

Des règles d'urbanisme à connaître

De l'implantation de la maison sur le terrain à la hauteur du bâtiment, votre projet de construction peut être fortement impacté par les règles d'urbanisme. Gros plan sur ces documents qu'il faut savoir décrypter.

par Jérôme Augerau

Valérie Joncheray - Ordre des géomètres experts



1. Réalisé par un géomètre-expert, le bornage d'un terrain permet d'identifier et de matérialiser les limites de propriété.
2. Lors de vos recherches foncières, le géomètre-expert vous aidera à choisir votre terrain en vérifiant que les règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle autorisent bien votre projet de construction.



Valérie Joncheray - Ordre des géomètres experts

« Des particuliers nous présentent leur projet de maison individuelle. Mais après avoir examiné les règles d'urbanisme s'appliquant au terrain, nous constatons que ce n'est pas réalisable ! » Cécile Taffin, géomètre-expert à Lens (Pas-de-Calais), rencontre plus d'un acquéreur qui n'a pas pris le temps d'examiner ces documents d'urbanisme. Ces derniers sont pourtant incontournables, car ils encadrent tous les projets de construction qui sortiront de terre sur le territoire communal. Analyse et conseils avec cette professionnelle, également vice-présidente de l'Union nationale des Géomètres-Experts (UNGE) et Wilfried Maduli, géomètre-expert à Morestel (Isère) et membre élu du bureau national de cette instance qui promeut cette profession auprès du grand public.

Zonage à vérifier

Première étape : identifier dans le plan local d'urbanisme (PLU) la zone dans laquelle est classée le terrain du futur acquéreur. Quatre zones principales sont définies. U : ce secteur est urbanisé et peut être constructible. AU : il s'agit d'un secteur à urbaniser à l'image d'une parcelle qui accueillerait un lotissement. A : concerne les secteurs agricoles et N englobe les espaces naturels.

Constructibilité en baisse

« Les particuliers doivent savoir que c'est bien la législation actuelle qui s'appliquera lorsqu'ils déposeront le permis de construire de leur maison », prévient Cécile Taffin. « Il ne faut pas spéculer sur un futur changement de règles qui permettrait à un terrain agricole d'être urbanisé. Personne ne peut promettre à un acquéreur que son terrain sera constructible ou qu'il bénéficiera de règles qui lui seront plus favorables. » Ces changements de destination seront d'ailleurs d'autant plus rares que la loi Climat & Résilience a pour objectif de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols (cf encadré 2).

LE CONSEIL DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Avant d'acheter votre terrain, définissez votre priorité. « Est-ce le terrain ou le projet de construction qui compte le plus », s'interroge Cécile Taffin, vice-Présidente de l'Union nationale des géomètres-experts (UNGE) qui fédère deux tiers des professionnels de l'Hexagone et ceux d'Outre Mer. « Si c'est le terrain qui prime, le particulier devra s'informer sur ce qui est possible de réaliser sur la parcelle. Les géomètres-experts sont en mesure de l'accompagner. Car l'urbanisme est un sujet complexe. Les particuliers ont besoin d'être assistés. »

Règles d'urbanisme à connaître

Deuxième étape : le règlement attaché à la parcelle. « *Les règles d'urbanisme sont différentes selon les communes et évoluent dans le temps* », observe Wilfried Maduli. « *La durée de vie des documents d'urbanisme d'une commune est de neuf ans.* »

Limites essentielles > Le Plu fixe notamment les règles d'implantation du futur bâtiment par rapport à la limite de propriété qui doit être définie par un géomètre-expert, seul professionnel habilité à effectuer cet acte. La maison devra être implantée par exemple à une distance de 3 ou 4 m du terrain du voisin. Si cette règle s'applique aux deux limites, le projet de l'acquéreur risque d'être impacté, car les dimensions de la maison s'en trouveront réduites si la façade du terrain est petite. La localisation de la future construction peut être aussi définie selon la voirie. Le bâtiment pourra être ainsi aligné par rapport à cette dernière ou implanté à une certaine distance de la rue. À noter qu'une profondeur maximale peut être indiquée dans le Plu. « *Ces règles sont jugées contraignantes par les particuliers. Mais elles ont pour objectif d'assurer une cohérence architecturale des constructions avec leur environnement* », constate Cécile Taffin.

Surface autorisée > La hauteur maximale de la maison est aussi déterminée. Une information indispensable dont il faut tenir compte notamment si l'on souhaite construire une habitation dotée de plusieurs étages sur un petit terrain, seule solution pour bénéficier d'une surface habitable généreuse. Encore faudra-t-il vérifier le coefficient d'emprise au sol (Ces) qui a remplacé le coefficient d'occupation des sols (Cos). Le Ces indique pour chaque parcelle la surface qu'il est possible de construire sur le sol selon la surface du terrain. Un Ces de 0,2 appliqué à un foncier de 500 m² permet de construire 100 m² au sol. Vous pourrez cependant construire 200 m² sur deux niveaux : un rez-de-chaussée, doté d'un étage si la hauteur de la maison est conforme au Plu. « *Ces règles d'urbanisme sont également valables pour une extension* », prévient Cécile Taffin. « *Si le propriétaire a déjà construit la surface maximale autorisée par le CES avec sa maison, il ne pourra pas construire un bâtiment supplémentaire sur son terrain.* » De même, la surface de certains équipements comme une piscine est décomptée de la surface maximale autorisée par le coefficient d'emprise au sol.



1. La hauteur maximale de la maison est imposée dans les plans locaux d'urbanisme.
2. Dans les lotissements, le cahier des charges impose le sens du faitage de la maison et leur positionnement par rapport à la voirie.
3. Dans les secteurs dépendant des architectes des Bâtiments de France (ABF), la couleur des volets peut être imposée.
4. La surface d'une piscine est comptabilisée dans le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES). Une information à connaître lors de la conception de son projet de construction.

Servitudes contraignantes > Autre règle : les servitudes d'utilité publique qui grèvent le droit de propriété sur votre parcelle. Il peut s'agir d'un emplacement réservé indiqué par le Plu. Une collectivité pourra exercer un droit de préemption pour acheter une partie de la parcelle afin d'y réaliser un équipement d'intérêt public comme la construction d'un gymnase, l'extension d'un cimetière. Cette partie du terrain est bien évidemment inconstructible. Une canalisation de gaz ou d'évacuation des eaux usées peut être aussi située sur votre terrain. Là encore, vous ne pourrez pas construire au-dessus de ces ouvrages qui doivent demeurer accessibles en cas d'intervention. Dernier cas : votre maison peut être située dans un secteur dépendant des architectes des Bâtiments de France (ABF). Si votre future habitation est proche d'un monument (église, château) classé, votre permis devra être conforme aux prescriptions de l'ABF. Ce dernier peut vous imposer un type de matériau de couverture, des dimensions de fenêtres. Mieux vaut rencontrer ce professionnel avant de déposer votre permis de construire. Vous pourrez en effet connaître ses exigences et lui présenter vos propositions. Un entretien qui vous permettra de décrocher votre précieux sésame pour lancer vos travaux.

Un droit de passage qui oblige > Vous pouvez aussi être confronté à des servitudes de droit privé qui figurent non pas dans le Plu, mais dans le titre de propriété du terrain. Le droit de passage est sans doute l'une des plus connues d'entre elles. Le propriétaire d'une parcelle, située à l'arrière de votre lot, possède en effet un droit lui permettant de passer sur une partie de votre terrain pour accéder à la voirie. Ce droit de passage est assez répandu dans les parcelles situées en deuxième rideau de la route. Cette bande de terrain est alors inconstructible.

Des règles immuables

L'existence de vieux lotissements peut également vous mener la vie dure. Les règles de droit privé contenues dans le cahier des charges des lotissements, édictées par exemple en 1940, continuent de s'appliquer. Certaines peuvent ainsi interdire toute nouvelle construction sur une parcelle qui aurait été détachée d'un terrain. Or ces règles de droit privé priment sur les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune. Une collectivité locale peut accorder le permis de construire qui lui a été transmis en ignorant ces règles de droit privé qui s'appliquent. « *Le permis de construire affiché, l'un des propriétaires d'une maison peut attaquer le nouvel arrivant qui n'aurait pas respecté le cahier des charges signé par l'ensemble des propriétaires. Or ce document qui se transmet à chacune des ventes s'applique. La nouvelle construction peut être démolie* », raconte Cécile Taffin.

Les règles d'urbanisme connues, le futur acquéreur a tout intérêt à signer son compromis de vente avec une condition suspensive à savoir l'obtention du permis de construire. Concrètement, faute d'obtention de ce document, il n'est plus tenu d'acquiescer le terrain. Et contrairement aux idées reçues, cette clause est quasi systématique dans les secteurs tendus où l'offre de terrains est réduite et la demande forte. Si l'acquéreur possède ainsi une certaine sécurité, il ne doit pas cependant tarder, car une date butoir est fixée tant pour le dépôt de la demande de permis construire que pour son obtention. L'idéal étant de rencontrer également un constructeur pour évaluer le budget total alloué pour l'achat du foncier et la construction de la maison •

FREINER L'ÉTALEMENT URBAIN

La loi Climat & Résilience, adoptée par l'Assemblée nationale et le Sénat, s'est fixé comme objectif de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols dans l'Hexagone d'ici les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente. Le gouvernement compte ainsi freiner l'étalement urbain qui grignote les espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet objectif sera décliné dans les documents d'urbanisme comme les plans locaux d'urbanisme (Plu), les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (Plui) qui seront adaptés aux besoins des collectivités locales pour assurer leur développement. Les aménageurs-lotisseurs qui créent notamment les lotissements craignent cependant une diminution de ces opérations d'urbanisme accueillant des terrains dédiés aux maisons individuelles, des logements collectifs et des équipements publics.