



<https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/777-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-1-principes-generaux>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

Sommaire

1. Introduction
 - 1.1. L'immobilier : un levier...
 - 1.2. Les spécificités du secte...
2. Elements de cadrage général...
 - 2.1. Les principes généraux d'...
 - 2.2. Les conditions de réussit...
3. Comment dynamiser ses actif...
 - 3.1. Préambule : distinction e...
 - ➔ 3.2. Démarche de dynamisation...
4. Démarches de dynamisation p...
 - 4.1. Comment connaître ses act...
 - ➔ 4.2. Les contraintes réglement...
 - 4.3. Les contraintes liées à l...
 - 4.4. Comment identifier les en...
 - 4.5. Actifs complexes : commen...

➔ 4. Démarches de dynamisation pour les actifs complexes

➔ 4.2. Les contraintes réglementaires et/ou juridiques

Contraintes liées au règlement d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU qui succède au plan d'occupation des sols ou POS) constitue un document de référence à l'échelle d'une ou plusieurs communes. Il établit les conditions et moyens de réalisation des opérations d'aménagement et se présente sous forme d'un dossier comprenant nécessairement les trois parties suivantes :

- une présentation du plan d'aménagement et de développement durable ;
- un règlement définissant le zonage (zones urbaines – U ; zones à urbaniser – AU ; zones agricoles – A ; zones naturelles et forestières – N) et les dispositions applicables à chacune des zones ;
- des documents graphiques illustrant ces deux premiers axes.

Pour les établissements sanitaires ou médico-sociaux, c'est le volet concernant le zonage urbanistique qui sera tout particulièrement analysé. En effet, le zonage conditionne les possibilités d'évolution du patrimoine.

À titre d'illustration, un hôpital désaffecté est probablement identifié comme une zone urbaine ou à urbaniser (ces zones sont identifiées par la première lettre U, la seconde lettre permettant d'introduire des distinctions choisies par l'auteur du PLU : UA, AB, UC...). Pour la reconversion de cet hôpital désaffecté, il conviendra en premier lieu de vérifier les possibilités offertes par le terrain d'assiette de l'immeuble (fonction des caractéristiques attachées à son « zonage ») et notamment :

- la constructibilité (zone constructible ou non) ;
- les activités ou destinations possibles des édifices construits (habitation, activités tertiaires, commerciales...);
- le coefficient d'occupation des sols (qui précise la surface susceptible d'être construite sur 1 m²), s'il est applicable ;
- les éventuelles contraintes pesant sur les édifices construits (ex : hauteur des bâtiments).

Sur le plan pratique, il convient pour l'établissement :

- de se procurer une copie des dispositions applicables au zonage de rattachement des sites concernés, disponible gratuitement auprès de la commune ou des services intercommunaux

(communauté de commune, d'agglomération ou urbaine) ;

- d'obtenir des précisions auprès de ces mêmes acteurs, sur l'échéance de révision ou de modification du PLU.

L'établissement peut et doit être un acteur dans les réflexions liées à l'urbanisme. Deux cas de figure sont envisageables.

- L'établissement souhaite un changement de zonage pour son site. Ce scénario est possible s'il est motivé par des considérations d'intérêt général.

Dans l'hypothèse où les dispositions applicables au zonage de rattachement de l'immeuble revêtent un caractère contraignant pour sa reconversion, il convient pour l'établissement :

- d'identifier les arguments en faveur d'un changement de zone et les faire valoir auprès de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (en faisant valoir le cas échéant les enjeux du site en termes d'aménagement du territoire),
- prendre en compte le caractère hypothétique et le délai important d'un éventuel changement de zone (fonction de l'échéance et du délai de révision).

L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme étant fondée sur une démarche participative réunissant des praticiens et des acteurs indépendants, nous encourageons les établissements à prendre part à la réflexion dès son initialisation.

- L'établissement souhaite se placer dans le cadre de la réglementation urbanistique en cours. Il doit alors tenir compte de l'ensemble des règles en vigueur pour réfléchir au devenir de son patrimoine.

Le descriptif des principales règles d'urbanisme figure dans le tome 3, annexe 11.

Contraintes liées à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques

Dès lors que le bien fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (sites inscrits, classés ou aux abords des monuments historiques), ses possibilités d'évolution sont fortement contraintes (notamment pour le patrimoine classé) et les qualités architecturales et artistiques du site doivent être préservées.

Il est donc nécessaire, avant d'envisager une réflexion sur le devenir du bien, d'identifier précisément, en liaison avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP), la nature de la protection du bien en question et ses potentialités :

- site ou bâtiment inscrit (partiellement ou non) ;
- site ou bâtiment classé (partiellement ou non) ;
- site ou bâtiment aux abords d'un monument historique.

Pour les sites faisant l'objet de protection, les projets d'évolution ne pourront être engagés qu'à la condition qu'ils permettent, a minima de conserver les parties protégées et idéalement qu'ils contribuent à leur mise en valeur.

En conséquence, l'établissement a intérêt à solliciter assez tôt dans la réflexion l'architecte des bâtiments de France, non seulement pour connaître la nature de la protection mais également pour bénéficier de son avis sur les dispositions à prévoir pour valoriser les qualités architecturales du bien (et les intégrer pleinement dans les réflexions ultérieures).

Cf. tome 3, annexe 13.

Ressources associées

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS, RÉGLEMENTATION
Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes

MODÈLE DE DOCUMENT, KIT DE PRODUCTIONS, EXEMPLE ISSUS D'ES ET D'ESMS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux : boîte à outils

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, MÉTHODE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 2 : Mener une étude de reconversion

Glossaire

PLU
.....

Date de parution : 06/11/2013

Télécharger la production