

Droits à bâtir [*Development rights*]

Une parcelle dont la constructibilité est légalement admise possède des droits à bâtir. Ces derniers caractérisent aussi bien le type d'usage du sol (résidentiel, activités, équipements), que l'intensité d'usage (hauteur et densité des constructions). Dans les zones urbaines en particulier, la valeur d'un terrain est étroitement liée aux droits à bâtir qui lui sont associés.

Le contrôle des droits à bâtir est l'un des outils principaux de l'urbanisme. Il s'exerce, usuellement, en obligeant le propriétaire foncier à obtenir une autorisation de construire avant d'entreprendre un projet de construction. Souvent, cette décision se fonde sur un zonage préalable, légalement contraignant, qui définit les droits à bâtir de chaque parcelle. A l'inverse, dans certains pays, l'administration dispose d'un pouvoir discrétionnaire lui laissant une grande flexibilité dans l'attribution des droits à bâtir. Dans les faits, beaucoup de systèmes oscillent entre les deux (Booth, 1996). L'approche discrétionnaire tend à gagner du terrain, notamment dans les projets urbains, où elle permet davantage de souplesse et ouvre la voie à un aménagement négocié. Ses adversaires lui reprochent son caractère arbitraire, l'instabilité qu'elle crée par rapport au principe de légalité et aux valeurs foncières, et les risques accrus de corruption.

Si une certaine forme de gestion collective des droits à bâtir est généralement considérée comme légitime, même par les propriétaires fonciers (Ruegg, 2000), peut-on pour autant considérer que le droit à bâtir est détaché de la propriété foncière, et même qu'il appartient à la collectivité ? Cette question est plus que rhétorique. Divers enjeux de politique foncière en découlent : est-il légitime de négocier, monnayer ou transférer des droits à bâtir d'une parcelle à l'autre ? Qui a

droit à la valeur associée aux droits à bâtir ? Formellement, les systèmes juridiques issus du droit romain s'accoutument mal avec l'idée d'un droit à bâtir pouvant être séparé de la propriété du sol. La limitation des droits à bâtir s'exerce en vertu de la puissance publique de l'État et n'implique pas de compensation sauf si elle équivaut à une restriction intolérable du droit de propriété. La conception de la propriété comme un bouquet de droits présente dans la *common law*, est plus apte à considérer le droit à une construction future (*development rights*) comme un droit qui peut être séparé des autres (Needham, 2006). Il peut donc être nationalisé (Angleterre), ou faire l'objet de transactions, transferts, et compensations (États-Unis).

LT

→ AMÉNAGEMENT NÉGOCIÉ - BOUQUET DE DROITS - POLITIQUE FONCIÈRE - PROPRIÉTAIRE - VALEUR - ZONAGE

Booth P., 1996, *Controlling development: certainty and discretion in Europe, the USA and Hong Kong*, UCL Press, London, 171 p.

Needham B., 2006, *Planning, law and economics: the rules we make for using land*, Routledge, London, 178 p.

Ruegg J., 2000, *Zonage et propriété foncière*, adef, Paris, 256 p.