



2^e édition

Permis de construire valant division

Opération groupée – Lotissement – Division primaire

Patrick E. Durand

DÉTACHEMENT Terrains à bâtir
Parcelle Procédure Équipements communs
Conformité
Division **PLU** Contentieux
Modificatif TÈNEMENT
ACHÈVEMENT Parcelle
Unité foncière
Opération groupée
Commercialisation
transfert

EDITIONS

LE MONITEUR

Sommaire

	Liste des sigles et abréviations.....	7
	Avant-propos.....	9
	Lexique.....	13
CHAPITRE 1	Champ d'application du permis de construire valant division..	15
CHAPITRE 2	Articulation de la procédure du permis de construire valant division avec la réglementation sur les lotissements	65
CHAPITRE 3	Demande de permis de construire valant division.....	93
CHAPITRE 4	Règles d'urbanisme opposables aux permis de construire valant division	129
CHAPITRE 5	Exécution et modifications éventuelles du permis de construire valant division	149
CHAPITRE 6	Contentieux du permis de construire valant division	189
	Annexes	207
ANNEXE 1	35 questions/réponses sur le permis de construire valant division	209
ANNEXE 2	Tableau comparatif « Permis de construire valant division/ Procédure de lotissement »	229
	Index	239
	Table des matières.....	243

Avant-propos

À s'en tenir à la lettre du Code de l'urbanisme, le permis de construire valant division n'existe pas. Cette terminologie n'y est d'ailleurs quasiment jamais employée. Et pour cause puisqu'au regard des seules dispositions lui étant véritablement propres au sein de ce code, ce qu'il est convenu d'appeler le permis de construire valant division n'apparaît jamais autrement que comme un permis de construire de droit commun présentant pour principale particularité d'être délivré au vu d'un dossier de demande comportant les pièces spécifiquement prévues par l'actuel art. R. 431-24.

Pour le reste, cette autorisation n'est jamais visée qu'au sein d'articles ayant également trait aux lotissements. D'une façon générale, par l'article R. 442-1 d) d'abord qui dispose que les divisions exécutées conformément à un permis de construire obtenu au titre de l'article R. 431-24 sont dispensées de toute formalité au titre de la réglementation sur les lotissements. Ensuite, par l'article R. 151-21, al. 3, qui édicte une règle de principe, commune aux lotissements et aux opérations groupées relevant d'un permis de construire valant division, ayant trait aux modalités d'application des prescriptions du PLU à ce type de projets, lesquelles précisément doivent être appliquées au projet d'ensemble en cause, indépendamment des divisions induites par la réalisation de ce dernier. Plus spécifiquement enfin, par l'article R. 442-21 qui prévoit que les divisions réalisées en exécution d'un permis de construire groupé dont le nombre de terrains créés à ce titre n'excède pas le nombre maximum de lots prévus par un permis d'aménager à la carte sont dispensées de l'accord préalable des colotis visé par l'article L. 442-10 en cas de modification du lotissement. Il s'agit d'ailleurs du seul article du Code de l'urbanisme employant le terme « permis valant division ».

C'est toute la singularité de cette autorisation qui s'est toujours située, certes de façon plus ou moins marquée, à la croisée des chemins entre le régime propre au permis de construire et le lotissement.

Le permis de construire valant division a longtemps constitué un instrument exclusivement applicable à une forme particulière d'utilisation du sol – les opérations dites « groupées » – et tendait à permettre le contrôle des futures divisions foncières réalisées par les constructeurs. Le contrôle de ce type de divisions résulte de l'article 82 de la loi du 15 juin 1943 qui avait institué une procédure particulière assujettissant les groupes d'habitations destinées à la vente ou à la location à une procédure équivalente à celle applicable aux lotissements et, plus précisément, à l'obtention d'un arrêté préfectoral ayant pour objet exclusif d'autoriser le projet d'aménagement relatif à cette opération groupée. Et ce n'est qu'une fois cette autorisation d'aménagement délivrée que le constructeur pouvait obtenir le permis de construire se rapportant aux bâtiments à édifier. Les décrets du 20 mai 1955 et surtout du 31 décembre 1958 ont toutefois simplifié, mais également généralisé, la procédure applicable aux opérations groupées en prévoyant que le permis de construire se rapportant à ces opérations dispensait d'autorisation de lotir. On parlait alors, suivant les termes des dispositions de l'article R. 421-37 du Code de l'urbanisme alors applicable, de permis tenant lieu d'autorisation de lotir. C'est l'article R. 421-7-1 du Code de l'urbanisme, institué par le décret du 26 juillet 1977, qui a conduit à employer les termes « permis de

construire valant division », ou « permis groupé », en faisant de cette autorisation un permis de construire délivré au vu d'un dossier comportant des pièces spécifiques, lesquelles n'étaient exigées que pour les opérations correspondant aux projets visés par cet article, à savoir « la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ». Cependant, le pétitionnaire n'était tenu de produire un plan de division propre à son opération que dans le cas où il prévoyait de répartir de façon particulière la surface constructible du tènement d'origine entre les terrains à créer (CAA Paris, 31 mars 1994, Commune de Mareil-sur-Mauldre, n° 93PA00452). De même, ce n'était que si le projet impliquait la réalisation d'équipements communs que le dossier devait comporter un engagement de constituer une association syndicale dédiée à la gestion de ces équipements. La seule pièce systématiquement exigée était ainsi la notice de présentation du projet d'aménagement requise par les dispositions de l'ancien article R. 315-5 du Code de l'urbanisme relatif aux lotissements mais qui, en matière d'opérations groupées, faisait largement doublon avec celle requise pour toute demande de permis de construire par l'article R. 421-2 alors applicable (CAA Marseille, 5 mars 2010, SCI La Ferrage, n° 08MA00928). Mises à part ces pièces communes aux demandes d'autorisation de lotir, l'article R. 421-7-1 du Code de l'urbanisme déconnecta toutefois implicitement le permis de construire valant division de la procédure de lotissement. Deux principales raisons à cela.

D'une part, cette autorisation ne pouvait légalement être obtenue qu'en vue de la réalisation d'une opération projetée sur une même unité foncière (CAA Paris, 30 mai 2000, Commune de Jouars-Ponchartrain, n° 97PA01305) et qui, surtout, devait relever d'un seul et unique maître d'ouvrage (CE, 4 mai 1983, Chapel, n° 33620) alors que le critère premier du lotissement tenait, en substance, à l'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage sur le même terrain. D'autre part, si l'article R. 421-7-1 du Code de l'urbanisme ne régissait pas le moment auquel devait intervenir les divisions foncières induites par la réalisation de l'opération groupée considérée, celles relevant du champ d'application de cette procédure avaient en principe vocation à intervenir après l'achèvement du projet (CAA Paris, 14 juin 1994, SCI Cent Picpus, n° 93PA00362 – CAA Marseille, 16 juin 2011, Raymond A., n° 09MA00152).

En effet, la procédure de lotissement était pour sa part susceptible de s'appliquer aux divisions foncières intervenant en cours d'opération (CE, 21 août 1996, Ville de Toulouse, n° 137834 – CAA Marseille, 9 décembre 2004, Société Riviera Conseil, n° 00MA02339) et, *a contrario*, seules celles intervenant après l'achèvement des constructions échappaient en toute hypothèse à cette procédure (CE, 26 mars 2003, M. et M^{me} Leclerc, n° 231425). Cela étant, et dans la mesure où précisément l'article R. 421-7-1 était totalement silencieux sur ce point, ce dispositif n'excluait pas en lui-même que les divisions foncières emportées par la réalisation d'une opération groupée interviennent avant l'achèvement du projet. Mais pour échapper à la procédure de lotissement, il fallait alors que ces divisions relèvent du cas visé par l'article R. 315-2 c) du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'elles correspondent à une division du sol liée à la vente en état de futur achèvement des bâtiments à construire. Pour autant, ces divisions étaient donc néanmoins soumises à la procédure de permis de construire valant division (CAA Lyon, 10 juin 1997, Société MGM, n° 96LY00389).

Au regard du régime résultant de l'article R. 421-7-1 et de son articulation avec la procédure de lotissement, le décret du 5 janvier 2007 entrée en vigueur le 1^{er} octobre suivant a substantiellement modifié la nature du permis de construire valant division et son champ d'application, tels qu'ils résultent de l'article R. 431-24, dont le décret du 29 février 2012,

applicable depuis le 1^{er} mars suivant, n'a pas véritablement bouleversé l'économie générale. Tout d'abord, ce dispositif a mis un terme à la condition dite de la « maîtrise d'ouvrage unique » en autorisant implicitement, mais néanmoins clairement, qu'un permis de construire valant division soit obtenu conjointement par plusieurs bénéficiaires ainsi cotitulaires d'une autorisation unique ; cette suppression ayant également emporté la reconnaissance du transfert partiel d'un tel permis de construire. Ensuite, seules les opérations impliquant des divisions foncières intervenant avant l'achèvement complet du projet sont susceptibles de relever du champ d'application de la procédure du permis de construire valant division, alors que les divisions intervenant postérieurement à la délivrance d'un permis de construire ne relèvent plus de la réglementation sur les lotissements (CE, 20 février 2013, M^{me} B..., n° 345728). En d'autres termes, les opérations impliquant des divisions dont la première d'entre elles ne doit intervenir qu'après cet achèvement ne relèvent plus de cette procédure alors qu'antérieurement, il s'agissait de celles qui l'étaient par nature. Enfin, et par voie de conséquence, l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme a exclu de la procédure de lotissement l'ensemble des divisions exécutées conformément à un permis de construire valant division et ce, sans aucune condition et, notamment, sans aucune restriction tenant au nombre de maîtres d'ouvrage, à leur qualité ou à la destination des bâtiments à édifier.

La combinaison de ces trois facteurs a ainsi fait du permis de construire valant division une autorisation susceptible de constituer une véritable alternative à la procédure de lotissement dont le même décret du 5 janvier 2007 a élargi le champ d'application, tout en soumettant certains lotissements à permis d'aménager, c'est-à-dire à une autorisation générant des contraintes souvent équivalentes à l'ancienne autorisation de lotir. Et cette situation n'a pas été fondamentalement modifiée par le décret du 28 février 2012.

Pour ce qui concerne le régime propre à ce permis, ce décret a uniquement précisé qu'un permis groupé pouvait porter sur plusieurs unités foncières contiguës, ce qui, tout en en faisant un instrument susceptible de permettre la réalisation de véritables opérations d'aménagement, a plus classiquement étendu les possibilités découlant de la reconnaissance du permis de construire valant division conjoint.

Il reste que l'alternative à la procédure de lotissement que peut constituer un permis groupé tient principalement à l'institution du permis valant division conjoint qui, certes, constitue une avancée au regard de l'ancien article R. 421-7, 1, mais génère néanmoins les contraintes de toute autorisation d'urbanisme à la fois unique et commune à plusieurs cotitulaires se trouvant solidairement responsables de son exécution.

Ce sont ces contraintes qui expliquent le développement de pratiques elles-mêmes alternatives au permis de construire valant division, et au premier chef du transfert partiel de cette autorisation une fois qu'elle a été obtenue. Mais il peut également s'agir en amont de montages consistant en l'obtention d'une pluralité de permis de construire ne valant pas division au sens de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme mais conçus, ou du moins voulus, pour échapper non seulement à la procédure prévue par cet article mais également à la procédure de lotissement, en l'occurrence par le jeu des divisions primaires visées par l'actuel article R. 442-1 a).

Or, tant cette pratique alternative à la procédure de lotissement que ces montages voulus pour s'affranchir des contraintes d'un permis de construire valant division unique, et le cas échéant conjoint, ne sont pas sans limites et peuvent s'avérer facteurs de risques.

Il s'agit ainsi d'apprécier d'une façon générale le champ d'application et le régime propres au permis de construire valant division ainsi que, plus spécifiquement, les possibilités de s'affranchir de cette procédure ou *a contrario* de l'utiliser dans le but précis d'échapper à la réglementation sur les lotissements et ce, par une autorisation qui, portant nécessairement sur l'édification de plusieurs bâtiments et la réalisation de divisions foncières, tout en étant le cas échéant délivrée à plusieurs cotitulaires, constitue le seul permis de construire d'opérations complexes prévu et régi par le Code de l'urbanisme.

Article R. 151-21, al. 3, du Code de l'urbanisme : Dispositif anciennement codifié à l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme introduit par le décret du 5 janvier 2007, et entré en vigueur le 1^{er} octobre suivant. Il pose le principe selon lequel il convient d'appliquer toutes les règles du PLU à l'ensemble du projet pris dans sa globalité. Il tend ainsi à faire abstraction des divisions foncières induites par le projet au stade de l'instruction des demandes d'autorisation. Les règles du PLU ont ainsi vocation à s'appliquer non pas à l'échelon propre de chacun des terrains à créer, mais à l'échelle globale du tènement constituant l'assiette foncière du projet avant sa division. Ce dispositif concerne les lotissements comme les permis de construire valant division. Le PLU peut cependant faire exception à ce principe pour toute ou partie des prescriptions édictées par son règlement. Ce dispositif est à distinguer de l'alinéa 1^{er} de l'article R. 151-21 qui prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement de PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Cotitulaires : Terme désignant les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme que ces derniers ont sollicité et obtenu conjointement. Ils sont solidairement responsables de son exécution.

Division foncière (ou détachement) : Scission entre plusieurs maîtres d'ouvrage

du droit de construire attaché à une unité foncière. La division peut être en propriété ou en jouissance et, selon sa finalité, relever de la procédure de lotissement, de la procédure du permis de construire valant division ou, dans certains cas, échapper à toute formalité préalable au titre du Code de l'urbanisme. La division en propriété résulte de toute scission de la propriété du sol, quelles qu'en soit les modalités, notamment financières. La division en jouissance est celle qui résulte du transfert du droit exclusif de construction sur une partie de l'unité foncière d'origine.

Division primaire : Notion propre à la procédure de lotissement dont ce type de divisions est néanmoins affranchi. La division primaire est une division foncière s'opérant au profit d'une personne ayant déjà obtenu un permis de construire ou un permis d'aménager, sur un terrain devant être divisé après l'obtention de cette autorisation. Pour échapper à la procédure de lotissement, le permis ne doit cependant pas porter sur la réalisation d'une simple maison individuelle.

Équipements communs : Termes désignant les voies et espaces communs d'une opération groupée susceptible de relever d'un permis de construire valant division. Dans le cadre de la procédure de lotissement, ils désignent tout équipement commun aux lots à bâtir et, notamment les réseaux internes (hors branchements individuels).

Lotissement : Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis en exécution d'autorisations de travaux obtenus par les acquéreurs

respectifs des lots ainsi créés. Selon les caractéristiques du projet ou sa localisation, la réalisation de ces divisions est soumise à permis d'aménager ou à décision de non-opposition intervenant sur une déclaration préalable. Certaines divisions apparentées sont cependant affranchies de toute formalité au titre de la procédure de lotissement.

Modificatif (permis) : Autorisation destinée à apporter une modification non substantielle au projet initial et n'en bouleversant pas l'économie générale. Un modificatif ne se substitue pas au permis primitif, mais s'y intègre pour former avec lui une autorisation dont la légalité doit être appréciée comme s'il s'agissait d'un permis unique.

Décision de non-opposition à déclaration préalable : Décision générée par la formulation de la déclaration préalable requise en matière de lotissement lorsque le projet ne prévoit pas d'équipements communs et lorsque le terrain n'est pas situé dans un site classé ou dans le périmètre d'un secteur patrimonial remarquable ou aux abords d'un monument historique.

Opération groupée : Opération prévoyant l'édification de plusieurs bâtiments sur un même tènement. Lorsque cette opération implique des divisions foncières devant, en tout ou partie, intervenir avant l'achèvement complet du projet, sa réalisation relève du champ d'application du permis de construire valant division ; sauf à pouvoir légalement relever de permis de construire distinct et d'un autre régime de la réglementation d'urbanisme sur les divisions foncières, tel au premier chef celui sur les divisions primaires.

Permis d'aménager : Autorisation d'urbanisme requise notamment pour la création d'un lotissement prévoyant la réalisation d'équipements communs aux lots à créer ainsi que pour les lotissements situés dans un site classé, un secteur patrimonial

remarquable ou aux abords d'un monument historique. Le régime de commercialisation des lots à créer et de délivrance des permis de construire sur ces lots est strictement encadré et facteur de contraintes.

Permis conjoint : Permis sollicité et obtenu par plusieurs bénéficiaires. Les cotitulaires d'un permis conjoint sont solidairement responsables de son exécution. Sous certaines conditions, ce permis est susceptible d'être ultérieurement scindé au profit de ses bénéficiaires initiaux ou au profit de tiers par le jeu d'un transfert partiel.

Permis unipersonnel : Permis sollicité et obtenu par un seul et même bénéficiaire. Il peut être rendu conjoint à plusieurs cotitulaires par le jeu d'un arrêté modificatif ou être scindé au profit de plusieurs bénéficiaires distincts par le jeu d'un transfert partiel.

Permis valant division ou permis groupé : Permis requis pour la réalisation d'une opération groupée dont l'exécution implique des divisions foncières devant intervenir avant l'achèvement complet du projet.

Reliquat (de terrain) : Partie du tènement d'origine éventuellement laissée libre par l'emprise foncière effective d'une précédente opération.

Tènement : Assiette foncière sur laquelle portent la demande d'autorisation et l'opération projetée. Cette assiette peut correspondre à plusieurs unités foncières distinctes, mais contiguës.

Transfert : Décision administrative ayant pour objet et pour effet de modifier l'identité et le cas échéant le nombre des bénéficiaires d'un permis de construire précédemment obtenu.

Unité foncière : Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Champ d'application du permis de construire valant division

Aux termes de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, la procédure de permis de construire valant division s'applique dans le cas d'un projet prévoyant « la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou sur plusieurs unités foncières contiguës doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet ».

Sous couvert d'une apparente simplicité, cette définition du champ d'application du permis groupé génère cependant de nombreuses questions d'ordre général.

Tout d'abord, la possibilité introduite par le décret du 28 février 2012 d'obtenir un permis de construire valant division sur plusieurs unités foncières contiguës implique, en pareil cas, d'établir l'échelle à laquelle doivent être appréciées les caractéristiques de l'opération. Ensuite, il faut déterminer non seulement la notion de pluralité de bâtiments au sens du droit de l'urbanisme, mais également apprécier les cas où il peut être considéré que le projet ne porte que sur un bâtiment unique au sens de l'article R. 431-24 précité et, *a contrario*, la possibilité de solliciter néanmoins un permis de construire valant division pour un projet ne prévoyant qu'une unique construction neuve, mais impliquant également l'exécution de travaux sur des bâtiments déjà présents sur le terrain. Enfin, il s'agit de définir la notion de division foncière, et notamment de division en jouissance, puis d'apprécier les problématiques posées par l'article précité en ce qu'il a restreint son propre champ d'application aux divisions intervenant avant l'achèvement complet du projet.

Plus spécifiquement, et pour ce qui concerne les opérations répondant à la définition posée par l'article R. 431-24, se pose la question du caractère obligatoire ou facultatif de la procédure de permis de construire valant division, et le cas échéant de ses alternatives possibles ou du moins envisageables. *A contrario*, un permis de construire valant division peut avoir été sollicité et obtenu alors qu'il n'était pas requis, ce qui, pouvant procéder d'une démarche considérée comme prudente peut en fait être facteur de risques.

1.1 Opérations relevant de la procédure du permis de construire valant division

Le permis de construire valant division se rapporte à ce qu'il est convenu d'appeler les opérations groupées. Pour que le projet relève d'un permis groupé, trois conditions doivent ainsi être réunies : l'opération projetée doit porter sur un tènement foncier unique, elle doit impliquer la construction de plusieurs bâtiments et le détachement de leurs parcelles d'assiettes respectives avant l'achèvement complet du projet.

1.1.1 Projet portant sur un tènement foncier unique

Aux termes de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret du 28 février 2012, entré en vigueur le 1^{er} mars suivant, l'assiette des opérations relevant d'un permis de construire valant division peut être constituée par une unité foncière ou par plusieurs unités foncières contiguës. Il s'agit donc non seulement de définir ces notions d'unité foncière et de contiguïté, mais également d'établir l'échelle à laquelle doivent être appréciées les caractéristiques de cette opération lorsqu'elle porte sur plusieurs unités foncières.

1.1.1.1 Unité foncière et contiguïté

L'ancien article R. 421-7-1 du Code de l'urbanisme comme l'article R. 431-24 dans sa rédaction issue du décret du 5 janvier 2007 se bornaient à utiliser la notion de « terrain » et, plus précisément, faisaient référence à un « même terrain ». Comme c'est le cas d'une façon générale en droit de l'urbanisme, la notion de terrain au sens de ces articles renvoyait en fait à la notion d'unité foncière (CAA Paris, 30 mai 2000, Commune de Jouars-Ponchartrain, n° 97PA01305). Dans sa rédaction issue du décret du 28 février de 2012, l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme le précise expressément, tout en prévoyant pour la première fois qu'un permis de construire valant division puisse légalement porter sur plusieurs unités foncières, à la condition qu'elles soient contiguës.

TEXTE OFFICIEL

Code de l'urbanisme, article R. 431-24

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier à l'appui de la demande est complété par un plan de division [...]. »

C'est donc en principe à cette échelle, celle de l'unité foncière, et le cas échéant à l'échelon de chacune des unités foncières composant le terrain d'assiette de l'opération projetée, qu'il faudra apprécier si le projet implique ou non la construction de plusieurs bâtiments et le détachement de leur parcelle d'assiette.

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, Commune de Chambéry c/ Balmat, n° 264667) ; l'unité foncière devant « s'apprécier telle qu'elle est constituée à la date à laquelle l'autorité administrative statue sur la demande de permis de construire » (CAA Marseille, 2 juin 2005, Préfet de la Corse du Sud, n° 03MA00163 – CE, 12 novembre 2020, SCI du 3 rue Jules Gautier, n° 421590).

Table des matières

Sommaire	5
Liste des sigles et abréviations	7
Avant-propos	9
Lexique	13
CHAPITRE 1 Champ d'application du permis de construire valant division ..	15
1.1 Opérations relevant de la procédure du permis de construire valant division	16
1.1.1 Projet portant sur un tènement foncier unique	16
1.1.1.1 <i>Unité foncière et contiguïté</i>	<i>16</i>
1.1.1.2 <i>Nombre d'unités foncières constituant l'assiette de l'opération projetée</i>	<i>18</i>
1.1.2 Critère de la pluralité de bâtiments	18
1.1.2.1 <i>Appréciation du nombre de bâtiments projetés</i>	<i>18</i>
1.1.2.2 <i>Projets ne prévoyant qu'un seul nouveau bâtiment à construire</i>	<i>20</i>
1.1.3 Projet portant sur un tènement devant faire l'objet d'une division foncière ..	23
1.1.3.1 <i>Exigence d'une division foncière</i>	<i>24</i>
1.1.3.2 <i>Nature des divisions foncières relevant du permis de construire valant division</i>	<i>27</i>
1.1.3.3 <i>Absence d'incidence du nombre de terrains à détacher</i>	<i>32</i>
1.1.3.4 <i>Finalité des divisions susceptibles d'être autorisées par le permis de construire groupé</i>	<i>33</i>
1.1.3.5 <i>Cas particulier des ventes en état futur d'achèvement</i>	<i>37</i>
1.2 Contours de l'obligation de recourir au permis de construire valant division	39
1.2.1 Exigibilité du permis de construire valant division	39
1.2.1.1 <i>Caractère impératif de la procédure du permis de construire valant division</i>	<i>39</i>
1.2.1.2 <i>Modalités d'appréciation du juge administratif</i>	<i>41</i>
1.2.2 Division primaire comme alternative au permis de construire valant division unique	46
1.2.2.1 <i>Régime de la division primaire</i>	<i>46</i>
1.2.2.2 <i>Divisions primaires comme alternatives au permis de construire valant division</i>	<i>56</i>
1.2.2.3 <i>Divisions primaires comme alternatives au permis de construire valant division conjoint</i>	<i>57</i>

1.2.2.4	<i>Divisions primaires comme alternatives au permis de construire valant division unipersonnel</i>	60
1.2.3	Cas des permis de construire valant division superfétatoire	61

CHAPITRE 2 **Articulation de la procédure du permis de construire valant division avec la réglementation sur les lotissements** 65

2.1 Statut des opérations groupées au regard de la réglementation sur les lotissements..... 65

2.1.1	Divisions réalisées dans le périmètre du permis de construire valant division.....	66
2.1.2	Constitution préalable du terrain d’assiette du permis de construire valant division.....	67

2.2 Permis de construire valant division comme alternative à la procédure de lotissement..... 70

2.2.1	Divisions réalisées au profit des titulaires du permis de construire valant division.....	70
2.2.1.1	<i>Permis de construire valant division obtenu en cotitularité par les acquéreurs des immeubles à construire</i>	71
2.2.1.2	<i>Cas des opérations groupées portant sur des maisons individuelles</i>	73
2.2.2	Création de terrains nus à bâtir par le permis de construire valant division .	80

2.3 Cumul des procédures et des opérations emportant des divisions foncières..... 82

2.3.1	Prise en compte éventuelle des parcelles issues de précédentes divisions....	82
2.3.2	Cas du permis de construire valant division délivré sur le lot d’un lotissement.....	83
2.3.2.1	<i>Permis de construire valant division dans les lotissements « à la carte » ...</i>	84
2.3.2.2	<i>Permis de construire emportant des subdivisions subordonnées à l’accord des colotis</i>	86
2.3.3	Desserte de lots d’un lotissement par les équipements communs d’un permis de construire valant division	91

CHAPITRE 3 **Demande de permis de construire valant division**..... 93

3.1 Pétitionnaire(s) 94

3.1.1	Qualités autorisant à solliciter un permis de construire valant division	94
3.1.2	Permis de construire valant division conjoint.....	95
3.1.2.1	<i>Reconnaissance et consécration du permis de construire (valant division) conjoint</i>	95
3.1.2.2	<i>Régime du permis de construire valant division conjoint</i>	97
3.1.2.3	<i>Question de la qualité autorisant à construire appliquée au permis de construire valant division conjoint</i>	100

3.2	Assiette foncière de la demande	101
3.2.1	Tènement unique composé d'une ou plusieurs unités foncières contiguës...	101
3.2.1.1	<i>Régime applicable avant le 1^{er} octobre 2007</i>	101
3.2.1.2	<i>Régime applicable entre le 1^{er} octobre 2007 et le 1^{er} mars 2012</i>	102
3.2.1.3	<i>Régime applicable depuis le 1^{er} mars 2012</i>	104
3.2.2	Conditions du permis de construire valant division unique portant sur plusieurs unités foncières.....	104
3.2.2.1	<i>Permis de construire valant division portant sur des unités foncières contiguës</i>	104
3.2.2.2	<i>Permis de construire valant division portant sur des unités foncières non-contiguës</i>	107
3.2.3	Inclusion du reliquat conservé par le propriétaire d'origine dans le périmètre de la demande.....	110
3.2.3.1	<i>Détachement de la partie du terrain acquise par le pétitionnaire constituant une division primaire</i>	111
3.2.3.2	<i>Détachement de la partie du terrain acquise par le pétitionnaire relevant de la réglementation sur les lotissements</i>	113
3.3	Auteur du projet architectural	114
3.4	Composition du dossier de demande	116
3.4.1	Plan de division parcellaire.....	116
3.4.2	Pièces relatives aux équipements communs.....	117
3.4.2.1	<i>Notion d'équipements communs</i>	117
3.4.2.2	<i>Intégration des équipements communs au permis de construire valant division</i>	118
3.4.2.3	<i>Modes de gestion des équipements communs prévus par le projet</i>	120
3.4.2.4	<i>Association syndicale libre</i>	120
3.4.2.5	<i>Convention de transfert dans le domaine public de l'autorité compétente</i> ..	121
3.4.2.6	<i>Copropriété unique</i>	124
3.4.2.7	<i>Cumuls possibles des modes de gestion des équipements communs et leur modification éventuelle</i>	125
3.5	Examen de complétude du dossier par les services instructeurs	126
3.6	Délais d'instruction de la demande	127
3.7	Forme de la décision portant délivrance du permis	128
CHAPITRE 4	Règles d'urbanisme opposables aux permis de construire valant division	129
4.1	Interdiction des opérations groupées par les PLU	130
4.2	Opérations relevant d'un permis de construire valant division au sens des PLU	131

4.3	Modalités d'application des règles édictées par le PLU	132
4.3.1	Champ d'application de l'article R. 151-21, al. 3, du Code de l'urbanisme.	133
4.3.2	Normes d'urbanisme concernées.....	137
4.3.3	Possibles exceptions à l'article R. 151-21, al. 3, du Code de l'urbanisme ...	138
4.3.4	Questions liées à la notion de projet d'ensemble au sens de l'article R. 151-21, al. 3	143
4.3.4.1	<i>Superposition de projets au sens de l'article R. 151-21, al. 3, du Code de l'urbanisme</i>	144
4.3.4.2	<i>Détermination des composantes du projet à prendre en compte</i>	146
CHAPITRE 5	Exécution et modifications éventuelles du permis de construire valant division	149
5.1	Cession des immeubles à créer	150
5.2	Délais d'exécution du projet	151
5.2.1	Délai de validité du permis de construire valant division.....	151
5.2.2	Interruption du délai de validité du permis de construire valant division.....	152
5.2.2.1	<i>Propension des divisions à interrompre le délai de validité du permis de construire valant division</i>	152
5.2.2.2	<i>Nature des travaux interrompant le délai de validité du permis de construire valant division</i>	153
5.2.3	Caducité partielle du permis de construire valant division.....	155
5.3	Permis de construire valant division modificatif	158
5.3.1	Modification du projet de construction primitif	158
5.3.2	Modification du terrain d'assiette de l'opération projetée.....	159
5.3.3	Modification du projet de divisions foncières	160
5.3.3.1	<i>Jurisprudence François Poncet (2002)</i>	160
5.3.3.2	<i>Incidence de l'article R. 151-21, al. 3, du Code de l'urbanisme</i>	161
5.3.3.3	<i>Procédure modificative du plan de division</i>	163
5.3.3.4	<i>Opposabilité de l'article R. 151-21, al. 3, du Code de l'urbanisme au permis modificatif valant division</i>	164
5.3.4	Modification du mode de gestion des équipements communs du projet	165
5.4	Transfert du permis de construire valant division	166
5.4.1	Transfert global du permis de construire valant division	166
5.4.2	Transfert partiel du permis de construire valant division	166
5.4.2.1	<i>Conditions du transfert partiel propres aux autorisations de construire</i>	167
5.4.2.2	<i>Propension matérielle d'un permis de construire valant division à faire l'objet d'un transfert partiel</i>	168

5.4.3	Incidence du transfert au regard de la réglementation d'urbanisme sur les divisions foncières.....	170
5.4.3.1	<i>Incidence du transfert global d'un permis de construire valant division.....</i>	170
5.4.3.2	<i>Incidence du transfert partiel d'un permis de construire valant division.....</i>	172
5.5	Contrôle de la conformité des opérations accomplies.....	178
5.5.1	Déclaration d'achèvement partiel.....	178
5.5.1.1	<i>Conditions requises pour formuler une déclaration d'achèvement partiel...</i>	178
5.5.1.2	<i>Effets d'une déclaration d'achèvement partiel dans le cas d'un permis de construire valant division conjoint.....</i>	180
5.5.2	Objet des opérations de contrôle dans le cas d'un permis de construire valant division.....	181
5.5.3	Inexécution partielle du permis de construire valant division au terme de son délai de validité.....	182
5.5.3.1	<i>Statut du reliquat conservé par le propriétaire du terrain d'origine.....</i>	183
5.5.3.2	<i>Statut de l'emprise foncière effectivement acquise par le pétitionnaire.....</i>	184
5.6	Appréciation de la régularité des ouvrages après l'achèvement de l'opération groupée.....	185
CHAPITRE 6	Contentieux du permis de construire valant division.....	189
6.1	Application des règles générales du contentieux de l'urbanisme.....	189
6.2	Principaux risques d'annulation du permis de construire valant division.....	191
6.2.1	Motifs d'annulation propres au permis de construire valant division.....	191
6.2.1.1	<i>Motifs d'annulation liés à la composition du dossier de demande.....</i>	191
6.2.1.2	<i>Motifs d'annulation liés à la conformité du projet de divisions foncières....</i>	192
6.2.2	Régularisation du projet en cours d'instance.....	192
6.2.2.1	<i>Régularisation du dossier ou du projet par un simple « modificatif ».....</i>	192
6.3	Portée de l'annulation éventuelle d'un permis de construire valant division.....	194
6.3.1	Champ d'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme.....	194
6.3.1.1	<i>Mise en œuvre de l'article L. 600-5 du Code de l'urbanisme à l'égard d'un permis de construire relevant du champ d'application de l'article R. 431-24.....</i>	195
6.3.1.2	<i>Mise en œuvre de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme à l'égard d'un permis de construire relevant du champ d'application de l'article R. 431-24.....</i>	197
6.3.2	Conséquences de l'annulation du permis de construire valant division.....	199
6.3.2.1	<i>Annulation du permis de construire valant division délivré au vendeur des parcelles bâties à détacher.....</i>	200

6.3.2.2	<i>Annulation du permis de construire valant division délivré conjointement aux acquéreurs des parcelles bâties à créer</i>	201
6.3.3	Conséquences de l'annulation éventuelle du seul transfert du permis de construire valant division	202
6.3.3.1	<i>Annulation des transferts opérés au bénéfice de tiers à l'autorisation initiale</i>	202
6.3.3.2	<i>Annulation des transferts partiels opérés au bénéfice des cotitulaires de l'autorisation initiale</i>	204
6.4	Régularisation de l'opération groupée après son achèvement	204
	Annexes	207
ANNEXE 1	35 questions/réponses sur le permis de construire valant division	209
ANNEXE 2	Tableau comparatif « Permis de construire valant division/ Procédure de lotissement »	229
	Index	239



Permis de construire valant division

Délivré à un ou plusieurs maîtres d'ouvrage et permettant la construction concomitante de plusieurs bâtiments ainsi que l'aménagement et la division foncière du terrain d'assiette, le permis de construire valant division (PCVD) est à la croisée des chemins entre le régime propre au permis de construire et au lotissement.

Cet ouvrage, unique sur le sujet, qui allie la théorie à la pratique, présente de manière chronologique les étapes permettant de maîtriser l'ensemble du droit applicable au PCVD, de son champ d'application jusqu'aux possibles contentieux, en passant par les procédures d'obtention, de modification et de transfert, ainsi que les modalités d'application du PLU.

Organisée en six chapitres, cette deuxième édition analyse le régime du permis de construire valant division, mais également son articulation vis-à-vis de la réglementation sur les lotissements et de celle sur les divisions primaires ; elle analyse pas à pas, tout au long de la procédure, les règles de droit ainsi que la jurisprudence.

Cet ouvrage est destiné aussi bien aux avocats, aux magistrats, aux géomètres-experts et aux notaires, qu'aux juristes travaillant dans un service d'urbanisme de collectivité territoriale ou dans une entreprise de promotion immobilière.

Patrick E. Durand est docteur en droit et avocat au Barreau de Paris. Spécialisé en droit de l'urbanisme, il est associé au sein du Cabinet Frêche & Associés.

ISSN 1272-2634
ISBN 978-2-281-13493-3



9 782281 134933

EDITIONS

LE MONITEUR