

Le permis de construire groupé

Qu'est-ce qu'un permis groupé ?

Un permis groupé peut porter sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

délivré au propriétaire d'un terrain puis à le transférer aux acquéreurs indivis de ce terrain de façon globale ou partielle.

Ces pratiques ont été très largement condamnées par la pratique administrative ainsi que par la jurisprudence⁴, pour qui la condition de maîtrise d'ouvrage unique et de chronologie étaient primordiales.

Ancien régime du permis de construire groupé¹ :

Seule une personne physique ou morale pouvait déposer un permis de construire groupé. D'un point de vue chronologique, le propriétaire se devait de construire avant de diviser. Ainsi le permis de construire groupé (aujourd'hui désigné en tant que permis de construire²) se distinguait clairement du lotissement (aujourd'hui soumis à permis d'aménager³ ou déclaration préalable).

A retenir :

Si le propriétaire **construisait avant de diviser**, il s'agissait d'un **permis de construire groupé** ou valant autorisation de division. S'il **divisait d'abord pour faire construire après**, par les nouveaux propriétaires, il s'agissait d'un **lotissement**.

Les deux conditions primordiales, pour définir le cadre d'un permis groupé, étaient, d'une part, que la construction soit réalisée par une seule personne physique ou morale, et d'autre part, que la division du terrain soit postérieure à la construction. Certaines pratiques consistaient à obtenir un permis groupé,

Un nouveau régime pour le permis de construire groupé :

Ce que dit le Code de l'urbanisme :

R 431-24 :

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le 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 à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

(1) c.f CU, ancien article R 421-7-1

(2) Pièces complémentaires exigibles en fonction de la situation ou de la nature du projet (Article R 431-24)

(3) Article R 442-1, R 421-19 a, R 421-23

(4) Conseil d'Etat 4 mai 1983, Chapel (maître d'ouvrage unique)

Conseil d'Etat 26 mars 2003 M. Mme. Leclercq / cne du Haillan (division du terrain doit être postérieure à la construction du groupe d'habitation)

Nature de l'opération		Ancien régime de Permis groupé	Nouveau régime de permis groupé	Lotissement
Nombre d'intervenant(s)	Division	1 personne	1 ou plusieurs	1 ou plusieurs
	Construction	multiple	multiple	Hors procédure
Chronologie		Construction avant division	Division avant achèvement	Division avant construction

Trois critères caractérisent le nouveau permis valant division :

- plusieurs constructions ;
- un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- une division avant l'achèvement des travaux de l'ensemble des projets.

Deux pièces sont à joindre à la demande du permis de construire :

- l'obligation de produire un plan de division ;
- les modalités de gestion des voies et espaces communs.

Permis groupé *versus* lotissement :

La distinction entre un lotissement et le permis groupé valant division réside dans le mode opératoire.

- Les opérations réalisées sous forme de lotissement font appel à plusieurs opérateurs : un lotisseur qui procède aux divisions et à l'équipement des lots, un ou plusieurs constructeurs qui interviennent (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus de la division.
- Les opérations réalisées sous forme de permis groupé valant division, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs :
 - Le PC peut être obtenu par plusieurs personnes ; celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement de taxes ;
 - Le PC peut être obtenu par une seule personne.

Les effets sur la rédaction des règlements de PLU :

Les dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme prévoient que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en

jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». L'idée est de permettre une souplesse pour un meilleur agencement d'une opération d'ensemble, d'où une « globalisation » possible des règles.

Deux cas possibles émergent de l'application de cet article :

- Le principe de droit commun : le PLU ne dit mot,
 - les règles s'appliquent à l'assiette globale du projet notamment le Cos, les distances par rapport aux limites, etc.
- Dans le cas contraire, le PLU fixe :
 - des règles qui s'appliquent à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance notamment les règles de densité, de distances par rapport aux limites, d'emprise au sol, etc.

Ce choix rendu possible par l'article R 123-10-1 devra correspondre à la forme urbaine souhaitée par la collectivité en termes de densité, d'implantation, de gabarit, etc.

POUR EN SAVOIR PLUS...

- **Contacts :**
Chahoul GAFFAR
 Tél. : 04 72 74 58 15 – 04 72 74 58 18
 Mél. : chahoul.gaffar@developpement-durable.gouv.fr
Mireille EHRHARDT
 Tél. : 09 65 21 31 14
 Mél. : mireille.ehrhardt@orange.fr

CERTU
 Centre d'Études
 sur les réseaux,
 les transports,
 l'urbanisme et
 les constructions
 publiques

9, rue Juliette Récamier
 69456 Lyon Cedex 06
 France

Tél. : 04 72 74 59 59
 Fax : 04 72 74 57 80
 www.certu.fr

© Certu 2011
 La reproduction
 totale ou partielle
 du document doit
 être soumise à
 l'accord préalable
 du Certu.

ISSN : en cours

