

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

Question/Réponse n°9 : Comment déterminer le nombre de bâtiments à construire ?

RESUME : Le seul fait que plusieurs constructions soient liées entre elles par un aménagement ou un équipement commun en tréfonds ne permet pas de considérer qu'il y a un seul et unique bâtiment et, partant, d'exclure la procédure du permis de construire valant division

Pour qu'un permis de construire valant division soit exigible, ou revendiqué, l'une des conditions est que l'opération implique la réalisation d'au moins deux bâtiments (CAA. Versailles, 10 juin 2010, M. et Mme A, req. n°09VE01586) :

« Considérant, enfin, qu'aux termes de l'article R. 421-7-1 du code de l'urbanisme, lequel était applicable jusqu'au 31 mars 2007 : Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (a) et, le cas échéant, à l'article R. 313-6 ; que les requérants soutiennent que leur projet devait être examiné non au regard du plan local d'urbanisme, mais de ce dernier article, qui rend possible la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière devant être divisée ; que, toutefois, le projet litigieux, qui consistait en la construction d'une seule maison d'habitation, par transformation et agrandissement d'un garage existant, ne portait pas sur la construction de plusieurs bâtiments au sens et pour l'application de l'article précité ; qu'en outre, la demande ne comportait les documents prévus à cet article, s'agissant d'une division du terrain en trois lots simplement envisagée par un projet de 1990 auquel les pétitionnaires entendait se référer ; que le moyen doit donc être écarté ».

L'appréciation du nombre de bâtiments peut toutefois s'avérer délicate.

➤ L'UNICITE DU BATIMENT AU REGARD DU DROIT DE L'URBANISME

Le nombre de bâtiments a vocation à être apprécié au premier chef au regard des caractéristiques constructives architecturales de l'ouvrage.

Ainsi, la circonstance que l'ouvrage à construire comporte deux unités d'habitation horizontales destinées à faire l'objet d'un usage privatif ne suffit pas à rendre exigible un permis de construire valant division (CAA. Bordeaux, 31 mai 2001, Cts Pezin, req. n°97BX02195) :

« Considérant que le projet de la S.C.I. Enez Eussa, objet du permis de construire délivré le 30 mai 1997 par le maire de Puilboreau, porte sur la construction d'un bâtiment comprenant deux habitations individuelles, sur le lot n° 6 du lotissement "les Flénauds" à Puilboreau, autorisé par arrêté municipal du 12 juillet 1995 ; que ces deux habitations sont accolées, ont une toiture et une façade communes et constituent, ainsi que l'a jugé le tribunal administratif, un bâtiment unique ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que ce projet a fait l'objet d'une demande unique de permis de construire, sur un terrain appartenant à la S.C.I. Enez Eussa et n'a été l'objet d'aucune division en propriété ou en jouissance ; qu'il n'est pas établi que chacune des habitations soit destinée à devenir la propriété exclusive et particulière de chaque occupant ; que la privatisation de l'emprise au sol des habitations ne constitue pas, par elle-même, une opération de division de ce sol ; qu'il suit de là que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la construction litigieuse n'emporte pas une subdivision du lot n° 6 et n'est donc pas de nature à accroître le nombre de lots issus d'une même unité foncière et, en conséquence, à modifier irrégulièrement le lotissement ; que, dès lors, le moyen manque en fait ».

Par voie de conséquence, un ensemble d'habitation constituait de deux volumes « *distincts de hauteur et de style différents* » (CAA. Paris, 24 mai 2007, M. Raymond Y., req. n°04PA03314) ne constitue pas un bâtiment unique. Mais pour autant le seul fait que les volumes d'une construction présentent une apparence et/ou des hauteurs différentes ne suffit pas considérer qu'ils correspondent à autant de bâtiments distincts (CE. 26 janvier 1994, M. Mathieu Gonnet, req. n° 127.397) :

« Considérant qu'aux termes de l'article 9 du règlement du lotissement du Collet Redon au Pradet (Var) : " ... La hauteur des bâtiments sera limitée à deux niveaux avec un maximum de 7 mètres mesurés à l'égout de la toiture à compter du point aval de la construction ..." ;

Considérant que pour l'application des dispositions précitées aux transformations projetées d'un bâtiment existant, la villa de Mme MATHIEU-GONNET même si elle se compose de plusieurs corps de bâtiment de différentes hauteurs doit être considérée comme un tout indissociable ; que, par suite, la requérante n'est pas fondée à soutenir que la hauteur autorisée de la construction doit être calculée en fonction de chacun de ces corps de bâtiment ; qu'ainsi, il ressort des pièces du dossier que la hauteur de la villa calculée à compter du point aval de la construction excède le maximum de 7 mètres autorisé ».

En substance, pour qu'il y ait « bâtiment unique », il faut que la construction considérée présente une véritable unicité constructive résultant notamment de l'unité de façade et de toiture et/ou, surtout, d'une imbrication structurelle s'accompagnant de la présence de circulations intérieures communes entre les volumes de la construction considérée.

► LE CAS DES BATIMENTS ACCOLES ET/OU STRUCTURELLEMENT LIES PAR UN ELEMENT DE CONSTRUCTION COMMUN

Compte tenu des critères pré-exposés, il va sans dire que le seul fait que les constructions en cause soient physiquement liées entre elles par un aménagement commun tel un portique, un proche ou une rampe d'accès ne saurait suffire à considérer qu'elle forme un bâtiment unique (CE. 12 avril 1995, Cne de Joué-les-Tours, req. n°148.421 ; CAA. Paris, 24 mai 2007, M. Raymond Y., req. n°04PA03314). Mais il en va de même lorsque pour être perçu comme un « tout » et être constitué de volumes accolés, l'ensemble immobilier considéré regroupe en fait plusieurs bâtiments structurellement dissociés et présentant une autonomie fonctionnelle (CE. 7 mai Boisdeffre, req. n°251.596) :

« Considérant qu'aux termes de l'article UE 1-8 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Chéron, applicable au projet litigieux, La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous les points du bâtiment soit au moins égale à (...) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de huit mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces principales ou de travail ; qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge des référés que les maisons de ville numérotées 2, 3, 4, 5 et 6 dans la demande de permis de construire qui, bien qu'accollées les unes aux autres autour d'une cour, sont destinées à être occupées séparément, ont ainsi le caractère de bâtiments distincts ».

Mais le seul fait qu'au niveau du sol les deux volumes d'une construction soient séparés n'exclut pas nécessairement la caractérisation d'un bâtiment unique (CE. 25 septembre 1995, MME Giron, req. n° 120.438) :

« Considérant qu'il ressort du dossier qu'en raison de la configuration du terrain d'assiette et d'une servitude de passage grevant ledit terrain, l'immeuble à usage d'habitation pour lequel M. Cohen a obtenu le permis de construire litigieux en date du 17 août 1989 se compose de deux corps de bâtiments séparés au rez-de-chaussée par un passage ouvert et comportant chacun une toiture indépendante ; qu'il est cependant constant qu'à partir du premier étage les deux corps de bâtiments communiquent et que les logements qui y sont aménagés sont accessibles par un même escalier et desservis par des circulations communes ; qu'ainsi, l'immeuble dont il s'agit, constituait une unique construction ».

Les critères structurel et fonctionnel sont donc prédominants et à combiner à valeur égale.



LE CAS DES ENSEMBLES IMMOBILIERS UNIQUES

Dès lors que le critère structurel n'est en lui-même pas suffisant, la notion de bâtiment unique ne se confond donc pas avec celle d'ensemble immobilier unique résultant de l'imbrication physique des constructions projetées et/ou de la présence d'équipements communs les liant d'un point de vue fonctionnel (CAA. Paris, 24 mai 2007, M. Raymond Y., req. n°04PA03314), y compris lorsqu'il s'agit d'un équipement commun d'une importance significative liant les bâtiments projetés d'un point de vue non seulement fonctionnel mais également structurel.

Ainsi, un projet constitué de plusieurs construction accolées et à construire sur un parc de stationnement commun à aménager dans le tréfonds du terrain ne forme pas un bâtiment unique (CAA. Bordeaux, 5 février 2008, Sté Osmose, req. n°06BX00977) :

« considérant que la SOCIETE OSMOSE fait appel du jugement du tribunal administratif de Pau qui a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision du 2 janvier 2004 du maire d'Arcangues lui refusant le permis de construire qu'elle avait sollicité en vue de l'édification d'un hôtel situé sur le golf d'Arcangues ; Sur les conclusions tendant à l'annulation de la décision du 2 janvier 2004 : Considérant qu'aux termes de l'article ZC8 du plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté de Centre bourg de la commune : La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute ; qu'il ressort des pièces du dossier que les bâtiments 3 et 5 du projet en cause sont séparés du bâtiment 4, qui est d'une hauteur de 10 mètres à l'égout du toit, et en sont distants de moins de 2 mètres ; que, ces constructions doivent être regardées, nonobstant la présence d'un escalier entre les bâtiments 3 et 4, d'un portique entre les bâtiments 4 et 5 et de leur implantation sur un sous-sol commun à l'ensemble de la construction hôtelière projetée, comme des constructions non contiguës ».

Mais surtout, la circonstance que les ouvrages projetés aient vocation à s'implanter sur une dalle unique les liant en superstructure au dessus d'un parc de stationnement commun n'exclut ni la caractérisation de bâtiments distincts, ni le cas échéant la réalisation de divisions foncières (CAA. Paris, 31 décembre 2004, SCI Sceaux Desgranges, req. n°01PA00560) :

« Considérant que les constructions projetées, présentées dans le dossier de demande du permis de construire litigieux comme deux bâtiments à usage d'habitations totalisant trois logements, ne présentent aucune différence avec celles qui avaient fait l'objet d'une première demande de permis, qui portait sur la construction d'un ensemble de trois maisons ; que le projet ne prévoit pas de parties communes aux bâtiments, à l'exception de la partie du sous-sol destinée au stationnement des véhicules ; qu'ainsi, et bien que les deux constructions jumelées comportent certaines superstructures et une dalle uniques, ce projet doit être regardé, pour l'application des dispositions réglementaires précitées, comme portant en réalité sur la réalisation de trois pavillons, dont deux accolés ; que, nonobstant la circonstance que ces pavillons constituent une copropriété, la réalisation du projet entraînera la division, au moins en jouissance, du terrain d'assiette, laquelle constitue une division parcellaire au sens des dispositions de l'article UEa 5 du règlement du plan d'occupation des sols ; que le terrain d'assiette du projet n'est pas, compte tenu de ses caractéristiques, de nature à permettre que chacun des trois pavillons soit édifié sur une division de ce terrain respectant les exigences de forme et de dimensions énoncées par les dispositions précitées de l'article UEa 5 ; que, dès lors, le permis litigieux a été délivré en méconnaissance desdites dispositions réglementaires ».

PATRICK E. DURAND

DOCTEUR EN DROIT

AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

CABINET FRÊCHE & ASSOCIES