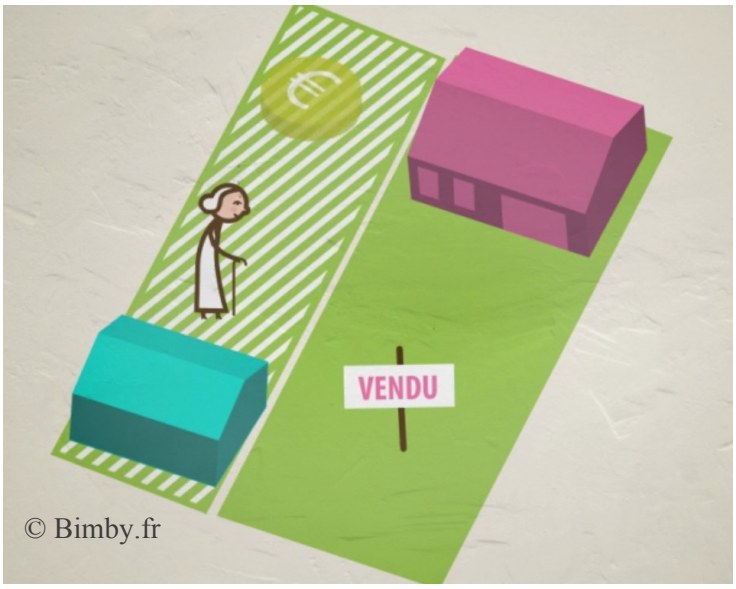
Titre : Des projets immobiliers si simples et si compliqués

Sous-titre : Une idée simple...

V1.1 – 24/11/12

Texte principal

Une nouvelle maison se construit dans son quartier, ce qui a donné une idée à Irène.
Sa maison avec un étage et le terrain à entretenir commencent à être trop grands pour elle. Elle pourrait donc construire, sur une partie de sa parcelle, une nouvelle petite maison plus adaptée avec un petit jardin. Elle revendrait alors l'ancienne maison, ce qui lui permettrait de financer la nouvelle construction et de transmettre une partie de son capital à ses enfants et petits enfants.



Une maison de 90 m² habitables sur un terrain de 600 m². Consommations énergétiques importantes. Valeur 270 000 €

80 000 € de travaux → Une maison neuve de 70 m² habitables sur un terrain de 200 m². Consommations énergétiques faibles. Valeur 150 000 €

210 000 € de vente → Une maison de 91 m² habitables sur un terrain de 400 m². Consommations énergétiques importantes. Valeur 210 000 €

20 000 € de travaux → Une maison de 91 m² habitables sur un terrain de 400 m². Consommations énergétiques modérées. Valeur 240 000 €

+ 130 000 € à transmettre à ses enfants et petits-enfants pour la réalisation de leurs projets

Baddredine et Sonia ont un budget de 210 000 €.
Une maison neuve « classique » (100 m² habitables sur un terrain de 1 000 m²) leur coûterait 120 000 € la construction et 90 000 € le terrain.

Pour cela, il leur faudrait s'éloigner de 25 km, ce qui devrait augmenter fortement leur frais de déplacements.

Ils ont entendu parler du projet d'Irène qui habite leur commune.
Pour eux, ce serait le rêve : une petite maison avec un peu de terrain (400 m², c'est déjà très bien) sans devoir s'éloigner.

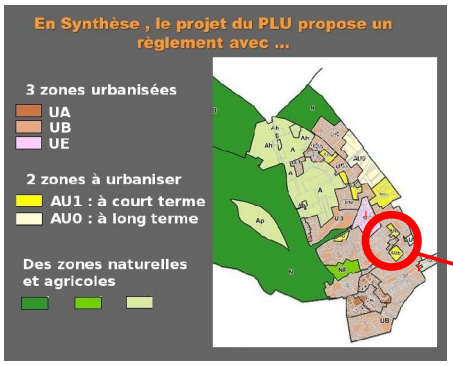
En plus, compte-tenu des économies qu'ils réaliseraient sur les déplacements, ils pourraient réaliser quelques travaux pour mieux isoler la maison. Ces dépenses seraient rapidement amorties.

Sous-titre : **… compliquée.**

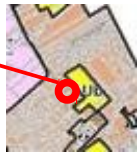
Texte principal

Irène s'adresse alors au service urbanisme de sa commune pour déposer un permis de construire et, c'est alors que **le projet si simple en apparence se complique**.

Marc, le maire, est bien embêté et il essaie d'expliquer à Irène, furieuse, quel est le problème.
C'est la faute du Plan Local d'Urbanisme.



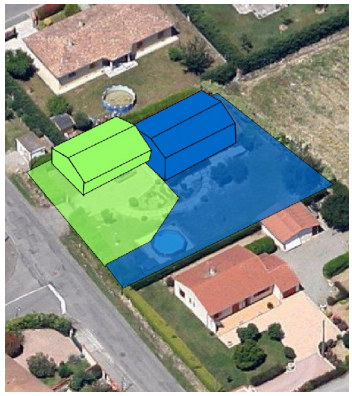
La maison d'Irène se situe dans le plan de zonage en zone UB.



Or, le projet n'est **pas compatible avec le règlement** du PLU et notamment les articles 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 14 (coefficient d'occupation des sols ou COS) de la zone UB.

Article UB 7 :
Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

La maison d'Irène sur sa parcelle de 600 m².
90 m² habitables, soit environ 120 m² de surface plancher.



Le projet avec la nouvelle maison en vert.
160 m² habitables au total, soit environ 200 m² de surface plancher.

Or pour utiliser au mieux le terrain, le projet prévoyait de construire la nouvelle maison sur la limite avec le voisin.

Article UB 14 :
Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,25.

Un coefficient d'occupation des sols de 0,25 se traduit par le droit de construire 25 m² de surface de plancher (anciennement SHON) pour 100 m² de terrain.
Sur ce terrain, il n'est donc possible de construire que 150 m² et non 200.
Pour pouvoir réaliser le projet, il faudrait un COS de 0,33.

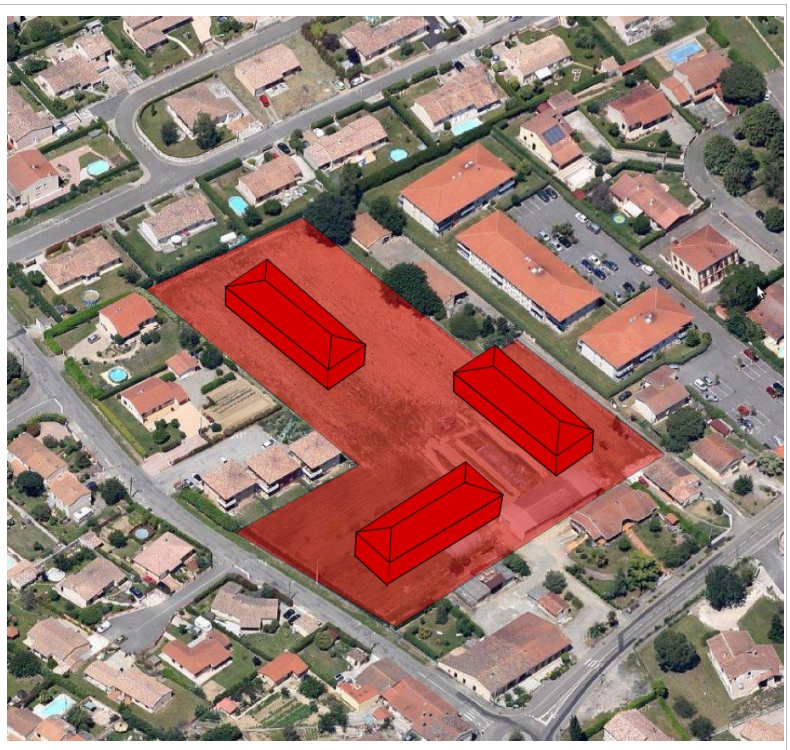
Sous-titre : **Un projet compliqué...**

Texte principal

Quelques semaines plus tard, Irène apprend que le maire s'apprête à autoriser, juste derrière chez elle, un projet immobilier de 50 appartements.
Celui-ci se compose de trois gros bâtiments collectifs avec deux étages.

C'est la révolution dans le quartier. Une pétition commence à circuler. On parle de créer une association et de faire un recours contre le permis.

Irène excédée va voir le maire.



Effectivement le PLU de la commune réglemente différemment la maison d'Irène en zone UB et le projet immobilier en zone AU 1.
Dans ce secteur, le COS est de 0,4 et donc, sur ce terrain de 1 ha (10 000 m²), il est possible de réaliser un projet de 4 000 m² de surface plancher.
Le projet immobilier respecte également les autres règles.

Sous-titre : **… plus « simple » ?**

Texte principal

Existe-t-il une alternative ?
Dans ce cas là, c'est bien possible.

Pour aller plus loin, voir les articles du livre :

- BIMBY, un autre modèle de développement
- Planification et permis de construire

Voir sur le blog

web