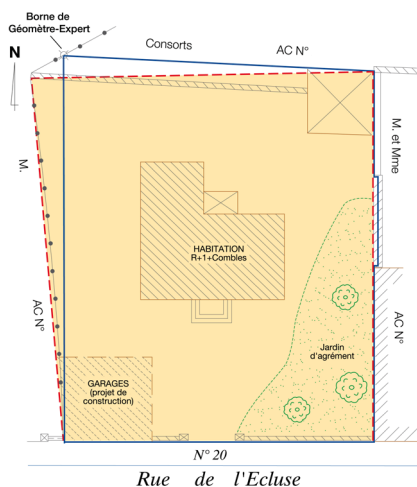
L'enjeu

Un bien est désigné d'abord par ses références cadastrales. La contenance est déterminée à partir de mesures graphiques sur le plan cadastral. De plus, les actions de rénovation du cadastre (numérisation) n'ont pas permis de le rendre plus précis. Le cadastre ne représente que la propriété apparente, au moment de l'établissement du plan, et « l'administration ne peut donner l'assurance formelle que les limites figurant sur le plan cadastral correspondent véritablement au droit de propriété » (réponse ministérielle lors d'un débat au Sénat en 1979).

Le géomètre-expert est habilité à rédiger des documents permettant de modifier le plan cadastral. Il rédige alors un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (DMPC) ou document d'arpentage (DA). Ce document sert à la division de parcelles, à leur réunion, à la rectification de limites mal représentées ou à l'application d'un bornage. Attention, dans certains cas, la division de propriété n'entraîne pas la garantie des superficies des parcelles créées. Avant chaque intervention, il est nécessaire de bien définir l'enjeu de la mission.

Seule l'intervention en bornage du géomètre-expert peut déterminer les limites et les superficies réelles, et les garantir.

Les différences entre cadastre et réalité



Limite cadastrale
= **DANGER**



Limite apparente
= **MEFIANCE**



Limite réelle
= **SECURITE**

Votre terrain est entouré de murs ou de clôtures, ce sont les *limites apparentes* de votre propriété

2.7 AMÉNAGEMENT FONCIER

Le bornage d'une parcelle remembrée*

Depuis 2005, l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) a remplacé la procédure de remembrement. Mais les conséquences sont toujours les mêmes sur le bornage.

L'AFAF, ex-remembrement, consiste à regrouper dans un périmètre défini l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire. Cela doit favoriser l'amélioration des exploitations agricoles en diminuant le morcellement, mais également favoriser l'aménagement du territoire et respecter l'environnement par la mise en valeur des espaces naturels. L'AFAF a un impact particulier sur le bornage.

Une mise en œuvre complexe

Le bornage d'une parcelle remembrée est particulier.

Le plan cadastral remembré vaut en effet plan de bornage, et selon la Cour de cassation « une juridiction ne peut pas remettre en cause les limites d'un remembrement dont les opérations ont été clôturées » ; en théorie il ne peut pas être modifié, du moins en ce qui concerne les angles de parcelles qui ont été matérialisées par des bornes.

La jurisprudence a également considéré que non seulement les limites des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de remembrement sont définitives mais également celles séparant la zone remembrée des parcelles exclues du remembrement.

Le géomètre-expert est parfois confronté à la disparition des informations relatives à la définition des parcelles remembrées. Ainsi la remise en place de bornes de remembrement qui auraient disparues doit être entourée de grandes précautions.

À RETENIR

Le géomètre-expert est au cœur de la procédure de bornage, avec une procédure spécifique dans le cadre de parcelles remembrées et des exigences toutes particulières.

2.8 CADASTRE, LIVRE FONCIER, COPROPRIÉTÉ

Un particularisme Alsace-Moselle

Quand la propriété foncière se conjugue avec l'héritage historique...

La pratique du foncier fait partie des nombreux domaines qui gardent une trace de l'histoire très particulière dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, se différenciant de façon importante du reste du territoire français. Elle s'appuie sur deux piliers : un cadastre technique de haute qualité et le livre foncier.

Cadastre

La grande majorité de ces territoires a fait l'objet d'un « abornement » systématique des limites de propriétés (pose de bornes). Le DMP, Document Modificatif du Parcellaire Cadastral porte un autre nom : le Procès-Verbal d'Arpentage, qui est régi par des instructions particulières visant à préserver la qualité technique des documents cadastraux, et qui par là-même modifie la pratique du géomètre-expert.

De plus, depuis la récente Loi N°2017-285 du 6 mars 2017, la force probante du Cadastre

Alsace Moselle a été clarifiée par la réactivation de l'Article 24 de la Loi de 1884.

Livre foncier

Le livre foncier est le système de publicité foncière applicable dans ces trois départements. Il y remplace la conservation des hypothèques.

C'est un outil d'information et de protection juridique qui garantit la transparence et la sécurité des informations portant sur les biens immobiliers ainsi que les droits réels s'y rattachant détenus pas des personnes physiques ou morales.

Par ailleurs, à l'instar des travaux fonciers, la copropriété comporte également un certain nombre de particularités en Alsace-Moselle. L'Etat Descriptif de Division y est appelé Esquisse d'Etages et celle-ci contient obligatoirement des plans représentant graphiquement les parties communes et privatives.

*Dispositions spécifiques en Alsace-Moselle

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel : les clés de compréhension

3.1 PPR, PLH, assainissement, climat, accessibilité

3.2 « Les » documents d'urbanisme

3.3 Le SCOT

3.4 Le PLU

3.5 La carte communale

3.6 L'aménagement opérationnel

3.7 Les autorisations d'urbanisme

3.8 Fiches pratiques

3.9 Le lotissement

3.10 Taxes et participations d'urbanisme

3.1 PPR, PLH, ASSAINISSEMENT, CLIMAT, ACCESSIBILITÉ : Des programmes et plans aux cartographies nécessaires

En participant à l'élaboration de ces programmes des communes ou des EPCI, qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie, le géomètre-expert s'inscrit dans le développement durable. La profession est la première à s'être dotée d'un Agenda 21.

Qu'est-ce que c'est ?

PLH, assainissement, climat, accessibilité... Autant de programmes mis en place par les communes ou les EPCI qui participent à l'amélioration du cadre de vie.

Plan de Prévention des Risques (PPR)

Pour prévenir les risques, le géomètre-expert analyse les PPR, afin de répondre aux notaires sur les risques d'inondation par exemple.

Pour la mixité sociale : le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de prévision et de programmation pour mieux répondre aux besoins en logement, qui s'emploie à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes et les quartiers. Le PLH est élaboré pour 6 ans par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour l'ensemble des communes qui le composent. Il définit les actions à mener et les moyens à mettre en œuvre.

Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, qui est lui-même défini en accord avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). En Corse, les PLU doivent être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Le diagnostic préalable à la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat est réalisé avec plusieurs professionnels, dont le géomètre-expert.

Pour une meilleure qualité de vie : le plan d'assainissement

Les plans des réseaux d'assainissement d'une ville ou d'une communauté, appelés agglomération d'assainissement, peuvent être nombreux, d'échelle variable, et disparates. Dans certains cas, des communes se retrouvent sur plusieurs agglomérations d'assainissement limitrophes, et d'autres ne font partie d'aucune.

Le géomètre-expert dresse des plans, et prépare les travaux d'implantation des réseaux d'assainissement, de la conception jusqu'à la réalisation et la maîtrise d'œuvre.

Contre l'effet de serre : le PCAET

Avec la prise de conscience des changements climatiques, l'élaboration d'un Plan Climat Energie Territorial est devenue obligatoire pour les communautés de plus de 50 000 habitants. Il a été remplacé en 2016 par les Plans Climat Air Energie Territorial dans le cadre de la Loi de transition énergétique. Ces plans comportent notamment un bilan Carbone, des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre...

Le géomètre-expert intervient dans l'étude des mesures d'optimisation à mener.

Plans d'accessibilité

Le plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics est obligatoire, dans les faits, dans toutes les communes depuis décembre 2009. Toute la voirie est concernée.

Tout comme sur l'analyse d'un PLU, le géomètre-expert est compétent dans l'analyse de tous ces différents plans.

3.2 « LES » DOCUMENTS D'URBANISME :

Quels documents consulter, et quelles relations entre chacun ?

Une multitude de documents de planification :

Les questions d'aménagement du territoire ne posent pas que des problématiques d'urbanisme. Elles croisent au contraire un grand nombre de thématiques telles que :

- La question de la gestion des eaux pluviales
- Les problématiques climatiques (PCAET)
- Les problématiques d'assainissement
- Les problématiques d'urbanisme

Ces thématiques soulèvent des questions de planification spécifiques retranscrites dans des documents dédiés, et portant sur des échelles de territoire plus ou moins grandes. On peut parler de planification sectorielle.

Dans le cas de l'eau pluviale, par exemple, des prescriptions sont formulées dans des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), puis des SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ; ces dispositions étant ensuite reprises dans le cadre de documents de contractualisation. Enfin, l'opérateur qui souhaite réaliser une opération d'aménagement est concerné par ces dispositifs dans le cadre notamment de demandes d'autorisation, ou de déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

Une articulation en pyramide et des liens de compatibilité

L'organisation de ces divers documents est structurée selon une pyramide, dans laquelle le document de rang inférieur doit s'inscrire dans le cadre des prescriptions de rang supérieur. Techniquement un document de rang inférieur doit, le plus souvent, être compatible avec le document de rang supérieur.

Cette notion soulève régulièrement des questions juridiques car elle n'est pas définie avec précision. On peut l'aborder par la négative : il s'agit en substance de ne pas aller à l'encontre des prescriptions de rang supérieur, sans être non plus dans l'obligation d'une conformité stricte.

Parfois même, les textes ne demandent qu'une « prise en compte », notion encore plus floue que la compatibilité. Par exemple, un PLU

doit prendre en compte un Plan Climat Air Energie Territorial. « Aujourd'hui, ce sont 29 documents qui sont opposables en valeur absolue aux documents d'urbanisme, plusieurs de ces documents ne concernant toutefois que certains territoires très circonscrits. En réalité, selon les territoires, jusqu'à une vingtaine de documents supra peuvent être opposables aux documents d'urbanisme ». (Source : Ministère de la cohésion des territoires)

Focus Loi ELAN :

L'article 46 de la Loi ELAN a prescrit au gouvernement la tâche de réduire le nombre de documents applicables aux SCOT et PLU notamment, et de supprimer le lien de prise en compte pour ne retenir que la compatibilité. C'est dans ce cadre qu'a été adoptée l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme.

En substance, cette ordonnance s'est attachée à :

- renforcer le rôle pivot du SCOT, pour éviter de multiplier les obligations de compatibilité entre différents documents. Selon ce principe, dans un territoire couvert par un SCOT, les documents de planification supra ne sont pas directement opposables aux PLU.
- uniformiser à 3 ans les délais au terme duquel les collectivités doivent examiner s'il est nécessaire de mettre en compatibilité leur document d'urbanisme
- supprimer progressivement le lien de prise en compte pour ne retenir que la conformité ou la compatibilité.
- rendre obligatoire la note d'enjeux établie par les services de l'Etat, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un SCOT ou d'un PLU.

Cette ordonnance s'applique aux SCOT et PLU dont l'élaboration ou la révision est prescrite après le 1er avril 2021.

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

L'organisation des documents d'urbanisme

Les documents de planification urbaine sont également organisés selon une pyramide.

Au sommet se situent les documents établis par l'Etat, et figurant dans la Loi. On peut citer la Loi Montagne ou la Loi Littoral, qui comprennent des prescriptions impactant directement l'aménagement des territoires.

Au rang inférieur se situent les documents de portée régionale. Il s'agit en l'occurrence des SRADDET (schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires).

Vient ensuite l'échelle intercommunale, avec un document pivot, le SCOT.

Enfin, figurent les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux ou intercommunaux.

Sur ces bases, est apparue la nécessité de structurer un point de convergence entre ces différents documents de planification sectorielle.

C'est un des rôles attribués au SCOT. Techniquement, on parle de SCOT « écran », de SCOT « pivot » ou de SCOT intégrateur.

En résumé : lorsqu'il existe un SCOT, le PLU doit être compatible avec le SCOT mais il n'y a pas de rapport juridique direct avec les documents de rang supérieur.

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les documents de rang supérieur.

Un SCOT doit être mis en compatibilité dans le délai de 3 ans avec la norme de rang supérieur.

Un PLU doit être mis en compatibilité avec un SCOT dans un délai d'un an (jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 17 juin 2020, le 1er avril 2021. Cette ordonnance prescrit l'obligation, pour les collectivités d'examiner tous les 3 ans la nécessité ou non de mettre en compatibilité son document d'urbanisme).

Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est l'ancêtre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Tous deux définissent les "règles générales et les servitudes d'utilisation des sols".

Le processus de disparition des Plans d'Occupation des Sols au profit des Plans Locaux d'Urbanisme a été initié par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Après plusieurs reports, ce processus sera effectif au 31 décembre 2020 (disposition modifiée par la Loi Engagement et Proximité du 19 Décembre 2019).

Concrètement, cela recouvre deux situations :

- Si la commune ou l'intercommunalité a approuvé un Plan Local d'Urbanisme (communal ou intercommunal) avant le 1er janvier 2021, ce document s'applique sur le territoire concerné dès son approbation.
- Si la commune ou l'intercommunalité n'a pas approuvé de PLU dans les délais, le POS antérieur sera écarté au 1er janvier 2021, et ce seront les dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliqueront immédiatement pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ce RNU s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLU.



3.3 LE SCOT :

Un document central et transversal

Le SCOT est le Schéma de Cohérence Territoriale créé par la loi SRU du 13 décembre 2000. Objectif : fixer un cadre pour harmoniser un projet de territoire à l'échelle d'une ou plusieurs intercommunalités.

Qu'est-ce que c'est ?

Le SCOT est un document d'urbanisme qui vise, sur le long terme, à garantir la cohérence des politiques menées sur un périmètre correspondant généralement aux bassins de vie. Il concerne tous les volets de l'aménagement des territoires, et notamment l'urbanisme, le développement commercial, les mobilités et transports, l'habitat, l'environnement, le développement touristique et culturel etc.

L'un des axes fondamentaux du SCOT est la recherche d'équilibre, notamment entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels. L'idée centrale est de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce document est élaboré par un ou plusieurs Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) tels que les communautés de communes, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines ou les métropoles.

Le SCOT est créé pour renforcer la coopération des collectivités territoriales dans un but de développement durable. Au 1er janvier 2019, la Fédération nationale des SCOT dénombre 470 SCOT, concernant 62,8 Millions d'habitants, et 86 % du territoire national. Le SCOT est un outil de développement durable, qui comprend :

- Un rapport de présentation : il justifie les choix faits à partir d'un diagnostic économique et démographique et d'une analyse de « consommation » des espaces naturels ou agricoles dans les 10 années qui précèdent l'approbation du SCOT.
- Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable : il fixe les objectifs des politiques publiques qui seront à l'œuvre sur le territoire.
- Un DDO, Document d'Orientation et d'Objectif : il définit les modalités de mise en œuvre opérationnelle du PADD, et

notamment les orientations générales de l'organisation de l'espace, ou encore les conditions de la maîtrise du développement urbain.

Le principe du SCOT intégrateur

Dans un but de simplification et de rationalisation, le SCOT constitue un document pivot de la hiérarchie des normes. On parle de SCOT intégrateur, ou de SCOT écran.

Le principe est que le SCOT intègre les dispositions de documents de planification sectorielle de rang supérieur (dont le SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET).

En étant compatibles avec le SCOT, les PLU et cartes communales s'inscrivent en cohérence avec ces documents de planification sectorielle. Il n'y a donc pas de lien d'opposabilité directe entre ces documents de rang supérieur, et les PLU, seulement s'il existe un SCOT.

L'enjeu

Le SCOT est opposable aux PLU, aux cartes communales et aux opérations d'aménagement de plus de 5000 m² de surface de plancher. Il s'adresse aux collectivités locales et, indirectement aux propriétaires fonciers et aux opérateurs immobiliers.

À RETENIR

Le géomètre-expert, en tant que **partenaire naturel des collectivités**, participe à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme tels que le SCOT (mais aussi le PLU ou la carte communale). Il applique également le SCOT pour la mise en œuvre des projets d'aménagement auxquels il contribue.

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

Focus Loi ELAN : une réforme du SCOT engagée

A la suite d'une grande concertation engagée en avril 2019, et intitulée « Planifions ensemble nos territoires », ont été publiées 2 ordonnances le 17 Juin 2020, l'une d'elles portant sur la modernisation du SCOT. Elle sera applicable aux SCOT dont l'élaboration ou la révision est prescrite à compter du 1^{er} avril 2021.

« Son objectif est d'alléger le contenu et la structure du SCOT pour le rendre plus lisible et faciliter la mise en œuvre du projet territorial, grâce à trois grandes orientations :

- Élargir le périmètre du SCOT à l'échelle du bassin d'emploi, afin d'en faire un outil stratégique de projet de territoire à l'interface entre les grandes régions et les intercommunalités ;
- Moderniser et alléger le contenu du SCOT en faisant du projet d'aménagement

stratégique, inscrit dans une vision de long terme, le cœur du document. Le rapport de présentation est renvoyé en annexe, à l'appui du projet de territoire. Trois grands thèmes complémentaires relatifs au développement économique, au logement et à la transition écologique remplacent les onze précédemment imposés dans le document d'orientations et d'objectifs pour redonner au SCOT sa vocation stratégique. La lutte contre l'étalement urbain est prise en compte transversalement ;

- Compléter le rôle du SCOT et améliorer sa mise en œuvre, par la possibilité d'établir un programme d'actions et de décliner les orientations et objectifs du SCOT dans les dispositifs contractuels conclus par la structure porteuse de celui-ci. »
Source : Ministère de la cohésion des territoires



3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

3.4 LE PLU

Composition du PLU

Rapport de présentation : il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (dit PADD) : Il définit notamment les objectifs des politiques publiques à l'œuvre en matière d'aménagement du territoire, ainsi que des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit de la feuille de route qui expose les objectifs politiques de la collectivité pour l'orientation de son territoire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : très appréciées des collectivités, elles sont obligatoires dans les zones d'urbanisation future. Elles présentent des dispositions qui portent sur un secteur géographique donné, ou sur une thématique (par exemple, la trame verte et bleue). Une OAP sectorielle vise à donner les grandes orientations retenues sur un périmètre et s'inscrivent dans une démarche d'urbanisme de projet. Par le biais de schémas, elle indique

les orientations principales d'une opération sans la limiter à un règlement écrit.

Plan de zonage : il regroupe sur un document graphique la répartition des différentes zones applicables sur le territoire communal, les emplacements réservés...

Règlement : il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre du PLU.

Annexes : elles listent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui ne sont pas issues du PLU en lui-même. Elles se rapportent notamment à l'urbanisme ou à la prévention des risques. On peut citer par exemple le plan de prévention des risques, les secteurs où s'applique le droit de préemption urbain, les Zones d'Aménagement Concerté, etc.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire par exemple). Cela signifie que l'on peut formuler un refus de permis sur la base d'une disposition issue du règlement ou d'une OAP, mais pas sur la base d'une disposition du PADD par exemple.

Zoom sur le règlement du PLU

Le règlement du PLU liste les prescriptions portant principalement sur les formes urbaines, architecturales et paysagères des projets de construction ou d'aménagement.

Ces prescriptions sont organisées selon les différentes zones : urbaines, d'urbanisation future (zones AU), agricoles et enfin naturelles et forestières.

La structure du règlement a longtemps été la même dans tous les documents d'urbanisme (POS ou PLU). Elle se retrouve aujourd'hui encore dans certains documents et s'organise en 15 articles.

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : Conditions de desserte des terrains par les voies diverses
- **Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- **Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles (supprimées dans les PLU par la Loi ALUR)
- **Article 6** : Implantation des constructions

par rapport aux voies et emprises publiques

- **Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : Distance entre deux bâtiments sur une même propriété
- **Article 9** : Emprise au sol
- **Article 10** : Hauteur maximale des constructions
- **Article 11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- **Article 12** : Stationnement
- **Article 13** : Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs
- **Article 14** : COS (supprimés dans les PLU par la Loi ALUR)
- **Article 15** : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 16** : Obligations imposées en matière d'infrastructure et réseaux de communications.

Toutefois, dans le cadre de la Loi ALUR, les règlements ont été réorganisés selon une nouvelle nomenclature (voir page suivante).

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

Dans le cadre de l'application de la Loi ALUR, un décret du 28 décembre 2015 est venu "moderniser le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme". Concrètement, un travail de fond a été entrepris, concernant la structure d'un règlement d'urbanisme ainsi que le contenu des prescriptions réglementaires pouvant y figurer.

Le code de l'urbanisme organise désormais les outils réglementaires selon les trois sections suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (y figurent notamment les prescriptions liées à la densité, à l'implantation, la volumétrie, le traitement environnemental et paysager des espaces non -bâti, au stationnement)
- Equipements et réseaux

Les dispositions de la Loi ALUR s'appliquent aux documents d'urbanisme à compter de leur révision, ce qui implique une entrée en vigueur progressive sur le territoire. Un grand toilettage des documents d'urbanisme est donc à l'œuvre.



À RETENIR

Le PLU constitue le document cadre de base qui permet de connaître les prescriptions applicables à un terrain, et de réaliser une opération de construction, de modification ou d'aménagement. Il définit traditionnellement les règles d'implantation et d'esthétique des constructions, ou encore les prescriptions paysagères des futurs projets. Le non-respect de ces dispositions de la part d'un propriétaire, d'un locataire ou d'un constructeur est répréhensible pénalement. Il est indispensable de bien informer toute personne ou organisation désireuse de construire ou de modifier une construction, de l'obligation de se conformer à la règle urbaine applicable, et retranscrite notamment dans le PLU.

Les expertises à réaliser

Le PLU est un document juridique et technique qui peut être complexe, qu'il faut expliquer et faire comprendre, et à partir duquel se déterminent les paramètres principaux d'une construction.

L'intervention d'un professionnel expert capable de comprendre le document dans sa totalité, en particulier le règlement et les OAP, est indispensable et permettra de poser les bases de la faisabilité d'une opération, à la fois sur le plan juridique et technique.



3.5 LA CARTE COMMUNALE

Certaines collectivités souhaitent cadrer le développement de leur territoire, sans toutefois prescrire l'élaboration d'un PLU. Or, le Règlement National d'Urbanisme, qui limite le périmètre constructible aux seules parties déjà urbanisées du territoire, ne répond pas toujours aux attentes.

La carte communale répond à cette configuration.

Il s'agit d'un document d'urbanisme « simplifié » qui a pour objectif principal de permettre à la collectivité de délimiter des secteurs pouvant accueillir des constructions nouvelles, même s'ils sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

Environ 6000 communes se sont dotées d'une carte communale, au 31 décembre 2018 (source : Ministère de la cohésion des territoires - DHUP)

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises (à l'exception de l'adaptation ou du changement de destination de constructions existantes). En revanche, elle ne comporte pas de règlement permettant d'imposer des prescriptions telles que les modalités d'implantation des constructions, la densité, le stationnement ou les espaces verts.

Une carte communale se compose :

- d'un rapport de présentation
- de documents graphiques
- d'une annexe comportant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol



3.6 L'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL

La réalisation d'un projet urbain peut porter sur l'aménagement d'un nouveau quartier, un projet de réhabilitation, un projet de requalification autour d'un mail de transport, etc. L'aménagement opérationnel intervient en amont de la promotion immobilière. Il peut se concrétiser à travers plusieurs outils comme le lotissement ou la zone d'aménagement concerté, mais également l'association foncière urbaine ou le remembrement.

Les étapes d'un projet d'aménagement opérationnel :

En amont : la programmation et la faisabilité du projet.

Cette étape vise à accompagner le maître d'ouvrage pour définir son besoin et à s'assurer de la faisabilité du projet. Il s'agit :

- d'identifier les potentialités, les contraintes et les prescriptions applicables sur le terrain d'assiette du projet : règle urbaine, prescriptions issues d'autres documents de planification sectorielle (plan de prévention des risques par exemple), caractéristiques du site (topographie, exposition, etc.).
- de formaliser plusieurs esquisses d'aménagement
- de définir l'outil opérationnel à utiliser : autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de construire valant division, permis d'aménager par exemple), procédure d'aménagement (ZAC par exemple), outils de maîtrise foncière le cas échéant
- de mettre en œuvre éventuellement des outils de concertation
- de formaliser un chiffrage et un calendrier opérationnel

Quel que soit le maître d'ouvrage (public ou privé), la réussite d'un projet d'aménagement suppose un partenariat étroit avec les collectivités.

En phase de réalisation, après obtention des autorisations nécessaires : la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

Il s'agit à ce stade, de piloter la réalisation des travaux de viabilisation.

Une étape essentielle : la commercialisation des terrains aménagés

Dans la plupart des cas, un projet d'aménagement a pour objectif la vente de terrains à des particuliers ou à des opérateurs qui auront la charge d'y réaliser des constructions (programmes de logements, locaux commerciaux ou d'activité, équipements, maisons individuelles, etc.).

Cette étape suppose la formalisation de prescriptions réglementaires ou de documents contractuels à l'appui de chaque vente (prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, cahiers des charges).

Dans certains cas (lotissement ou Permis de construire valant division), la commercialisation peut nécessiter la constitution d'une association syndicale destinée à gérer les équipements communs de l'opération (voirie, espaces paysagers, le cas échéant bassin de rétention).

Pour réussir un projet d'aménagement opérationnel, il est nécessaire :

- d'analyser les besoins, les exigences environnementales, urbanistiques et juridiques
- de formaliser des esquisses du futur projet
- de choisir la procédure adaptée
- de structurer des estimations financières et d'établir un calendrier opérationnel.

Quelle que soit la diversité des configurations, la mise en œuvre opérationnelle d'un projet urbain est un processus complexe, qui implique :

- la coordination de nombreux acteurs (collectivités, habitants, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, acquéreurs)
- une approche pluridisciplinaire (problématiques de logement, de paysage, de développement durable, d'infrastructures, de requalification ou de découpage foncier, approche juridique etc.)
- une complémentarité de métiers

Qu'est-ce que c'est ?

Unité foncière

Une unité foncière (ou tènement) est constituée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant au même propriétaire.

Le lotissement, le permis de construire valant division, la division primaire sont des outils qui peuvent être utilisés pour diviser une unité foncière en vue de bâtir. La Zone d'Aménagement Concerté ou l'Association Foncière Urbaine offrent aussi cette possibilité.

3.7 LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Déclaration Préalable, Permis d'Aménager, Permis de construire... Quelles formalités ?

De nombreuses opérations foncières, d'urbanisme ou de construction, sont soumises à l'octroi d'autorisation. Récapitulatif des pièces à obtenir selon l'objectif.

Trois régimes pour les autorisations d'urbanisme

- Les travaux nécessitant un permis :
Construire : PC / Aménager : PA / Démolir : PD
- Les travaux nécessitant une déclaration préalable : DP
- Les travaux sans formalités

Qu'est-ce que c'est ?

CU (Certificat d'Urbanisme) : document permettant de se renseigner sur les règles qui s'appliquent sur un terrain, les taxes et participations d'urbanisme, et la possibilité d'y réaliser une opération.

DP (Déclaration Préalable) : document permettant de déclarer simplement des travaux non soumis à permis de construire ou à permis d'aménager.

PA (Permis d'Aménager) : document autorisant l'aménagement de lotissements ou de travaux divers (camping, parc de loisirs...).

PC (Permis de Construire) : document autorisant de nouvelles constructions ou des travaux importants sur les constructions existantes.

À RETENIR

La rédaction des pièces et la réalisation des plans à fournir pour ces diverses autorisations nécessitent une bonne connaissance juridique et technique. La réalisation d'un lotissement ne peut se faire sans l'intervention d'un géomètre-expert.

Le lotissement :

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Si le projet est situé en secteur spécifique (notamment site patrimonial remarquable), ou s'il faut réaliser des équipements communs, le lotissement nécessitera l'obtention d'un permis d'aménager. Dans le cas contraire, une non-opposition à la déclaration préalable suffit.

Le droit du lotissement comporte un ensemble de mesures de protection de l'acquéreur. On peut citer par exemple la stabilisation de la règle urbaine, l'obligation de bornage, ou l'interdiction de vendre un lot avant l'achèvement des travaux de viabilisation, sans garantie bancaire.

Le permis d'aménager peut porter sur la totalité ou sur une partie d'unité foncière.

Le Permis de Construire Valant Division (PCVD) :

Le Permis de construire valant division permet de construire plusieurs bâtiments sur un terrain ultérieurement divisé. Il s'agit d'un dossier de permis de construire auquel est ajouté un plan de division, ainsi que l'engagement de constitution d'une Association syndicale de propriétaires, s'il existe des équipements communs non rétrocedés à la collectivité.

Un lotissement vise à diviser un terrain, vendre chaque lot pour permettre à chaque propriétaire de déposer un permis de construire. En lotissement, la division intervient avant la construction.

Un Permis de construire valant division est une autorisation de construire. En Permis de construire valant division, la construction intervient avant la division. Cet outil est tout à fait adapté pour les projets de construction impliquant une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

La division primaire :

Elle est visée à l'article R 442-1 a) du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une opération de division effectuée au profit d'un bénéficiaire qui a déjà obtenu un permis de construire ou un permis d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

L'opération s'articule donc ainsi :

- 1/ le pétitionnaire, qui n'est pas propriétaire, sollicite un permis de construire (ou un permis d'aménager) sur une partie d'unité foncière. Il bénéficie d'une promesse de vente pour engager son projet.
- 2/ Il obtient son autorisation d'urbanisme.
- 3/ Le propriétaire peut vendre le terrain d'assiette du projet autorisé, sans que cette division implique de constituer en amont un lotissement.

Le projet est instruit sur le périmètre de l'unité foncière avant son découpage.

Pourquoi le PCVD et la division primaire ne nécessitent pas de constituer un lotissement avant la division ?

Cette situation est justifiée par le fait que l'opération envisagée est connue au moment où intervient la division : dans chaque cas, une autorisation d'urbanisme a été délivrée en amont de la division. Il n'est donc pas exigé de solliciter à nouveau les services instructeurs pour valider la division.

En conséquence, les dispositions liées au lotissement, et destinées à protéger les acquéreurs ne s'appliquent pas en division primaire ou en PCVD.

Le choix entre l'un ou l'autre de ces outils dépend principalement de deux éléments :

- la qualité du maître d'ouvrage : constructeur ou non
- la nature du projet : projet de construction, ou projet de division

En pratique, ces outils de division foncière sont relativement techniques : ils soulèvent des questions tenant à l'appréciation des droits à construire applicables, au périmètre d'instruction des autorisations, au phasage des opérations, etc.

Le géomètre-expert est l'interlocuteur de référence pour accompagner la mise en œuvre d'un projet impliquant des divisions foncières.

3.8 FICHES PRATIQUES

Certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis d'aménager : à savoir

Formalités à accomplir dans le cadre de constructions neuves

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant :	En droit commun		En secteur protégé	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≥ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ à 5 m²	Dispense	Déclaration préalable	Déclaration préalable	Permis de construire
5 M²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 5 m² ET Une emprise au sol ≤ à 20 m² ET une surface de plancher ≤ à 20 m²	Déclaration préalable			
20 M²				
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 20 m²	Permis de construire			

Source : Le Moniteur

Formalités à accomplir dans le cadre de constructions existantes

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer :	EN DROIT COMMUN	En zone U d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 150 m²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 150 m²
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ à 5 m²	Dispense		
5 M²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 5 m² ET une emprise au sol ≤ à 20 m² ET une surface de plancher ≤ à 20 m²	Déclaration préalable		
20 M²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 20 m² ET une emprise au sol ≤ à 40 m² ET une surface de plancher ≤ à 40 m²	Permis de construire	Déclaration préalable	
40 M²			
Une emprise au sol ou une surface de plancher > à 40 m²	Permis de construire		

Source : Le Moniteur

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

Définition

Le CU est un document qui peut être demandé par le géomètre-expert, afin d'obtenir une information en amont de toute autorisation d'urbanisme sur un terrain à bâtir ou une extension de construction existante.

Il existe deux types de certificats d'urbanisme :

- Le CU dit d'information (ou CU a) : Il indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain
- Le CU dit "opérationnel" ou (CU b) : il reprend les dispositions du CU a et indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Intérêt de la demande

Le CU éclaire sur les possibilités de construire ou de lotir. Il permet de garantir les droits à construire contre les changements de réglementation pendant une durée de 18 mois.

Dossier

Il faut fournir son identité, la localisation du terrain, sa superficie et ses références cadastrales, un plan de situation et, pour connaître les possibilités de construction (CU b) un plan du terrain ainsi qu'une note descriptive du projet.

Délai d'instruction

Le délai d'obtention de la réponse est d'un ou deux mois selon la nature de la demande (selon que le CU est informatif ou opérationnel).

Garanties et validité

Passé ce délai d'instruction, le CU est réputé tacite. Le CU est valable 18 mois, éventuellement reconductible. Un certificat d'urbanisme « opérationnel » ou d'« information » a également pour effet de geler la règle urbaine durant ses 18 mois de validité. Ainsi un changement de règle urbaine dans un sens défavorable ne sera pas applicable durant l'instruction d'un permis de construire, s'il est déposé dans le délai de validité du Certificat d'urbanisme.

Le géomètre-expert est à même de prendre en charge le dossier complet.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

Définition

La Déclaration Préalable (DP) est obligatoire pour déclarer des travaux non soumis à permis de construire ou permis d'aménager.

Champ d'application

La DP est obligatoire dans les cas de détachement en vue de construire ou de constructions nouvelles sous conditions de surface de plancher, de constructions existantes devant subir des travaux ou un changement de destination, de travaux et d'aménagements affectant l'utilisation au sol.

Dossier

Dans une DP, il faut fournir en plus du formulaire de déclaration, une attestation de déclarant, un plan de situation, un plan de masse ou des lieux, des croquis ou plans cotés en 3D.

Délai d'instruction

Le délai d'instruction est d'un mois. Ce délai peut être de deux mois dans certains cas.

L'instruction est faite par la collectivité ou les services de l'état concernés.

En cas d'accord, l'administration délivre un arrêté de non opposition valable 3 ans alors qu'en cas de refus, il produit une opposition.

Sans réponse, il y a accord tacite, et l'administration est obligée de délivrer un certificat de non-opposition d'une durée de 3 ans, si le pétitionnaire le demande.

Garanties et validité

La DP est valable 3 ans à partir de sa non-opposition.

En cas de non-opposition, les règles d'urbanisme sont cristallisées durant 5 ans.

Le dossier de déclaration préalable est complexe, il nécessite l'intervention du géomètre-expert.

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

LE PERMIS D'AMÉNAGER (PA)

Définition

Le Permis d'Aménager (PA) est une autorisation d'urbanisme requise notamment pour :

- Les projets de lotissement situés en site patrimonial remarquable ou comportant des équipements communs,
- Certains parcs de stationnement
- Des terrains de golf
- Des villages de vacances

Dossier

Dans un dossier de PA, en 4 exemplaires, il faut fournir en plus du formulaire, des plans de situation, le cas échéant une étude d'impact, un projet architectural, paysager

et environnemental. Pour un lotissement, le dossier peut comporter jusqu'à 12 pièces (plan de l'état actuel du terrain et de ses abords, plan de composition, plan des travaux, hypothèses d'implantation, éventuel projet de règlement...).

Délai d'instruction

Le délai d'instruction est de 3 mois. Ce délai peut être prolongé dans certains cas particuliers.

Garanties et validité

Le PA est valable 3 ans à partir de sa notification.

Il s'agit d'un dossier complexe, pour lequel la double expertise à la fois juridique et technique du géomètre-expert est indispensable.

PERMIS

Construire, démolir ou aménager : l'essentiel sur les permis

Comment constituer le dossier ? Quels délais d'instruction ?
Quelle durée de validité ?

Le permis de construire

NATURE

Autorisation d'urbanisme qui contrôle la conformité du projet aux règles en vigueur

DEMANDE

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non
- Tous travaux sur constructions existantes modifiant destination, volume, niveaux ou aspect

DOSSIER

- | | |
|---|--|
| - identité du demandeur | - plan de masse |
| - identité de l'architecte | - plan des façades |
| - localisation et superficie des terrains | - plan de coupe |
| - nature des travaux | - document graphique d'insertion dans le paysage |
| - destination | - notice sur le projet architectural |
| - surface de plancher | |
| - plan de situation | |

DÉLAI D'INSTRUCTION

Maison individuelle : 2 mois - Autre : 3 mois

VALIDITÉ

3 ans

SANCTIONS : amende de 1200 € à 6000 € par m² de surface construite

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

Le permis de démolir

NATURE

Autorisation d'urbanisme qui permet des travaux de démolition lorsqu'un arrêté municipal a instauré l'obligation d'obtention du Permis de démolir. Cette demande peut être intégrée au Permis d'Aménager, de Construire ou à la Déclaration Préalable.

DEMANDE

- Démolition sur secteur protégé - Sur territoire communal - Nouvelle construction

DOSSIER

- Formulaire de demande
- Plan de masse
- Attestation du demandeur
- Document photographique
- Plan de situation

DÉLAI D'INSTRUCTION

2 mois

VALIDITÉ

3 ans

SANCTIONS : amende de 1200€ à 6000€ par m² de surface démolie ou rendue inutilisable

Le permis d'aménager

NATURE

Autorisation d'urbanisme qui permet de lotir, mais également d'aménager un parc de loisir ou un camping

DEMANDE

Lotissement situé en site protégé, ou comportant des équipements communs

- Remembrement par AFU - Camping Terrain de sport - Parc d'attraction
- Stationnement de plus de 50 places - Aménagement dans secteurs sauvegardés, etc.

DOSSIER

- Identité du demandeur
- Localisation
- Superficie des terrains
- Nature des travaux
- En lotissement, nombre maximum de lots
- Surface de plancher maximum commercialisée (en lotissement)
- Plan de situation
- Projet d'aménagement
- Plan de composition

DÉLAI D'INSTRUCTION

3 mois

VALIDITÉ

3 ans

SANCTIONS : amende de 1200€ à 6000€ par m² de surface construite dans le cas d'une construction, et jusqu'à 300 000 Euros dans les autres cas. Dans le cas d'un lotissement : amende de 15 000€ du fait de vendre ou de louer un terrain bâti ou non bâti compris dans un lotissement sans avoir obtenu de PA ou de DP

3.9 LE LOTISSEMENT

Régime et définition du lotissement

Entrés en vigueur le 1^{er} mars 2012, les derniers textes qui régissent les lotissements modifient le régime des autorisations d'urbanisme et redéfinissent la notion même du lotissement, ainsi que son périmètre.

Le régime du lotissement et des divisions foncières a été modifié par une ordonnance du 22 décembre 2011 et un décret du 28 février 2012. Entré en vigueur le 1^{er} mars 2012, ce « toilettage » de la loi de 2007 change la définition même du lotissement et celle de son périmètre. Avec comme conséquences un élargissement du Permis d'Aménager (PA).

Qu'est-ce qu'un lotissement ?

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme donne la définition du lotissement. Le texte dit : *« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »*

Le lotissement est donc un outil de division foncière. A noter que le lotissement existe dès le premier lot créé. En fonction de la configuration du projet, il est fréquent que le lotissement implique des travaux d'équipements en vue de viabiliser les futurs lots.

Quelle procédure applicable ?

Il existe deux outils pour la réalisation d'un lotissement : la déclaration préalable ou le permis d'aménager.

Le choix entre l'un ou l'autre se fait :

- Par rapport à la localisation du projet (Site patrimonial remarquable ou non, par exemple)
- Par rapport à la nécessité ou non de réaliser des équipements communs nécessaires pour la viabilisation des lots. Les équipements communs servent à deux lots minimums, et sont principalement constitués par les voiries et réseaux. Il peut également s'agir d'aires de jeu par exemple (le code de l'urbanisme y fait référence à l'article L 332-15).

Un lotissement situé en site patrimonial remarquable (un "SPR"), dans les abords des monuments historiques, d'un site classé ou en instance de classement est soumis à permis d'aménager, y compris en l'absence de travaux d'équipements.

En dehors de ces configurations, un lotissement qui ne nécessite pas d'équipements communs (on parle également de lotissement sans travaux), est soumis à déclaration préalable quel que soit le nombre de lots créés.

Historiquement, le lotissement s'est construit autour d'un objectif central : la protection de l'acquéreur, afin de garantir la viabilité de son lot.

Cela se traduit notamment de la manière suivante :

- Interdiction de signer une promesse de vente avant obtention du permis d'aménager
- Obligation de bornage des lots
- Obligation d'accord préalable de la majorité qualifiée des colotis en cas de modification du permis d'aménager
- Interdiction de vente des lots en dehors d'une garantie bancaire couvrant le montant des travaux à réaliser (travaux d'achèvement ou totalité des travaux)
- Impossibilité de délivrance d'un permis de construire avant la viabilisation du lot, pour la construction d'une maison individuelle

La commercialisation des lots :

Règlement et cahier des charges : aucun n'est obligatoire !

Depuis l'origine, la vente de lots situés en lotissement s'est accompagnée de cahiers des charges, initialement tournés vers le respect de règles de vie commune. Petit à petit, y ont été introduites des dispositions visant à garantir une certaine cohérence entre les constructions. Attention : un cahier des charges perdure tant que les colotis n'ont pas décidé de l'abroger, à l'unanimité.

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

Le règlement a pour objectif de compléter la règle urbaine applicable et s'applique sur une durée de 10 ans à compter de la délivrance du Permis d'Aménager, sans prolongement possible. Lorsque des équipements sont prévus dans le cadre du lotissement, l'aménageur est tenu de définir leur mode de gestion dans le permis d'aménager.

Deux modes de gestion sont privilégiés :

- La rétrocession à la collectivité compétente : elle intervient dans le cadre d'une convention, qui peut se signer en amont du permis d'aménager, ou intervenir plus tard, parfois plusieurs années après la réception des équipements.
- La gestion par les colotis. Dans ce cas, il convient d'instituer une Association Syndicale Libre.

La "cristallisation" des droits à construire

Pour permettre de sécuriser les opérateurs, et de garantir la viabilité d'un lot dans le temps, le Code de l'urbanisme permet de se prémunir d'un éventuel changement de règle urbaine après délivrance du permis d'aménager.

L'article L 442-14 du Code de l'urbanisme prévoit donc qu'un "permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement", durant un délai de 5 années suivant l'achèvement des travaux de viabilisation du lotissement. Pour les lotissements soumis à déclaration préalable, ce délai de 5 ans est calculé à compter de la date de non-opposition à la déclaration préalable.

FOCUS LOI ELAN : Depuis le 1^{er} janvier 2019, la Loi ELAN permet la garantie de la stabilité quinquennale des droits à construire y compris en cas d'annulation contentieuse d'un PLU postérieurement au permis d'aménager ou à la déclaration préalable, à la condition que les motifs de l'annulation contentieuse soient étrangers aux règles applicables au lotissement. Dans le cas d'un permis d'aménager, le vendeur devient lotisseur, et devra contracter une assurance et avancer le financement des travaux.

À RETENIR

Le lotissement est un outil complexe, qui nécessite l'intervention de professionnels.
Le géomètre-expert est un interlocuteur privilégié pour la réussite de ce type de projets.
Le bornage est obligatoire dans toutes les opérations de lotissement.
Le vendeur doit se faire conseiller pour valoriser son opération.

3.10 TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Taxe d'aménagement, Projet urbain partenarial, Taxe d'aménagement majorée, Redevances pour terrain à bâtir, Sous-densité...

Les outils de financement des équipements publics : taxes et participations d'urbanisme

Entrée en vigueur depuis le 1er mars 2012, la réforme de la taxe d'aménagement a pour but de simplifier la fiscalité d'aménagement en regroupant dans une seule et même « taxe d'aménagement » l'ensemble des anciennes taxes : la taxe locale d'équipement, la taxe départementale des espaces naturels et sensibles, la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, ou encore la taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France et au programme d'aménagement d'ensemble.

Toute opération d'aménagement peut générer la réalisation d'équipements. On distingue les équipements propres, à la charge de l'aménageur, et les équipements publics, financés par les collectivités compétentes. Pour ce faire, elle dispose d'outils prévus dans le code de l'urbanisme qui sont de trois ordres :

- La taxe d'aménagement de droit commun, qui est payée à chaque autorisation d'urbanisme. Elle remplace notamment l'ancienne Taxe Locale d'Équipement.
- La taxe d'aménagement dite majorée dont le taux peut être augmenté jusqu'à 20 %, pour ce qui concerne la part communale ou intercommunale. Dans ce cas un secteur spécifique doit être délimité, et un fléchage doit être effectué pour affecter cette participation à la réalisation d'équipements précis. Il faut notamment indiquer quels équipements seront financés, et à quelle hauteur. En fonction des quartiers, le taux de cette taxe pourra varier. Dans une même collectivité, il peut donc y avoir des secteurs où la TA est fixée à 5 %, d'autres à 15 %... On parle de "sectorisation de la taxe d'aménagement".

- La convention de Projet Urbain Partenarial

CAS PARTICULIER DE LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (RAP)

La Redevance d'Archéologie Préventive constitue une taxe d'urbanisme, et à ce titre, elle est notamment prélevée à l'occasion d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire par exemple). Son taux est de 0,40 %, appliqué selon les mêmes modalités que la taxe d'aménagement. Elle sert au financement des diagnostics d'archéologie préventive, et non à la réalisation d'un programme d'équipements publics comme les autres taxes et participations d'urbanisme.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement est déterminée en fonction d'une valeur forfaitaire, de la surface taxable, et du taux applicable. Elle varie en fonction du projet envisagé : construction ou aménagement.

Pour les constructions :

La valeur forfaitaire est définie chaque année. Pour 2020, elle est de 759 € hors Île-de-France, et de 860 € en Île-de-France.

La détermination de la surface taxable est fixée par l'article L 331-10 du Code de l'urbanisme. Elle se distingue de la surface de plancher. Plus d'informations dans notre plaquette 1 Logement, 10 surfaces.

Le Code de l'urbanisme prévoit plusieurs cas d'exonération, ou d'abattements.

Détermination du taux applicable :

Le taux de la Taxe d'aménagement est spécifique pour chacune des parts :

- La part communale ou intercommunale

Le taux de cette part est fixé par délibération

3. Urbanisme réglementaire et opérationnel

de la commune ou de l'EPCI compétent. Il peut aller jusqu'à 5 % sans justification particulière. Un taux situé entre 5 et 20 % nécessite une délibération motivée comprenant un ensemble de justifications tenant notamment au programme d'équipements publics envisagé et à la quote-part mise à la charge des propriétaires situés dans le secteur concerné.

- La part départementale

Le taux maximum est ici de 2,5%, fixé par délibération du Conseil départemental

- La part régionale, uniquement en Île-de-France

Le taux maximum est de 1 % fixé par délibération du Conseil régional d'Ile-de-France

LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

La taxe d'aménagement est prélevée forfaitairement, après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Or, en cas d'urbanisation nouvelle par exemple, il est fréquent que la collectivité doive réaliser un programme d'équipements publics avant de pouvoir percevoir des recettes issues de la Taxe d'aménagement, même en secteur de taux majoré. La convention de Projet Urbain Partenarial apporte une réponse adaptée à ce type de configuration. L'objectif est de signer un contrat avec un opérateur pour fixer le niveau de sa participation financière. Cet outil est efficace car, grâce à ce principe de contractualisation, il permet notamment à la collectivité d'obtenir un préfinancement sans attendre une autorisation d'urbanisme.

CAS PARTICULIER DES SECTEURS DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La convention de Projet Urbain Partenarial est un outil contractuel de financement d'équipements publics. Sa conclusion est donc, à l'origine, soumise à l'accord de deux parties : l'opérateur qui va déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, et la collectivité en charge du financement d'un programme d'équipements publics.

Mais si un accord peut être trouvé entre la collectivité et ce premier opérateur, il est possible que les propriétaires voisins ne souhaitent pas signer une convention de PUP portant sur leur unité foncière. Désormais, la collectivité peut donc instituer, par délibération, un périmètre dans lequel tous les propriétaires seront dans l'obligation de signer une convention de PUP préalablement à l'obtention d'un permis

d'aménager ou d'un permis de construire.

Pour éviter un cumul de participations d'urbanisme, le Code de l'urbanisme prévoit une exonération de Taxe d'aménagement pendant une durée maximum de 10 ans, en cas de signature d'un Projet Urbain Partenarial.

SOUS-DENSITÉ

Pour inciter à une utilisation économe du foncier, et lutter contre l'étalement urbain, les collectivités peuvent recourir au Versement pour Sous-Densité (VSD).

Lors d'une demande de permis de construire, si la construction concernée n'atteint pas le seuil minimal de densité (SMD fixé par délibération), le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction va être édifiée et doit verser une taxe pour sous-densité. La densité est calculée comme le rapport entre la surface construite ou susceptible d'être construite et la surface du terrain ; un seuil de densité peut être institué par les communes et EPCI compétents, et en dessous de ce seuil un versement pour sous-densité est dû par les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme.

Le géomètre-expert est qualifié pour évaluer le montant de ces taxes et conseiller afin d'optimiser les opérations.



4. Copropriété, immeubles bâtis, diagnostics...

4.1 Surfaces

4.2 Immeubles collectifs

4.3 Division, réunion, privatisation

4.4 Diagnostics

4.5 Ensembles immobiliers complexes

4.1 SURFACES

Surface de plancher : Une surface nécessaire aux autorisations d'urbanisme

La surface de plancher détermine l'autorisation d'urbanisme requise.

Définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher est une des entrées qui permet de déterminer quelle autorisation d'urbanisme est requise pour un projet de travaux ou de construction.

Le calcul

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction, c'est-à-dire que l'épaisseur des murs extérieurs y compris matériaux isolants n'est pas prise en compte, quels que soient la qualité de ces murs (porteurs ou non) ou leur matériau (brique, verre, pierre, etc.).

Sont déduits également les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès, les aires de manœuvres et les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Différences entre maison individuelle et immeuble collectif

A la différence d'une maison individuelle, dans un immeuble collectif, sont également déduits de la surface de plancher :

- Les surfaces des locaux techniques y compris les locaux de stockage de déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

- une part égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation après déduction des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Pour une maison individuelle, ces surfaces non déduites peuvent avoir une incidence non négligeable sur les droits à construire ou l'autorisation d'urbanisme requise.

Surface taxable

Définie par l'article R331-7 du code de l'urbanisme, la surface taxable, entrant dans le calcul de la taxe d'aménagement, répond pour partie à la définition de la surface de plancher à savoir : la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m, mesurées au nu intérieur des murs de façade, déduction faite des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

L'enjeu

Si le calcul de la surface de plancher peut être fait par le propriétaire, il est fortement recommandé de faire appel au géomètre-expert au vu des enjeux juridiques et financiers. La mesure et le calcul des locaux annexes doivent faire l'objet d'une attention particulière. Dans l'habitat collectif, une étude de la notion même de « collectif » sera à effectuer, notamment surtout dans le cas des petits immeubles et de l'habitat dit « intermédiaire ».

Surface de plancher, surface habitable, loi Carrez, loi Besson, loi de 48, ...un logement, selon la règle applicable, c'est en réalité de nombreuses surfaces (jusqu'à 10 l). Mais souvent une seule répond aux besoins réels du client. Par ses connaissances juridiques et techniques, le géomètre-expert détermine et garantit la seule mesure exacte.

LOI CARREZ : mesurer ne suffit pas !

Une jurisprudence récente vient rappeler la nécessaire analyse juridique qui doit accompagner le calcul de la superficie privative.

Qu'est-ce que la LOI CARREZ ?

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 régissant la copropriété indique que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

Ce texte vise à protéger l'acquéreur d'un lot en copropriété qui peut intenter une action en diminution de prix dans l'année suivant la signature de l'acte authentique s'il venait à constater que la superficie était inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte. De même si la superficie Loi Carrez n'est pas mentionnée dans l'acte de vente, l'acheteur dispose d'un an à partir de la signature de l'acte authentique pour faire annuler la vente. La loi Carrez ne s'applique pas pour les ventes de lots sur plan (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement VEFA).

Le calcul

Le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 précise que la superficie Loi Carrez se calcule comme la surface des parties closes et couvertes, déduction faite des murs, cloisons, escaliers, gaines et embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les caves, stationnements et greniers non aménageables ne sont pas comptés.

Pourquoi mesurer ne suffit pas ?

L'auteur d'une attestation de superficie d'un lot de copropriété doit mesurer, calculer, et garantir que la superficie qu'il mesure est conforme au décret d'application de cette loi (analyse technique), mais il doit également vérifier que la superficie qu'il déclare est bien la partie privative d'un lot de copropriété (analyse juridique).

Or le 13 juin 2019, la Cour de Cassation rendait un arrêt surprenant concluant que le mesureur n'est pas tenu de procéder à l'analyse juridique du lot.

Cet arrêt méconnaissait manifestement ces aspects techniques et juridiques de la Loi Carrez puisqu'il a été corrigé par un arrêt du 11 mars 2020 de la Cour de Cassation qui impose au notaire rédacteur de l'acte de s'assurer que le vendeur est bien titulaire du droit de propriété sur l'ensemble des biens à vendre.

Ainsi, la double analyse technique et juridique du géomètre-expert sécurise la vente d'un lot de copropriété et protège l'ensemble des acteurs de cette vente. Cette mission est d'autant plus sécurisée qu'elle fait l'objet d'une directive ordinaire pour toute la profession de géomètre-expert.



4.2 IMMEUBLES COLLECTIFS

Le régime de la copropriété

La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. Toutefois, de nombreux textes relatifs au logement, à l'habitat ou à l'urbanisme sont venus modifier ou compléter leur contenu.

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[...] A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. [...] »

*Article 1 de la loi du 10 juillet 1965
modifié le 1^{er} juin 2020*

L'intervention du géomètre-expert peut se faire à plusieurs niveaux :

- Lors de la mise en copropriété
- Lors de la modification de la copropriété.

La mise en copropriété

Les préalables

Avant la mise en copropriété, une analyse fine d'un ensemble de points est nécessaire pour fournir le projet le plus adapté :

- Vérifier que l'immeuble ne relève pas des interdictions de mise en copropriété édictées par l'article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation (immeubles insalubres, logements à usage d'habitation inférieurs à 14 m² et 33 m³...) ou par une

incompatibilité avec le règlement sanitaire départemental ;

- Analyse du titre de propriété, des servitudes, des baux... ;
- Analyse des documents d'urbanisme ;
- Analyse des diagnostics, en particulier du diagnostic technique global ;
- Analyse du permis de construire pour les immeubles en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- Etude de la configuration des lieux ;
- Définition de l'assiette de la copropriété.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} janvier 2017, le Diagnostic Technique Global (DTG) a remplacé le Diagnostic Technique de l'Immeuble (DTI) pour la mise en copropriété d'immeubles anciens.

Le DTG s'impose maintenant lors de la mise en copropriété d'un bâtiment de plus de 10 ans.

Le DTG comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble ou un audit énergétique,
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

4. Copropriété, immeubles bâtis, diagnostics...

La mise en œuvre

- Réalisation des plans définissant les lots et les parties communes. En VEFA, le géomètre-expert travaillera à partir des plans fournis par l'architecte, tout en conseillant au client de procéder à un mesurage in situ après achèvement.

Pour un immeuble existant, le géomètre-expert procède à un mesurage complet de celui-ci. Il a alors une connaissance précise de l'immeuble (équipements collectifs, repérage des réseaux, analyse des dépendances...). Il établit alors les plans en différenciant parties communes et parties privatives.

- Rédaction de l'état descriptif de division, calcul des tantièmes,
- Rédaction du règlement de copropriété et calcul des tantièmes de charges en application de la loi de 1965.

Le régime de la copropriété a été modifié à travers 3 supports législatifs :

- **La Loi Elan, entrée en vigueur le 24 novembre 2018, qui a notamment porté sur :**
 - La réduction à 5 ans (au lieu de 10) du régime de prescription de l'action engagée entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic,
 - La modification de la procédure liée au recouvrement de charges,

- Une nouvelle sanction contre le syndic,
- La modification de la règle d'affectation du fonds travaux pour tenir compte de l'existence de parties communes spéciales, ou de
- La clé de répartition des charges
- **Une première ordonnance datant du 30 octobre 2019, applicable à compter du 1er juin 2020 (ou 31 décembre pour certaines dispositions) comporte six volets de dispositions tenant :**
 - À la structure juridique de l'immeuble en copropriété (clarifier le champ d'application de la copropriété et clarifier le régime juridique des parties communes)
 - À l'administration de la copropriété
 - À la prise de décision au sein de la copropriété
 - À certains immeubles en copropriété (petites copropriétés, recours au syndicat secondaire, recours à la division en volumes de la copropriété notamment)
 - Aux dispositions diverses, transitoires et finales
- **Une deuxième ordonnance est attendue sur la formalisation d'un Code de la copropriété.**

“Principe de La Rochelle”

Ce principe, exposé par le Commissaire du Gouvernement Daniel Labetoulle lors du 41ème congrès des géomètres-experts en septembre 2012, fait ressortir que « les plans annexés à l'état descriptif de division lors de la mise en copropriété d'un immeuble relèvent du domaine de compétence réservé du géomètre-expert dans le cadre de sa délégation de service public. »

En effet, par un arrêt de la Cour de Cassation, la jurisprudence considère le lot de copropriété, partie privative assortie d'une quote-part de la propriété du sol, comme un bien foncier. L'appartenance à une profession réglementée et la délégation de service public qui lui est confiée dans la définition des limites foncières (de par l'article 1-1 de la Loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts) désignent alors le géomètre-expert comme seul professionnel en mesure d'apporter toutes les garanties nécessaires dans la définition des lots de copropriété, tant au niveau technique que juridique.

Cette doctrine baptisée « PRINCIPE DE LA ROCHELLE » consacre le rôle indispensable du Géomètre-expert lors de la mise en copropriété d'un immeuble.

4.3 DIVISION, REUNION, PRIVATISATION

Les modifications de la copropriété

La copropriété évolue dans le temps : annexion de partie commune, surélévation, affouillement, constructions nouvelles.

Les modifications pouvant affecter la copropriété sont :

- Division de lot
- Réunion de lot
- Privatisation de parties communes
- Rachat d'un lot par le syndicat des copropriétaires
- Nouvelle répartition des charges
- Changement d'affectation d'un lot
- Adaptation du règlement de copropriété
- Scission de la copropriété

Ces modifications doivent être approuvées par les copropriétaires en Assemblée Générale.

Les subdivisions, réunions, changements d'affectations, créations de lots supplémentaires, etc. nécessitent la révision des tantièmes. Pour être opposables, ces changements devront faire l'objet d'un

modificatif au règlement de copropriété repris dans un acte notarié soumis à la publicité foncière.

Le géomètre-expert analyse alors les changements réalisés ou projetés par les copropriétaires. Il effectue un travail de documentation (obtention de la fiche d'immeuble, du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, des plans existants, des procès-verbaux d'assemblée générale, etc.).

Le géomètre-expert est ensuite amené à vérifier la cohérence entre les documents existants et la situation actuelle de l'immeuble.

Il modifie les plans, la désignation des lots, les tantièmes de copropriété et les quotes-parts des charges en vue de la rédaction de l'acte modificatif qui doit respecter un certain formalisme.

À RETENIR

Par sa connaissance complète des lieux, des textes, le géomètre-expert est le partenaire nécessaire des opérations de mise en copropriété ou de modification de celle-ci. Son devoir de conseil est essentiel pour permettre la meilleure gestion de l'immeuble et la prévention des conflits.

L'intervention du géomètre-expert

L'ADAPTATION

Les textes législatifs évoluent. Les lois SRU et ALUR incitent à mettre en conformité les anciens règlements de copropriété.

Le géomètre-expert, au vu des dispositions législatives et réglementaires et des transformations de l'immeuble, identifie les clauses illégales ou obsolètes du règlement de copropriété.

LA SCISSION

L'article 28 de la loi du 20 juillet 1965 permet la scission d'une copropriété lorsqu'un immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible.

La scission peut aider à résoudre les problèmes d'une copropriété en difficulté ou faciliter la gestion des grands ensembles soumis au régime de la copropriété.

La loi ALUR élargit le champ d'application de cet article en permettant la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe.

Selon les différents cas, le géomètre-expert étudie la faisabilité et l'opportunité de procéder à une scission de copropriété.

LA GESTION

La gestion d'une copropriété est assurée par un Syndic sous le contrôle du Conseil Syndical.

Grâce aux connaissances, compétences et savoir-faire du géomètre-expert, le législateur l'autorise, sous contrôle ordinal, à exercer l'activité de Syndic et d'administrateur de biens.

Qu'il soit Syndic ou conseil de la copropriété, le géomètre-expert assiste les copropriétaires dans la rédaction des résolutions à voter en Assemblée Générale.

4.4 DIAGNOSTICS

Les garanties à prendre pour la vente ou la location d'une propriété bâtie

Les diagnostics immobiliers permettent d'informer et de sécuriser l'acquéreur ou le locataire, mais aussi le propriétaire ! Ils sont obligatoires et, dans certains cas, leur défaut peut faire annuler une vente ou un bail.

Ces diagnostics techniques ne sont pas seulement une formalité permettant d'exonérer le vendeur ou le bailleur de ses responsabilités. Ils mettent en question la sécurité, le confort et la santé de l'occupant.

En informant le plus précisément possible l'acquéreur ou le locataire, ils sont désormais un élément clé dans la négociation du prix.

Depuis 2007, tout opérateur en diagnostic doit être certifié par un organisme agréé par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) : amiante, plomb, termites, gaz, électricité et performance énergétique. Certains diagnostics sont obligatoires en cas de location.

Je vends mon bien

Quels diagnostics obligatoires ?

(Source www.unge.net/VISAGE)

Quels diagnostics obligatoires ? (Source www.unge.net/VISAGE)		Soumis à certification							
		Surface CARREZ**	Plomb	Amiante	Termites*	Gaz***	Electricité***	DPE	ERP et ENSA
Date de permis de construire	Antérieure à 1949	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Entre le 01/01/1949 et le 01/07/1997	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Postérieure au 01/07/1997	✓			✓	✓	✓	✓	✓

(*) zones à risque uniquement

(**) Si le bien fait partie d'une copropriété

(***) si l'installation a plus de 15 ans.

Je loue mon bien

Quels diagnostics obligatoires ?

(Source www.unge.net/VISAGE)

Quels diagnostics obligatoires ? (Source www.unge.net/VISAGE)		Soumis à certification							
		Surface BOUTIN	Plomb	Amiante	Termites*	Gaz***	Electricité***	DPE	ERP et ENSA
Date de permis de construire	Antérieure à 1949	✓	✓			✓	✓	✓	✓
	Entre le 01/01/1949 et le 01/07/1997	✓				✓	✓	✓	✓
	Postérieure au 01/07/1997	✓				✓	✓	✓	✓

Je mets mon bien en copropriété

Quels diagnostics obligatoires ? (Source www.unge.net/VISAGE)

		Soumis à certification		
		Diagnostics des parties communes		
		DTG*	Plomb	Amiante
Date de permis de construire	Antérieur à 1949	✓	✓	✓
	Antérieur au 01/07/1997	✓		✓
	Postérieur au 01/07/1997 et plus de 10 ans	✓		
	Moins de 10 ans			

(*) voir encart DTG - page 39

En location, sont concernés :

- les contrats de location d'une résidence principale signés à compter du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le PC a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 ;
- les contrats de location d'une résidence principale signés à compter du 1^{er} janvier 2018 pour les autres logements.

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

ERP : État des Risques et Pollution

ENSA : État des Nuisances Sonores Aériennes

DTG : Diagnostic Technique Global

4.5 ENSEMBLES IMMOBILIERS COMPLEXES

La division en volumes

Face à une urbanisation très dense et des formes urbaines nouvelles, il est parfois nécessaire d'occuper des zones à leur maximum au sein d'EIC, Ensembles Immobiliers Complexes, pouvant combiner, en particulier, propriétés publiques et privées. Le régime de la copropriété n'étant pas adapté, il est nécessaire d'employer la division en volumes.

Qu'est-ce que c'est ?

La division en volumes est une technique adaptée aux Ensembles Immobiliers Complexes (EIC), comme par exemple La Défense à Paris. Elle répond bien aux besoins de l'urbanisme moderne, où souvent la construction d'édifices privés se fait sur du domaine public, des locaux à l'usage public ou des infrastructures de transports étant sous-jacents aux ouvrages privés tels que bureaux, commerces ou habitations.

La division en volumes concerne aussi des aménagements d'une ampleur telle qu'il faut s'affranchir du statut trop rigide de la copropriété. Contrepartie : bien que plus souple, elle est aussi plus complexe techniquement et juridiquement que la création d'une copropriété.

Techniquement, l'opération consiste à diviser la propriété d'un immeuble :

- en fractions distinctes ;
- sur le plan horizontal comme sur le plan vertical ;
- à des niveaux différents ;
- à des niveaux au-dessus du sol naturel ou au-dessous ;
- sur des assiettes privées ou publiques.

Une particularité : il n'y a pas de notion de partie commune. Chaque fraction s'inscrit dans des volumes définis géométriquement en trois dimensions sans qu'il existe de partie commune entre eux. Il sera alors nécessaire de créer un organe de gestion tel que l'ASL (Association Syndicale Libre).

L'enjeu

Juridiquement, la structure de la division en volumes, composée d'un état descriptif de division en volumes (EDDV) (avec plans parcellaires, volumes et numérotation), d'un cahier des charges (avec les servitudes, la destination, l'occupation) et d'une association syndicale, ne relève pas de la loi. C'est un domaine empirique, jurisprudentiel et conventionnel où tout doit être créé, en particulier les servitudes. L'oubli de certains points ne peut être paré par un texte législatif comme en matière de copropriété. Le dossier est global et analyse différents aspects historiques, juridiques et réglementaires.

Cas particulier

La division en volumes s'applique de plus en plus souvent aux panneaux photovoltaïques.

À RETENIR

Compte tenu de leur complexité, à la fois pour l'établissement des plans des volumes mais aussi pour l'analyse des servitudes, les géomètres-experts sont centraux dans la mise en place des divisions en volumes.

Cet outil étant très spécifique, la profession joue un véritable rôle de garde-fou et de conseil pour limiter son emploi aux situations requises et utiliser la copropriété pour les cas génériques.

5. Glossaire

5.1 Les termes à connaître

5.2 Pour en savoir plus

5.1 Les termes à connaître

AFU

Association Foncière Urbaine, association syndicale régie par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme :

- Le remembrement de parcelles
- Le groupement de parcelles
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif
- La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière
- Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.

ALUR

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 Mars 2014, qui a eu des impacts importants sur la planification de l'urbanisme.

ASL

Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit. Leur objet est de permettre la gestion à frais communs des équipements et services d'intérêt collectif.

BORNAGE

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire.

DÉLIMITATION

C'est la définition et (ou) la matérialisation d'une ligne séparant deux espaces contigus soumis à des régimes distincts ou ayant des caractéristiques différentes : zone inondable, règles d'urbanisme (zonage), fiscalité différente, etc. La délimitation n'a pas pour objet de définir la limite entre deux propriétés privées.

CU

Le Certificat d'urbanisme renseigne sur les règles qui s'appliquent sur un terrain et la possibilité d'y réaliser une opération.

COS

Coefficient d'Occupation des Sols, quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Les Coefficients d'Occupation des Sols ont été supprimés dans les PLU, par la loi ALUR.

DMPC

Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (communément DA, Document d'Arpentage).

DOO

Le « Document d'Orientement et d'Objectifs » est la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'un SCOT. Dans le respect des orientations définies par le PADD, le DOO détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. La Loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010 a renforcé le rôle et le contenu de ce DOO.

DP

Déclaration Préalable, formalité administrative obligatoire permettant de déclarer des travaux non soumis à permis de construire ou permis d'aménager (construction nouvelle ou existante, aménagement) lorsqu'ils sont suffisamment importants.

EDD

Etat Descriptif de Division, document établi pour les besoins de la publicité foncière, en matière de copropriété. Il a pour objet essentiellement d'identifier l'immeuble, de le diviser en lots auxquels sont attribués des numéros, et de définir la quote-part de chaque lot dans les parties communes exprimée en tantièmes. Ces tantièmes généralement exprimées par un dénominateur entier (ex : mille, cent mille...) permettent le calcul des droits de vote de chacun des copropriétaires.

EDDV

Etat Descriptif de Division en Volumes, document institué pour les besoins de la publicité foncière. Il identifie l'ensemble immobilier auquel il s'applique en indiquant sa nature, sa situation, sa désignation, ses références cadastrales. Il définit chacun des volumes en précisant sa situation exacte (bâtiment, escalier, étage, emplacement) et sa nature.

EIC

Ensemble Immobilier Complexe. Face à une urbanisation très dense et des formes urbaines nouvelles, il est parfois nécessaire d'occuper des zones à leur maximum au sein d'EIC, se caractérisant par plusieurs critères : juxtaposition et superposition de volumes aux fonctions et statuts spécifiques ; absence de parties communes ; plusieurs maîtres d'ouvrage dont l'un peut être public, etc.

EPCI

Etablissement Public de Coopération Intercommunale, structure administrative regroupant des communes ayant décidé de développer des compétences en commun (transports, aménagement du territoire, environnement...). Il s'agit des Communautés de communes, Communauté d'agglomération, Communautés urbaines, et Métropoles. Depuis 2017, plus aucune commune, en dehors de 4 communes insulaires, ne se situe en dehors du périmètre d'une intercommunalité.

GÉOFONCIER

GÉOFONCIER (www.geofoncier.fr) est le portail Internet cartographique créé par l'OGÉ en 2010.

Doté d'un accès professionnel, le portail offre aussi une partie accessible au public. Il permet de consulter les « géolocalisants » des travaux fonciers réalisés par les géomètres-experts, dont le bornage, et la position des nouvelles limites suite aux plans établis au fil du temps. Techniquement, il s'agit d'une base de données permettant l'affichage cartographique des bornages ou autres missions foncières réalisés par les géomètres-experts depuis le 1er juillet 2010.

Le Référentiel Foncier Unifié (RFU), référentiel géographique géoréférencé à résolution centimétrique sur l'ensemble du territoire (métropole et DOM), peut être visualisé sur le portail GÉOFONCIER.

ELAN

La loi Elan portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 vise notamment à réformer le droit immobilier.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Art. L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)

OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une des pièces constituant les PLU. Elles permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

PA

Permis d'Aménager, autorisation d'urbanisme, signée par le Maire, permettant l'aménagement de lotissements ou de travaux divers (camping, parc...).

PADD

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » est un document obligatoire dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, dans lequel l'EPCI compétent ou la commune exprime de quelle manière il souhaite voir évoluer son territoire dans le respect des principes de développement durable. Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Autorisation administrative permettant d'engager des travaux de construction nouvelle ou des travaux importants sur des constructions existantes.

PERMIS DE DÉMOLIR

Autorisation administrative qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de démolition respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

PLH

Programme Local de l'Habitat, document qui définit et programme les investissements et les actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire (commune, EPCI...).

PLU

Le Plan Local d'Urbanisme institué dans le cadre de la Loi SRU du 13 décembre 2000. C'est un document d'urbanisme qui a vocation à remplacer les Plans d'Occupation des Sols, établi sur le territoire d'une commune ou d'une intercommunalité, qui organise le territoire en zones constructibles ou non, et fixe les prescriptions encadrant la construction et l'aménagement.

PPR

Plan de Prévention des Risques, vise à identifier les zones à risque et à lister les prescriptions correspondantes.

PRINCIPE DE LA ROCHELLE

Il fait ressortir que « les plans annexés à l'état descriptif de division lors de la mise en copropriété d'un immeuble relèvent du domaine de compétence réservé du géomètre-expert dans le cadre de sa délégation de service public. »

PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE

L'opération de bornage se conclut par la rédaction d'un procès-verbal définissant la limite objet du bornage et constatant l'accord des parties. Sa rédaction est encadrée par les règles de l'art. Depuis le 1er juillet 2010, ce procès-verbal comporte une partie normalisée.

PV DE CARENCE

Document faisant état des absences ou présences en qualité insuffisante d'un ou de plusieurs éléments indispensables à la définition technique et juridique d'une limite.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété est un document impératif qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et détermine les droits et les obligations des copropriétaires. Il est en principe de nature conventionnelle. Il s'impose aux copropriétaires successifs comme à leurs locataires.

5. Glossaire

RFU

Référentiel Foncier Unifié. (Voir GEOFONCIER).

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme d'échelle intercommunale qui concerne, sur le long terme et pour plusieurs communes, les politiques d'urbanisme, de transport et d'équipement afin de les harmoniser avec une volonté générale d'équilibre.

SERVITUDE

« Charge imposée sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à une autre propriété » selon le Code Civil (chemin, écoulement d'eau, ligne électrique...).

SOUS-DENSITÉ

La densité est calculée comme le rapport entre la surface construite ou susceptible d'être construite et la surface du terrain ; un seuil de densité peut être institué par les communes et EPCI compétents, et en dessous de ce seuil, un versement pour sous- densité est dû par les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

Nouvelle mesure de la surface qui remplace SHON et SHOB depuis le 1er mars 2012, définie comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée « à partir du nu intérieur des façades », et non plus de l'extérieur. Déduction faite des vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs (art. R.112-2 du code de l'urbanisme).

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté. Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.



5.2 POUR EN SAVOIR PLUS :

UNGE (Union Nationale des Géomètres-Experts) : www.unge.net

OGE (Ordre des Géomètres-Experts) : <http://www.geometre-expert.fr>

VISAGE (Groupe diagnostics immobiliers UNGE) : <http://diagnosticvisage.net/index.php>

GÉOFONCIER (Site d'information sur le foncier et le cadastre) : www.geofoncier.fr

ESGT (Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes) : www.esgt.cnam.fr

INSA (Institut National des Sciences Appliquées) : www.insa-france.fr

ESTP (Ecole Supérieure des Travaux Publics) : www.estp.fr

AMRF (Association des Maires Ruraux de France) : www.amrf.fr





L'immobilier pratique

FONCIER, URBANISME, COPROPRIÉTÉ, DIAGNOSTICS

27 fiches indispensables
pour connaître les règles à appliquer

C'est avant tout la valeur expertise qui caractérise le géomètre-expert, professionnel clé du cadre de vie. Bornage, topographie, urbanisme, les modifications qu'a connues le marché de l'immobilier, de même que l'évolution législative et réglementaire au plan hexagonal et européen, ont conforté le géomètre-expert dans sa position centrale en tant qu'acteur et conseil auprès du public mais également des autres professionnels de la construction et de l'aménagement.

Services, protection, proximité sont les mots clés du géomètre-expert qui, aux côtés des professionnels de l'immobilier, se présente comme un véritable chef d'orchestre. **Maître d'œuvre de la propriété**, il assure une expertise indispensable afin d'apporter un service à valeur ajoutée au client en garantissant les surfaces.

Quelles sont les missions du géomètre-expert ? Quels services apporte-t-il ? Dans quel périmètre d'intervention ? Comment, avec un géomètre-expert, satisfaire au mieux propriétaires et acquéreurs ? Quelles actions mener en commun avec lui, quelles tâches lui confier ?

Élus, professionnels de l'immobilier, ce vade-mecum à usage pratique est d'abord fait pour vous ! **Vous trouverez dans cet ouvrage**, sous forme de fiches, les réponses à vos questions sur le bornage, les champs d'application des différents types de **déclarations, permis** et autres **certificats**, ainsi que sur les **règlementations** applicables et les **diagnostics** à réaliser.

27 fiches conseil indispensables à conserver... et à approfondir avec votre géomètre-expert... Un fascicule pratique destiné aux « pros », mais accessible à tous publics !

Ayez le réflexe géomètre-expert !

Cachet du cabinet :