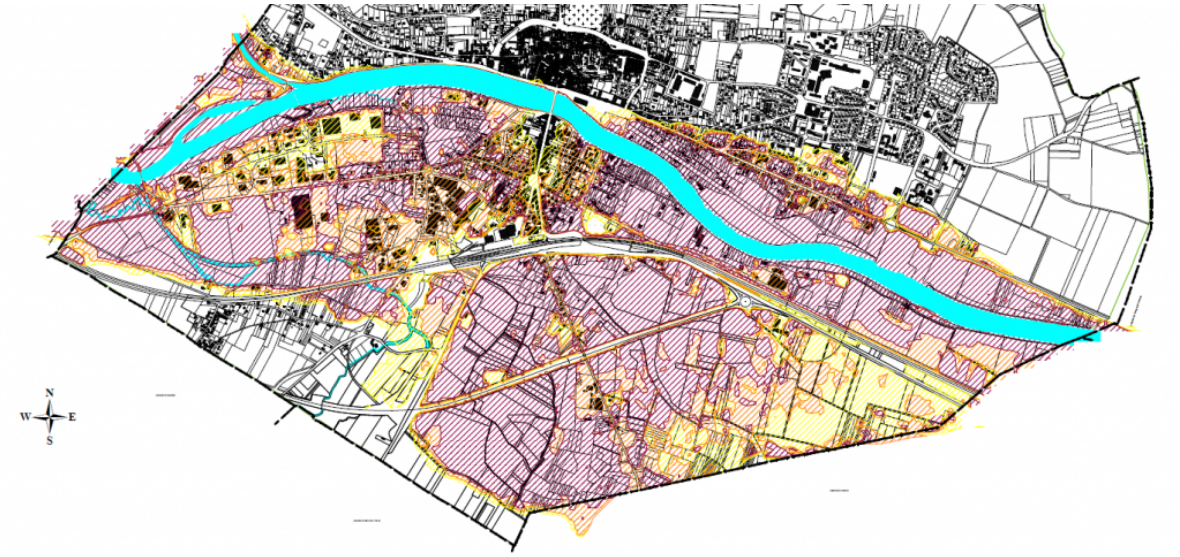
PPRI, PLU, zonage, COS, protection, ... WTF

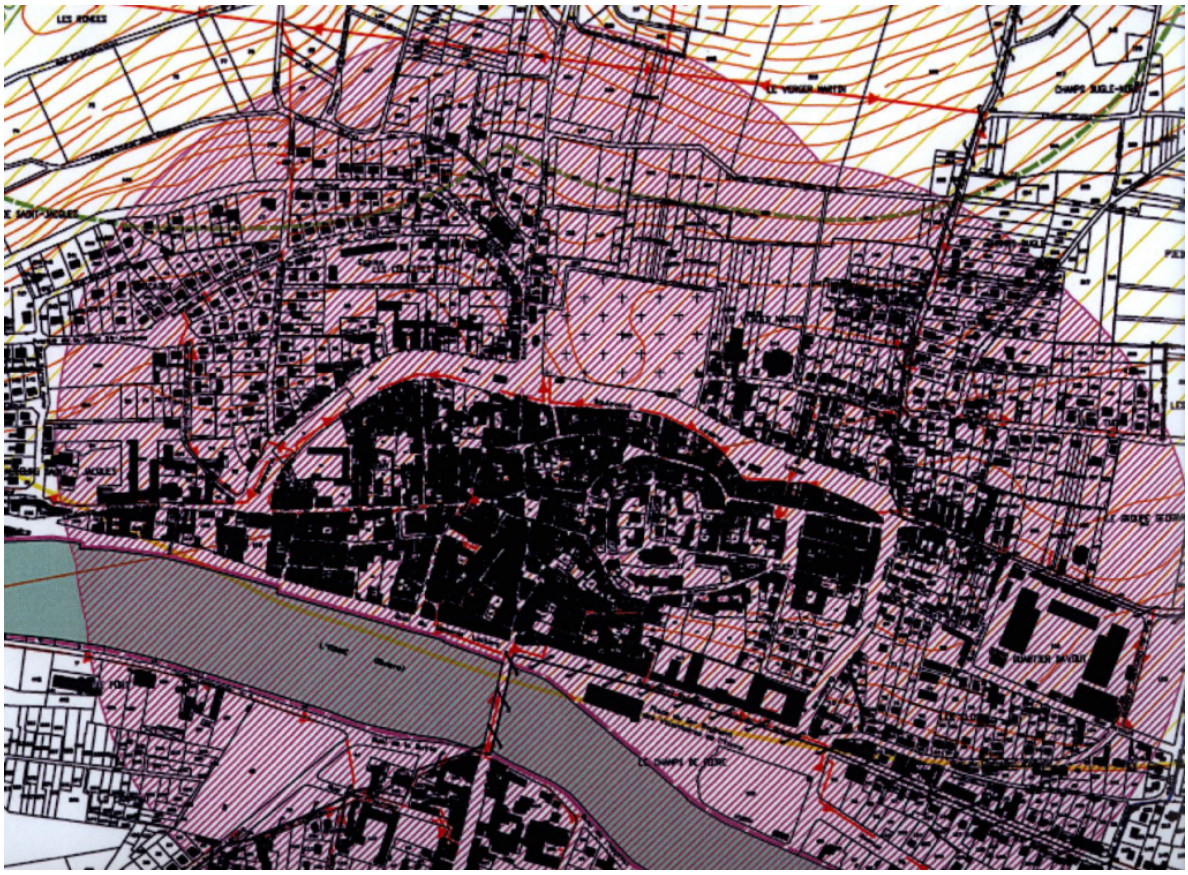
Lorsqu'on achète un bien immobilier, il est de bon ton de se renseigner sur le voisinage, d'avoir une idée de la sympathie potentielle de ses futurs voisins, surtout lorsqu'il y a promiscuité.



Bon, ce n'est pas vraiment notre cas puisque la maison la plus proche sera à plus de 50 mètres de là. Par contre, qui dit campagne et grands espaces dit risques divers et variés. Principalement dus à des aléas naturels (inondations, ruissellement, coulées de boue, chute de caribous…) ou technologiques (train de déchets nucléaires passant souvent au fond du jardin, présence d'une usine AZF au coin de la rue, stockage de kryptonite dans les sous sols de la ville…).

Ce genre de chose conditionne généralement la vie de tous les jours (il est agréable de savoir AVANT que ça arrive qu'on risque d'avoir 1 mètre d'eau au rez-de-chaussée de sa maison par exemple) mais aussi et surtout les possibilités de construction sur les terrains concernés. En gros, s'il y a un risque même infime, qu'une coulée de boue (même de quelques millimètres) vous ruine le congélateur dans le sous-sol, vous ne pourrez pas construire la nouvelle chambre pour numéro4 au motif que ça pourrait être dangereux pour les biens et les personnes. Ces risques sont décrits dans les plans de prévention (PPR). Mais pas que.

Ben non, parce que même si t'as tout plein de terrain sans aucun risque, ben si ça s'trouve, les 3/4 seront en zone naturelle protégée, c'est à dire que tu n'auras pas le droit d'y construire des trucs dépassant 9 mètres carrés et 2,5 mètres de haut. Oui, je sais, ami citadin, toi, tu vis à 4 la dedans toute l'année sans problème, mais nous les bouseux, on a besoin de s'étaler, mais même s'il n'y a que des chèvres dans les parages, on n'a pas forcément le droit. Mais pas que.



Toi le locataire qui rêve de devenir propriétaire pour enfin changer les tuiles du toit de ta maison pour en mettre des roses et bleues. Eh bien non. Non seulement parce que généralement il y a un règlement d'urbanisme (PLU) qui vous dit que vous aurez le droit à telle teinte et pas une autre pour vos tuiles, que vos fenêtres devront être en bois ou que vous ne ferez pas de sculpture en béton saillant sur votre façade, mais en plus parce que souvent autour des centres urbains historiques, votre bien immobilier se trouvera dans une zone protégée autour d'un monument historique inscrit et classé. Dans le cas où vous avez cette incommensurable chance, vous devrez demander à Monsieur l'architecte des bâtiments de France pour avoir le droit de… repeindre vos volets. Mais pas que.

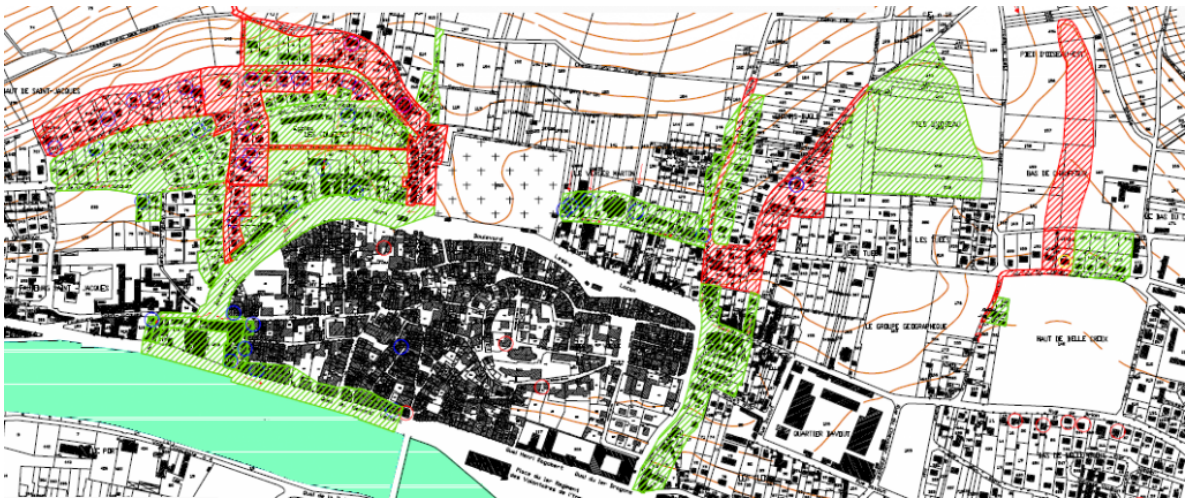
Non, vous savez, c'est comme l'administration, quand y'en a plus, y'en a encore. Il y a par exemple les zones protégées contre les perturbations électromagnétiques. Ah oui, ça surprend la première fois hein ? C'est un endroit situé dans un périmètre variant entre 100 mètres et 1km d'un endroit où l'état ou un autre bidule important a besoin de ne pas trop se faire polluer les ondes et où, donc, toute installation d'émetteur doit faire, en plus des éventuelles démarches obligatoires habituelles, l'objet d'une étude d'impact et d'une autorisation spécifique. C'est par exemple le cas d'un aérodrome, d'une base (secrète) de la DGSE ou d'un endroit d'où on chasse les petits zhom verts.

En bref, tu crois que t'es chez toi, mais en fait, t'es surtout dans les bureaux du service d'urbanisme de la mairie.

La bonne nouvelle, c'est que quelques notions bien chiantes du genre COS (coefficient d'occupation des sols, en gros, le pourcentage d'un terrain que tu as le droit de construire),

SHON et autres joyeusetés sont plus ou moins abolies un peu partout au profit d'un truc pas nécessairement plus intelligent : l'étude au cas par cas des demandes.

Et puis notre ami président a décrété unilatéralement que tous les français pourraient agrandir leur chez eu de 30% sans que quiconque ne puisse dire non. Même pas l'Architecte des bâtiments de France ? Même sans respecter les zones de coulées de boue ? J'aimerais bien voir ça :)



En bref, vous l'aurez compris, nous avons la chance de viser un bien qui présente à peu près TOUS ces défauts, sauf celui d'être en zone inondable ou de ruissellement. C'est déjà ça :)

Au prochain épisode, je vous livrerais nos réflexions sur le chauffage.