



<https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1005-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-3-fiches-juridiques-et-techniques>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

Sommaire

1. Compétences des instances e...
2. Procédure de cession d'un b...
3. Mécanismes de vente par ant...
4. Possibilités de valorisatio...
5. Possibilités de valorisatio...
6. Distinction domaine public...
 - 6.1. Le domaine public hospita...
 - 6.3. Le domaine privé des étab...
 - 6.4. Comment un bien peut-il p...
7. La consultation du service...
8. Révision des conditions et...
9. Procédure de désaffectation...
10. Titre de propriété des bie...
11. L'urbanisme et la valorisa...
 - 11.1. La règle d'urbanisme app...
 - 11.2. Les incidences du droit...**
 - 11.3. Les incidences du droit...
 - 11.4. Les incidences du droit...
12. Cession d'un bien immobili...
 - 12.1. Démarches préparatoires
 - 12.2. Conclusion de la cession...
 - 12.3. Paiement par l'acquéreur
 - 12.4. Fiscalité liée à la cess...
13. Incidences des monuments h...

↪ 11. L'urbanisme et la valorisation du patrimoine

↪ 11.2. Les incidences du droit de l'urbanisme sur la liberté de construire

On vient de voir dans quelle mesure la liberté de construire peut se voir limitée par les règles de construction issues du PLU applicables au terrain sur lequel il est envisagé de construire.

Une autre limite, de forme cette fois, doit ensuite être prise en compte. En effet, l'acte de construire est, en principe, soumis à un régime d'autorisation administrative au titre du code de l'urbanisme.

Ce régime, applicable sur la totalité du territoire national, a pour objet de contrôler que la construction projetée respecte les dispositions législatives et réglementaires – issues notamment du PLU – relatives à l'implantation des constructions, leur destination, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, etc.

L'instruction de la demande d'autorisation de construire sera également l'occasion de vérifier que d'autres normes, plus ou moins éloignées du droit de l'urbanisme, sont également respectées.

C'est ainsi que l'autorité compétente doit, notamment, contrôler que l'autorisation au titre des installations classées ou de l'urbanisme commercial, a bien été délivrée pour la construction en cause.

Selon l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ».

L'article R. 421-14 précise les conditions à partir desquelles s'applique cette obligation :

- La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- Pour les extensions, la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40

m² ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;

- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour les créations de surface entre 5 et 40 m² de surface de plancher, les extensions entre 2 et 40 m², les modifications extérieures (sans ajout d'extension) et les changements d'affectation (sans extension ou modification des façades), la procédure de la déclaration de travaux est appropriée.

Dès lors que l'on aura déterminé que le projet de travaux entre dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux, il appartiendra au maître de l'ouvrage, soit en principe le propriétaire du terrain d'assiette du projet (son mandataire ou la personne ayant qualité pour réaliser des travaux), d'obtenir, avant le commencement des travaux, l'autorisation de construire correspondante en déposant un dossier à cet effet à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle le terrain d'assiette des travaux se trouve.

Il faut noter que la réalisation de travaux en méconnaissance des règles de fond issues du PLU et des règles de forme (travaux réalisés sans permis de construire, alors qu'un tel permis était nécessaire ou en l'absence de déclaration préalable) constitue une infraction pénale sanctionnée par le code de l'urbanisme ⁸⁴.

⁸⁴ Voir sur ce point l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme

Ressources associées

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

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS

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

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 : 08/02/2018

Télécharger la production
