

Table des matières

Pédiluve / piscines.....	1
Installation d'un velux / voisin / droit civil.....	2
Mur écran / implantation.....	2
TA / construction achevée / garage non réalisé.....	3
2 PC / 1 terrain / 2 demandeurs successifs.....	4
Instruction PC / largeur voie.....	6
Transfert partiel de permis valant division / logements sociaux.....	6
Pergola / emprise au sol.....	7
PA / PC / découpage des lots.....	7
Règles applicables / lotissement.....	7
zone UB / projet non raccordable au réseau d'assainissement.....	8

annexe : doctrine ministérielle transfert partiel

Pédiluve / piscines

Les piscines ne sont pas réglementées en fonction de la hauteur d'eau mais en fonction de la superficie du bassin, de leur couverture et de leur localisation.

Les pédiluves ne sont pas prévus en tant que tels dans le code de l'urbanisme ; il convient de les assimiler à des piscines :

[Article R. 421-2](#)

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

[Article R. 421-9](#)

En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

[Article R. 421-11](#)

I.-Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les

espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédés d'une déclaration préalable :

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

Installation d'un velux / voisin / droit civil

Comme suite à votre demande adressée à la DDT le 29 avril concernant les inconvénients qui résulteraient de l'installation d'un velux par les voisins, je vous informe que le droit de l'urbanisme, et notamment le permis de construire, ne sanctionne pas le respect du droit civil.

Cela signifie que les autorisations d'urbanisme ne vérifient pas le respect des règles de droit civil, telles que le droit de vue. Un permis de construire ne peut en aucun cas faire l'objet d'un refus sur un motif tiré du code civil.

Si un tiers s'estime lésé par la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en ce qui concerne le respect du droit civil, il lui appartient de saisir le juge civil. Il s'agirait alors d'un litige de droit privé, qui ne relèverait ni de la compétence du maire, ni de celle du préfet.

Mur écran / implantation

Dans la mesure où d'une part il existe déjà un mur de clôture (mitoyen) et d'autre part le mur en gabion ne couvre pas toute la longueur de la limite séparative, il serait difficile de soutenir qu'il s'agit d'un mur de clôture. Il semble plutôt qu'il s'agisse d'un mur écran (en rapport avec la piscine).

J'ai trouvé 2 jp concernant des murs écrans :

- la première dans laquelle le mur écran prend appui sur la construction et est indissociable du bâtiment : respect de la règle de prospect imposée :

[CAA Marseille, 3 avril 2015, 13MA00976 :](#)

6. Considérant que les constructions dont l'édification en limite séparative a été autorisée par le permis de construire modificatif du 6 août 2010 sont, d'une part, un mur dit "écran", construit perpendiculairement à la limite séparative et allant de celle-ci jusqu'au bâtiment principal sur lequel il prend appui, et, d'autre part, un mur construit le long de la limite séparative, destiné à constituer, avec les poutres et la dalle le liant au bâtiment principal, une pergola ; que ces constructions, qui sont dans ces conditions parties intégrantes et indissociables du bâtiment principal dont elles sont jointives, ne peuvent être regardées comme des annexes, seules constructions autorisées en limite séparative par les dispositions précitées ; que leur réalisation devait donc respecter la règle de prospect posée par les dispositions précitées ;

- la deuxième où le mur écran est installé sur un toit-terrasse et n'est pas considéré comme une partie de la construction, pas concerné par la règle de prospect :

[CAA Versailles, 19 septembre 2019, 17VE02167 :](#)

Par ailleurs, les édicules à vocation technique situés sur les toits-terrasses ne sont pas des éléments de la construction principale à prendre en compte ni dans le calcul de distance calculée horizontalement, ni dans celui de la hauteur dont le point le plus haut à prendre comme référence correspond en l'espèce à l'acrotère. Pour ce dernier motif et dans la mesure où il n'est pas une partie de la construction, le mur écran faisant office de pare-vue installé en façade sud sur le toit-terrasse du bâtiment B n'entre pas dans le champ d'application de la règle de retrait minimal. Ainsi, la construction projetée ne méconnaît pas les dispositions de l'article UH 7.1. b) du code de l'urbanisme. Dès lors, le maire de la commune de Montreuil n'a pu légalement opposer au pétitionnaire la méconnaissance de ces dispositions du plan local d'urbanisme.

Elles ne sont pas très utiles dans la mesure où elles ne concernent pas un mur écran dans une position similaire au projet mais elles nous montrent que le juge a appliqué l'article 7 pour déterminer si le mur écran entre dans son champ d'application.

Il me semble que les murs écrans sont de nature à poser deux problèmes : un problème esthétique s'ils sont trop imposants et un problème de voisinage s'ils sont trop hauts.

Question esthétique, si ce mur est trop imposant et risque de porter atteinte au caractère et à l'intérêt du paysage environnant, vous pouvez motiver un refus sur [R. 111-27](#).

Question hauteur, je vois que le mur en gabion projeté ne dépasse pas la hauteur du claustra déjà installé chez le voisin. Le claustra du voisin se trouve dans la même situation que le mur en gabion, il s'agit d'un mur écran. Si le voisin garde son claustra, le mur en gabion ne va pas le gêner mais s'il les enlève et que les constructions de 2 m ne sont pas autorisées en limite séparative, il risque d'y avoir un souci.

L'article 7 indique que :

7.1 A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

7.3 Nonobstant les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus, l'implantation sur limite séparative des constructions pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habilité des pièces principales d'un bâtiment voisin

Je ne sais pas si c'est volontaire de la part des rédacteurs du POS mais à mon sens les articles 7.1 et 7.2 réglementent l'implantation des bâtiments uniquement, pas des constructions en général. Le mur écran n'étant pas un bâtiment il n'est pas concerné par ces 2 paragraphes ; son implantation serait alors libre, sous réserve de l'article 7.3 (et de R. 111-27 précité).

TA / construction achevée / garage non réalisé

Question :

Le pétitionnaire a eu un accord pour un PC maison individuelle avec garage accolé. Il n'a jamais réalisé le garage, mais a déposé une DAACT qui a été acceptée par la mairie, il y a environ 2 ans. Aujourd'hui, on lui réclame les taxes pour la maison et le garage (qui n'a pas été réalisé). Ne pouvant faire de PC modificatif, le pétitionnaire a voulu déposer une DAACT modificative (sans le garage) juste avant le confinement. Nous lui avons indiqué que ce n'était pas possible. Il dernier souhaiterait régulariser la situation (notamment la taxe), êtes-vous en mesure de me communiquer la démarche à suivre ?

Réponse :

La situation est bien entendu faussée par la DAACT erronée ; la solution proposée n'est par conséquent pas orthodoxe.

[L'article L. 331-30](#) du code de l'urbanisme dispose : "le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle : 1° S'il justifie qu'il n'a pas donné suite à l'autorisation de construire ou d'aménager ; 2° Si, en cas de modification de l'autorisation de construire ou d'aménager, il est redevable d'un montant inférieur au montant initial (...)"

Pour ne pas payer la TA sur le garage figurant dans le PC, le pétitionnaire n'a pas d'autre choix que de produire un PC modificatif (2° de l'article précité) ; à mon sens il n'est pas dans le cas du 1° car il a bien donné une suite à son PC (la maison a été construite).

Par conséquent je vous invite à solliciter de sa part le dépôt d'un PC modificatif. Objet = suppression du garage initialement prévu. Vous ajouterez un considérant dans l'arrêté, par exemple : "considérant que la DAACT déposée le xxx était erronée dans la mesure où le garage initialement prévu n'a pas été réalisé"

2 PC / 1 terrain / 2 demandeurs successifs

Question :

J'ai délivré un permis de construire à M. X le 25 septembre 2019, ce permis est donc actuellement toujours en cours de validité mais n'a pas été mis en œuvre. Je reçois un permis de construire de M. Y depuis sur le même terrain, donc je demande que soit annulé le premier permis puisqu'il ne s'agit pas du même demandeur. Depuis je reçois un courrier du propriétaire qui m'indique que le compromis avec M. X est échu depuis plus d'un an, que par conséquent ce permis ne pourra être mis en œuvre et demande l'annulation de celui-ci. Il me semble que c'est bien à M. X qu'incombe la demande d'annulation. Pouvez-vous me confirmer que mon analyse soit juste.

Réponse :

Votre interrogation appelle de ma part 2 observations :

1) il est possible de délivrer 2 permis à 2 pétitionnaires différents sur le même terrain. C'est celui qui a la maîtrise foncière du terrain qui mettra en œuvre son permis. Vous n'aviez par conséquent pas besoin de demander le retrait du PC X quand le PC Y a été déposé.

Voir par exemple :

- CE 16 janvier 2002, n°[221745](#) : Considérant que si, postérieurement à l'introduction de la requête, un nouveau permis de construire a été délivré le 29 janvier 1998 sur le même terrain, cette autorisation, accordée à une société distincte du bénéficiaire du permis initial, n'a pu avoir pour effet de rapporter implicitement ce dernier.

- CAA Paris, 2 février 2006, n°[04PA00294](#) : Considérant que si, postérieurement à l'introduction de la requête, un nouveau permis de construire a été délivré le 9 novembre 2004 sur le même terrain, cette autorisation, accordée à une société distincte du bénéficiaire du permis initial, n'a pu avoir pour effet de rapporter implicitement ce dernier

Cela est possible car il ne vous appartient pas de vérifier l'exactitude au fond de l'attestation du pétitionnaire (qu'il fait en signant le formulaire de demande de PC) selon laquelle il remplit les conditions pour déposer le PC (cf articles [R. 423-1](#) et [R. 431-5](#) du CU).

A noter cependant que si vous avez, au moment de l'instruction, une connaissance certaine du caractère frauduleux de l'attestation, vous devez refuser le PC.

Ces deux principes sont posés par :

CE 23 mars 2015, n°[348261](#) :

2. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les déclarations préalables doivent seulement comporter, comme les demandes de permis de construire en vertu de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 précité ; que les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une déclaration ou d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur ; que les tiers ne sauraient donc utilement, pour contester une décision accordant une telle autorisation au vu de l'attestation requise, faire grief à l'administration de ne pas en avoir vérifié l'exactitude ;

3. Considérant, toutefois, que lorsque l'autorité saisie d'une telle déclaration ou d'une demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de s'opposer à la déclaration ou de refuser la demande de permis pour ce motif ;

2) Dans votre cas, le PC peut être délivré à Y même si X est déjà titulaire d'un PC sur le même terrain.

Si X ne dispose plus des droits à construire, il lui appartient de demander le retrait de son PC pour pouvoir obtenir une décharge de la taxe d'aménagement.

Et c'est effectivement à lui de demander le retrait si c'est lui le titulaire du PC.

Instruction PC / largeur voie

Question :

Je m'interroge sur l'article UC3 du PLU en vigueur. Le projet prévoit la création de deux logements (un logement pour travailleurs saisonniers avec une capacité d'accueil de 12 personnes et un logement de fonction estival). Les largeurs des voiries permettant d'accéder au projet, ne dépassent pas 5,80 mètres (d'après l'échelle du plan de masse et le site cadastre.gouv.fr). J'ai pu constater déjà plusieurs maisons individuelles le long des voiries (sur le site google maps). Pouvez me dire si une largeur de voirie de 6 ou 8 m est obligatoire pour la création de deux logements supplémentaires ?

Réponse :

Art. 3.1 : pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2

Le paragraphe 3.2 nous dit 3 choses :

- d'une part, les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir
- d'autre part, il est fixé une largeur mini de plate forme de 8 m pour les voies structurantes
- enfin il est fixé une largeur mini de 4 ou 6 m selon le nombre de logements : 4 m jusqu'à 2 logements à desservir, 6 m jusqu'à 6 logements à desservir.

La largeur mini de 8 m ne concerne que les voies structurantes, ce qui n'est pas le cas en l'espèce il me semble.

Pour le reste, j'aurais une lecture souple de la combinaison des articles 3.1 et 3.2 : à mon sens le PC ne peut être refusé que s'il peut être démontré que la voie existante ne permet pas de desservir correctement le projet, notamment en terme de sécurité.

A noter que 12 nouveaux véhicules sont susceptibles d'emprunter la voie (travailleurs saisonniers). Vérifiez que la largeur existante permet à 2 véhicules de se croiser, que la visibilité est bonne et qu'il n'y a pas de déclivité importante, par exemple.

Transfert partiel de permis valant division / logements sociaux

Notre ministère considère que le transfert partiel constitue un éclatement du permis initial qui produit deux autorisations unipersonnelles et distinctes. Un PCVD est transférable partiellement si chaque partie reste viable et autonome comme autant de permis qui auraient pu être délivrés de manière autonome.

Notre ministère exclut expressément la possibilité de transférer partiellement un PCVD si la partie transférée ne respecte pas le pourcentage de logements sociaux imposé : voir Fiche ci-jointe page 7 : *"La scission du permis valant division ne peut remettre en cause les droits à construire déterminés lors du permis. Si ceux-ci ont été octroyés globalement, il ne peut y avoir de transfert partiel. Exemple : - En cas de pourcentage imposé pour les logements sociaux."*

Pergola / emprise au sol

La pergola est constitutive d'emprise au sol : l'article [R. 420-1](#) du CU dispose "L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

La pergola constitue bien un volume susceptible de générer une projection verticale, elle est donc constitutive d'emprise au sol. La circonstance que le toit soit rétractable est sans incidence.

Pour savoir s'il faut un PC ou une DP, vous appliquerez les critères de droit commun (PC si la pergola n'entre pas dans les critères de [R. 421-9](#)).

PA / PC / découpage des lots

Question :

Un permis d'aménager a été délivré le 23 /10/19. Nous venons de réceptionner 2 PCMI sur ce lotissement, mais les plans de situation ne correspondent pas exactement au plan du PA. Comment traiter ces dossiers ? Devons-nous ignorer le PA et instruire les PCMI comme indiqué même sans nouveau n° de parcelle cadastrée ?

Réponse :

Le plan de composition (PA 4) joint au dossier de PA donne le découpage des lots à titre indicatif : il doit simplement distinguer les lots privatifs des espaces communs :

cf [R. 441-4](#) : "Le projet d'aménagement comprend également :(...) 2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer."

et [R. 442-4](#) : "Le plan prévu par le 2° de l'article R. 441-4 fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative."

Si le nombre de lots est inchangé (ce qui me semble être le cas, il y a toujours 8 lots) (pour mémoire les subdivisions de lots sont réglementées par [R. 442-21](#)) et si l'implantation des espaces communs n'est pas modifiée (mais je vois qu'il n'y a pas d'espace commun dans ce PA) un PA modificatif n'est pas nécessaire en cas de découpage différent des lots et les PCMI peuvent être instruits en l'état.

Règles applicables / lotissement

Question :

Nous sommes dans un ancien lotissement qui n'est plus applicable depuis 2018 (les 10 ans sont passés) Le PLU de 2006 ne parle pas encore du lot par lot à l'intérieur du lotissement, c'est donc bien l'article 8 qu'on appliquait pour les limites internes du lotissement et non l'article 7 Ma DP a été

déposée pour une piscine et une terrasse implantée à 1m de la limite séparative (le voisin à un bâtiment construit sur limite) Est-ce qu'au-delà de 10 ans j'applique donc l'article 7 ou l'article 8 continue t'il à s'appliquer même lorsque le lotissement n'existe plus ?

Réponse :

Il ressort de l'article [L. 442-9](#) du CU que : " les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, (...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu."

Ainsi, au terme de 10 ans, le règlement du lotissement est caduc mais le lotissement existe toujours. Le lotissement donne une existence légale aux constructions qui y sont édifiées ; c'est pourquoi des PCMI peuvent être délivrés en zone Na ou AU dans les lotissements dont le règlement est périmé, car le lotissement existe toujours.

Par conséquent l'article R. 151-21 qui dispose "Dans le cas d'un lotissement (...) l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose" continue à s'appliquer même lorsque le règlement du lotissement est caduc.

zone UB / projet non raccordable au réseau d'assainissement

Si le règlement du PLU impose le raccordement au réseau public d'assainissement, le PC doit être refusé si le terrain n'est pas desservi et si la commune n'est pas en mesure de dire quand les travaux d'extension seront réalisés.

Cf article [L. 111-11](#) : *"lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés."*

Doctrine en matière de procédure de transfert partiel de permis de construire

Le principe d'indivisibilité du permis de construire a connu un assouplissement suite d'une part, à la reconnaissance législative de la faculté offerte au juge administratif d'annuler partiellement des autorisations d'urbanisme (article L.600-5 du code de l'urbanisme) et d'autre part, à la possibilité introduite par la réforme des autorisations d'urbanisme de demander une autorisation par plusieurs pétitionnaires¹ (permis conjoint, article R. 423-1 du code de l'urbanisme).

Ces évolutions ont renouvelé l'intérêt porté à la question, auparavant traitée par la jurisprudence administrative, de la divisibilité du permis et particulièrement du régime du transfert partiel. En effet, en l'absence de dispositions législatives ou réglementaires sur la matière, les conditions du transfert partiel avaient fait l'objet d'un développement jurisprudentiel.

Cependant, la mise en œuvre et les effets du transfert partiel présentent des enjeux au regard de l'instruction des autorisations d'urbanisme par les services ADS, ainsi que de l'ultérieure taxation des surfaces. C'est pourquoi l'élaboration d'une doctrine en matière de procédure de transfert partiel s'avère nécessaire.

I. Principe de la divisibilité du permis

La pratique du transfert partiel du permis de construire a été validée par le Conseil d'État dans un arrêt du 24 juillet 1987 Epoux Rayrole². Dans cette affaire, le Conseil a posé le principe selon lequel le transfert partiel est possible à condition que le permis soit divisible. Autrement dit, un permis de construire peut être transféré de manière partielle, lorsque les constructions formant son objet peuvent être scindées.

En conséquence, la détermination de la divisibilité de l'ensemble immobilier objet de l'autorisation est la condition de fond du transfert partiel.

1. Les conditions de divisibilité d'un ensemble immobilier

Les critères à retenir lors de la détermination de la divisibilité d'un ensemble immobilier sont l'autonomie juridique et fonctionnelle des composantes de celui-ci.

a. L'autonomie juridique

¹ CE 10 oct. 2007, req. n° 277314 : les constructions indivisibles doivent faire l'objet d'un permis de construire unique.

² CE 24 juillet 1987, Epoux Rayrole, req. n° 61164

Une opération est divisible du point de vue juridique, *lorsque chacune de ses composantes peut faire l'objet d'un permis de construire dont la légalité ne dépend pas des autres autorisations de construire devant concourir à la réalisation de celle-ci*³.

En conséquence, **chaque partie de l'opération à diviser doit rester conforme aux règles d'urbanisme** et plus précisément, aux dispositions contenues à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. En effet, la dissociation d'une partie de l'ensemble immobilier ne doit pas nuire à la légalité du reste de l'opération d'ensemble.

A retenir : chaque partie doit remplir la condition séparément

b. L'autonomie fonctionnelle

Par ailleurs, un ensemble immobilier est divisible du point de vue fonctionnel, s'il peut être considéré comme architecturalement achevé en l'absence de la partie à détacher. Si l'une des constructions ne peut être réalisée sans que les autres le soient, l'opération d'ensemble sera indivisible.

Il en résulte, que le projet objet du permis de construire est divisible, si chacune des parties aurait pu donner lieu à un permis de construire de façon individuelle⁴.

Il convient toutefois de préciser que la circonstance que le projet comprenne plusieurs unités foncières est sans incidence sur la détermination de la divisibilité du permis. En effet, un projet envisagé sur des unités foncières différentes mais contiguës peut être néanmoins indivisible⁵ et de ce fait, être soumis à un permis de construire unique⁶. De même, la divisibilité de l'ensemble immobilier ne relève pas des considérations relatives au nombre de maîtres d'ouvrages. Si au regard des règles d'urbanisme le projet est indivisible, il doit faire l'objet d'une demande de permis de construire unique, même en présence de plusieurs maîtres d'ouvrage⁷, et ne pourra donc pas faire l'objet d'un transfert partiel.

2. Application des conditions de divisibilité du permis

Des exemples de l'application de ces critères peuvent être tirés de la jurisprudence administrative :

a. La règle générale : les constructions distinctes (sous réserve des éléments développés au b)

- Le permis de construire initial est divisible dès lors qu'il porte sur **2 constructions distinctes**. CE. 24 juillet 1987, Epoux Rayrole, req. n° 61164
- Deux villas n'ayant aucune partie commune ni aucun équipement commun sont indépendantes même si elles ont été autorisées par un seul permis de construire. Les dispositions de l'arrêté autorisant leur construction ne forme pas un tout indivisible. Le permis de construire portant sur une opération divisible peut être frappé de caducité partielle. CAA Marseille, 22 avr. 1999, Bracco n° 97MA00647.

³ P. DURAND, « La divisibilité des ouvrages et des ensembles immobiliers en droit de l'urbanisme », Cons-Urb., n° 3, Mars 2006, étude 3

⁴ P. DURAND, op. cit.

⁵ CAA Paris, 18 oct. 2001, Pinvin, n° 98PA02786 à n° 98PA02788,

⁶ CE 26 mars 1997, ADLA, req. n° 172183.

⁷ CAA Lyon, 28 déc. 2006, Assoc. « SOS Parc Paul Mistral », req. n° 05LY01535.

- Des maisons projetées bien qu' accolées les unes aux autres autour d'une cour, ne forment pas pour autant un bâtiment unique. Il n'est pas nécessaire que les constructions soient matériellement distinctes pour que l'ensemble immobilier soit divisible. CE, 7 mai 2003, de Boisdeffre c/ Cne Saint-Cheron, req. n° 251596
- Projet de construction d'une bergerie et d'un bâtiment à usage d'habitation autorisés par un permis de construire unique. Ce dernier peut faire l'objet d'un retrait partiel dès lors que le projet ne constitue pas un ensemble indivisible. CE, 28 févr. 1996, Cropte de Chanterac, req. n° 124016. (Cf. aussi c.)
- Permis de construire comportant des prescriptions ayant pour objet d'une part, d'accorder la demande pour la réhabilitation de onze logements dans un immeuble existant et d'autre part, de rejeter la demande d'aménagement de huit garages dans un bâtiment distinct. Il s'agit d'une opération divisible. CE, 4 janv. 1985, SCI Résidence du Port, req. n° 47248. (Cf. aussi c.)
- Permis de construire portant sur neuf maisons d'habitation qui avaient fait l'objet de plusieurs modifications dont une portant sur la réalisation d'une piscine sur un des lots. La piscine n'était pas conforme à l'autorisation accordée. Cependant, dès lors que l'opération est divisible, dans la mesure où elle porte sur des constructions différentes, le maire peut délivrer un certificat de conformité partielle excluant le lot pour lequel les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis de construire. Tribunal administratif de Lyon, 7 juillet. 2011, Sté Groupe MCP Promotion, n° 0805509

b. Quid s'il y a des espaces et équipements communs ?

1) Impossibilité de dissocier un bâtiment unique des équipements extérieurs

- Permis de construire assorti d'une prescription tendant à replanter des arbres qui ont été abattus. Cette prescription doit être regardée comme constituant un des supports du permis et comme formant avec l'ouvrage à bâtir un tout indivisible. CE, 18 déc. 1992, Ferrand, req. n° 98403.
- Projet de construction d'un hôtel comportant l'aménagement des places de stationnement souterraines. Cet aménagement est indissociable du bâtiment à construire. CE, 31 Juillet 1996, n° 127667, Sté Ballardins-Ville de Marseille

2) Impossibilité de dissocier un ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments en présence d'équipements communs

- Des équipements communs à plusieurs bâtiments, notamment les sous-sols à usage de stationnement, constituent un ensemble immobilier formant un tout indissociable et en conséquence indivisible. CE, 1er déc. 1995, Ménager et Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 3 rue François Charvet à Chambéry, req. n° 137832.
- Deux bâtiments distincts, mais avec parking et entrée unique, forment un ensemble immobilier indivisible dont la légalité doit être appréciée globalement. CAA Nancy, 4 mars 1997, Ravachol c/ Ville Reims, req. n° 94NC01290
- Projet de construction de deux bâtiments séparés au rez-de-chaussée par un passage ouvert et comportant chacun une toiture indépendante. Cependant à partir du premier étage les deux corps de bâtiments communiquent et les logements qui y sont aménagés sont accessibles par un même escalier et desservis par des circulations communes. Il s'agit donc d'une construction unique. CE 25 sept. 1995, Giron, req. n° 120438

A retenir : Dans tous les cas, l'existence d'équipements communs nécessaires à la régularité du permis, rend l'ensemble immobilier indivisible. Ceci, même en présence de constructions distinctes.

c. Quid s'il y a un fonctionnement commun des bâtiments ?

La jurisprudence admet la divisibilité des éléments du projet lorsque ceux-ci ont une « vocation fonctionnelle autonome et auraient pu faire l'objet » d'autorisation distinctes (CE 1^{er} mars 2013, M et Mme Fritot, req. n° 350306).

Lorsque des bâtiments possèdent un lien de nécessité entre eux, il ne peut y avoir divisibilité du permis.

Exemples : en zone A d'un PLU, une habitation liée et nécessaire à un bâtiment agricole. L'habitation étant considérée comme un logement de fonction, l'habitation ne peut faire l'objet d'un transfert partiel. Idem pour une habitation associée à un bâtiment industriel en zone industrielle.

Un permis de construire des logements avec des stationnements. Les logements ne peuvent être transférés sans les stationnements sous peine de ne pas respecter les dispositions du PLU concernant le stationnement

A retenir : Pour opérer un fractionnement, deux conditions doivent être réunies :

- l'ampleur et la complexité du projet

- l'autonomie fonctionnelle des composantes du projet

« sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés »

CE 17 juillet 2009, Ville de Grenoble, req n° 301615

II. Effets de la divisibilité du permis au regard du transfert partiel

- Rappel : si l'ensemble immobilier est divisible, le permis peut faire l'objet d'un transfert partiel.
- Le transfert partiel est un éclatement du permis initial : il s'agit de deux autorisations unipersonnelles et distinctes CE 22 nov. 2002, François-Poncet, req. n° 204224.
- La scission du permis initial au moyen d'un transfert constitue une évolution du permis initial : ce n'est pas un permis nouveau.
- Le transfert partiel ne peut entraîner la modification substantielle du projet initial (le transfert partiel ne porte que sur la divisibilité et ne peut entraîner aucune modification des éléments du projet initial). Il en résulte la nécessité d'examiner l'impact du transfert sur le projet initial puis la conformité des autorisations en résultant au regard des normes d'urbanisme leur étant opposables.
- Après la DAACT, il ne peut y avoir de transferts partiels. Ceux-ci ne peuvent avoir lieu qu'avant achèvement de la construction.

A retenir : Le transfert partiel n'est pas de droit mais sa faisabilité doit être constatée lors de l'instruction de la demande de modificatif et de transfert.

Pour être autorisé, le transfert partiel est subordonné au constat de la divisibilité du permis par une instruction a minima.

Par ailleurs, un changement de réglementation depuis la délivrance du permis initial (révision du POS ou du PLU par exemple) ne peut pas être un critère de refus de transfert partiel par l'administration, puisque qu'il ne s'agit pas d'un nouveau permis.

1. Sur le permis de construire commun (hors PCVD) :

En présence d'une demande de transfert partiel et dès lors que l'instruction en constate la possibilité, les modalités suivantes doivent être mises en œuvre.

a. Modalités générales du transfert partiel

1) Il faut **un permis modificatif du permis initial**⁸

En quoi consiste ce permis modificatif ?

- Ce permis ne constitue pas un nouveau permis. C'est une modification⁹, demandée par le bénéficiaire du permis initial, pour opérer une ventilation des droits à construire autorisés par ce permis initial, dans le but de les transférer partiellement à un autre bénéficiaire.

- En pratique, s'agissant du formulaire de demande de modification : le tableau des surfaces est rempli par le demandeur et remplace le précédent. Il fait apparaître les surfaces conservées selon la nature des locaux. Le formulaire est accompagné de la DENCI correspondante.

- Cette modification fait l'objet d'un arrêté qui mentionne notamment la ventilation des surfaces effectuée y compris celles du transfert. Point très important pour gérer la fiscalité.

2) Et **simultanément**, il faut **un transfert** au nouveau bénéficiaire des droits à construire détachés du permis initial au moyen de la modification.

La demande de transfert est déposée par le nouveau bénéficiaire avec l'accord du titulaire du permis.

En quoi consiste le transfert partiel de droits à construire ?

- Ce transfert d'autorisation n'est pas un nouveau permis, il reste d'ailleurs lié au permis initial par son numéro qui demeure celui du permis initial (sorte de traçabilité) auquel est ajouté un « **T** » **numéroté** (ex : **T01** ou **T02**).

- En pratique, s'agissant du formulaire de demande de transfert, la rubrique relative à la « nature du transfert » de l'autorisation doit :

- 1) mentionner son caractère partiel,
- 2) décrire la partie transférée en indiquant en mètres carrés la surface de plancher concernée et la nature des locaux (important pour la fiscalité).
- 3) compléter le formulaire par la DENCI correspondante.

- Le transfert fait l'objet d'un arrêté constatant :

- la demande par le futur bénéficiaire d'un transfert partiel de droits à construire
- l'accord de l'ancien titulaire du permis de construire initial
- le transfert des droits et obligations au nouveau titulaire indiqués en mètres carrés et la nature des locaux concernés (les parties transférées seront identifiées le plus précisément possible).

⁸ Le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée.

⁹ A cette occasion, des consignes sont à donner concernant la numérotation du modificatif auquel s'ajoute un transfert simultané, par exemple : M01 et T02 suivi de M03 et T04.

3) En cas de transferts partiels successifs de l'ensemble du projet, lorsqu'il ne subsistera qu'un « lot » au bénéficiaire du permis initial, ce dernier « lot » fera l'objet d'un transfert total au nouveau bénéficiaire ; il n'y aura pas de permis modificatif.

4) En cas de transferts partiels simultanés de l'ensemble du projet, le permis modificatif porte sur le transfert partiel de l'ensemble des droits à construire à plusieurs bénéficiaires distincts. Un arrêté de transfert est établi pour chacun des bénéficiaires.

b. Impacts du transfert partiel

- Les délais d'instruction du permis modificatif sont classiques : 2 ou 3 mois. Le permis modificatif ne doit pas donner lieu à une nouvelle instruction (consultation, ...). Si cela s'avérait nécessaire, le principe de divisibilité est remis en cause. Il ne peut y avoir de transfert partiel.

- la durée de validité du permis initial n'est pas modifiée

Toutefois, **compte-tenu de la nécessité de la simultanéité du transfert avec le modificatif, les deux demandes doivent être instruites en même temps et les deux arrêtés doivent avoir la même date**¹⁰.

- En cas de transfert de l'ensemble des droits à construire du permis initial à plusieurs bénéficiaires : le bénéficiaire initial n'a plus de permis comme dans le cas d'un transfert total.

2. Sur le permis de construire valant division (PCVD)

a. La définition du PCVD (art. R. 431-24 du CU)

*« Lorsque les travaux projetés portent sur la **construction**, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présenté à l'appui de la demande est complété par **un plan de division** (...). »*

b. Les modalités de transferts

Le permis doit être divisible. En conséquence, il ne peut y avoir de lien fonctionnel entre les constructions ni d'impact sur les droits à construire

1) Absence de lien fonctionnel

La scission d'un permis valant division n'est possible que si chaque permis aurait pu être délivré de manière autonome ; en d'autres termes, que le projet aurait pu relever dès l'origine de demandes distinctes. Or les équipements communs sont un lien fonctionnel au niveau du projet : aucun permis ne peut donc être délivré seul.

Il n'est donc pas possible d'effectuer des transferts partiels dans le cas de PC valant division comportant des équipements communs.

2) Absence d'impact sur les droits à construire.

¹⁰ En matière de fiscalité, l'arrêté modificatif permettra de faire un avoir au premier bénéficiaire et le transfert, une taxation au second bénéficiaire.

La scission du permis valant division ne peut remettre en cause les droits à construire déterminés lors du permis. Si ceux-ci ont été octroyés globalement, il ne peut y avoir de transfert partiel.

Exemple :

- En cas de pourcentage imposé pour les logements sociaux.
- En zone inondable, lorsque des droits à construire ont été calculés sur la base d'une unité foncière, au prorata des aléas, le permis ne peut pas être modifié.

En aucun cas, un transfert d'un lot de PC valant division n'est la vente d'un terrain nu. Il s'agit d'un lot sur lequel un permis a été délivré. Ce que vend le constructeur qui a un permis groupé, c'est un immeuble à construire ou à achever. En conséquence, il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir avec un droit de construire sur le lot.

3) Mise en œuvre

- Les modalités générales de transfert partiel décrites ci-dessus pour les permis de construire ordinaires sont applicables aux PCVD : **le permis modificatif doit être demandé en même temps que le transfert partiel du permis** ; les arrêtés de modification et de transfert doivent aussi être concomitants.

- Il y aura autant de permis modificatifs que de transferts partiels à effectuer sauf pour le cas cité au § II. 1. a. 4).

- Les derniers droits à construire restant à transférer seront l'occasion d'un transfert total. Les surfaces transférées sont mentionnées dans le formulaire de demande de transfert. Ces formulaires sont accompagnés de la DENCI correspondante (Cf § II 1. a. 3).

A retenir :

- **Un PCVD est transférable partiellement si, une fois scindé, chaque partie reste viable et autonome comme autant de permis qui auraient pu être délivrés de manière autonome.**
- **En revanche, les PCVD avec équipements communs ou ayant des impacts sur les droits à construire ne peuvent donner lieu à des transferts partiels.**
- **Les transferts partiels délivrés alors que les conditions de divisibilité du permis n'étaient pas réunies risquent d'être censurés par le juge administratif en cas de contentieux.**

III. Évolutions des permis ayant fait l'objet de transferts partiels

L'éventuelle modification d'un permis transféré ou du permis initial modifié pourra faire l'objet du dépôt d'un permis modificatif, sous réserves de ne pas porter sur des modifications substantielles du projet.

Deux cas peuvent se poser pour gérer la continuité des projets :

- le dépôt d'un permis modificatif sur le permis initial par le bénéficiaire initial qui a conservé une partie du permis
- le dépôt d'un permis modificatif sur le permis transféré par le nouveau bénéficiaire

IV. Effets sur la fiscalité

Que ce soit en permis de construire ou en permis de construire valant division:

- si le transfert partiel est possible, il n'y a pas de responsabilité solidaire de la réalisation des constructions ni du paiement des taxes.

- si le transfert partiel n'est pas possible, l'alternative au transfert partiel est l'ajout de bénéficiaires par le permis modificatif, le permis devient alors conjoint, et la règle de solidarité s'applique.

Le transfert partiel d'un permis de construire est une possibilité offerte au pétitionnaire qui est susceptible, quand elle est mise en œuvre, d'entraîner des situations plus difficile à gérer pour l'autorité compétente qu'un transfert total.

Le recours à la procédure de modificatif du permis initial à chaque transfert partiel est là pour garantir au service instructeur qu'il dispose d'une information fiable et incontestable sur les parties du permis initial (surfaces, stationnement etc.) faisant l'objet du ou des transferts partiels, et celles conservées par le premier bénéficiaire.

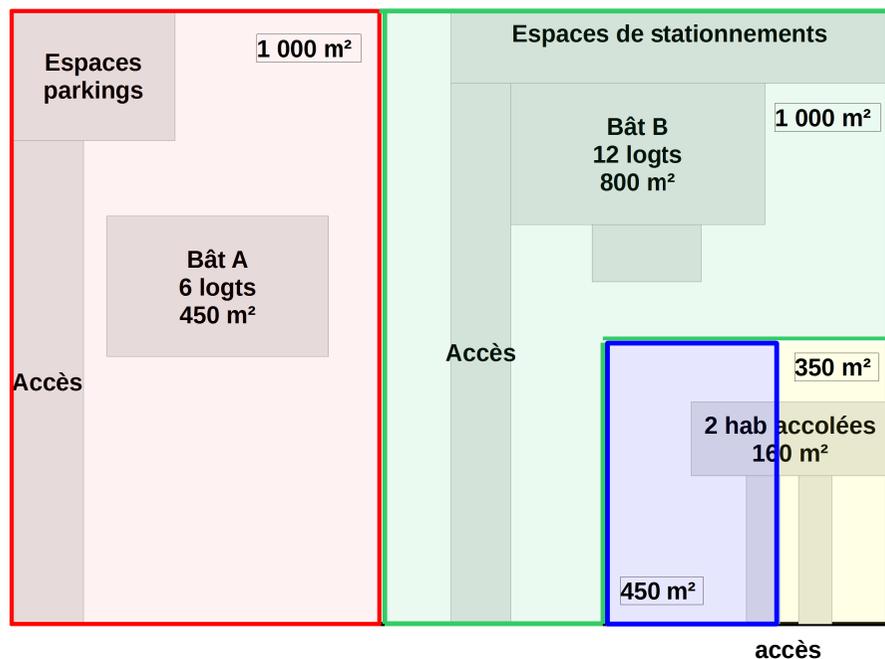
Elle assure la bonne compréhension du projet et elle est indispensable à l'analyse de la divisibilité, notamment pour les demandes les plus complexes, à l'examen de l'autonomie fonctionnelle de chacune des parties détachées et à l'identification précise des parties transférées.

C'est aussi un élément nécessaire à la bonne gestion des conformités et pour le traitement de la fiscalité.

Enfin, **elle offre une protection pour le bénéficiaire du permis de construire initial** quant à son absence de responsabilité sur la partie transférée (conformité des constructions réalisées et fiscalité) en affirmant clairement les droits à construire dont il reste titulaire.

EXEMPLE

Une illustration de ce que pourraient donner des transferts partiels successifs



Un permis de construire déposé par la SCI MARTIN pour la construction de deux bâtiments A et B à usage de logements collectifs, ainsi que deux habitations accolées
Pour une surface créée de 1 410 m² sur un terrain de 2 800 m².

Un premier modificatif M01 déposé pour détacher la partie de terrain de 1 000 m² supportant le bâtiment A de 6 logements et un premier transfert T02 pour transférer à la société DUPONT.

Un second modificatif numéroté M03 déposé pour détacher une partie du terrain supportant le bâtiment B de 12 logements pour une surface de 1000 m² et une deuxième demande de transfert numéroté T04 pour transférer cette partie du projet à un organisme HLM.

Un troisième modificatif numéroté M05 déposé pour détacher une nouvelle partie du terrain de 450 m² avec la construction d'une habitation de 90 m² et une troisième demande de transfert numérotée T06 au profit d'un particulier.

Le reste de la propriété et du permis de construire sera ensuite cédé à un deuxième particulier pour une surface de terrain de 350 m² avec une habitation de 70 m².

Une grande vigilance s'impose avant d'autoriser des modificatifs et des transferts par rapport au respect de la réglementation pour chacune des parties transférées, comme par exemple les règles d'implantation, lorsque les documents d'urbanisme imposent des programmes d'ensemble, lorsqu'il y a eu des participations, ou bien encore des % imposés par opération pour des logements sociaux.