

<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

### ↪ 11.4. Les incidences du droit de l'urbanisme sur le prix du terrain

Enfin, la dernière conséquence que peut avoir le droit de l'urbanisme sur le droit de propriété porte sur le prix du bien.

En effet, on a déjà vu que la règle d'urbanisme vient limiter les prérogatives des propriétaires quant à la gestion immobilière de leurs biens.

Or, il va sans dire que la valeur économique d'un terrain diffère selon les sujétions d'urbanisme applicables sur le terrain, lesquelles sont très nombreuses et de contenu très varié puisqu'elles ont trait tant à la constructibilité d'un terrain, qu'à la destination, l'implantation, l'aspect, etc. des constructions

Toutefois, l'indication primordiale à cet égard ressort de l'inscription du terrain dans une des quatre zones du PLU énumérées ci-avant (voir I.), soit les zones U, AU, NC et ND. En effet, l'appartenance à l'une de ces trois dernières zones restreint largement, voire dénie, tout droit de construire sur la parcelle et, de ce fait, entraîne une dévalorisation du bien.

À titre d'exemple, un terrain inscrit dans une zone ND, soit une zone naturelle et forestière, est, en principe, inconstructible, seules pouvant être autorisées les constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Le prix de vente dudit terrain en sera nécessairement affecté.

Qui plus est, il est important de souligner que certaines réglementations spécifiques peuvent s'appliquer indépendamment des règles d'urbanisme classiques. À titre d'exemple, les lois concernant la montagne<sup>91</sup> ou le littoral<sup>92</sup> subsistent.

La législation relative aux installations classées est également autonome et spécifique. Elle s'applique

indépendamment d'autres législations de police ou d'urbanisme <sup>93</sup>.

Des servitudes, autres que le zonage en tant que tel, sont encore susceptibles de grever d'une manière importante le droit de construire et donc de générer une diminution de la valeur vénale. Ainsi, les servitudes instaurées à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme permettent à la collectivité de geler, temporairement, l'utilisation d'un terrain qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général. Les PLU peuvent notamment délimiter les « emplacements réservés » pour la réalisation de programmes de logements, de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. <sup>94</sup>

Citons par ailleurs, toujours à titre d'exemple, les servitudes grevant les immeubles situés autour des aéroports civils et militaires, qui ont pour effet d'interdire de créer ou d'obliger à supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne d'une part, et d'obliger les propriétaires à pourvoir leurs immeubles de dispositifs destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens d'autre part.

Enfin, précisons que, dans les zones définies par le préfet, la délivrance du permis de construire nécessite encore des formalités préalables et des études techniques au titre de la législation relative à l'archéologie préventive. Des prescriptions supplémentaires peuvent en conséquence être imposées au constructeur.

<sup>91</sup> Articles L. 145-1 et suivants du code de l'urbanisme.

<sup>92</sup> Articles L. 146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

<sup>93</sup> Article L. 511-1 du code de l'environnement.

<sup>94</sup> Un tel emplacement n'a pas de durée limitée, sous réserve que cette durée présente un caractère raisonnable au regard de la durée prévisionnelle de la mise en oeuvre du projet qui a justifié l'emplacement réservé (CE 17 mai 2002, Kergall, BJD no3 2002, p.195). Il peut être supprimé dans le cadre d'une modification ou révision du PLU. Dans cette affaire il s'agissait d'un emplacement réservé pour des espaces verts qui n'avait pas été réalisé 15 ans après son classement en emplacement réservé.

## 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

