

Le Permis de construire valant division en 50 Questions/Réponses[©]

Question/Réponse n°28 : Comment s'applique les dispositions d'urbanisme opposables au projet ?

RESUME : Sauf exception inscrite dans le POS/PLU, les règles édictées s'appliquent à l'échelle du terrain d'assiette de la demande de permis de construire valant division et non pas à l'échelon des terrains à créer.

L'une des difficultés d'application des règles d'urbanisme aux opérations impliquant une division foncière tient à ce que, d'une part, une norme d'urbanisme s'applique à l'échelle de l'unité foncière, c'est-à-dire au terrain composé de plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et à ce que, d'autre part, la légalité d'une autorisation d'urbanisme s'apprécie à sa date de délivrance.

Or, ces principes pouvaient conduire à certaines situations « incohérentes » au regard des objectifs poursuivis par le droit de l'urbanisme, ce qui explique que la jurisprudence a pu hésiter sur les modalités d'application de la norme d'urbanisme aux opérations de construction impliquant une division foncière et, notamment, à celles relevant d'un permis de construire valant division. À sa date de délivrance, en effet, un permis de construire valant division portant sur une seule et même unité foncière autorise, à terme, la réalisation de divisions foncières pouvant consister en des divisions en propriété. À la date de délivrance du permis de construire, le projet porte donc sur une seule unité foncière mais l'on sait qu'à terme, chaque construction sera implantée sur une unité foncière distincte. Suivant le principe selon lequel la légalité d'un permis de construire s'apprécie à sa date de délivrance, celle-ci devrait donc être appréciée, à titre d'exemple, au regard de l'article 8 du règlement local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété. Or, il se peut que le projet ne soit pas conforme à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives alors que celui-ci n'est pas applicable pour ce qui concerne l'implantation des constructions projetées par rapport aux limites des unités foncières qui seront constituées par la réalisation du projet. À sa date de délivrance, le permis de construire est donc parfaitement légal bien qu'il autorise un projet qui dès son exécution aboutira à l'implantation de bâtiments qui seront irréguliers au regard de l'article 7 du règlement local d'urbanisme. Mais c'est principalement l'application des règles relatives à la surface minimale des terrains constructibles, telles qu'elles ont vocation à être définies par l'article 5 du règlement local d'urbanisme, qui illustre le mieux les hésitations de la jurisprudence rendue en la matière sur le point de savoir si ces règles devaient être appliquées à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération où à l'échelon de chaque lot à constituer .

C'est pour trancher cette question que le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 a inséré au code de l'urbanisme et, plus précisément, au sein de ses dispositions intéressant le règlement de PLU, un nouvel article définissant les modalités d'application des prescriptions de ce dernier, l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme qui dispose 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* ».

► LE CHAMPS D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1



Le champ d'application de la règle de principe fixée par l'article R.123-10-1 est assez clairement défini : cette règle s'applique « *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 (...)* ».

Il vise donc toutes les divisions liées à un acte de construction, à savoir :

- les divisions préalables à l'entreprise de construction, c'est-à-dire celles pratiquées avant l'obtention du permis de construire et relevant donc de la réglementation sur les lotissements ;
- les divisions concomitantes à l'entreprise de construction, c'est-à-dire celles autorisées et pratiquées entre l'obtention du permis de construire et l'achèvement du projet et relevant donc de la procédure de permis de construire valant division puisqu'à la différence de l'article R.123-10-1, l'article R.431-24 vise spécifiquement « *la construction 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* » ;
- les divisions postérieures à l'entreprise de construction, c'est-à-dire celles pratiquées après l'achèvement du projet et qui pour ne pas relever de la procédure de permis de construire valant division bénéficient néanmoins de l'article R.123-10-1 dès lors que celui vise d'une façon générale « *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* » et ce, sans plus de précision par rapport au moment auquel interviennent ces divisions par rapport à l'achèvement du projet.

S'agissant des divisions préalables à l'entreprise de construction, on rappellera qu'il résulte des dispositions combinées des articles L.442-1, L.422-2, R.421-19 a) et, surtout, R.421-23 a) du Code de l'urbanisme que ces divisions – qu'elles soient soumises à permis d'aménager ou à déclaration préalable – constituent en toute hypothèse des lotissements.

Force est dès lors de constater que l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme n'opère aucune distinction sur ce point : la règle de principe fixée par cet article s'applique donc tant dans les lotissements soumis à permis d'aménager que dans les lotissements relevant d'une déclaration préalable.

En outre, l'article R.123-10-1 précise qu'il s'applique « *dans le cas d'un lotissement* » d'une façon générale et non pas, plus spécifiquement, dans le cas d'une demande d'autorisation de lotissement (permis d'aménager ou déclaration préalable).

Il s'ensuit que la règle de principe fixée par l'article précité vaut non seulement dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations de lotissement mais également dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire portant sur les « lots à construire » d'un lotissement précédemment autorisé, y compris *a priori* s'il s'agit d'une demande de permis de construire valant division puisqu'une telle autorisation n'est qu'un permis de construire de « droit commun » qui d'un point de vue procédural présente pour seul particularité d'être délivré au vu d'un dossier comportant les pièces visées par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

2-

Mais l'article R.123-10-1 ne vise donc que trois types d'opérations : les lotissements et les permis de construire délivrés au sein de ceux-ci, les permis de construire valant division et les permis portant sur une opérations groupées mais dont la division du terrain d'assiette doit être postérieure à l'achèvement du projet.

Celui-ci ne traite donc pas des opérations induisant une division foncière emportant la création de terrains à bâtir mais qui sont exclues du champ d'application de la procédure de lotissement par le jeu de l'article R.442-1 et parmi lesquelles comptent au premier chef les « divisions primaires » (d) ; dispositif introduit aux fins d'éviter l'alourdissement des procédures et la superposition inutile d'autorisations qui le plus souvent s'applique dans le cas d'une promesse de vente conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis ou d'un bail à construire dont la prise d'effet est conditionnée par la délivrance d'un tel permis. Dès lors, la question à la quelle sont confrontés les praticiens est la suivante : la demande de permis liée à une « division primaire » doit elle être instruite à l'échelle de l'unité foncière sur laquelle elle porte ou à l'échelon du terrain devant être ultérieurement détaché.

Une réponse ministérielle induit que l'assiette à retenir est l'ensemble de l'unité foncière (publiée au JO 06/07/2010 page : 7645) :

"L'article R. 442-1 (d) du code de l'urbanisme dispose que sont exclues du champ d'application du lotissement, les divisions de terrains effectuées au profit d'une personne qui, habilitée par le propriétaire à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété, a déjà obtenu pour ce faire un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle. L'assiette de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager que le constructeur ou l'aménageur a été habilité à déposer varie selon le type de permis. Dans le cas d'un permis de construire, l'assiette de la demande est obligatoirement constituée par l'unité foncière, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à ce propriétaire. À la date de la demande, cette unité foncière correspond à la propriété initiale, puisque la division n'a pas encore été effectuée. Dans le cas d'un permis d'aménager, la demande peut porter soit sur la totalité de l'unité foncière, soit sur une partie seulement, conformément à l'article R. 441-1 du code de l'urbanisme. En effet, il convient d'éviter que le reliquat de la propriété d'origine soit considéré comme un lot de lotissement sur lequel des colotis auraient un droit de regard en application des articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme. Dans l'hypothèse où l'assiette du projet n'est pas constituée par la totalité de l'unité foncière, le dossier de demande de permis d'aménager devra néanmoins comprendre, comme prévu à l'article R. 441-4, un plan du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître, notamment, la partie de l'unité foncière qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement"

Si effectivement l'on voit mal quel impératif pourrait justifier qu'une « division primaire » ne bénéficie pas d'un dispositif applicable aux lotissements, il n'en demeure pas moins qu'elle génère quelques interrogations, lesquelles témoignent à notre sens de l'imperfection de l'article R.123-10-1.

En premier lieu, comme le souligne le ministère, une « division primaire » intervient nécessairement après l'obtention du permis de construire dont la légalité s'établit par principe à l'échelle de l'unité foncière telle qu'elle est constituée à la date à laquelle l'administration statue sur la demande. D'ailleurs, la rubrique de l'imprimé « CERFA » impose de renseigner sur l'unité foncière et non pas spécifiquement sur les seules parcelles d'assiette du projet.

Toutefois, deux observations doivent être formulées sur ce point. D'une part, le fait que la division s'opère postérieurement au permis de construire n'apparaît pas déterminant dans la mesure où :

- l'article R.123-10-1 tient précisément à la jurisprudence « Commune de Sceaux » selon laquelle les règles d'urbanisme doivent être appliquées en tenant compte des divisions impliquées par une « opération groupée » ;
- on voit mal alors pourquoi l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme saisit le cas des permis groupés si le seul fait que les divisions qu'ils induisent s'opèrent postérieurement à leur délivrance suffit à en faire abstraction.

D'autre part, pourquoi en irait-il ainsi dès lors que tel n'est pas nécessairement le cas pour une autorisation de lotissement, un permis de construire délivré sur un lot à construire, un permis de construire valant division ou un permis « groupé » puisque l'article R.123-10-1 ne dit pas que les règles du PLU s'applique à l'échelle de l'unité foncière d'origine mais « au regard de l'ensemble du projet » dont l'assiette ne couvre cependant pas toute l'unité foncière et peut, dans certains cas, couvrir plusieurs unités foncières.

En second lieu, la raison pour laquelle la « division primaire » échappe à la réglementation sur le lotissement tient à la finalité première de cette réglementation : garantir à l'acquéreur du terrain issu d'une division préalable qu'il pourra y obtenir un permis de construire au regard des caractéristiques du terrain ainsi créé. Précisément, dans le cadre d'une « division primaire » (hors du cas où le projet porte sur une maison individuelle), il n'y a pas lieu d'apporter en amont cette garantie puisque le permis de construire a nécessairement été obtenu avant la division, c'est-à-dire avant l'acquisition du terrain emportant cette division.

D'ailleurs, certains PLU ne font exception à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme que pour ce qui concerne les lotissements. Tel est le cas du PLU de Paris qui ne s'oppose pas à cet article s'agissant des permis groupés impliquant des divisions postérieures à l'obtention de l'autorisation, voire à l'achèvement du projet. L'exception ainsi introduite par le PLU de Paris apparaît donc résulter de cette nécessité de protection de l'acquéreur et non pas d'une considération liée à la conformité des constructions après la division de leur terrain d'assiette.

Il n'en demeure pas moins qu'il incombera à la jurisprudence de préciser si dans le cas où les PLU font exception à l'article R.123-10-1, cette exception vaut par assimilation pour les divisions relevant de l'article R.442-1 ou si, à tout le moins, c'est document peuvent prévoir qu'il en soit ainsi.

En dernier lieu, et plus concrètement, on voit mal comment l'administration pourrait instruire une demande de permis de construire se rapportant à une division primaire dès lors que le pétitionnaire n'a pas à produire un plan de division et n'a pas même à produire un « titre habilitant à construire » permettant à l'administration de comprendre qu'il y aura division ; rien n'imposant par ailleurs au pétitionnaire de produire un plan de division, ni même de figurer la division projetée sur le plan masse.

Telle semble d'ailleurs être la position du Ministère, lequel a précisé qu'une « division primaire » était possible au stade du transfert du permis de construire (Rép. min. : JOAN du 06/04/2010 ; p.4048) : c'est donc bien qu'a priori une telle division n'a pas vocation à remettre en cause les modalités d'instruction de la demande initiale s'étant opérée à l'échelle de l'unité foncière.

Mais on peut dès lors se demande pourquoi le formulaire « CERFA » demande si « le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s) » ; ce qui ne vaut pas que pour application de l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme puisqu'un permis de construire valant division porte nécessairement sur au moins deux bâtiments.

Il reste qu'en l'état de la rare jurisprudence rendue la matière – mais ce, uniquement au sujet du COS (CE. 18 octobre 1995, SCI Vaugirard, Rec. p.1080. Voir également : CAA. Versailles, 29 mars 2007, ADEJJ, req. n°06VE01147) – il apparait que la légalité d'un permis de construire liée à une division primaire semble effectivement s'appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière telle qu'elle est constituée à la date de délivrance de cette autorisation.



LES NORMES D'URBANISME CONCERNEES

Si l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme ne vise que « *les règles édictées par le plan local d'urbanisme* », le principe qu'il pose semble toutefois avoir également vocation à valoir pour les règles édictées par le POS.

En outre, bien qu'inséré à la suite immédiate de l'article R.123-10 relatif au COS et non pas immédiatement après l'article R.123-9 relatif aux dispositions qu'un règlement de PLU peut légalement édicter, l'article R.123-10-1 vise sans distinction « *les règles édictées par le plan local d'urbanisme* ».

Le principe posé par ce dispositif vaut donc pour l'ensemble des règles prescrites par le PLU et non pas seulement pour celle relative au COS.

En revanche, cet article ne vise donc pas, notamment, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 et ss ; C ; urb) qui, pour la plupart, se bornent à viser le « terrain » sans préciser s'il doit s'entendre d'une unité foncière ou de l'ensemble du terrain de l'opération.

Toutefois, l'exclusion des règles du « RNU », ou plus précisément leur « non-inclusion » dans l'article R.123-10-1 est surtout de nature à générer des difficultés dans les lotissements dont les divisions en propriété ont été réalisées mais s'avère moins problématique dans le cas d'un permis de construire valant division dans la mesure où :

- en principe les normes d'urbanisme visant « le terrain » s'appliquent à l'échelle de l'unité foncière sur laquelle porte la demande, laquelle, « *sauf indication contraire, doit s'apprécier telle qu'elle est constituée à la date à laquelle l'autorité administrative statue sur la demande de permis de construire* » (CAA. Marseille, 2 juin 2005, Préfet de la Corse du Sud, req. n°03MA00163) ;
- les divisions visées par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme ont vocation à être réalisées au plus tôt après la délivrance du permis de construire valant division.

► LA POSSIBILITE D'EXCEPTION A L'ARTICLE R.123-10-1

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme le prévoit expressément : la règle qu'il pose vaut « *sauf si le règlement [du PLU] s'y oppose* ». Mais dès lors que les règlements d'urbanisme locaux entendent s'opposer à la règle de principe posée par cet article introduisent ainsi une exception à celui-ci, cette exception :

- d'une part, doit être formulée expressément, de façon claire et précise ;
- d'autre part, doit être justifiée dans le rapport de présentation (Rép. min ; publiée au JO 29/06/2010 page : 7367).

Pour le reste, deux observations peuvent être formulées. D'une part, rien ne semble s'opposer à ce que les POS prévoient de telles exceptions et, bien plus, à ce qu'il soit régulièrement fait application des dispositions des POS prenant en compte la division du terrain introduites avant l'entrée en vigueur de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :

- tout d'abord, l'article L.123-19 du Code de l'urbanisme précise que « *les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables* ».
- l'article R.123-10-1 n'édicte qu'une règle d'interprétation dont on voit mal pourquoi elle ne concernerait pas les POS ;

- l'examen de la jurisprudence révèle qu'en fait le juge n'a pas attendu l'article précité pour faire application des dispositions des POS tenant compte de la division foncière du terrain.

D'autre part, les POS/PLU peuvent moduler l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme pour n'y faire exception que dans certaines zones et/ou pour certaines règles et/ou uniquement pour ce qui concerne les lotissements où les opérations groupées relevant d'un permis de construire valant division (comme c'est le cas du PLU de Paris qui ne fait exception à cet article qu'à l'égard des lotissements); les exceptions ainsi introduites pouvant être formulées dans le règlement de zone, dans les dispositions générales du règlement, voire dans les définitions y étant annexées.



LES DIFFICULTES D'APPLICATION LIEES A LA NOTION DE « PROJET »

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme est le plus souvent présenté comme tendant à faire abstraction des divisions foncières induites par le projet pour ainsi appliquer globalement les règles du PLU à l'échelle du tènement constituant l'assiette foncière du projet d'ensemble et non pas isolément à l'échelon de chacun des terrains créés ou à créer au sein du périmètre dudit projet. Pour illustrer cette règle, le plus facile est de prendre l'exemple des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et des règles d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même terrain. Et sur ce point, il résulte du principe posé par l'article R.123-10-1 que :

- les limites des lots internes du lotissement ou des terrains à créer en exécution du permis de construire valant division n'ont pas vocation à emporter application de l'article 7 du règlement local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'article 8 du règlement relatif à l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres s'appliquent à l'ensemble des bâtiments du lotissement ou de l'opération groupée projetée, y compris à l'égard des bâtiments n'étant pas sis sur le même lot à construire ou le même terrain à créer.

Ceci est exact mais pour autant ne rend pas compte de plusieurs difficultés d'interprétation et d'application liées à l'article R.123-10-1.

1-

Il faut en effet rappeler que, comme assiette de référence, l'article R.123-10-1 ne vise ni l'unité foncière d'origine, ni même le terrain mais « *l'ensemble du projet* » ; une réponse ministérielle précisant à son sujet que :

« De manière générale les règles relatives aux caractéristiques des terrains, à la densité et aux formes urbaines dans des lotissements ou groupes d'habitations doivent résulter non de la procédure suivie mais bien d'un projet urbain. C'est précisément l'objet du nouvel article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme d'obliger à apprécier les règles du plan local d'urbanisme (PLU) par rapport à l'ensemble du projet » (publiée au JO 29/06/2010 page : 7367).

Or, cette notion de projet et sa primauté par rapport aux règles procédurales génèrent une difficulté en cas de superposition de procédures et/ou de projets.

- Comme il a été pré-exposé en effet, l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme :
 - vise tant les lotissements que les opérations groupées relevant d'un permis de construire valant division ;
 - vise tous les lotissements sans aucune distinction entre ceux relevant du champ d'application du permis d'aménager et ceux seulement assujettis à déclaration préalable ;
 - vise les lotissements et non pas les autorisations de lotir, ce dont il résulte que la règle qu'il pose a également vocation à valoir pour l'instruction des demandes d'autorisations de construire présentées au sein d'un lotissement et, notamment, pour l'instruction des demandes de permis de construire valant division.

Or, dans le cadre d'un permis de construire de construire valant division délivré au sein d'un lotissement, il y a deux projets au sens de l'article R.123-10-1 et dès lors la question est de savoir le périmètre duquel doit être retenu au stade de l'instruction de ce permis ; tout particulièrement lorsque le lotissement en cause est un lotissement déclaratif sans travaux, de seulement quelques lots et qu'il est ainsi difficile de concevoir comme un véritable « *projet urbain* » au sens de la réponse ministérielle précitée.

Pour notre part, et bien qu'une réserve de principe doive évidemment être formulée, nous considérons qu'en toute hypothèse, c'est le périmètre du lotissement qui doit être retenu dans la mesure où :

- l'article R.123-10-1 se borne pour sa part à viser le « *projet* » et non pas le « *projet urbain* » ;
 - cet article vise donc tous les lotissements sans distinction, ni exception ;
 - surtout, s'en tenir au seul périmètre du permis de construire valant division en faisant abstraction de la circonstance qu'il résulte d'un terrain constituant un lot à construire serait directement contraire à l'article R.123-10-1 pour ce qu'il concerne les lotissements alors que le fait de se référer au périmètre du lotissement ne s'oppose pas à ce que les terrains à créer en exécution du permis de construire valant division ne soient pas pris en compte, ce qui est le principal objet de cet article s'agissant d'un tel permis.
- Mais il faut également rappeler que le permis de construire valant division n'est jamais qu'un permis de construire de « droit commun » qui présente pour seule particularité d'être délivré au vu d'un dossier comportant les pièces visées par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme.

Dès lors que pour sa part l'article R.442-1 d) du Code de l'urbanisme se borne à viser « *les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle* », il s'ensuit que la création du terrain d'assiette d'une opération groupée relevant d'un permis de construire valant division peut résulter d'une « division primaire » au sens de cet article et ainsi être affranchie de toute contrainte procédurale au titre de la réglementation sur les lotissements.

Or, ainsi qu'il a été pré-exposé, il semble résulter de la doctrine ministérielle et de la jurisprudence administrative que la légalité d'un permis de construire lié à une « division primaire » doit s'apprécier à l'échelle de l'unité foncière cependant que dans le cadre d'un permis de construire valant division l'article R.123-10-1 semble faire primer le périmètre du projet, lequel, dans le cas d'une « division primaire », ne correspond pas à l'unité foncière telle qu'elle est constituée à la date de délivrance de cette autorisation.

Dans le cadre d'un permis de construire valant division dont le terrain d'assiette résulte d'une « division primaire » faut-il prendre en compte l'unité foncière à diviser pour créer ce terrain ou en faire abstraction pour s'en tenir au périmètre du projet, c'est-à-dire à la seule assiette foncière de cette autorisation.

Comme on l'a vu, l'échelle d'application des règles d'urbanisme dans le cas d'une « division primaire » n'est finalement que la transposition de la règle générale selon laquelle les règles d'urbanisme s'appliquent à l'échelle de l'unité foncière, telle qu'elle est constituée à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme considérée. Et à cet égard, on peut lire l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme comme édictant une règle spéciale.

Dès lors que la règle spéciale introduisant une exception l'emporte sur la règle générale fixant un principe, on pourrait donc considérer qu'il faille s'en tenir au périmètre du permis de construire valant division, en faisant donc abstraction de l'unité foncière à diviser selon le procédé visé par l'article R.442-2 d) précité pour créer le terrain d'assiette de cette autorisation.

Il reste qu'une telle solution serait donc opposée à celle susceptible d'être retenue dans le cadre d'un permis de construire valant division portant sur le lot d'un lotissement : la réponse à apporter aux deux questions posées dépendrait donc de contingences procédurales, contrairement à l'objectif affirmé par la réponse ministérielle précitée.

Il faut toutefois rappeler qu'au regard de la justification de la règle de principe posée par l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, telle que l'on peut la dégager au regard de la jurisprudence antérieure, cet article vise au premier chef, s'agissant des opérations groupées, à régler la question relative à la prise en compte des terrains à créer en exécution du permis de construire valant division.

Or, faire abstraction de ces terrains aboutit en fait à instruire un permis de construire valant division de la même façon qu'un permis de construire « simple » et n'implique pas nécessairement de ne pas tenir compte de l'unité foncière plus vaste sur laquelle porte le permis de construire valant division ; de la même façon qu'il n'implique pas de ne pas tenir compte du lotissement dont il fait parti...

2.-

Mais par ailleurs, si l'incidence de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme sur les modalités d'application et l'articulation des articles 7 et 8 du règlement d'urbanisme ne présente pas de difficultés, la mise en œuvre de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut dans certains cas s'avérer délicate.

Sauf indication contraire, en effet, l'article 6 d'un règlement local d'urbanisme doit être compris comme visant les voies publiques existantes. Il s'ensuit notamment que cet article ne régit pas l'implantation des constructions par rapport aux voies internes à aménager sur le terrain à construire (En ce sens : CE. 2 avril 1971, Min. équip., AJDA, 1971, p.355 ; CAA. Bordeaux, 11 juillet 2008, Mme X, req. n°06BX01786).

Il reste que cet article peut viser les voies privées et/ou les voies futures. Or, lorsque tel est le cas et que, par ailleurs, le permis de construire valant division intègre la réalisation de voie et, plus encore, lorsqu'il a été délivré au vu d'un dossier comportant une convention prévoyant la rétrocession de ces voies à la personne publique, on peut se demander si la notion « *d'ensemble du projet* » au sens de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme n'implique pas de prendre en compte ces voies et d'appliquer en conséquence l'article 6 du règlement local d'urbanisme.

S'il incombera à la jurisprudence de répondre à cette question, on peut néanmoins relever que dans un arrêt certes ancien et restant à notre connaissance isolé, le Conseil d'Etat a déjà eu l'occasion de juger que :

« Considérant qu'aux termes de l'article III NA 6 du plan d'occupation des sols de Lésigny, " toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins dix mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies"; que cette disposition de caractère général est applicable à l'implantation des 17 pavillons dont la construction est autorisée par le permis en cause par rapport aux voies dont la construction est prévue au permis pour la desserte de ces pavillons ; qu'il est constant que les marges de reculement autorisées par rapport à ces voies sont inférieures à dix mètres » (CE. 27 avril 1984, Sté Bréguet Construction, req. n° 46625).

PATRICK E. DURAND

DOCTEUR EN DROIT

AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

CABINET FRÊCHE & ASSOCIES