

URBANISME

Le permis de construire valant division

Jadis qualifié de «permis groupé» ou de «permis valant division», le permis de construire valant division a été remanié depuis le 1^{er} octobre 2007 et son régime juridique vient encore d'être précisé.

Il autorise l'exécution de travaux sur une ou plusieurs unités foncières qui devront être divisées avant l'achèvement des travaux. A ne pas confondre avec l'autorisation de lotir !



CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public (APDP).

Quelle est la différence entre permis de construire valant division et autorisation de lotir ?

Un permis de construire (PC) valant division autorise la construction de bâtiments sur une ou plusieurs unités foncières contiguës qui seront divisées avant l'achèvement de l'ensemble du projet. La division du terrain est décidée après la délivrance du PC. Dans un lotissement, le pétitionnaire sollicite une autorisation de diviser un terrain en vue de créer des lots à bâtir destinés, ultérieurement, à faire l'objet d'un permis de construire.

Comment décider la division des unités foncières ?

La division des unités foncières peut être en propriété lorsqu'elle est mise en œuvre par la vente, le partage ou la donation des lots créés. Elle peut aussi être en jouissance lorsque le propriétaire de l'unité foncière loue une partie de son terrain et l'assortit d'un droit de construire et/ou d'un droit de propriété ou de droits réels (bail emphytéotique ou bail à construction) sur la construction actuelle ou future. Le terrain peut aussi faire l'objet d'une propriété indivise entre les cotitulaires du PC, un état descriptif de division établissant des lots de copropriété pour chacun d'eux («copropriété horizontale»).

Le PC valant division peut-il être demandé par plusieurs maîtres d'ouvrage ?

Oui. Il sera alors prudent qu'ils concluent entre eux une convention définissant leurs droits et obligations, avec désignation d'un mandataire. Chaque maître d'ouvrage pourra transférer en totalité ou en partie le permis de construire à un tiers pour la part de l'opération qu'il lui incombe d'exécuter.

Quid de la division du terrain pour construire des maisons individuelles ?

Si un pétitionnaire sollicite un PC valant division pour scinder le terrain, le transférer partiellement avant tout commencement de travaux à des maîtres d'ouvrage et sortir de l'opération, il contourne les règles protectrices du lotissement (bornage, garantie d'achèvement des travaux de voirie et espaces communs, maintien des règles d'urbanisme pendant cinq ans). L'administration recommande donc que la demande de PC valant division soit, dans cette hypothèse, accompagnée d'une demande d'autorisation de lotir préalablement à la vente des lots ou à leur attribution en jouissance (déclaration de travaux si le projet ne prévoit pas la réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement...).

Peut-on demander un PC valant division sur un lot de lotissement ?

La division autorisée par le PC subdivise nécessairement le lot de lotissement. Cependant, l'opération ne nécessitera pas une modification du lotissement, même dans le cas d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager – avec l'accord

d'une majorité qualifiée de colotis – si le pétitionnaire joint à sa demande de PC l'accord du lotisseur et si cette subdivision intervient dans la limite du nombre maximum de lots autorisés par le permis d'aménager.

Quelles sont les pièces à présenter à l'appui d'une demande de PC valant division ?

Outre les documents requis pour le permis de construire de droit commun, le pétitionnaire doit présenter un plan de division. Celui-ci indiquera les limites des futures parcelles et permettra d'identifier chaque lot issu de la division. En cas de réalisation de voies et d'espaces communs, le pétitionnaire doit fournir un projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs. Néanmoins, la constitution d'une association syndicale ne sera pas nécessaire si le pétitionnaire justifie que l'ensemble du projet sera soumis au statut de la copropriété ou s'il produit une convention passée avec la commune ou l'EPCI compétent ayant pour objet le transfert dans son domaine de la totalité des voies et espaces communs. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le permis de construire valant division autorise la construction de plusieurs bâtiments sur une ou plusieurs unités foncières contiguës qui doivent faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet. Il peut être sollicité par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage.
- Le permis de construire valant division est instruit conformément aux règles d'urbanisme de droit commun, sous

réserve d'être accompagné d'un plan de division et, le cas échéant, d'un projet de constitution d'une association syndicale. Les règles d'urbanisme sont applicables au projet global, sauf si le plan local d'urbanisme s'y oppose. Il est recommandé de solliciter une autorisation de lotir lorsque le permis de construire valant division est destiné à être mis en œuvre par des maîtres d'ouvrage construisant chacun une maison individuelle.