

14ème législature

Question N° : 12885	De M. Jean-Pierre Maggi (Socialiste, républicain et citoyen - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >permis de construire	Analyse > divisions foncières. nature juridique.
Question publiée au JO le : 04/12/2012 Réponse publiée au JO le : 12/03/2013 page : 2845		

Texte de la question

M. Jean-Pierre Maggi attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées par certains praticiens dans l'utilisation de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme relatif au permis de construire valant division parcellaire. Ce permis de construire est parfois utilisé par des personnes qui envisagent de construire sur une parcelle plusieurs villas et qui procèdent au partage de cette parcelle durant la construction, c'est-à-dire entre la déclaration d'ouverture de chantier et la déclaration d'achèvement des travaux. Cette méthode est utilisée en vue d'optimiser la constructibilité disponible sur le terrain et par voie de conséquence de limiter l'incidence foncière sur le prix de revient des constructions permettant de fait à certains foyers d'accéder à la propriété à moindre coût. Cette méthode est apparue suite à la suppression de l'obligation d'avoir un maître d'ouvrage unique posée par l'ancien article R. 421-7-1 du même code, supprimé par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, créant de fait un vide juridique ou tout du moins un problème d'interprétation réglementaire. En effet, certains praticiens considèrent que cette opération est un lotissement déguisé en raison de la division du terrain avant l'achèvement des constructions, alors que d'autres considèrent au contraire qu'il ne s'agit pas d'un lotissement, la division n'étant pas effectuée par le vendeur du terrain mais par l'acquéreur-constructeur en vertu de l'autorisation expresse de diviser accordée par le permis une fois les travaux commencés. Il lui demande donc de bien vouloir indiquer si son ministère envisage de préciser, par voie réglementaire, l'esprit de cet article.

Texte de la réponse

L'article R. 442-1 d) du code de l'urbanisme prévoit : « ne constituent pas des lotissements [...] les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ». Ainsi, les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme précisent expressément que le permis de construire valant division prévu à l'article R. 431-24 ne constitue pas une opération de lotissement. En effet, un permis de construire valant division vise à réaliser plusieurs constructions sur un terrain qui fera l'objet d'une division avant l'achèvement de celles-ci, contrairement à un lotissement qui vise à diviser un terrain en vue de créer des lots à bâtir qui feront ultérieurement l'objet de permis de construire. Le code de l'urbanisme distingue par conséquent clairement le permis de construire valant division de l'opération de lotissement. Il n'est donc pas nécessaire de modifier les articles concernant ces deux procédures.