

LA RÉFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

LA SURFACE DE PLANCHER

LE BORNAGE CONTRADICTOIRE

LA DECLARATION PREALABLE

LE PERMIS D'AMÉNAGER

LE PERMIS VALANT DIVISION

TRAVAUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

LA DIVISION PRIMAIRE

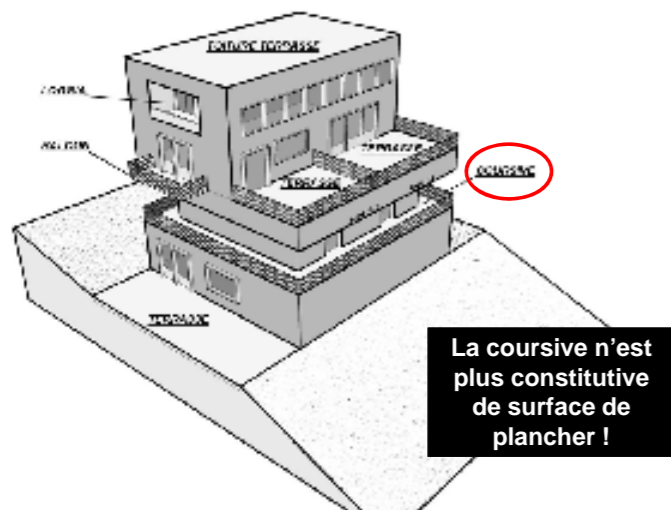


**ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS**

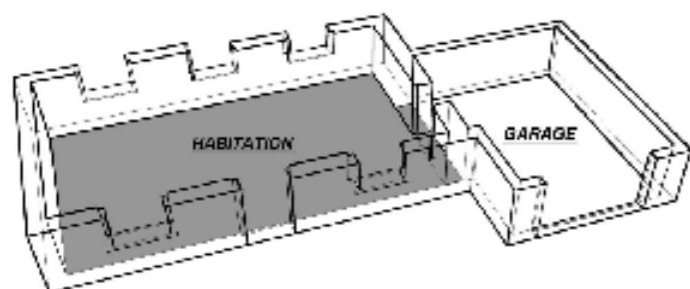


**Conseil régional des notaires
de la Cour d'Appel de Grenoble**

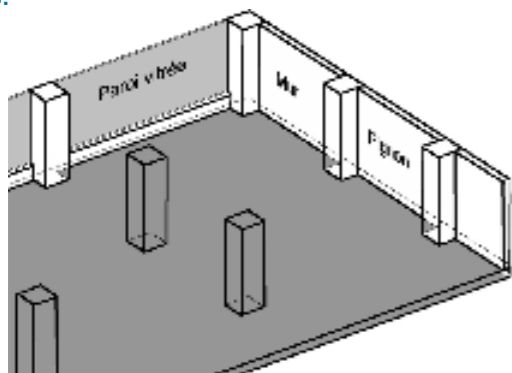
Exemples de surfaces non considérées comme closes et couvertes.



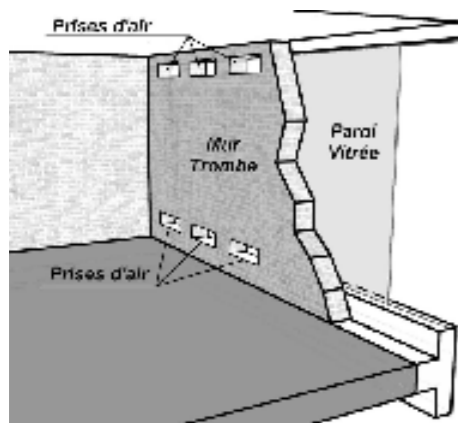
Un mur situé entre un local constitutif de surface de plancher et un local non constitutif de surface de plancher est toujours inclus dans la surface calculée.



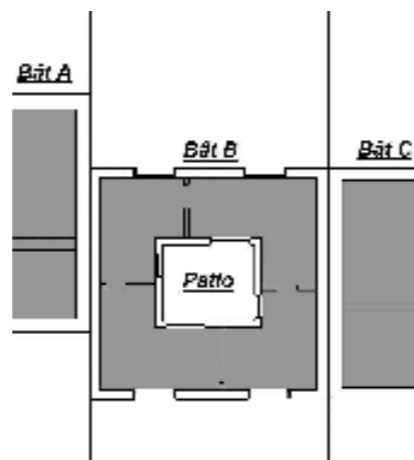
En présence d'une structure « poteaux/poutres », seuls les piliers périphériques du bâtiment peuvent être déduits.



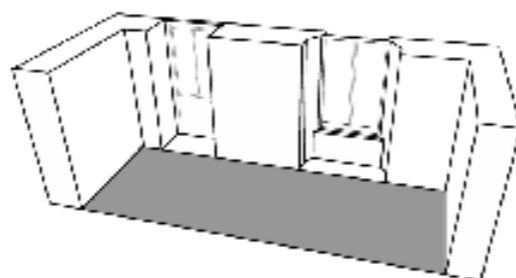
Qu'elle soit extérieure ou intérieure, l'isolation d'un mur périphérique n'est plus comprise dans la surface de plancher. Les murs « trombe » sont déduits.



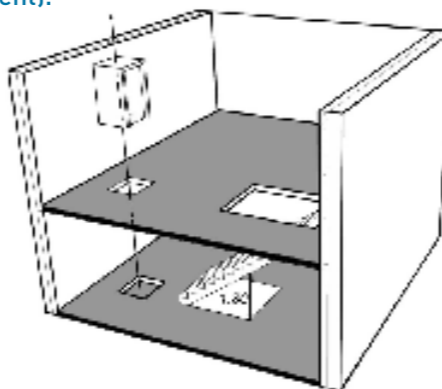
La surface est calculée depuis la face intérieure des murs périphériques et mesurée au dessus des plinthes (y compris lorsqu'elles sont techniques).



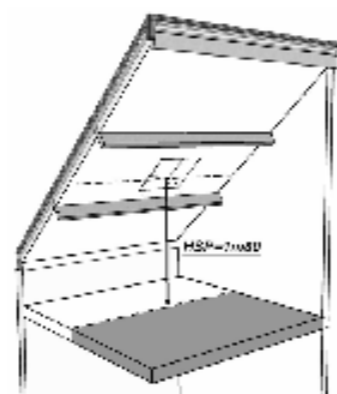
Seules les fractions d'embrasures situées au droit des ouvertures sont déductibles (même raisonnement que pour le calcul de la superficie privative).



Le fond de la cage d'ascenseur est constitutif de surface de plancher, mais pas la cabine (qui est un équipement).

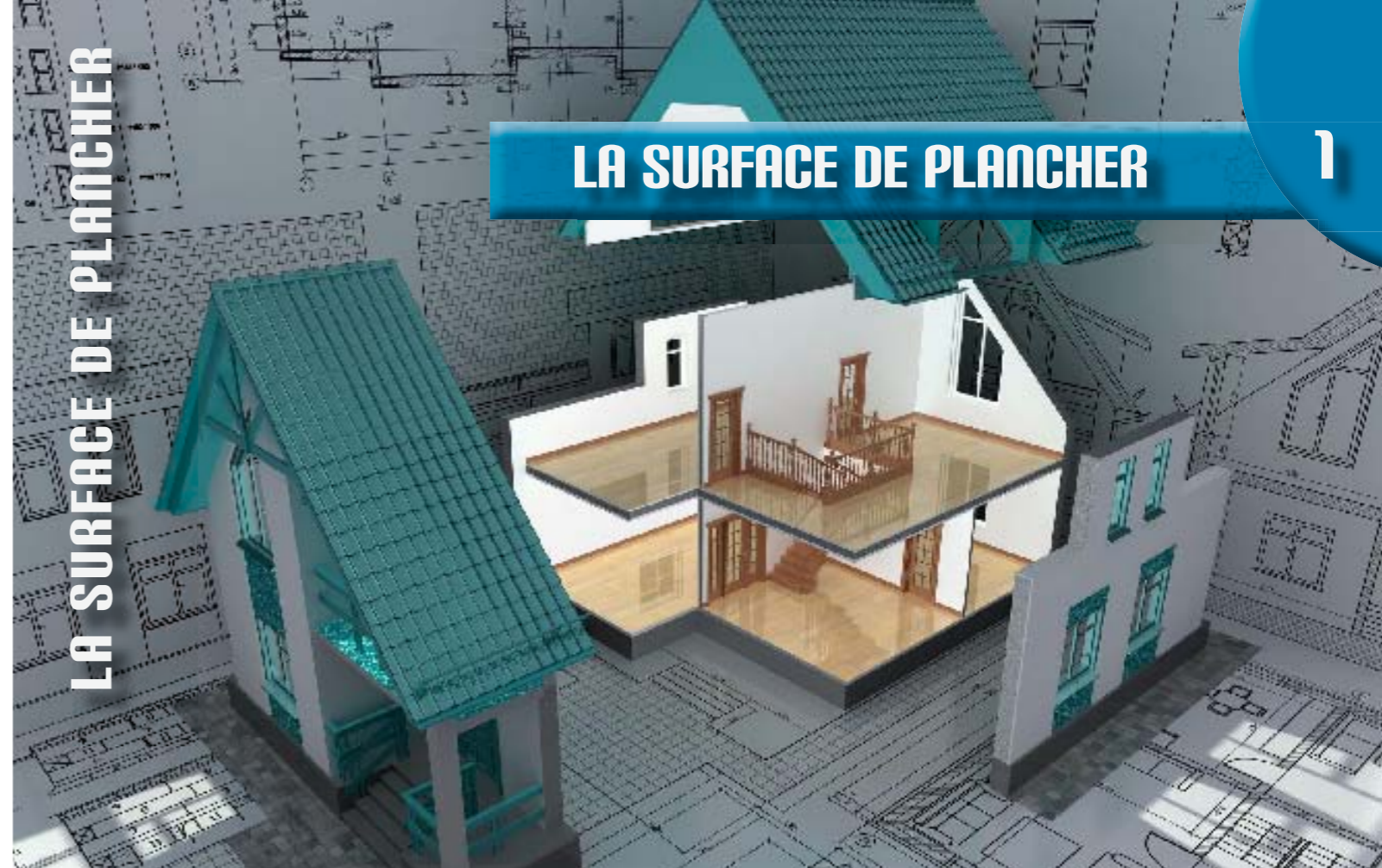


Sous combles, la HSP est à préciser au niveau inférieur de l'embrasure des châssis de toit. Toutes hauteurs sous poutres <= 1,80 m sont également déductibles.



LA SURFACE DE PLANCHER

LA SURFACE DE PLANCHER



Art. L112-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°1 : la surface de plancher

Édité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Qu'est-ce que la surface de plancher ?

La surface de plancher des constructions est destinée à remplacer la surface hors oeuvre brute (shob) et la surface hors oeuvre nette (shon). Sa définition résulte de l'article L112-1. Elle est égale à la somme des surfaces de planchers closes et couvertes de chaque niveau calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après diverses déductions énoncées à l'article R112-2.

La référence au nu intérieur permet de ne pas tenir compte de l'épaisseur des murs extérieurs et apparaît donc comme moins pénalisante notamment pour l'isolation par l'extérieur jugée particulièrement écoresponsable depuis le Grenelle de l'environnement.

La nouvelle définition de la surface de plancher conduit généralement à une augmentation des possibilités de construire en particulier pour l'habitat collectif ou les constructions autres que l'habitation individuelle par rapport à la shon. Toutefois, pour l'habitat individuel avec sous-sol, la suppression de certaines déductions forfaitaires réalisées dans l'ancien calcul et la prise en compte des sous-sols ne rendent pas avantageux la surface de plancher par rapport au droit à construire existant précédent.

L'emprise au sol est-elle différente de celle de la surface de plancher ?

La notion d'emprise au sol est définie par l'article R420-1. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Elle est utilisée en complément de la surface de plancher afin notamment de maintenir un contrôle préalable sur certaines constructions exclues du calcul de la surface de plancher eu égard à leur importance.

Afin de déterminer le type d'autorisation applicable à un projet, il convient donc dans l'ordre d'examiner la surface de plancher par rapport au seuil prévu par les textes puis si besoin son emprise au sol par rapport à ce même seuil. Par exemple, les constructions nouvelles d'une hauteur inférieure à 12 m sont dispensées de toute formalité tant que ni leur emprise au sol, ni leur surface plancher ne dépasse 5 m².

Pour savoir si le recours à un architecte est nécessaire, il convient de vérifier si la surface de plancher ou l'emprise n'excèdent pas les seuils maximum prévus par les textes.

Quelle est l'incidence sur les divisions foncières ?

Dans toutes les ZAC et tous les lotissements autorisés avant le 1^{er} mars 2012, les droits à construire attribués à un terrain (soit par le cahier des charges de cession dans le cadre des ZAC, soit par l'arrêté de permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur) sont applicables en surface de plancher, c'est-à-dire que le nombre de m² de surface constructible en surface de plancher est identique à celui exprimé en shon dans le document d'origine.

En conséquence, sur un terrain loti, si les droits à construire résultant de la surface de plancher calculés lors de la demande de permis de construire se révèlent inférieurs à ceux résultant de la shon initialement prévue pour ce même terrain, le pétitionnaire pourra demander à bénéficier d'un droit à construire correspondant à celui résultant du calcul de la shon et qui lui a été attesté par le lotisseur.

La difficulté peut naître de l'application de cette disposition dans le temps par exemple lors d'une demande d'extension de la première construction. Cette mise en application assez simple peut aussi se heurter en lotissement à un cahier des charges applicable sans limitation dans le temps entre les colotis et qui énoncerait certaines règles en fonction d'une shon maximum attachée à chaque lot.

Dans les secteurs soumis au contrôle de divisions en raison d'un détachement foncier réalisé il y a moins de 10 ans (article L123-1-11), les droits à construire résiduels seront évalués en surface de plancher même dans le cas où le certificat attestant de la shon déjà construite et délivré par le vendeur lors de la vente du terrain est exprimé en shon. Ce calcul demandera un mesurage du bâti existant ci-après envisagé.

Quelle est l'incidence sur les biens bâtis existants ?

Le mesurage d'une surface de plancher d'un bâtiment existant étant réalisé «en l'oeuvre» est plus compliqué que celui de la shon ou de la shob puisqu'il nécessite notamment une visite intérieure de chaque étage des locaux et la vérification des dessertes des caves et celliers. Il sera pourtant nécessaire pour répondre aux exigences de nouvelles demandes d'urbanisme sur un terrain bâti. Ainsi, il convient de calculer la surface de plancher de l'existant pour apprécier la constructibilité résiduelle attachée au bien.

Quelle est l'incidence sur les biens bâtis existants ? suite

Mais la différence de résultat entre nouvelle et ancienne surfaces créera certaines difficultés. Le changement de destination d'habitation au profit de l'une des 8 autres destinations prévues en matière d'urbanisme peut donner lieu à une création de surface de plancher supplémentaire du seul fait du changement de destination opéré même en l'absence de travaux notamment parce que l'habitation bénéficie d'un bonus de 10 % supplémentaire de constructibilité. Ce changement de destination peut donc entraîner un dépassement du seuil maximum de constructibilité en cas d'existence d'un COS sur le terrain concerné et rendre en principe le changement de destination impossible.

Sans même aucune demande particulière, une maison avec sous-sol peut être devenue non conforme au PLU car rendue surdensitaire avec la nouvelle définition.

En effet, les caves et les celliers situés en sous-sol d'une maison d'habitation d'un seul logement ne sont plus déductibles. Si la maison comporte 2 logements, ils ne seront déductibles que s'ils sont desservis par une partie commune. Il conviendra donc de vérifier que le document d'urbanisme applicable à un bien ne s'oppose pas explicitement à une reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme notamment sur le COS.

Sans précision expresse dans le PLU, le propriétaire a un droit à reconstruire à l'identique en vertu de l'article L111-3.

Comment se calcule la surface de plancher ?

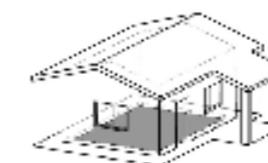
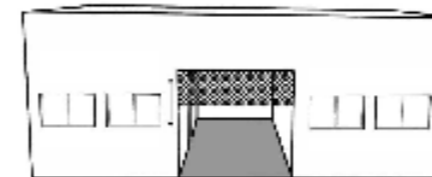
La surface fiscale : la surface de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémis (L331-10)

Surface réglementaire : sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

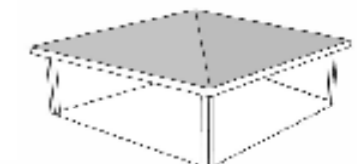
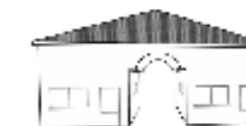
Un décret du Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémis, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme-Art L112-1).

EXEMPLES

Exemples de surfaces considérées comme closes et couvertes



Exemples de surfaces non considérées comme closes et couvertes





Article 646 du Code civil
Article L111-5-3 du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°2 : le bornage contradictoire

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes
et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Quand est-il nécessaire de réaliser un bornage ?**Doit-on avoir l'accord du voisin pour réaliser un bornage et qui prend en charge les frais ?**

L'article 646 du Code civil régit le bornage :

«**Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leur propriété contigüe. Le bornage se fait à frais communs**».

Seul le bornage contradictoire effectué, en présence des riverains concernés, par un géomètre-expert, définit juridiquement et matérialise sur le terrain les limites des propriétés privées apportant toutes les garanties aux propriétaires concernés.

Le bornage est indispensable pour :

- les terrains issus d'un lotissement (Art. L111-5-3)
- la garantie de la limite du bien foncier,
- la création d'un terrain à bâtir dès la promesse de vente,
- la division de terrains déjà bâtis et à bâtir,
- la construction de bâtiments à proximité de la limite apparente,
- l'édification de clôtures, la plantation d'arbres ou d'arbustes,
- le respect des distances (prospects),
- la sécurisation des droits à construire.

Quelles sont les limites réelles de la propriété ? A qui appartient la clôture existante ?

Pour éviter les conflits de voisinage, les limites de sa propriété doivent être juridiquement fixées. Cela permet d'éviter une construction en limite de propriété qui empièterait sur le terrain voisin et qui serait contrainte à destruction.

Mais pour prouver que le voisin n'a pas respecté le retrait de sa clôture ou de son mur et qu'il est propriétaire d'une bande de terrain au-delà de sa limite apparente, la réalisation du bornage est nécessaire et permet d'obtenir une garantie pour l'avenir.

Il doit donc être réalisé en présence des parties concernées (ou de leurs représentants) et avec leur accord.

En bordure de route, où est la limite de la propriété ?

L'article L112-1 du Code de la voirie routière expose que «l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines».

Il est fixé par un plan d'alignement, ou par un arrêté individuel d'alignement.

Que faut-il pour réaliser un bornage ?

Pour effectuer un bornage, il est indispensable, pour le géomètre-expert, d'avoir pris connaissance au préalable des documents suivants :

- Tout bornage contradictoire préexistant.
- Les informations sur la position des limites présentes dans les titres de propriétés.
- Les limites apparentes et la nature des lieux (fossé, bas de talus, murs, clôture...).
- Les connaissances et les dires des gens sur les limites reconnues et respectées antérieurement.
- Les documents cadastraux.

Il est bon de rappeler que le cadastre est un document fiscal et ne peut pas être assimilé à un titre de propriété.

En cas de désaccord entre les parties sur les limites proposées ou lorsqu'un voisin refuse de participer aux opérations de bornage amiable, le géomètre-expert rédige un procès-verbal de carence.

Le propriétaire ne peut que recourir au bornage judiciaire auprès du Tribunal de Grande Instance (TGI) pour connaître ses limites de propriété.

Quels sont les devoirs du géomètre-expert en matière de bornage ?

Depuis le 1^{er} juillet 2010, le géomètre-expert doit rédiger un procès-verbal de bornage et de délimitation qui est normalisé par la profession. Les points déterminant les limites de propriété doivent être géoréférencés (cf www.geofoncier.fr).

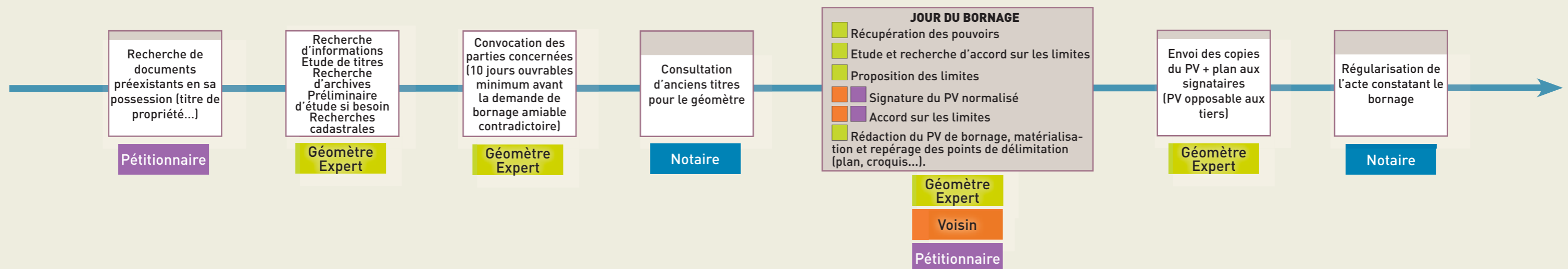
Cela permet de pérenniser la position des limites.

Les archives doivent être conservées pendant une durée minimum de 30 ans.

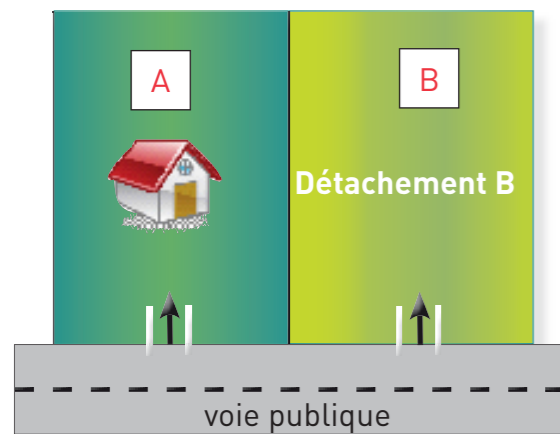
Article L111-5-3 du Code de l'urbanisme**Le bornage du lot détaché en matière de lotissement.**

Le bornage est obligatoire lorsque le terrain doit recevoir un immeuble à usage d'habitation ou mixte.

A défaut : nullité de l'acte. Action encadrée dans un délai d'un mois.

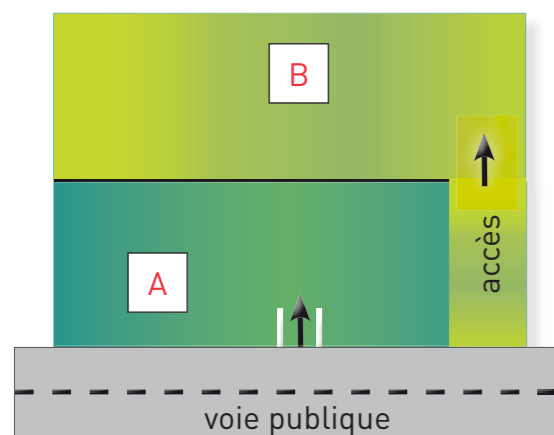


Détachement d'un terrain à bâtir indépendant en réseaux et accès



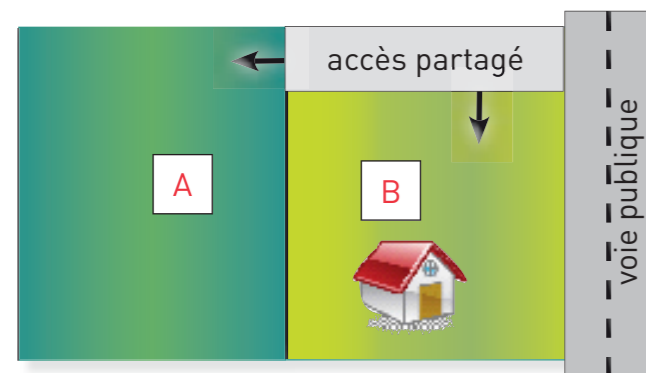
Déclaration préalable sur B seul
ou A et B pour faire bénéficier B de la
constructibilité résiduelle de A

Création d'un lot avec accès indépendant

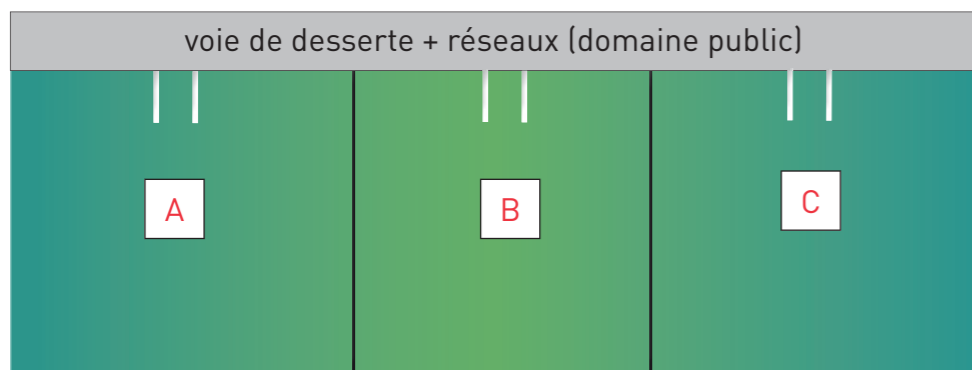


Si l'accès dessert uniquement le terrain B et aucun
réseaux communs déclaration préalable,
sinon permis d'aménager

Création d'un lot avec accès partagé



Division d'un terrain unique en plusieurs terrains, sans voies, espaces ou équipements communs



Guide pratique n°3 : la déclaration préalable

Edité par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la chambre UNGE des géomètres-experts de l'Isère



LA DÉCLARATION PRÉALABLE

LA DECLARATION PREALABLE



Articles R421-9 à R421-12, R421-17 et R421-23
du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°3 : la déclaration préalable

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes
et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Que faire lors de la création de construction nouvelle ?

Quel régime pour les travaux sur constructions existantes et les changements de destination ?

S'agissant des constructions nouvelles :

En application des articles R 421-9 à R 421-12 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² ;
- Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² ;
- Les clôtures lorsque le conseil municipal a décidé de soumettre ces clôtures à déclaration préalable.
- Les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 mètres (pour les secteurs sauvegardés : déclaration préalable quelle que soit la hauteur).
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63.000 volts ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m² non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un 1,80 m ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2.000 m² sur une même unité foncière ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kva et dont la hauteur maximum peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kva et inférieure ou égale à 250 kva quelle que soit leur hauteur (non applicable aux éoliennes, aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol).
- Les terrains mis à la disposition des campeurs, les aires d'accueil des gens du voyage, l'installation de caravanes pendant une durée supérieure à 3 mois hors des terrains de camping ou parcs de loisirs (soumis à permis d'aménager).
- Les panneaux solaires photovoltaïques installés sur les toits dès lors qu'ils modifient l'aspect extérieur de l'immeuble.

Travaux sur l'existant et changements de destination soumis à déclaration préalable

(article R 421-17 du Code de l'urbanisme) - Voir «fiche n° 6 travaux sur construction existante» et «fiche n°7 changement de destination».

Détachement de lots de terrain à bâtir

Toute division de terrain à bâtir constitue un lotissement, autorisé soit par une déclaration préalable, soit par un permis d'aménager.

La déclaration préalable suffit pour toutes les divisions de terrain où un permis d'aménager ne s'impose pas. La déclaration préalable s'impose quel que soit le nombre de lots dès lors qu'il n'y a pas de création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que l'on ne se trouve pas dans un site classé ou sauvegardé.

En application de l'article R 442-2 (nouveau)

Lorsqu'une construction est édifée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

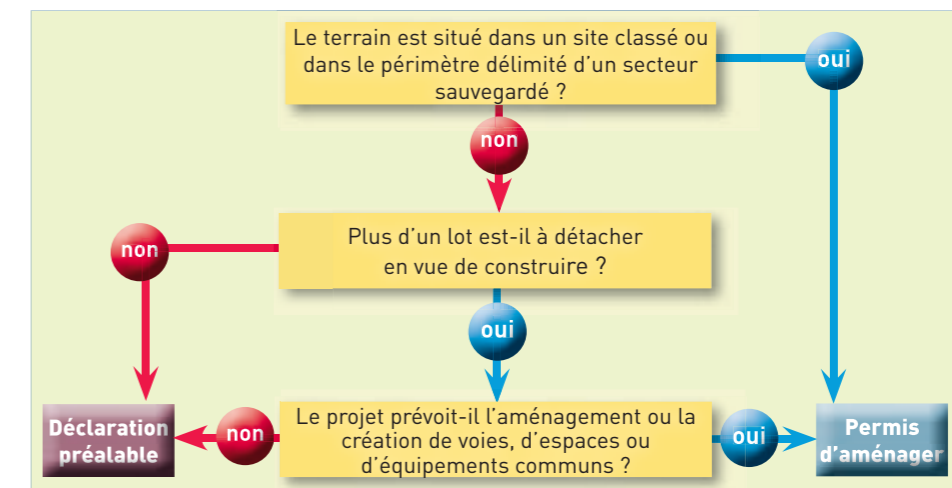
NB : Le conseil municipal peut instituer l'obligation de déposer une déclaration préalable pour toute division par application de l'article L111-5-2 du Code de l'urbanisme.

Quel est le délai d'instruction d'une déclaration préalable ?

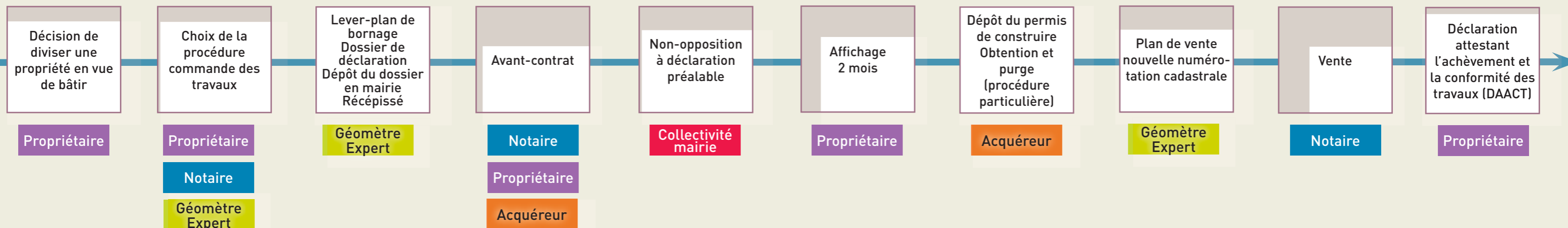
Le délai d'instruction est de 1 mois sauf exceptions.

L'arrêté de non opposition à déclaration préalable est susceptible de recours mais pas de retrait.

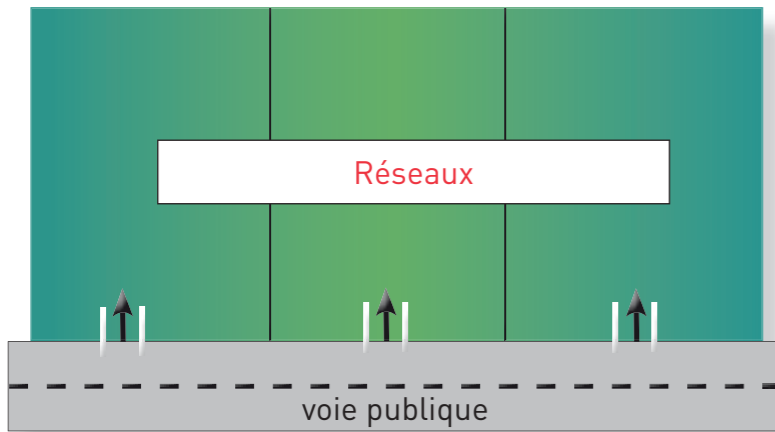
Quelle procédure utiliser lors d'un détachement d'un lot de terrain à bâtir ?



voir schémas au verso

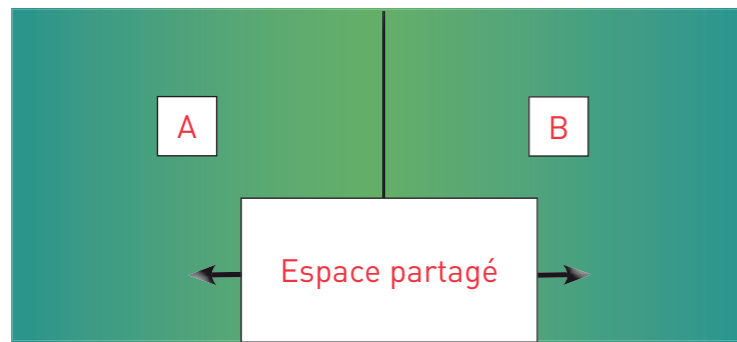


Création de trois lots avec réseaux communs



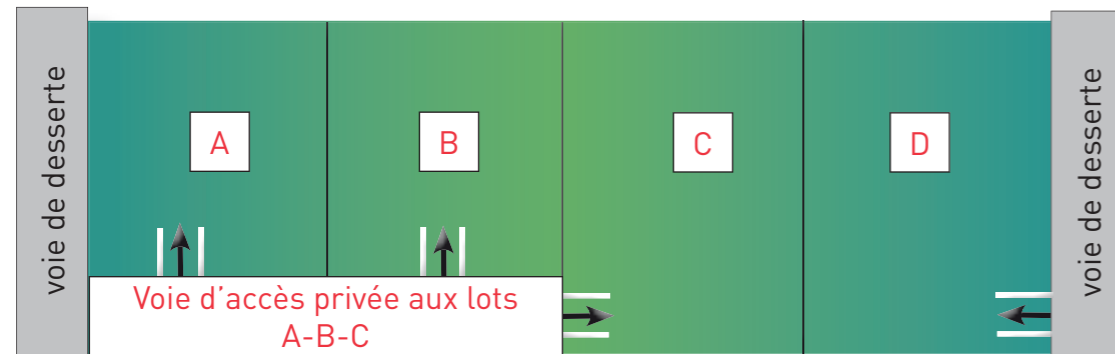
Permis d'aménager car réseaux communs même si tous les terrains ont un accès à la voie publique

Création de deux lots avec un espace partagé

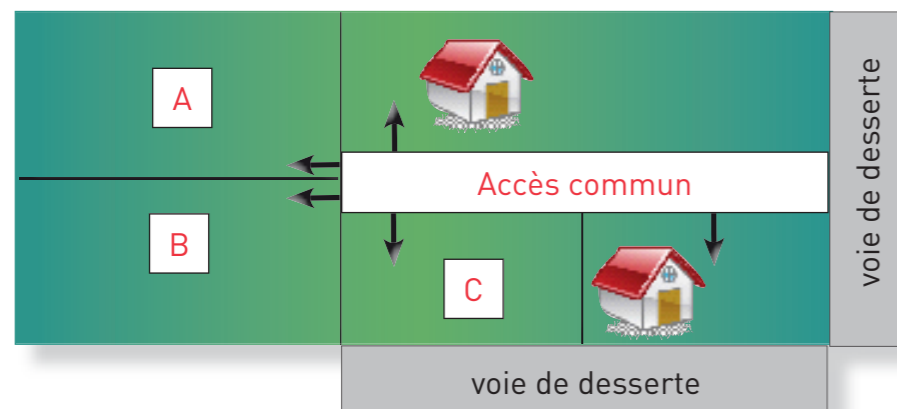


Permis d'aménager car espace commun (servitudes, indivision...)

Création de quatre lots avec voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots



Division en cinq parcelles desservies par une voie commune : 3 lots et 2 terrains à bâtir



Guide pratique n° 4- le permis d'aménager

Edité par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la chambre UNGE des géomètres-experts de l'Isère



LE PERMIS D'AMÉNAGER

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Articles R421-19 à R421-22 du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°4 : le permis d'aménager

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Dans quel cas doit-on déposer une demande de permis d'aménager ?

Suivant l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, il faut effectuer une demande de permis d'aménager pour :

- Les lotissements :
 - de plus d'un lot qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, augmentant de plus de 10% le nombre des emplacements ou modifiant la végétation ;
- L'aménagement d'un terrain pour le sport motorisé ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports > 2 hectares ;
- L'aménagement d'un golf > 25 hectares ;
- Les aires de stationnement > 50 unités ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de hauteur > 2m et de surface > 2 hectares.

Qu'en est-il pour les secteurs sauvegardés ?

Tout aménagement en secteur sauvegardé nécessite un permis d'aménager (golfs, parcs d'attractions, aires de jeux ou de sports, aires de stationnement, création d'un espace public, quelle que soit leur dimension, détachement d'un lot de terrain à bâtir).

Quel est le délai d'instruction d'un permis d'aménager ?

Le délai d'instruction d'un permis d'aménager est fixé à trois mois sauf exceptions. (Voir annexe : les délais administratifs).

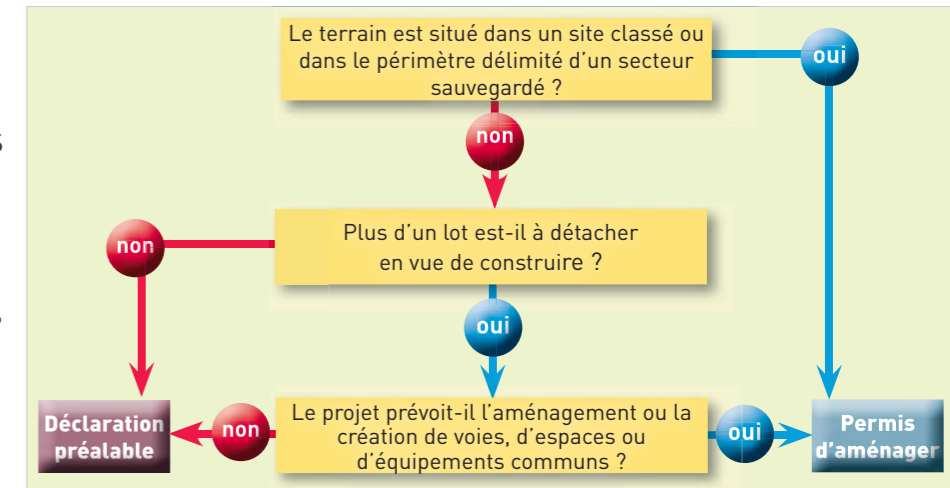
Si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de deux ans par l'entrepreneur du projet ou interrompus pendant une durée supérieure à un an, le permis d'aménager devient caduc.

A quel moment peut-on acquérir un lot créé dans le cadre d'un permis d'aménager ?

La réponse se trouve dans les articles L442-4 et -8 du Code de l'urbanisme.

Seule une promesse unilatérale de vente peut être signée APRES la délivrance du permis d'aménager.

Avant la signature de cette promesse de vente, un bornage aura impérativement été réalisé, si les terrains sont destinés à recevoir un immeuble à usage d'habitation.



À quel moment les acquéreurs peuvent-ils obtenir leur permis de construire ?

Cette question est traitée à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme.

Les acquéreurs peuvent obtenir leur permis de construire :

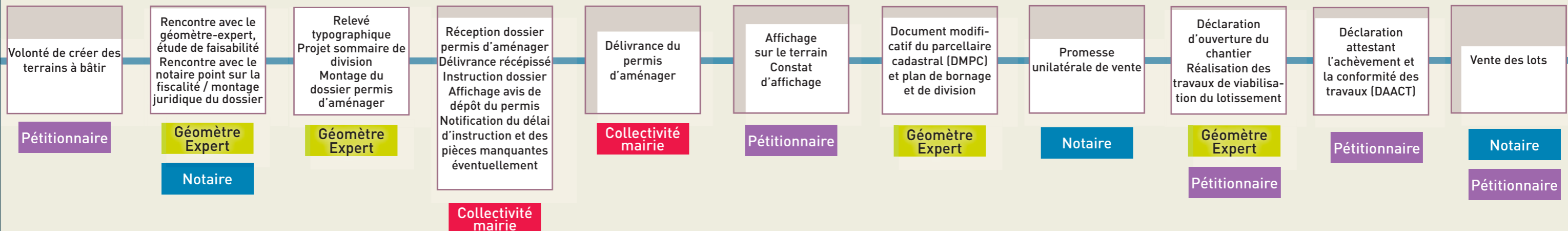
- Soit à compter de l'achèvement des travaux constaté par le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de vente des lots, à condition que les équipements desservant le lot soient eux-mêmes achevés.

Si le terrain n'est pas destiné à accueillir une maison individuelle, le permis de construire peut être obtenu dès la délivrance du Permis d'Aménager, s'il n'est mis en œuvre que lorsque les équipements sont achevés.

Combien de temps les droits à construire sont-ils cristallisés ?

Les droits à construire sont cristallisés pendant 5 ans (art. L442-14) à compter de l'achèvement des travaux du lotissement.

voir schémas au verso





Articles R431-24
du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°5 : le permis de construire valant division

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes
et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Dans quels cas le permis valant division foncière s'applique-t-il ?

Par principe, suivant l'article R431-24 du Code de l'urbanisme, les travaux projetés portant sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain sont soumis à permis de construire valant division lorsque le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.
Le vecteur habituel de la division en permis groupé est la vente en l'état futur d'achèvement.

L'exigence d'un maître d'ouvrage unique est-elle toujours de rigueur ?

Désormais, il n'y a plus l'obligation d'avoir un maître d'ouvrage unique. Ce permis peut-être mis en œuvre par plusieurs co-titulaires.

Comment sont appréciées les dispositions du document d'urbanisme relatives au permis groupé ?

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme prévoit que, pour les permis valant division, sauf si le règlement s'y oppose, les dispositions définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

L'instruction de la demande de permis groupé doit donc se faire sans tenir compte des futures divisions.

Quels sont les documents nécessaires pour son instruction ?

Lors de la demande de permis de construire valant division, la fourniture d'un plan de division (PC 32) est obligatoire en complément des pièces nécessaires à l'instruction du permis de construire.

Lors de la création de voies ou d'espaces communs, le projet de constitution, entre les acquéreurs d'une association syndicale libre (PC 33) régissant la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies ou espaces communs est joint à la demande sauf si l'ensemble est géré par une copropriété ou qu'une convention avec la collectivité prévoit la cession de l'intégralité des voies et espaces communs.

Les transferts partiels et la modification du permis sont-ils possibles ?

Le transfert partiel ou total ainsi que la modification du permis de construire en cours de validité sont possibles. Même en cas de transfert partiel, le permis reste unique.

Il est donc nécessaire de remplir le formulaire de transfert et/ou celui de modification disponibles en mairie, pour que la demande soit prise en compte.

Néanmoins toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne peut donc être autorisée dans le cadre de la scission ou transfert de permis de construire valant division.

De même, il n'est pas possible de réaliser le partage de terrains acquis sous le régime de l'indivision, par le biais d'un permis de construire valant division, pour des maisons individuelles.

Rép. Min.Vauzelle n°79416, JO AN 22 mars 2011, p.2878

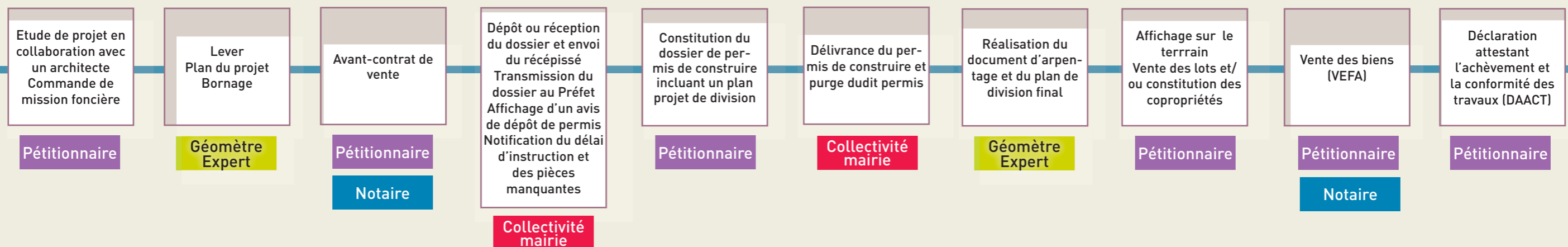
En cas de création de copropriété horizontale, y-a-t-il division nécessitant un permis valant division ?

Pour la création d'une copropriété horizontale, il faut mettre en place un permis de construire valant division du fait qu'il s'agit d'une division en jouissance. (Il y a propriété commune du sol mais chaque copropriétaire dispose de parties privatives).

Quelles sont les formalités en cas de permis de construire valant division ?

Le délai d'instruction du permis valant division est de trois mois avec la possibilité de majorations ou de prolongations éventuelles suivant les cas.

(Voir fiche annexe : les délais administratifs).





Articles R421-14 à R421-17 (a),(c) à (g)
du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°6 : les travaux sur constructions existantes

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes
et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Quel est le principe applicable ?

Par principe, suivant l'article R421-13 du Code de l'urbanisme, les travaux sur constructions existantes sont dispensés de formalités.

Ces règles ne concernent pas les travaux d'entretien ou de réparation ordinaire.

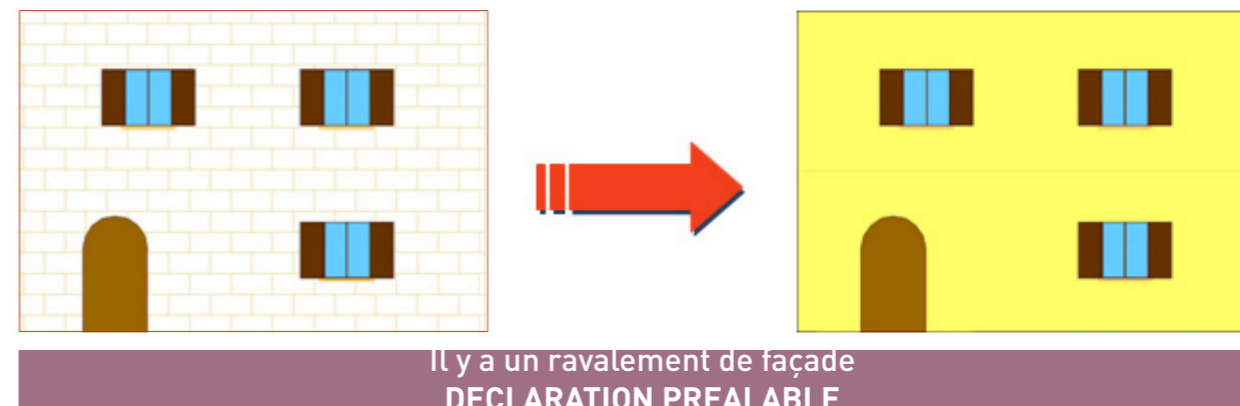
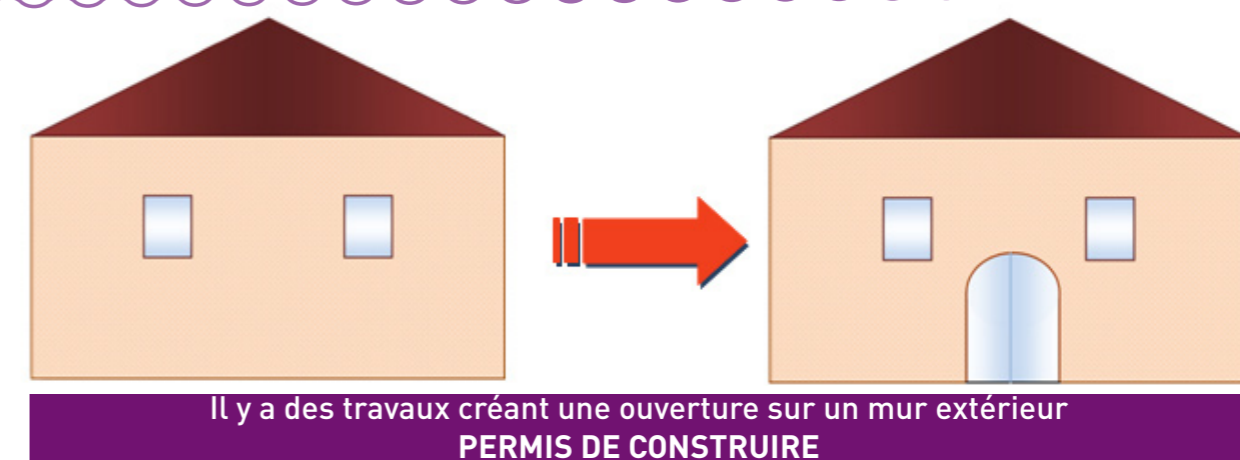
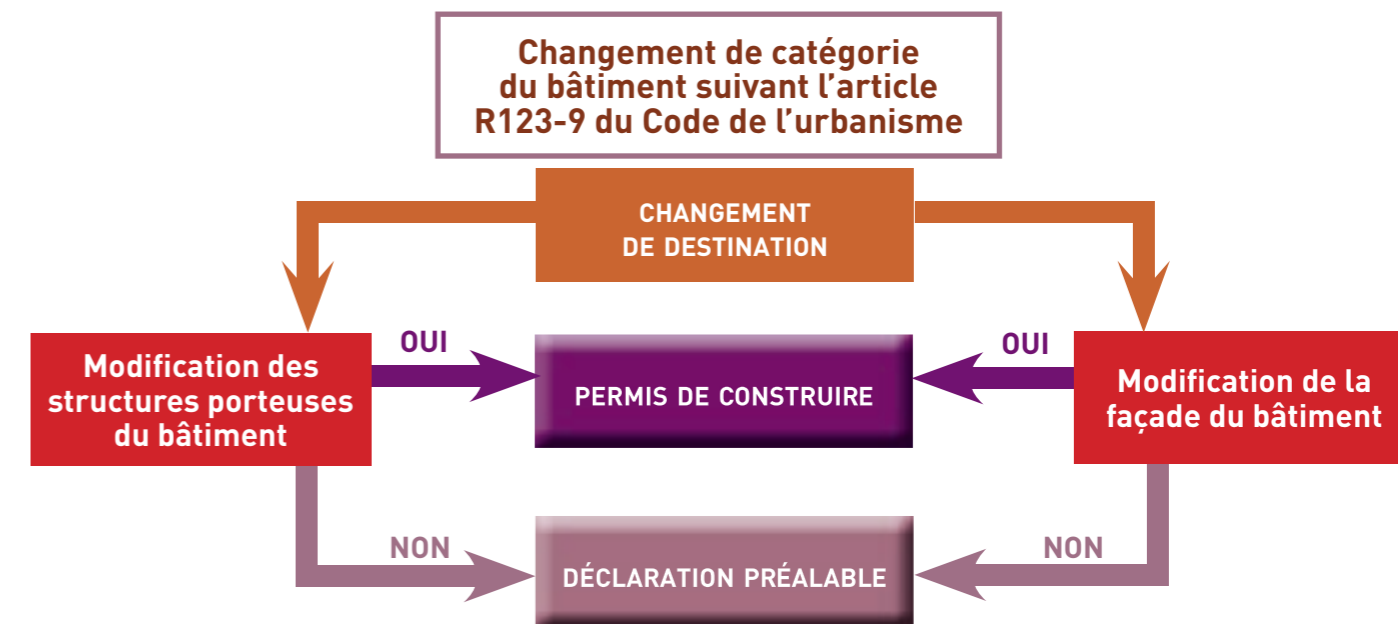
Quels sont les travaux soumis à :

DÉCLARATION PRÉALABLE

- Les travaux de ravalement de façade.
- Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant.
- Les travaux effectués à l'intérieur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé mais dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) n'est pas approuvé ou a été mis en révision.
- Les travaux modifiant ou supprimant un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager d'après les documents d'urbanisme en vigueur dans la commune.
- Les travaux modifiant ou supprimant un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié par une délibération du conseil municipal après enquête publique, dans les communes non dotées de PLU.
- Les travaux créant une emprise au sol > à 5 m² et < à 20 m², soit surface de plancher < à 20 m², seuil porté à 40 m² de surface de plancher si territoire doté d'un PLU
- Les changements de destination sans travaux. (Voir fiche n°7 : le changement de destination)

PERMIS DE CONSTRUIRE

- Les travaux créant plus de 20 m² de surface de plancher ou emprise au sol, sauf extension travaux < 40 m²
- Les travaux modifiant le volume d'un bâtiment et créant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur.
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.
- Dans les secteurs sauvegardés, les travaux modifiant la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants et exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) comporte des prescriptions spéciales.
- Dans les secteurs sauvegardés, les travaux portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager inscrit au PSMV.
- Les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques.
- Les changements de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade des bâtiments. (Voir fiche n°6 : le changement de destination)





Articles R421-13, R421-14 (b) et R421-17 (b)
du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°7 : le changement de destination

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes
et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Qu'est-ce qu'un changement de destination ?

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une catégorie à une autre au sein des neuf destinations fixées par l'article R123-9 du Code de l'urbanisme qui sont :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'entrepôt,
- La construction et l'installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination est-il, dans tous les cas, soumis à un contrôle ?

L'intégralité des changements de destination des constructions existantes est soumise à un contrôle administratif qu'il y ait ou non présence de travaux.

Dans quels cas faut-il faire une demande de :

PERMIS DE CONSTRUIRE

Lorsque les changements de destination s'accompagnent de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment.

DECLARATION PREALABLE

Lorsque les changements de destination ne s'accompagnent pas de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment ou même en l'absence de tous travaux.

En revanche, de simples travaux intérieurs déplaçant des cloisons ou changeant la distribution sans modifier les structures porteuses ne sont pas soumis à permis de construire.

Qu'en est-il des locaux accessoires ?

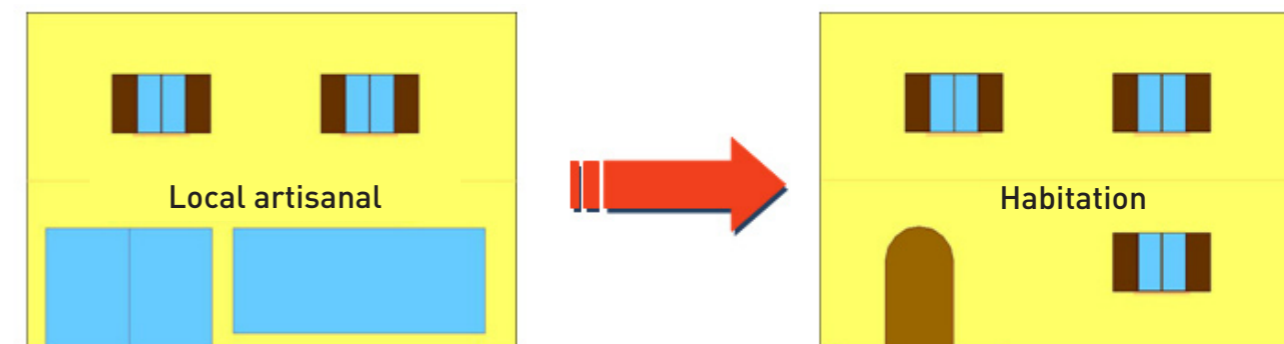
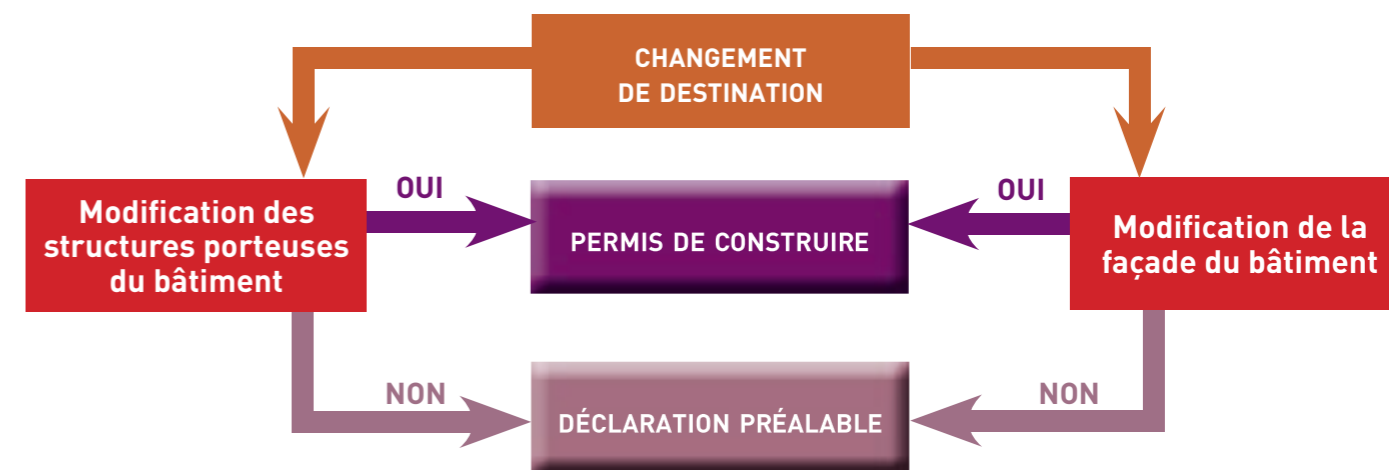
Selon l'article R421-14 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

La collectivité peut-elle demander le versement de participation pour un changement de destination ?

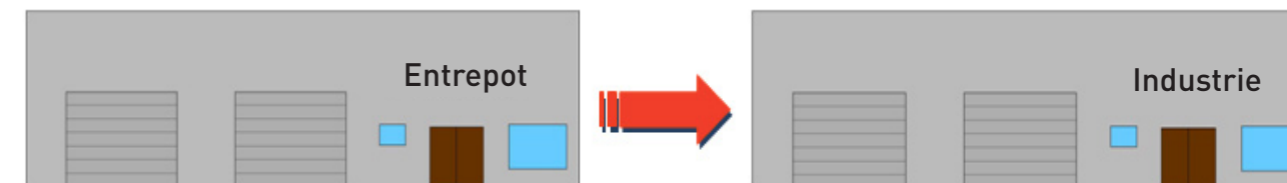
Dorénavant, dans tous les cas de changements de destination, la collectivité peut demander les participations prévues aux articles L332-6 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ces participations peuvent être exigées dans le délai de deux mois à compter de la date de non opposition à la déclaration préalable.

Changement de catégorie du bâtiment suivant l'article R123-9 du Code de l'urbanisme



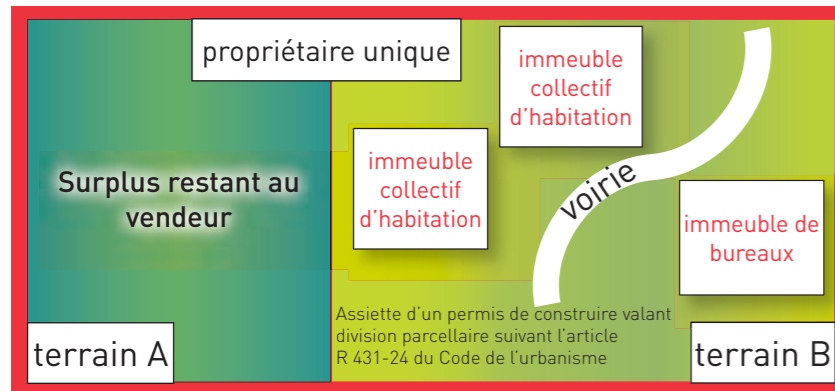
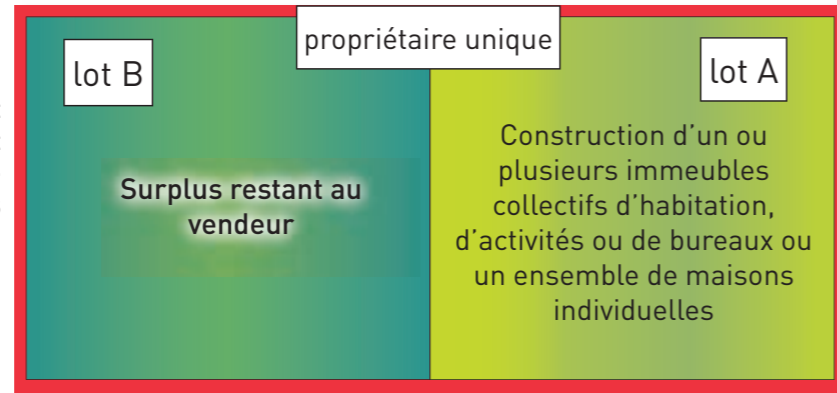
Il y a changement de destination : passage d'un local artisanal à une habitation. Il y a eu des travaux modifiant la façade du bâtiment. **PERMIS DE CONSTRUIRE**



Il y a changement de destination : passage d'un entrepôt à une industrie. Il n'y a pas eu de travaux **DECLARATION PREALABLE**

Assiette du terrain en rouge

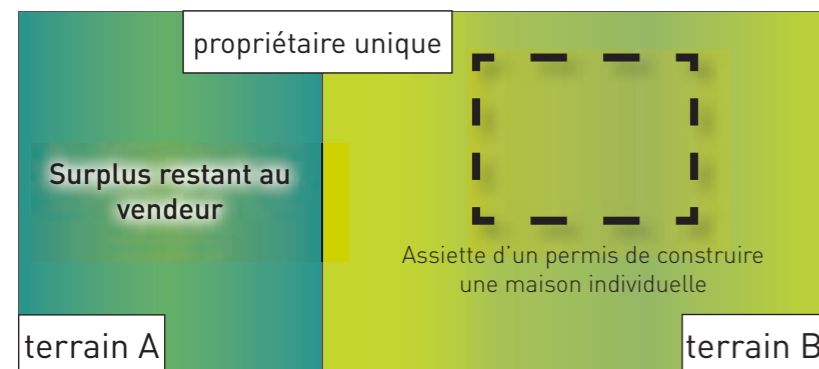
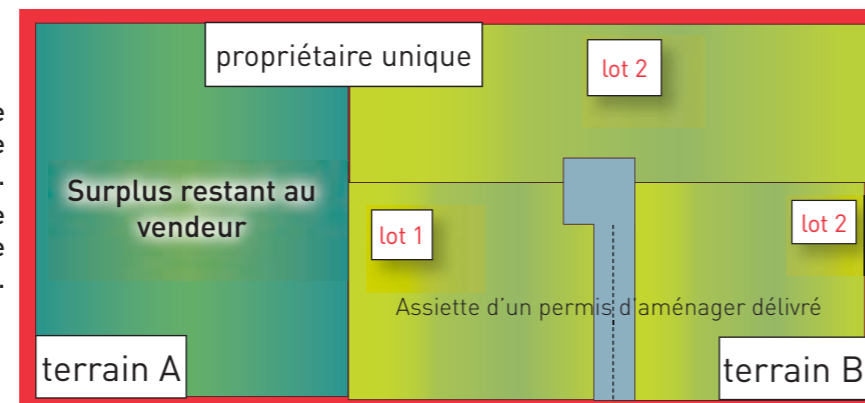
La division résultant de la vente du lot A au titulaire du permis de construire n'est pas soumise à la réglementation des lotissements (déclaration préalable ou permis d'aménager).



La cession du terrain B au titulaire du permis de construire délivré sur le terrain B n'entre pas dans la réglementation des lotissements.

Pour que la collectivité puisse apprécier la division, la demande de permis doit clairement identifier l'entité foncière avec le terrain A et le terrain B figurant sur le plan de division.

Le terrain A n'entre pas dans le décompte des lots du permis d'aménager délivré sur le terrain B.
La division du terrain A et terrain B est une division «primaire» entrant dans le cadre de l'article R442-1-a du Code de l'urbanisme.



La division doit être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

A défaut, le notaire ne pourra pas se référer à l'article R442-1-a

LA DIVISION PRIMAIRE

LA DIVISION PRIMAIRE



Article R442-1 (a)
du Code de l'urbanisme

Guide pratique n°8 : la division primaire

Edité par les Notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la Chambre UNGE des Géomètres-Experts de l'Isère



Quel est l'intérêt du recours à la division primaire ?

La division primaire est exclue du champ d'application du lotissement par les textes, de ce fait les procédures relatives aux autorisations et au financement des travaux extérieurs inhérent au lotissement sont exclues.

Quand parle-t-on de « division primaire » ?**Dans quel cas peut-on réaliser une « division primaire » ?**

Ne constituent pas des lotissements, aux termes de l'article R.442-1-a, les divisions suivantes :

« Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation ».

Ces divisions, hors lotissements, sont dites « primaires » par la pratique.

Préconisation

Dans le cadre d'un permis de construire déposé en application de l'article R442-1-a, il est préconisé de déposer un plan exposant le découpage et visant l'article afin que le service instructeur soit informé.

Quel est le déroulement des opérations ?

Le vendeur ou le futur acquéreur dépose une demande de permis de construire en fonction de l'opération envisagée dont le terrain d'assiette est l'intégralité de l'unité foncière c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

Le permis est alors instruit par la commune. A sa délivrance, il doit faire l'objet d'un affichage conforme aux prescriptions de la loi afin qu'il soit purgé de tout recours.

A la suite de la délivrance de l'autorisation, il est procédé à la division du terrain.

En aucun cas cette procédure n'est possible pour la construction d'une maison individuelle.

Quels sont les écueils à éviter ?

La division primaire pouvant entraîner une surdensification dans l'avenir, les possibilités de travaux ainsi que les subdivisions peuvent être limitées.

Les parties doivent prévoir la gestion des droits à construire entre le tènement détaché et le tènement restant la propriété du vendeur.

La division peut entraîner une difficulté pour un nouveau permis ou un permis modificatif tant sur le terrain vendu que celui conservé. En outre ceux-ci peuvent se trouver priver de toute constructibilité résiduelle à l'issue de la division.

Néanmoins, s'il y a « surdensification » sur la partie détachée, dès que le permis est achevé, le tènement qui reste la propriété du vendeur retrouve ses droits à construire appliqués à l'unité foncière dont il demeure propriétaire.

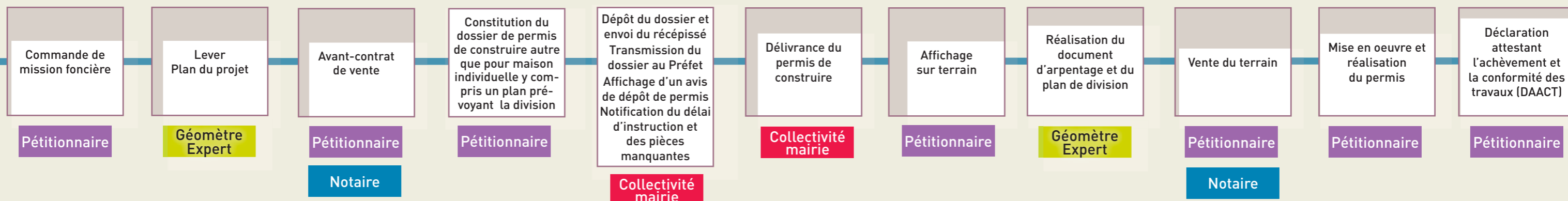
Les règles de prospects applicables sont celles existantes en cas de construction sur un même terrain de plusieurs constructions. Néanmoins afin d'éviter toutes difficultés ultérieures et notamment un refus de conformité, les prospects doivent être gérés par rapport à la limite divisoire comme entre propriété voisine et non pas par rapport aux règles s'appliquant à une construction sur un même terrain.

La bonne pratique conduira donc les professionnels à faire en sorte que les projets prennent en compte les règles propres au terrain détaché. C'est-à-dire que le tènement détaché soit autonome en ce qui concerne la gestion des droits à construire (s'il existe un COS ou un CES) et des prospects.

Comment prendre en compte les travaux communs lors de plusieurs divisions primaires ?

L'article L332-6 du Code de l'urbanisme détermine, dans le cas de la réalisation d'équipements publics, les participations exigibles des bénéficiaires d'autorisations (PUP principalement).

voir schémas au verso



LES DÉLAIS ADMINISTRATIFS (en vigueur au 1^{er} mars 2012) * Les majorations ne sont pas cumulables entre elles **Les délais ne sont pas cumulables entre eux	Déclaration préalable	Permis de démolir, permis de construire d'une maison individuelle	Permis d'aménager
Droit commun	1 mois	2 mois	3 mois
DÉLAIS D'INSTRUCTION MAJORÉ (APRÈS AJOUT AU DÉLAI DE DROIT COMMUN)*			
projet situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre est délimité (art R423-24)	2 mois	3 mois	4 mois
consultation d'une commission départementale ou régionale (art R423-25)		4 mois	5 mois
SUBSTITUTION D'UN DÉLAI PARTICULIER**			
Projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national (art R423-26)		5 ou 6 mois	5 ou 6 mois
Consultation d'une commission nationale (art R423-27)		6 mois	6 mois
Immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé (R423-28)		6 mois	6 mois
projet situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit dans un secteur sauvegardé dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'est pas encore approuvé (art R423-28)		6 mois	6 mois
Projet soumis à autorisation de défrichement et dont le défrichement n'est pas soumis à enquête publique (art R423-29)		3 mois	3 mois
Projet de défrichement soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains (art R423-29)		7 mois	7 mois
Projet soumis à autorisation de défrichement et dont le défrichement est soumis à enquête publique (art R423-29)		9 mois	9 mois
Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique (art R423-30)		7 mois	7 mois
Travaux soumis à autorisation du Ministre chargé des sites ou de la défense (art R423-31)		1 an	1 an
Projet soumis à enquête publique au titre du Code de l'environnement (art R423-32)		2 mois	2 mois
PROLONGATIONS EXCEPTIONNELLES DE DÉLAIS			
Projet pour lequel le préfet a prolongé le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement (art R423-34)		+ 3 mois	+ 3 mois
Projet pour lequel l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) fait l'objet d'un recours auprès du préfet de région (art R423-35)		+ 3 mois	+ 3 mois
Projet dont l'autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique fait l'objet d'un recours (art R423-36)		+ 4 mois	+ 4 mois
Projet faisant l'objet d'une évocation par le ministre des sites, ministre chargé de la protection de la nature, ministre des monuments historiques et espaces sauvegardés (art R423-37)		1 an	1 an