



Ors-immobilier

FORMATION 9
URBANISME

A. GENERALITES

1. Les zones
2. Définitions
3. Règles
4. Interrogations possibles

LES ZONES - LOI SRU



POS	Définition des zones	PLU
U	Zone urbanisée	U
NA	Zone à urbaniser	AU
NC	Zone agricole	A
ND	Zone naturelle	N
NB	→→→→→→→→	SUPPRIME

DEFINITIONS

SHOB : surface hors d'œuvre brut
 Additionner toutes les surfaces plancher de la maison

SHON : SHOB moins la surface des annexes (ss sol, combles, porche, gge, cave..)

Surface habitable : SHON moins 15% pour l'épaisseur des murs

DEFINITIONS



- Pour calculer la SHON : prendre la surface du terrain \times COS (coefficient d'occupation des sols)
- Faire attention en cas de division de propriété : une partie de la SHON a été utilisée pour le bâti existant. Reste-t-il assez de SHON pour construire?

5

LES REGLES D'URBANISME

- Type d'occupation du sol (habitation, industrie)
- Accès et voirie (privée ou publique)
- Réseau, desserte (EDF, eau)
- Caractéristique des terrains (zones et tènement minimum)
- Implantation / aux limites séparatives : $D=H/2$ et 2,5 m si bat. En limite de propriété
- Hauteurs des constructions : 8 m à l'égout du toit



6

LES REGLES D'URBANISME



- Aspects extérieurs (sens faitage, pente de toit, talus)
- Stationnement
- Espaces libres, plantations
- Possibilité maximale d'occupation des sols (SHON et COS)
- Dépassement maximal d'occupation des sols

7

REGLEMENT RNU

- Le RNU est le règlement national d'urbanisme
- Il s'applique dans les petites communes n'ayant pas de POS ou de PLU
- Globalement même règlement sauf :
 - Implantation de villa / rapport à l'autoroute 50m
 - Implantation / voie grande circulation 35m
 - Limite séparative $D=H/2$ avec minimum 3 mètres

8

LES INTERROGATIONS A LA MAIRIE

1. Le certificat d'urbanisme
2. Le permis de construire
3. L'arrêté de lotir



9

B. LE CERTIFICAT D'URBANISME

1. Sa nature et son champs d'application
2. La demande
3. La réponse
4. Validité et recours

10

NATURE ET CHAMPS D'APPLICATION

- ⇨ Acte d'information
- ⇨ Acte créateur de droit

S'APPLIQUE terrain
bâti ou non bâti



11

LA DEMANDE



- Formulaire demandé
- Plan cadastral
- Plan région
- Plan situation
- Plan de masse (si division)

12

LA REPONSE

CU INFO GENERALE	CU DEMANDE PRECISE
-----	REPONSE POSITIVE OU NEGATIVE
Dispositions d'urbanisme	Dispositions d'urbanisme
Droit de préemption	Droit de préemption
Servitudes d'utilité	Servitudes d'utilité
Desserte des réseaux	Desserte des réseaux
Taxes	Taxes

13

VALIDITE ET RECOURS

- Valable 1 an
- Renouvelable 2 mois avant
- Si renouvellement le CU reste le même
- Si oublié, il faut le redemander et il peut devenir négatif
- Recours pendant 2 mois après la délivrance
- Tribunal administratif (aucune chance de gagner)

14

C. LES DIVISIONS

1. Simple
2. Lotissement

15

DIVISION SIMPLE

- Division de la parcelle en 2 : pas de lotissement
- Faire un CU pour chaque parcelle
- Bornage indispensable et document d'arpentage



16

LOTISSEMENT

- Plus de 3 lots détachés d'une même parcelle en moins de 10 ans
- Demander un arrêté de lotir
- Faire les travaux de viabilité
- Certificat de conformité
- Dépôt de permis et vente de lots
- Voir les exemples de lotissement

17

D. CERTIFICAT D'URBANISME POUR DU BATI

- La réhabilitation dans une zone U ne pose pas de problème
- Préciser le projet précis avec la SHON réhabilité
- Dans une autre zone (NB) faire attention au réseau et à la taille du terrain
- Fosse sceptique : 1000 ou 1500 m² terrain pour le champs d'épandage



18

CERTIFICAT D'URBANISME POUR LE BATI



- Grosse différence entre la rénovation d'une vieille maison ou d'une grange n'ayant jamais été habitée
- La DDE peut refuser la rénovation d'une grange et accepter celle d'une très vieille maison
- Rechercher des traces d'habitation intérieure

19
