



HAL
open science

La multiplicité des permis de construire sur une même unité foncière

Chloé Loizeau

► **To cite this version:**

Chloé Loizeau. La multiplicité des permis de construire sur une même unité foncière. Science non linéaire [physics]. 2019. dumas-02942139

HAL Id: dumas-02942139

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02942139>

Submitted on 17 Sep 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Chloé LOIZEAU

La multiplicité des permis de construire sur une même unité foncière

Soutenu le 5 septembre 2019

JURY

Monsieur Nicolas CHAUVIN
Madame Clémence LE BORGNE
Monsieur Jean-Marie SEITE

Président du jury
Maître de stage
Enseignant référent

Remerciements

Je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs du cabinet AGEIS qui m'ont accueilli au sein de leur équipe pendant ces cinq mois de stage. Je remercie Clémence Le Borgne qui m'a accompagnée tout le long du stage et de la réalisation de ce présent mémoire.

Je tiens également à remercier Jean-Marie Loizeau, qui lors de mon stage de BTS m'a encouragé et motivé à aller plus loin dans mes études et ainsi réaliser ces études d'ingénieur Géomètre-Topographe.

Enfin je remercie mes parents qui m'ont soutenu tout le long de mes études.

Liste des abréviations

AJDA	: Actualité juridique du droit administratif (revue)
CAA	: Cour administrative d'appel
CE	: Conseil d'Etat
CERFA	: Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
Ch.	: Chambre
Constr.-Urb.	: Construction Urbanisme (revue)
DAACT	: Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
EDDV	: Etat Descriptif de Division en Volumes
EIC	: Ensemble Immobilier Complexe
ELAN	: Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
ENL	: Engagement National pour le Logement
ERP	: Etablissement Recevant du Public
OGE	: Ordre des Géomètres Experts
PC	: Permis de construire
PCVD	: PC Valant Division
PLU	: Plan Local d'Urbanisme
PMR	: Personnes à Mobilité Réduite
RDI	: Revue du Droit Immobilier
Req.	: Requête
RFDA	: Revue Française du Droit Administratif
Sect.	: Section
SRU	: Solidarité de Renouvellement Urbain (loi)
TA	: Tribunal Administratif
UF	: Unité Foncière

Table des matières

Introduction	6
I LE CONTEXTE DES PERMIS DE CONSTRUIRE.....	11
I.1 CONTEXTE JURIDIQUE DES PERMIS DE CONSTRUIRE	11
I.1.1 L’instruction du permis de construire	12
I.1.2 L’unité foncière.....	14
I.1.3 Permis de construire particuliers.....	16
I.1.3.1 Permis de construire valant division ou permis groupé.....	16
I.1.3.2 Division primaire.....	18
I.1.3.3 Transfert partiel de permis de construire	20
I.2 L’EXCEPTION CREEE PAR L’ARRET DE GRENOBLE.....	20
I.2.1 L’arrêt du 17 juillet 2009	21
I.2.2 Ampleur et complexité du projet	22
I.2.3 Vocation autonome	24
I.2.3.1 Autonomie d’utilisation.....	25
I.2.3.2 Autonomie technique, physique	26
I.2.3.3 Autonomie juridique	29
I.2.4 Vision d’ensemble par l’administration.....	30
I.2.5 Ensemble immobilier unique ou complexe.....	31
I.3 CHOIX DU PERMIS DE CONSTRUIRE A METTRE EN ŒUVRE.....	31
II « DOSSIER CHAPEAU » POUR DEPOSER DIFFERENTS PERMIS DE CONSTRUIRE SUR UNE UNITE FONCIERE	33
II.1 PERMIS CHAPEAU DEJA REALISES	33
II.1.1 La Samaritaine	33
II.1.2 L’entrepôt Macdonald.....	36
II.1.2.1 Le dossier chapeau	38
II.1.2.2 Le schéma d’organisation.....	40
II.1.3 Points communs entre ces deux dossiers chapeau	41
II.2 PROPOSITION DE CREATION LEGALE DE CE « DOSSIER CHAPEAU »	42
II.2.1 Documents en en-tête des dossiers chapeau.....	42
II.3 IMPACTS DES PERMIS DE CONSTRUIRE MULTIPLES	44
II.3.1 Les documents d’urbanisme	44
II.3.2 Avantages et inconvénients des permis multiples.....	45

II.3.2.1	Risques et contraintes des permis multiples	45
II.3.2.2	L'objectif final « d'ensemble simple » et les avantages de la procédure	46
II.3.3	Gestion des droits à construire entre covolumiers	47
Conclusion	49
Bibliographie	51
Table des annexes	57

Introduction

Dans les villes, les constructions et aménagements font parties du quotidien des citadins. Ces travaux d'aménagements sont réalisés sur le terrain rapidement parfois en quelques mois. Cependant il est souvent oublié que derrière cela se trouve tout un travail en amont et de nombreuses procédures. C'est l'urbanisme avec toutes ces composantes qui permet de créer le cadre de vie des habitants, le plus agréable que possible. L'urbanisme est l'ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement¹. Ainsi l'objectif de l'ensemble des acteurs de l'urbanisme a toujours été le même, le bien être des habitants, toutefois la méthode employée a évolué au fur à mesure des courants de pensées. Tous les mouvements urbanistiques se construisent en condamnant le courant passé. La ville de la Renaissance a été créée en contradiction de la ville médiévale dense à l'intérieure d'enceinte et de l'architecture gothique². Les rues sont alors larges, les façades élégantes et les styles de l'Antiquité sont repris. Puis la France connaitra les villes militaires, le style baroque au XVII et XVIIIème siècle ou encore la ville impériale. Suit l'ère industrielle qui bouleversa les façons de de vivre et donc l'urbanisme des villes. Les fortifications furent détruites et les villes étendues avec des quartiers pour les ouvriers. Les villes deviennent surpeuplées avec beaucoup de misères et maladies. A Paris pour essayer d'enrayer ces problèmes Napoléon III décide le réaménagement de Paris par le baron. Ce réaménagement a eu comme effet d'éloigner les populations ouvrières hors de Paris vers des quartiers périphériques. La France connut par la suite le mouvement des cités-jardins imaginées par Ebenezer Howard en Angleterre. En France il n'y eut pas comme en Angleterre la création de villes cité jardin mais des quartiers ont été créés comme celui de la cité-jardin de Suresnes ou de Satins autour de Paris³. Enfin le mouvement plus récent de l'urbanisme fut la reconstruction de l'après-guerre à partir de 1945. On retrouve à cette période une explosion démographique ainsi qu'un besoin de reconstruire la France. Pour répondre à ces problématiques une nouvelle conception de l'habitat moderne est créée. Il

¹ Le Corbusier, Charte Ath., 1957, p. 100 ;

² Histoire de la ville : urbanisme et architecture, reseau-canope.fr, consulté le 06/05/19 ;

³ Cités-jardins en Ile-de-France, tourisme93.com, consulté le 06/05/19 ;

est alors construit les grands ensembles en périphéries des villes, en grande partie dans la banlieue de Paris. Ces banlieues qui aujourd'hui font parties des quartiers les plus pauvres de France et les moins sûrs ont été créées avec un idéal social et un objectif de bien-être des habitants. Elles ont été créées en contradiction des lotissements pavillonnaires. Elles ont eu pour but de réaliser des logements décents en nombre pour les classes moyennes et pauvres. En effet en 1954, 90% des logements ne comportent ni douche ni baignoire alors que les appartements créés dans ces nouveaux quartiers de grands ensembles répondent au confort moderne. Les appartements des grands ensembles sont bien agencés, spacieux et équipés⁴. Les espaces extérieurs sont grands et ouverts permettant aux enfants de jouer librement. Pour les premiers habitants de ces grands ensembles, l'aménagement réalisé correspond à tous leurs critères d'habitat. Mais vite ces grands ensembles tous récents font l'objet de vives critiques. Construits rapidement ceux-ci se détériorent très vite et l'accès à ces quartiers n'a pas été réfléchi. De plus le manque d'activités sociales, de commerces et de liaisons avec les centres fait que ces quartiers de grands ensembles sont coupés du reste des agglomérations. Par exemple la ville de Grigny à environ 20 kms au Sud de Paris a accueilli le projet des grands ensembles de la « Grande Borne ». La commune est alors passée de 2 900 habitants en 1968 à quasiment 26 000 en 1975⁵. Le manque d'anticipation, de projection sur l'afflux de population dans cette ville a fait que les infrastructures n'ont pas suivi. Ainsi contrairement au souhait initial de mixité sociale les classes moyennes ont quitté le quartier et seulement les classes les plus pauvres n'ayant pas les moyens de partir y sont restées. La commune de Grigny subit encore aujourd'hui les impacts de « La grande Borne », elle est en effet la commune avec le taux de pauvreté le plus élevé de France avec 44,8 % de pauvres en 2013⁶. Ainsi des années 50 à 70, la France a fait le choix des grands ensembles pour résoudre la crise du logement de l'époque. Cependant il ressort de cette période que traiter une seule fonction de la ville de manière individuelle ne peut fonctionner à long terme. Comme tous les mouvements urbanistiques le mouvement actuel condamne le mouvement des grands ensembles pensant uniquement à la problématique du logement. De ce fait aujourd'hui tout projet urbain, plan d'organisation de la ville doit réfléchir à la mixité des fonctions. Cette mixité des fonctions doit permettre aux habitants

⁴ Des ensembles assez grands, mémoire et projets en Essonne, cahier n°11 de la Maison de banlieue et de l'architecture (pas clair manque élément biblio) ;

⁵ Données démographiques de Grigny, commune-mairie.fr, consulté le 14/05/19 ;

⁶ Pauvreté : quelles sont les communes les plus touchées, observationsociete.fr, consulté le 06/05/19 ;

des villes d'éviter de prendre la voiture dans chaque acte de la vie quotidienne et privilégier ainsi les mobilités piétonnes, deux-roues ou en transport en commun. Dans un même quartier doivent se trouver les fonctions de logements, de commerce, de culture, d'éducation, de service et de travail. La séparation complète des fonctions est alors évitée. Les objectifs actuels des villes sont de construire la ville durable de demain⁷, « l'écoville », la mixité sociale et que le tout soit un ensemble pérenne. L'autre problématique de l'urbanisme actuel est la densification des espaces bâtis. On ne construit plus la ville sur les espaces agricoles mais la ville dans la ville. Chaque dent creuse de la ville est une opportunité de densification et donc d'aménagement. Par le biais de la densification actuelle il y a une recherche de mixité. Cependant la densification ne crée pas forcément de mixité sociale. En effet la densification est un enjeu politique majeur car il concerne particulièrement l'électorat. Pour l'électorat la forme urbaine correspond à une composition sociale. Il y a un amalgame entre la forme des logements et la catégorie sociale y habitant. La densification par des immeubles est mal acceptée car elle renvoie l'image d'une population « pauvre », alors que la densification à l'horizontale est mieux acceptée car elle ne renvoie pas cette image. Ainsi en fonction des quartiers des villes la densification ne se fait pas de la même manière et n'est pas acceptée de la même façon. Pour exemple la ville de Lyon se densifie mais différemment à l'Ouest, quartiers résidentielles huppées et à l'Est, quartiers industrielles populaires. Cela ne permet donc pas de créer une mixité sociale à l'échelle des quartiers⁸. La densification est une idée que tous veulent appliquer mais qui sur le terrain n'est pas aisée à mettre en œuvre avec les pressions des habitants des quartiers contre cette urbanisation à côté de chez eux. Pour obtenir cette mixité sociale dans les ensembles urbains il est nécessaire d'avoir une mixité des formes de l'habitat, des générations, des catégories socio-professionnelles, de nationalités⁹... Cependant la mixité est-elle toujours le but à chercher dans tous les aménagements urbains réalisés aujourd'hui ? En effet « la proximité entre les différentes classes sociales renforce

⁷ Il n'existe pas aujourd'hui de définition de la ville durable, la tendance actuelle est de caractériser de « durable » tout nouvel aménagement plus écologique. Le manque de recul ne permet pas encore de savoir si tous ces projets sont effectivement durables. L'approche uniquement avec les trois axes classiques qui sont l'environnement, le social et l'économie est insuffisante pour réaliser cette ville durable. La réalisation de la ville durable entraîne des nouveaux mondes de pensées, d'aménagement. La ville durable : quelle(s) définition (s) ?, *écovilles.fr*, consulté le 14/05/19 ;

⁸ Max Rousseau, « La densité fait-elle la mixité ? » Politiques de densification et inégalité territoriales dans l'agglomération de Lyon, *Presses de Sciences Po*, 2017/3 n°107, p. 23-50 ;

⁹ Avenel Cyprien, « La mixité dans la ville et dans les grands ensembles » Entre mythe social et instrument politique, *Informations sociales*, 2005/5 n° 125, p. 62-71 ;

moins la convivialité et les échanges qu'elle n'exacerbe les différences et les conflits »¹⁰. Aujourd'hui des quartiers sont créés avec une mixité de logements mais les rencontres entre les habitants se font sur les lieux ouverts publics plus que sur le lieu d'habitation.

Depuis la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 les communes sous certaines conditions doivent avoir un taux de locatifs sociaux de 20 ou 25% dans son parc de logement. Pour que ces locatifs sociaux se construisent sur l'ensemble du territoire communal, les mairies ont à leur disposition les secteurs pour mixité sociale (SMS). Ils permettent de définir des zones dans les secteurs U et AU des PLU avec une obligation de pourcentage de type de bien donné pour tout nouvel aménagement. Cela permet de créer un équilibre entre les types de logements. Des villes comme Nantes ont instaurés des SMS sur une grande partie de leur territoire pour que chaque nouvelle opération contienne différents types de logement, avec du logement sociale et/ou abordable¹¹.

Ainsi l'ensemble de ces problématiques de densification, de mixité des fonctions, de mixité sociale, de ville durable sont désormais au cœur de l'urbanisme. Mais l'urbanisme, l'aménagement des villes, doit garder en tête son but premier de créer le bien-être de de ses habitants. Pour réussir au mieux de répondre à cela les aménagements et constructions sont toujours plus complexes. En effet sur de nombreuses opérations se retrouvent différents opérateurs qu'ils soient publics ou privés. Sur une même opération des fonctions différentes peuvent être à chaque niveau, parking public en sous-sol, commerces au rez-de-chaussée, bureaux au premier étage et logements libres et sociaux aux étages suivants. Ces différentes fonctions ou opérateurs ont des contraintes différentes mais pourtant se retrouvent sur une unique opération. Ces opérations d'aménagement, de construction du territoire des villes nécessitent des autorisations d'urbanisme et notamment des PC. Actuellement au regard du droit français un seul PC peut être déposé sur une UF. Nous verrons donc pourquoi et comment ce principe existe en droit français et comment une jurisprudence remet en question ce principe (partie I). Néanmoins ce principe-là ne correspond plus forcément aux besoins des ensembles immobiliers complexes construits aujourd'hui pour créer une ville durable avec de la mixité. De plus compte tenu le prix du foncier en ville et sa rareté, de nombreux opérateurs de l'aménagement achètent des parcelles en commun pour ensuite créer des projets pas forcément liés. Ce sont ces

¹⁰ *Ibid* ;

¹¹ Plan local d'urbanisme métropolitain de Nantes Métropole, 4-2-4 Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale ;

nouvelles problématiques qui entraînent un souhait de modification de la pratique pour simplifier la construction des ensembles immobiliers complexes. La France devient par ailleurs de plus en plus procédurière, les recours contre les PC deviennent ainsi de plus en plus monnaie courante. Ces procédures lourdes et longues ralentissent voire bloquent entièrement les projets immobiliers. La loi ELAN a, pour essayer de changer la tendance, modifié en partie le livre VI du code de l'urbanisme. Cette modification a comme objectif de réduire ces recours qui freinent la construction alors que la demande de logement augmente toujours avec le desserrement des ménages. Ainsi une association peut encourir une action contre un PC seulement si elle existait au moins un an avant l'affichage dudit PC en mairie¹². Ces recours existent souvent plus par motivation monétaire et par peur de changement du cadre de vie que par motivation urbanistique. Ces recours doivent être au maximum évités, ceux-ci pouvant coûter cher à la collectivité et contre le bon sens. On peut citer le recours contre le PC de logements HLM sur l'ancienne gare d'Auteuil dans le 16^{ème} arrondissement uniquement par rejet de l'arrivée de classe considéré comme « pauvre » par les associations de riverains au projet. La création d'un cadre légal à la possibilité de déposer différents PC sur une même UF permettrait de sécuriser un peu plus les permis des projets d'ensemble immobilier complexe souvent attaqués. En effet le dépôt de différents PC pour un même ensemble immobilier est déjà utilisé. Cependant l'absence de cadre légal à cette méthode fragilise ces projets et les rend plus vulnérables aux recours. Nous verrons donc un fonctionnement possible pour déposer différents PC sur une UF via les « dossiers chapeau » (partie II).

¹² Article 600-1-1 du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019 ;

I Le contexte des permis de construire

Un projet d'aménagement de la ville par le biais d'une opération immobilière est un projet de longue durée avec de nombreuses étapes. C'est l'ensemble des phases du projet qui permet de mener à bien une opération immobilière d'envergure avec de nombreux acteurs. On distingue cinq grandes phases dans un projet immobilier : la phase montage, la phase programme, la phase conception, la phase travaux et enfin la phase réception, mise en service¹³. La première phase de montage est l'initiation du projet avec les choix des scénarii. Cette phase se termine par les actes concrets avec les études de faisabilité, le premier budget. La deuxième phase, de programmation se situe après avoir peaufiner les faisabilités. Cette étape formalise la planification du projet et se termine lorsque les choix sont arrêtés par le maître d'ouvrage. Suit alors la phase conception avec les prestations techniques, elle se termine par l'approbation de l'avant-projet définitif. C'est lors de cette étape que les concertations se terminent, la conception architecturale se finalise et en ce qui nous concerne que l'administration valide le projet avec le PC. Le PC est alors l'élément indispensable pour que l'opération puisse avancer et passer en phase travaux. Après la phase travaux l'opération immobilière se termine par la réception de l'opération où le maître d'ouvrage valide le résultat final de l'opération. Nous allons donc voir en quoi le PC est indispensable pour toute opération immobilière et comment il fonctionne.

I.1 Contexte juridique des permis de construire

Le droit de l'urbanisme français a été mis en place pour contrôler, encadrer tout aménagement ou construction sur le territoire français. Ce droit de l'urbanisme a plus particulièrement trois objectifs¹⁴. Tout d'abord il permet de contrôler toute division projetée du foncier. Le droit de l'urbanisme permet également de vérifier la conformité des projets vis-à-vis de l'ensemble des règles d'urbanisme. Enfin il permet de contrôler que les autorisations d'urbanisme sont exécutées de manière conforme aux contenus et prescriptions de ces autorisations.

A ce jour, parmi les différentes autorisations d'urbanisme, le PC est le document nécessaire pour la majorité des réalisations de toute nouvelle construction sur le territoire français. Ce document indispensable permet à l'administration de porter un avis et

¹³ Conduite de projet – Les phases de la conduite d'opération, cerema.fr, consulté le 10/05/19 ;

¹⁴ Pierre Soler-Couteaux, Le PC d'opérations complexes, RDI, n°02 du 18/03/2003, p.125-138 ;

d'autoriser ou non tout projet au regard de la réglementation d'urbanisme existante. Une demande de PC se fait sur une assiette foncière possédant une ou plusieurs références cadastrales à l'aide d'un CERFA, le n° 13409-06, ou le CERFA n°13406-06 pour une maison individuelle.

I.1.1 L'instruction du permis de construire

Le régime du PC applicable aujourd'hui est en vigueur depuis le décret d'application¹⁵ de l'ordonnance du 8 décembre 2005 ratifiée par la Loi ENL de 2006¹⁶. Cette réforme a regroupé les dix anciens régimes d'autorisation d'urbanisme en trois permis distincts : le PC, le permis d'aménager et le permis de démolir. Cette réforme a également créé une procédure simplifiée pour certains cas, la déclaration préalable.

Le PC est l'autorisation nécessaire à de nombreuses constructions notamment les logements. On compte ainsi de nombreuses autorisations de PC par an avec par exemple 448 500 logements autorisés sous PC entre mars 2018 et février 2019¹⁷. En effet dès que des projets de construction créent plus de 20 m² de surface plancher ou 40m² dans les zones U du PLU alors le PC est obligatoire¹⁸.

Un PC se déroule en quatre étapes. Il y a tout d'abord la demande de PC, puis son instruction d'où découle sa délivrance et enfin son exécution. Nous allons donc voir ces différentes étapes du PC.

Une demande d'autorisation de PC doit être réalisée par le ou les propriétaires du terrain ou les co-indivisaires. Une personne ayant eu l'accord du propriétaire de l'UF pour faire les démarches peut également déposer une demande de PC. Cependant l'administration ne vérifie pas l'identité du demandeur, c'est la théorie du propriétaire apparent qui est appliquée.

Le dossier de PC est composé du CERFA n° 13409-06¹⁹ ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'administration pour contrôler la légalité du projet. Pour l'ensemble des PC au minimum huit pièces sont à joindre au dossier, les PC1 à PC8. En fonction de la nature et de la localisation du projet un certain nombre de pièces supplémentaires est nécessaire.

¹⁵ Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 portant réforme du PC ;

¹⁶ Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 ;

¹⁷ Données et études statistiques, statistiques.developpement-durable.gouv.fr, consulté le 18/04/2019 ;

¹⁸ Cours droit de l'urbanisme ;

¹⁹ En cas de permis de construire d'une maison individuelle et/ou de ses annexes le CERFA n°13406-06 peut être utilisé.

La demande est déposée en mairie de la commune de l'UF. La demande est déposée contre récépissé ou en lettre recommandée avec accusé de réception. C'est à compter du dépôt de la demande que court le délai d'instruction du PC.

Le délai d'instruction du PC par l'administration est de 2 mois pour une maison individuelle et de 3 mois pour les autres constructions lorsque la construction relève exclusivement du code de l'urbanisme²⁰. Lorsque le PC est soumis à des législations autres que le code de l'urbanisme comme le code patrimoine, ou lorsque que le terrain d'assiette du permis se situe dans un périmètre de site inscrit par exemple le délai est alors de 5 mois. Le PC est déposé en mairie mais il peut être instruit par différentes administrations publiques. Quand la commune est dotée d'un PLU ou d'une carte communale le permis est délivré par le maire au nom de la commune. Si la commune n'est pas dotée de document d'urbanisme, ou si la construction fait l'objet de législation particulière alors le permis est délivré par le préfet au nom de l'Etat. A l'issue de l'instruction, l'administration peut donner plusieurs décisions, soit un refus, soit un sursis à statuer ou soit le permis est délivré avec des réserves potentielles motivées.

Une fois le PC obtenu, il est possible de le modifier avec un permis modificatif en cas de changement partiel du projet. Dans ce cas-là l'administration ne peut revenir sur ce qu'elle a accordé avec le permis initial. Le PC est une autorisation de construire et non une obligation, le bénéficiaire du permis peut donc à tout moment retirer son permis ou ne pas réaliser la construction dont il avait l'autorisation.

La durée de validité du PC est de trois ans. Le PC peut être prorogé d'un an, deux fois et ainsi porter la validité du permis à cinq ans. Le PC est périmé si les travaux ne sont pas commencés dans les trois ans après la notification d'autorisation du PC. De même le PC se périe si aucun travaux n'est réalisé pendant plus d'un an après l'expiration du délai de trois ans. Lors de la totalité de la durée des travaux le bénéficiaire du PC a une obligation d'affichage²¹. Le panneau d'affichage doit être mis sur le terrain de façon visible, lisible, il doit être complet et son affichage doit être continu. Les tiers ont un délai de recours de deux mois contre le PC à partir de l'affichage du panneau sur le terrain. Si l'affichage est irrégulier cela n'affecte pas la durée de validité du permis mais la durée du délai de recours des tiers.

²⁰ Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, cohesion-territoires.gouv.fr, consulté le 18/04/2019 ;

²¹ Administration française, Service-public.fr, consulté le 12/06/2019 ;

Depuis la loi Elan²² il est possible d'avoir différentes autorisations d'urbanisme sur une même UF. En effet « La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière. »²³. Ainsi le propriétaire d'une UF peut déposer différents PC, en fonction du contexte et des opportunités il peut choisir le PC à mettre en place. Il n'y a ainsi plus de risque de déposer différents PC et de perdre la validité du PC le plus favorable au propriétaire si par exemple c'était le premier déposé.

Ainsi les autorisations d'urbanisme françaises dont le PC ont un régime bien défini par les textes avec une procédure administrative précise. Néanmoins des cas particuliers du PC ont été créés par la législation ou la jurisprudence.

I.1.2 L'unité foncière

Le CERFA de demande de PC indique sur quelle assiette une demande doit être effectuée. En effet « Le terrain (de la demande) est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. »²⁴. La définition de l'assiette du projet est donc indispensable pour pouvoir faire une demande de PC. Le terrain de la demande correspond à une UF.

L'UF est apparue dans le droit français avec le décret de 1955 relatif à la rénovation et la conservation du cadastre²⁵. La notion d'UF y est alors définie à l'article 4 comme « [...] constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision dans un même lieudit et formant une UF indépendante selon l'agencement donné à la propriété. ». Cependant jusqu'en 2005 la notion d'UF n'était pas utilisée. On parlait alors de terrain d'assiette. Le Conseil d'état avec l'arrêt « commune de Chambéry/Balmat » a défini la notion d'UF comme « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

²² Article 58 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi Elan ;

²³ Article L424-5 du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 25 novembre 2018 ;

²⁴ CERFA n°13409-06, 3-Le terrain ;

²⁵ Décret n°55-471 du 30 avril 1955 ;

ou à la même indivision »²⁶. La notion « d'un seul tenant » déjà utilisé en 1955 a été reprise dans la définition créée par le Conseil d'Etat en 2005. En 2012 un décret²⁷ a modifié l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme pour clarifier la définition d'assiette. Ainsi l'expression « sur le même terrain » est remplacée par les mots suivants « sur une UF ou sur plusieurs unités foncières contiguës ». Cet article a été abrogé en 2016 mais l'article R151-21 le remplaçant garde exactement les mêmes termes faisant bien référence à l'UF. Un projet de construction faisant l'objet d'une demande PC peut être sur une seule partie de l'UF. Pourtant pour le PC le terrain d'assiette est nécessairement l'ensemble de l'UF. Pour les PC le principe de non-fractionnement de l'UF est appliquée²⁸. Ceci est une différence importante avec le permis d'aménager où la demande peut s'effectuer sur une partie seulement de l'UF²⁹. Si le projet de construction concerne différentes unités foncières alors l'assiette de la demande doit être l'ensemble de ces unités foncières. Cette notion de demande de PC sur l'ensemble de ou des unités foncières a d'ailleurs été rappelée par le congrès des Notaires de France, en effet « Dans le cas inverse, on aboutirait à une parcellisation des autorisations sans qu'aucun contrôle ne soit possible. »³⁰.

Le fait que les terrains, parcelles soient contigus est primordial pour définir l'UF et donc l'assiette d'un PC. Définir que des parcelles sont de la même UF ne dépend pas de leur historique. Cela n'a aucune influence si dans le passé les parcelles appartenaient à des propriétaires différents et donc étaient des unités foncières différentes³¹. Cependant pour former une UF les parcelles doivent être sous le même régime de propriété. En effet une parcelle en indivision et une parcelle appartenant en pleine propriété appartenant à un des coindivisaires accolées ne constituent pas une UF. De même des parcelles appartenant au même propriétaire, séparées par une voie publique, par un chemin rural du domaine privé d'une personne publique³², par un cours d'eau domanial ou par une parcelle tierce ne constituent pas une UF. Il n'y a pas d'UF dans le cas où des parcelles appartenant au même

²⁶ CE 27 juin 2005, 1ère et 6ème sous sect. réunies, Commune de Chambéry c/ Balmat, req. n°264667 ;

²⁷ Décret n°2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

²⁸ Sébastien Lamy-Willing, Le PC : délimitation du terrain d'assiette et critères de divisibilité, Constr.-Urb., n°10, oct. 2018, p.9-13 ;

²⁹ Sébastien Lamy-Willing, La constructibilité des propriétés foncières : entre la règle et le contrat, 2016 ;

³⁰ 103ème congrès des Notaires de France, division de l'immeuble - le sol, l'espace, le bâti -, 23-26 sept. 2007 ;

³¹ Franck Azoulay, La définition de la notion d'UF, Legavox.fr, consulté le 17/04/2019 ;

³² CE, 18 mai 1988, Froment, req n°61184 ;

propriétaire sont séparées par une voie même si celles-ci sont reliées entre elles par un pont³³. Elles ne présentent pas en effet de continuité physique.

Par ailleurs, comme vu précédemment le PC peut être sur un ensemble d'UF mais seulement si le projet porte physiquement sur les différentes unités foncières adjointes. Le cas de PC sur différentes parcelles contiguës peut bien évidemment venir du fait des propriétaires ont un projet d'ensemble sur leurs parcelles jointes. Le juge rejette, dans le cas inverse, tout ajout artificiel d'UF au projet uniquement pour respecter les règles d'urbanisme en vigueur ou augmenter les droits à construire³⁴. Ces assemblages d'opportunité ont déjà été à différentes reprises condamnées par la jurisprudence³⁵.

Ainsi au sens du droit de l'urbanisme l'assiette du PC est l'UF ou les unités foncières contiguës. Par UF on entend les parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision qui sont d'un seul tenant, accolées, contiguës.

I.1.3 Permis de construire particuliers

Dans le droit de l'urbanisme actuel il existe déjà des utilisations particulières du PC. Il existe le PC valant division et la division primaire qui servent toutes deux d'autorisation de division de l'UF. Un transfert partiel de PC est également possible.

I.1.3.1 Permis de construire valant division ou permis groupé

Le PCVD est un PC spécial du fait qu'il permet de diviser un terrain sans création de procédure de lotissement. Cette procédure particulière est également nommée permis groupé. Le PCVD est utilisé pour des projets d'au moins deux constructions autonomes et distinctes sur une UF ou sur plusieurs unités foncières contiguës³⁶. Pour réaliser un PCVD, la division en propriété ou en jouissance, donc possiblement une division en volume, de l'UF doit être réalisée avant la DAACT des constructions. Cette division doit cependant être réalisée après la délivrance du PC. Si la division crée des espaces communs alors la demande de PCVD doit comporter le projet de constitution d'une association syndicale chargée de l'entretien des espaces communs nouvellement créés sauf si les éléments

³³ CAA Lyon, 26 sept. 1995, Commune de Cannes, req. n°94LY01695 ;

³⁴ Patrick E. Durand, Qu'est-ce que l'UF au sens de la législation sur les autorisations d'urbanisme, blog Jurisurba ;

³⁵ CE, 3 fév. 1978, Méppiel, req. n°04469 ; CAA Nancy, 16 mai 2002, SCI Helios, req. n°97NC02596 ; CAA Lyon, 10 mars 1998, Ville de Nice, req. n°94LY01151 ;

³⁶ Article R.431-24 du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007 ;

communs sont sous le statut de la copropriété ou sont rétrocédés à la commune. Dans tous les cas le PCVD doit comporter un plan de division de ce qui est envisagé. Ce plan est la pièce PC32 du PC qui doit être fourni lorsqu'on souhaite diviser le terrain d'assiette avant l'achèvement de l'ensemble du projet³⁷. La codification du PCVD a évolué en 2007 avec la réforme résultant de la loi ENL. A l'origine pour que ce PC soit délivré le critère d'unicité de maître d'ouvrage devait être respecté³⁸. Mais ce critère a été abandonné avec la loi ENL, cela a permis d'ouvrir le PCVD aux opérations complexes. En effet cela permet la cotitularité du PC et la possibilité d'en effectuer un transfert partiel. Pour pouvoir faire l'objet de PCVD le projet doit répondre à différents critères. Ces critères, nous le verrons par la suite, rejoignent en partie les critères à respecter pour pouvoir réaliser les permis multiples qui nous intéressent. Tout d'abord les constructions doivent être bien distinctes et autonomes³⁹. Ce critère pose problème dans des cas de constructions de maisons mitoyennes par exemple. Le caractère unique ou non de la construction est alors soumis à l'appréciation du juge. D'après Sylvain Pérignon dans le cas des PCVD le critère plus adéquat à prendre en compte est l'unicité du gros œuvre pour déterminer le caractère unique ou non des constructions. Etant donné que le PCVD doit porter sur deux constructions au minimum le cas de la rénovation se pose. En cas de rénovation lourde le projet peut être considéré comme une construction et ainsi faire l'objet d'un PCVD. Dans le cas d'une rénovation légère le PCVD ne peut être utilisé⁴⁰. Le PCVD permet une division en propriété comme en jouissance de ou des unités foncières. A noter qu'est considéré comme une division foncière en jouissance tout droit en jouissance permettant un droit à construire. Ainsi une mise en location d'une construction n'entraîne pas une division foncière en jouissance sauf si cette location est accompagnée d'un droit à construire. En effet, le conseil d'état a considéré que le projet de cinq constructions sur une unique UF ayant comme finalité la location donnant un simple droit d'usage exclusif à chaque locataire ne doit pas faire l'objet de PCVD⁴¹. Une division foncière en jouissance peut néanmoins être entraînée par des baux emphytéotiques ou des baux de droit commun emportant un droit de construire.

³⁷ Notice explicative pour les demandes de PC, permis d'aménager, permis de de démolir et déclaration préalable, CERFA n°51434-7 ;

³⁸ Article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, en vigueur jusqu'au 1^{er} octobre 2007 ;

³⁹ Fascicule 110 : PC valant division, 24 février 2019, Sylvain Pérignon ;

⁴⁰ 103^{ème} congrès des Notaires de France, division de l'immeuble - le sol, l'espace, le bâti -, 23- 26 sept. 2007 ;

⁴¹ CE, 7 mars 2008, commune de Mariel-le-Guyon, req. n°296287 ;

Lorsqu'un PCVD est instruit en mairie les règles d'urbanisme sont appliquées à l'ensemble du projet sans prendre en compte la division. Cependant ce principe subit la restriction du PLU s'appliquant à la zone à construire. En effet le règlement du PLU de la zone peut s'opposer au fait que les règles s'appliquent pour l'ensemble du projet et non de façon individualisée⁴². Certains courants déconseillent d'utiliser le PCVD dû à ce principe-là de respect des règles en globalité du projet comme le congrès des notaires de France avec les risques de non-respect des règles d'urbanisme entre les propriétés mitoyennes créées. Le PCVD reste en pratique beaucoup utilisé. Il comporte en effet l'avantage d'échapper à l'obligation de viabilisation des lots avant la vente de ceux-ci à la construction. L'exonération du régime de lotissement est dû au fait que le projet fait déjà l'objet d'une analyse des services instructeurs de la mairie pour la construction. Le PCVD comporte l'inconvénient que l'ensemble du projet doit être entièrement défini dès le dépôt du PC. Cette pratique est adaptée pour des cas de vente de maisons individuelles en VEFA par des promoteurs selon l'OGE ou pour des opérations dites complexes avec des opérateurs publics et privés. Mais l'OGE condamne la pratique du PCVD en détournement de son but initial uniquement pour échapper au régime du lotissement⁴³. Cette technique ancienne codifiée depuis 1955 a évolué avec le temps pour essayer d'en définir des limites et s'adapter aux problématiques actuelles.

I.1.3.2 Division primaire

Le code de l'urbanisme a prévu un deuxième cas particulier d'aménagement, à l'article R442-1-a du code de l'urbanisme, qui ne nécessite ni déclaration préalable ni permis d'aménager, c'est ce qu'on appelle la division primaire. Cette procédure est simple à mettre en place et est donc devenue une procédure de droit commun pour réaliser une division foncière. Cette méthode permet d'échapper à la réglementation du lotissement lorsqu'on divise son terrain au profit d'une personne ayant déjà obtenu son PC pour une construction autre qu'une maison individuelle⁴⁴. Cette procédure est plus simple que le régime de création de lotissement. De ce fait et par la réforme de 2012⁴⁵, la division primaire devient une alternative au lotissement. Avec cette méthode la personne qui

⁴² Article R.151-21 du code de l'urbanisme ;

⁴³ Le PC valant division, un outil efficace à consommer avec modération, Claude Barneron, site internet EFE : le blog du droit de l'urbanisme et de l'aménagement ;

⁴⁴ Article R.442-1 du code de l'urbanisme ;

⁴⁵ Décret n°2012-274 du 28 février 2012 modifiant l'article R.442-1 du code de l'urbanisme ;

souhaite acheter un terrain en vue de bâtir une construction dépose un PC sur l'ensemble de l'UF. Une fois le PC validé et purgé de tout recours alors la division de l'UF peut être réalisée. Un propriétaire d'une UF peut multiplier les divisions primaires de manière successive ou simultanée et ainsi détacher différents lots pour réalisation de construction⁴⁶. Etant donné la réglementation, le PC est déposé sur l'ensemble de l'UF alors que dès le début du projet il est prévu que l'UF soit divisée. Cette position a été rappelée par le ministère du logement et de l'urbanisme lors d'une réponse ministérielle à l'assemblée nationale « Dans le cas d'un PC, l'assiette de la demande est obligatoirement constituée par l'UF, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à ce propriétaire »⁴⁷. Il est d'ailleurs préconisé de déposer un plan expliquant la division projetée⁴⁸. Une instruction sur le bout de l'UF à détacher permettrait de mieux contrôler les prospects en futures limites séparatives mais aussi la densification ou les espaces verts obligatoires. En effet déposer le PC sur l'ensemble de l'UF accorde plus de droit au demandeur que si la demande était réalisée uniquement sur la partie de l'UF à détacher^{49 50}. Cependant une jurisprudence remet en cause le principe de dépôt de PC sur l'ensemble de l'UF⁵¹. Cette jurisprudence de la CAA de Lyon a rebouté une demande d'annulation de PC dans le cadre d'une division primaire sur une partie seulement de l'UF^{52.53}.

La pratique de la division primaire semble moins sûre que celle du PCVD. En effet seul le PCVD nécessite obligatoirement un plan de division faisant apparaître la limite à mettre en place. C'est d'ailleurs dû à cette insécurité qu'ont été retirées de cette procédure les maisons individuelles. Ce retrait a pour objectif que seul des professionnels utilisent la procédure de la division primaire. La division primaire et le PCVD sont cependant en pratique utilisée pour les mêmes types de projets. Elles sont utilisées par des professionnels pour la création de lotissement, d'ensembles immobiliers ou en échappant à l'ensemble des contraintes des permis d'aménager. La différence entre ces deux procédures est que la

⁴⁶ Les divisions non constitutives de lotissement, 18 mars 2013, fiche pratique, www.cheuvreux-notaires.fr ;

⁴⁷ Rép. min. n°65630, JOAN le 06/07/2010, p.7649 ;

⁴⁸ Guide pratique n°8 : la division primaire, notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et la chambre UNGE des géomètres-experts de l'Isère ;

⁴⁹ Sylvain Pérignon, Chronique de jurisprudence CE 15 février 1993, n°131087, Defrénois 1994, p.630, n°9 ;

⁵⁰ Céline Bartoloméo, Faut-il encore conclure des actes sous « division primaire » ?, Defrénois 2012, p.685, n°13-14 ;

⁵¹ CAA de Lyon, 12 novembre 2013, M.D. c/Cne Chaponost, req. n°13LY00584 ;

⁵² Pierre Soler-Couteaux, obs. sous CAA de Lyon., 12 novembre 2013, RDI, 2014, p.130 ;

⁵³ Laeticia Santoni, commentaire sous CAA de Lyon, 12 novembre 2013, Constr-Urb, 2014, comm. 130 ;

division primaire permet de diviser après avoir obtenu un PC alors que le PCVD est une autorisation qui regroupe l'autorisation de diviser et de construire.

I.1.3.3 Transfert partiel de permis de construire

Un PC porte sur une UF et il est validé pour cette UF à la demande d'un pétitionnaire. L'identité du pétitionnaire n'a donc pas d'influence sur la validité du PC. De ce fait un PC peut être transféré à une personne tierce. Le transfert global d'un PC se fait sans complications particulières. Le transfert de PC se base sur une pratique administrative qui a été reconnue par la jurisprudence⁵⁴. Pour pouvoir se réaliser un transfert total de PC doit répondre à deux critères. Tout d'abord le PC doit être en cours de validité. Le titulaire du permis ainsi que le futur titulaire du PC doivent être d'accord sur le transfert de PC. Le transfert de PC n'a aucun effet sur le délai de validité du PC⁵⁵. Un transfert de PC se fait au moyen du CERFA n°13412-06. Ce CERFA est le formulaire utilisé pour les transferts total comme partiel de PC.

Le transfert partiel de PC permet d'avoir différents PC sur une même UF. Cela permet de contourner le fait que d'après la loi il ne peut avoir qu'un seul PC par UF. Cependant un transfert partiel est réalisable uniquement si les composantes de permis à séparer sont autonomes juridiquement et fonctionnellement⁵⁶. Ces critères d'autonomie rejoignent, nous le verrons au I.2.3, les critères utilisés pour les permis multiples.

Le PC valant division, la division primaire et le transfert partiel de PC sont des utilisations particulières du PC. Au fur et à mesure de leurs utilisations, leurs régimes ont été codifiés, encadrés par des jurisprudences. Aujourd'hui ces régimes particuliers de PC font parties du panel des autorisations d'urbanisme français..

I.2 L'exception créée par l'arrêt de Grenoble

L'arrêt du Conseil d'Etat du 17 juillet 2009 a marqué un tournant dans le domaine des autorisations de PC. Cet arrêt a pour la première fois donné une définition des cas où il est possible de déposer plusieurs PC sur une même UF. Cette jurisprudence a réduit la portée

⁵⁴ Service-publics.fr, transfert d'un PC ou d'aménager, consulté le 16/04/2019 ;

⁵⁵ Francis Polizzi, Urbanisme : régime et effets de la décision d'utilisation des sols, chapitre 4 (folio n°5250), 2016 ;

⁵⁶ Direction départementale des territoires de la Loire, fiche technique n°11-2016, transferts partiels des PC, 19 janvier 2017 ;

du principe à ensemble immobilier unique permis unique. Mais il a à la fois permis de mieux définir ce principe et en définir les limites. Cet arrêt devenu référence dans le domaine des PC multiples est entouré de nombreux autres. Dans de nombreux cas les projets faisant l'objet de jurisprudence sont d'une ampleur certaine. Ils ont donc été attaqués par les riverains au projet pour empêcher un changement important dans leur cadre de vie.

I.2.1 L'arrêt du 17 juillet 2009

La métropole de Grenoble-Alpes Métropole et la commune de Grenoble ont décidé de construire un stade en bordure du parc Paul-Mistral à l'emplacement de l'ancien stade Charles-Berty détruit en 2003 pour une ouverture initialement prévue en 2004. Cependant de nombreux opposants au projet ont fait retarder la livraison du stade, il n'a pu ouvrir de ce fait qu'en 2008. Les raisons d'opposition étaient multiples comme l'emplacement, l'orientation de la construction, l'utilité et le coût du projet⁵⁷. Pour contrer le projet de nombreuses actions ont été engagées contre les PC.

La répartition de la maîtrise d'ouvrage du projet entre la métropole de Grenoble-Alpes Métropole et la commune de Grenoble avait été convenue comme suit : le stade en lui-même pour la métropole et l'ensemble des aménagements induits pas le stade au frais de la commune de Grenoble. Avec cette répartition décidée, la métropole de Grenoble Alpes a déposé un PC pour le stade et la commune de Grenoble un deuxième permis sur la même UF pour la construction d'un parking souterrain. Ces permis par deux arrêtés du 15 décembre 2003 ont été accordés par le maire de Grenoble⁵⁸.

Les deux PC ont connu des recours. L'ensemble des recours contre le PC parking ont été rejetés après modification du PC. En effet, en mars 2006 un nouveau PC modificatif a été accordé pour ce PC avec une taille de parking inférieure. La CAA de Lyon a alors prononcé un non-lieu à statuer sur l'ensemble des appels concernant le PC avant modification.

L'arrêt du conseil d'Etat qui nous intéresse donc porte sur le PC du stade en lui-même mais celui-ci aborde les deux PC. Nous allons d'abord faire un petit rappel des jugements avant que le recours arrive au conseil d'Etat. Le 8 juillet 2005 le TA de Grenoble a rejeté la

⁵⁷ Wikipédia.org, Stade des Alpes, consulté le 2 avril 2019 ;

⁵⁸ Conclusions sur CE, sect., 17 juillet 2009, Commune de Grenoble, req. n°301615, « Ensemble immobilier : un ou plusieurs PC ? », Julie Burguburu, RFDA, septembre-octobre 2009 ;

demande d'annulation du PC du stade délivré à la métropole de Grenoble Alpes Métropole pour la construction du stade. Les requérants ont fait appel de ce jugement. La CAA de Lyon a alors rejeté le jugement du TA de Grenoble et annulé ce jugement. La ville de Grenoble et la Métropole ont alors porté l'affaire devant le conseil d'Etat. Le conseil d'Etat a censuré l'arrêt de la CAA et renvoyé l'affaire devant la CAA de Lyon pour les raisons que nous allons exposer. En effet la CAA avait annulé le PC « du seul fait qu'il ne portait pas sur la totalité de l'ensemble immobilier ».

Le conseil d'Etat a considéré que le fait que le PC ne concernait pas l'ensemble du projet immobilier ne pouvait pas être suffisant pour annuler le PC. Cette décision a validé la possibilité de déposer plusieurs PC sur une même UF sous conditions, seulement « lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, 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 »⁵⁹.

Nous allons tout d'abord voir ce qu'on entend par ampleur et complexité du projet puis la vocation fonctionnelle des constructions. Puis de ces distinctions nous essayerons de définir un ensemble immobilier unique ainsi qu'un ensemble immobilier complexe en dualité. Enfin nous aborderons la problématique d'avoir une vision d'ensemble du projet par l'administration. Ces notions non définies dans le droit français exprimées clairement pour la première fois avec la jurisprudence « commune de Grenoble » ont été depuis abordées, affinées par différents arrêts.

I.2.2 Ampleur et complexité du projet

L'ampleur et la complexité d'une construction sont deux notions distinctes. Cependant elles sont tellement liées que c'est l'étude de ces deux notions qui permet de définir si une construction répond à ce premier critère pour un dépôt de permis multiple. La difficulté est de savoir à partir de quel stade on considère l'ampleur et la complexité du projet comme suffisamment importantes. L'ampleur, soit l'importance, l'étendue, la portée⁶⁰ de la

⁵⁹ CE, 17 juillet 2009, sect. du contentieux, Commune de Grenoble, req. n°301615 ;

⁶⁰ Définition Larousse ;

construction peut paraître plus simple à repérer au premier abord sur un projet de construction. La complexité, le fait que la construction est complexe et comporte différents éléments divers⁶¹ est quant à elle plus difficile à décerner en fonction des critères que l'on prend en compte. La définition créée par le conseil d'Etat avec la jurisprudence de Grenoble ne précise pas quels critères doivent être pris en compte pour la complexité. Dans les projets immobiliers la complexité peut être technique avec une construction difficile à mettre en œuvre. Elle peut être d'ordre fonctionnel avec de nombreuses utilisations différentes de la construction, avec des logements, des bureaux, des espaces commerciaux ou de loisir. La complexité peut être juridique avec une division de la maîtrise d'ouvrage entre des organismes public et privé. Mais il semble que c'est de l'ampleur d'une construction qu'on peut définir sa complexité⁶². L'ampleur seule d'une construction ne suffit pas pour rentrer dans les critères définis par la jurisprudence de Grenoble.

Dans le cas de la construction du stade de 20 000 places et du parking souterrain de plus de 400 places l'ampleur du projet ne peut être contestée. La complexité en soit du projet est plus difficile à repérer. En effet si l'on regarde la construction, il y a simplement deux blocs positionnés l'un au-dessus de l'autre formant l'ensemble du projet. Mais compte tenu de l'étendue, la superficie du projet, le conseil d'Etat a considéré que la construction était complexe.

Depuis 2009 différents arrêts citent la jurisprudence de Grenoble avec l'ampleur et la complexité du projet pour valider le fait de déposer différents PC sur une même UF. Nous pouvons mentionner le projet immobilier à l'emplacement de l'ancienne gare d'Auteuil dans le XVIème arrondissement à Paris. Sur une même UF quatre bâtiments d'habitation étaient en projet. Un PC a été déposé pour les deux bâtiments de logements sociaux avec une crèche et des stationnements en sous-sol. Un deuxième PC a été déposé pour les logements à accession libre avec des locaux d'artisanat et des places de stationnement en sous-sol. Avec son arrêt⁶³ la CAA de Paris a validé les différents permis sur l'UF qui avaient été attaqués par des associations de riverains. Certes le projet fut l'objet d'une conception globale mais « ce programme est d'une ampleur certaine et d'une relative

⁶¹ Définition Larousse ;

⁶² Durand E. Patrick, Ensemble immobilier unique et pluralité de PC, RDI, n°11 du 10/11/2009, p.568-577 ;

⁶³ CAA de Paris, 1^{ère} chambre, 06/06/2014, SCI Suchet Montmorency, req. n°12PA03899, n°12PA03901, n°12PA03931 ;

complexité ». Ainsi et avec en plus la vocation autonome des différentes constructions, les différents permis sur la même UF ne sont pas entachés d'illégalité.

En 2015 c'est la CAA de Bordeaux qui a repris la jurisprudence de Grenoble pour valider des PC par son arrêt « Monsieur B. A. »⁶⁴. Sur une même UF à Hendaye un PC a été délivré pour la construction d'un ensemble immobilier de sept bâtiments et un deuxième permis a été délivré pour la construction d'une dalle en béton pour recouvrir les voies ferrées et de deux niveaux de parcs de stationnement. Il ressort de l'arrêt que « compte tenu tant de l'ampleur que de la complexité du projet, ces éléments pouvaient légalement donner lieu à des PC distincts ».

De ces différents arrêts on peut en conclure que l'ampleur est un élément primordial pour utiliser différents permis. Dans toutes les situations précitées soit le bâtiment est d'une surface importante soit le nombre de logement, de locaux est significatif ou les deux cumulés. De cette ampleur et du fait que la construction est complexe avec des destinations différentes les PC sur la même UF sont possibles. La complexité des projets est généralement liée aux vocations des constructions envisagées. C'est l'assemblage de tous les éléments de la définition créée par l'arrêt de Grenoble qui permettent de définir si un projet peut faire l'objet de différents PC sur une même UF.

I.2.3 Vocation autonome

La définition créée par la jurisprudence de Grenoble insiste également sur le fait que les constructions doivent avoir « une vocation fonctionnelle autonome ». Ils doivent donc pouvoir fonctionner séparément, l'un sans l'autre pour pouvoir faire l'objet de PC distincts. Comme la complexité vue précédemment l'autonomie peut être abordée de différents points de vue. L'autonomie peut être une autonomie d'usage des constructions, dans l'utilisation des locaux. Est-ce que les constructions peuvent être utilisées correctement les unes sans les autres ? Cette autonomie peut être vue du côté technique, physique. Est-ce que les deux constructions sont physiquement, architecturalement liées, est ce que les constructions sont techniquement viables l'une sans l'autre. L'autonomie peut être regardée du point de vue de l'urbanisme. Est-ce que les constructions l'une sans l'autre respectent les prescriptions et règles d'urbanisme. Nous allons donc voir ces trois approches de la vocation autonome des constructions. La définition de l'autonomie

⁶⁴ CAA de Bordeaux, 5^{ème} chambre, 24/02/2015, Monsieur B. A., req. n°13BX00184 ;

permettant de savoir si plusieurs permis sont possibles a été encadrée, améliorée au fur et à mesure des jurisprudences après l'arrêt de Grenoble. Une seule des autonomies que nous allons définir peut être suffisante pour rentrer dans le cadre de la définition donnée par la jurisprudence de Grenoble. En effet dans la définition l'autonomie n'est pas clairement définie, ce sont les jurisprudences variées qui ont créé différentes possibilités d'autonomie. Avant la jurisprudence de Grenoble la notion d'autonomie des constructions était déjà utilisée. Cependant cette notion ne faisait pas référence à une définition permettant de clarifier si différents permis pouvaient être utilisés.

I.2.3.1 Autonomie d'utilisation

L'autonomie d'utilisation d'une construction est définissable par différents critères. Nous allons donc définir avec de nombreuses jurisprudences comment cette autonomie a pu être prise en compte. Tout d'abord pour le cas du Stade des Alpes de Grenoble chaque permis porte sur un ensemble fonctionnellement indépendant. En effet le parking peut être utilisé sans le stade et inversement le stade sans le parking. L'utilisation actuelle du stade des Alpes le démontre bien, en effet le parking est fermé les soirs des matchs dans le stade⁶⁵. Avant cet arrêt la notion d'autonomie d'utilisation des constructions avait déjà été abordée. Il a alors été défini que des maisons accolées destinées à être occupées séparément sont fonctionnellement dissociées et sont donc des constructions distinctes⁶⁶. Les maisons accolées ont la même destination de logement et sont donc utilisées avec un même objectif. Le seul fait que ces constructions ont une unique destination ne suffit pas à leur donner un lien fonctionnel entre elles⁶⁷. Effectivement celles-ci peuvent être utilisées fonctionnellement de manière totalement séparée. La CAA de Nantes a elle aussi validé que des transformations de deux bâtiments agricoles en habitations sur une même parcelle n'entraîne pas de lien fonctionnel même si ces constructions ont la même destination⁶⁸. Dans le cas du programme immobilier sur l'ancienne gare d'Auteuil c'est l'autonomie d'utilisation des différentes constructions qui a primé sur l'autonomie technique pour valider les différents PC. Ce projet « comporte deux éléments ayant une vocation fonctionnelle autonome, relevant chacun d'un maître d'ouvrage propre ; que ni la présence

⁶⁵ Grenoble-toursime.com, parking hôtel de ville, consulté le 25/04/2019 ;

⁶⁶ CE, 07/05/2003, 3^{ème} et 8^{ème} sous-sect., Boisdeffre, req. n° 251596 ;

⁶⁷ Des travaux concomitants sur un même immeuble n'ont pas à relever du même PC, P. E. Durand, AJDA, 2010, p.1330 ;

⁶⁸ CAA de Nantes, 16/02/2010, 2^{ème} chambre, n°09NT00832 ;

d'une rampe d'accès unique aux parkings souterrains, qui doit donner lieu, aux termes des PC modificatifs délivrés le 19 juin 2013, à une servitude de passage, (...), ni le fait qu'un itinéraire d'accès 'pompiers' soit implanté sur l'emprise de l'un des terrains issus de la division au bénéfice de l'ensemble du site, ne suffisent à remettre en cause la vocation fonctionnelle autonome des deux aspects du programme »⁶⁹. Dans ce cas-là on remarque tout à fait que l'autonomie d'utilisation prime sur l'autonomie technique et juridique. Effectivement une construction serait non conforme aux règles d'urbanisme si elle ne possédait pas un accès pompier propre et sans la rampe commune les parkings ne seraient pas utilisables.

I.2.3.2 Autonomie technique, physique

L'autonomie technique des constructions peut être regardée au niveau structurel des constructions. Dans ce cas ce sont les liens physiques des constructions qui permettent de déterminer si les constructions sont autonomes, distinctes et ainsi peuvent faire l'objet de différents PC.

Ainsi à différentes reprises des arrêts reprenant la définition de la jurisprudence de Grenoble ont défini des ensembles immobiliers comme unique ou multiples en utilisant cette autonomie. Dans un arrêt du conseil d'état, « la piscine, quoique proche, n'est ni attenante ni structurellement liée à l'habitation principale »⁷⁰, il y a alors une autonomie technique entre elles. Et dans ce cas la piscine ne nécessite donc pas d'un PC.

La CAA de Marseille a utilisé la notion d'autonomie technique pour autoriser un PC sur une UF possédant des constructions irrégulières. La construction faisant l'objet d'une demande de PC ne touche pas directement les parties irrégulières ni physiquement ni fonctionnellement, en effet elles sont « suffisamment dissociables et ne comprenaient aucun ouvrage prenant appui sur une partie des constructions édifiées irrégulièrement »⁷¹. Le maire avait dans ce cas eu tort de refuser le PC car on peut considérer les différents éléments de la construction comme divisible et donc ayant une autonomie technique.

De même dans le cas d'un bâtiment industriel la construction d'un « local sprinkler » et la cuve y attenante, au demeurant séparés physiquement dudit bâtiment par un espace de

⁶⁹ Op. cit. : CAA de Paris, 1^{ère} chambre, 06/06/2014, SCI Suchet Montmorency, req. n°12PA03899, n°12PA03901, n°12PA03931 ;

⁷⁰ CE, 09/01/2009, 10^{ème} sous-sect., Commune de Toulouse, req. n°307265 ;

⁷¹ CAA de Marseille, 15/05/2008, 1^{ère} chambre, Commune de Fuveau, req. n°06MA00807 ;

60 cm de largeur, constituent une construction nouvelle et non une transformation du bâtiment préexistant voisin »⁷². Ainsi même si ce local sert fonctionnellement au bâtiment industriel, il possède une autonomie technique et physique vis-à-vis de cette construction. On remarque que dans ce cas il n'y a ni autonomie d'utilisation ni autonomie juridique cependant la seule autonomie technique permet de définir que le « local sprinkler » est une construction distincte.

L'arrêt de Grenoble ne fait pas référence à une autonomie technique des constructions. En effet le parking souterrain supporte le stade situé au-dessus. Mais depuis l'autonomie technique des constructions a été utilisée lors de jurisprudence en référence à la définition de l'arrêt de Grenoble.

Dans un arrêt quatre ans après la jurisprudence de Grenoble le conseil d'Etat a retenu qu'un garage et un pavillon possèdent une autonomie dû à leur séparation physique. En effet « le garage autorisé par l'arrêté litigieux et le pavillon dont la construction a été autorisée sur la parcelle n° AB 148 [...] constituent des constructions physiquement distinctes, qui n'entretiennent pas de liens fonctionnels de nature à les regarder comme formant un ensemble immobilier unique ; que, par suite, et alors même que le garage vise à abriter les aires de stationnement dont la construction du pavillon impliquait la réalisation en application des dispositions de l'article UD 12 du règlement du plan d'occupation des sols alors applicable, le moyen tiré de ce que la construction du garage litigieux et la construction de ce pavillon exigeaient le dépôt d'une demande unique de PC et la délivrance d'une autorisation unique, doit être écarté »⁷³. On remarque que dans ce cas-là il n'y a pas d'autonomie juridique. La construction du garage permet au pavillon de respecter le nombre de place de stationnement défini dans le POS de la commune. Mais l'indépendance physique et technique suffit à déclarer les constructions comme distinctes. En 2018 le conseil d'Etat a cité mot pour mot la définition donnée par la jurisprudence « commune de Grenoble » dans son arrêt concernant la société 3B⁷⁴. Dans ce cas, deux PC avaient été déposés pour « Deux opérations distinctes consistant, [...] pour l'une, en la réhabilitation de l'immeuble de bureaux existant et, pour l'autre, en la construction d'un nouveau bâtiment, physiquement distinct de l'immeuble existant ». On retrouve ici une

⁷² CAA de Nancy, 26/06/2008, 1^{ère} chambre, M. Aloyse, req. n°07NC00436 ;

⁷³ CE, 15/05/2013, M. et Mme A., req. n°345809 ;

⁷⁴ CE, 28/12/2017, 2^{ème} et 7^{ème} chambre, req n°406782 ;

autonomie physique entre ces bâtiments et ainsi différents PC sont possibles sur la même UF.

Dans certains cas la définition de principe de la jurisprudence de Grenoble a été utilisée pour requalifier un projet en ensemble immobilier unique. Ceci a permis d'apporter des limites à l'utilisation de différents PC sur une UF. En 2018 le conseil d'Etat a porté son avis sur la construction de trois bâtiments à destination de bureaux pour une communauté de commune et de bureaux et logements pour une gendarmerie nationale⁷⁵. « Les bâtiments du projet en litige comportaient des liens fonctionnels, dont une voirie interne, et [...] le réseau d'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'intégration paysagère des bâtiments », le projet est, du fait de ces liens, un ensemble immobilier unique et ne peut faire l'objet que d'un seul PC. Par ailleurs dans ce cas on peut remarquer qu'il manque « l'ampleur et la complexité du projet » pour justifier l'utilisation de permis distincts. Ainsi le projet ne répondait qu'à seulement une partie de la définition, et il ne peut donc pas logiquement faire l'objet de PC distincts.

Cependant la prise en compte de ces liens techniques semble variable d'un cas de figure à l'autre. En effet quelques mois après avoir considéré qu'une voirie interne et un réseau d'évacuation des eaux étaient un lien entre des constructions et empêchaient l'autonomie des constructions, l'inverse était défini par un arrêt de 2018⁷⁶. Dans ce cas le projet était constitué de trois constructions, un bâtiment collectif et deux villas situés sur deux terrains contigus. Le tribunal administratif de Pau « s'est fondé sur la circonstance qu'ils sont desservis par une même voie d'entrée et de circulation interne, qu'ils bénéficient d'une même rampe d'accès à leurs parcs de stationnement respectifs et partagent les mêmes réseaux d'eau, d'électricité, de fibre optique et de gaz, ainsi que l'éclairage collectif et d'autres équipements annexes tels qu'un poteau incendie, des boîtes aux lettres et un local de stockage de conteneurs à déchets et qu'enfin, bien que relevant de deux maîtres d'ouvrage distincts, ces projets présentent la même conception architecturale. Il résulte de ce qui a été dit [définition jurisprudence de Grenoble] qu'en se fondant sur de tels éléments techniques pour caractériser un lien fonctionnel entre ces constructions distinctes et en déduire qu'elles constituent un ensemble immobilier unique devant en principe faire l'objet d'un seul PC, le tribunal administratif a entaché son jugement d'erreur de droit ». Ainsi

⁷⁵ CE, 27/06/2018, commune de Bollène, 2^{ème} et 7^{ème} chambre, req. n°402896 ;

⁷⁶ CE, 28 décembre 2018, req n°413955 ;

dans ce cas-ci, malgré la multitude d'éléments techniques communs sans lequel les constructions ne seraient pas viables, il a été considéré que les constructions sont distinctes par le conseil d'Etat. Cependant physiquement les constructions sont totalement différenciées. On peut donc dans ce cas en déduire qu'uniquement des liens techniques ne permettent pas de caractériser un ensemble immobilier unique.

I.2.3.3 Autonomie juridique

Les constructions sur une même UF peuvent faire l'objet de permis de construire distincts si celles-ci ont une autonomie juridique. Il est considéré que des constructions sont autonomes juridiquement si séparément elles répondent aux normes d'urbanismes en vigueur. D'après Patrick E. Durand la divisibilité des constructions doit se regarder plus d'un point de vue juridique que d'un point de vue technique⁷⁷. En effet dans différents cas l'unicité ou la divisibilité des constructions a été mal interprété selon le Conseil d'Etat dû à une mauvaise prise en compte du droit de l'urbanisme. Ainsi les « considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique »⁷⁸. En 2018, le Conseil d'Etat a rappelé l'importance de la prise en compte de l'urbanisme pour définir si des villas et un bâtiment collectif était indépendant. Il a alors été conclu que « lorsque deux constructions sont distinctes, la seule circonstance que l'une ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique. »⁷⁹. Cependant comme nous l'avons dans la partie d'avant des jurisprudences ont donné à l'autonomie technique une valeur plus importante qu'à l'autonomie juridique⁸⁰. En donnant ainsi plus de valeur à l'autonomie technique ou d'utilisation que juridique les jurisprudences contredisent un principe des autorisations d'urbanisme de l'article L421-6 du code de l'urbanisme. En effet « le PC ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement ». Un exemple

⁷⁷ La divisibilité des ouvrages et des ensembles immobiliers en droit de l'urbanisme, P. E. Durand, Constr.-Urb., n°3, mars 2006 ;

⁷⁸ CE, 12 octobre 2016, req. n°391092 ;

⁷⁹ Op. cit. : CE, 28 décembre 2018, req. n°413955 ;

⁸⁰ Op. cit. : CE, 15/05/2013, M. et Mme A., req. n°345809 ;

remarquable du non-respect des règles d'urbanisme dû aux permis multiples validés par leur autonomie d'utilisation est le projet des tours Hermitage à la Défense. Cet ensemble immobilier complexe de deux tours de bureaux et de quatre bâtiments de collectif est séparé en trois PC, un pour chaque tour et un pour les collectifs. C'est uniquement le PC des collectifs qui permet de respecter les règles de stationnement et de logements sociaux. Ainsi les tours prisent séparément ne respectent pas le PLU. Cependant la cour a décidé que, vu la complexité, ces différentes constructions pouvaient faire l'objet de PC distincts⁸¹. Et vu l'homogénéité des constructions, celles-ci pouvaient être regardé comme un seul ensemble pour contrôler le respect des règles d'urbanisme. Cet arrêt remet en cause le principe de l'autonomie juridique de chaque PC, toutefois ces PC multiples ne sont validés par l'administration que si pris ensemble ils respectent les règles d'urbanisme applicables. Cette application de la jurisprudence de Grenoble rapproche le cas des PC multiples aux lotissements. En effet les règles de logements sociaux sont souvent appréciées à l'échelle du lotissement. Ainsi les premiers PC de logement libre déposés sur un lotissement ne sont pas forcément conformes au PLU mais au final l'ensemble des PC d'un lotissement doit rentrer dans les critères d'urbanisme⁸².

Ainsi l'autonomie juridique a été considéré comme primordiale, jusqu'à un retournement de la jurisprudence, pour définir si des constructions peuvent faire l'objet de PC multiples. Cependant si dans la définition donnée par la jurisprudence de Grenoble seul cette autonomie est absente alors cela n'empêche pas la possibilité de faire des permis multiples. En effet l'administration porte un regard sur l'ensemble des PC de l'UF et peut alors contrôler le respect des règles d'urbanisme.

I.2.4 Vision d'ensemble par l'administration

L'objectif de l'administration est de contrôler les aménagements et les constructions sur le territoire. Ainsi celle-ci doit être en possession de tous les éléments nécessaires pour porter son avis sur les projets. La complexité, l'ampleur d'un projet immobilier avec des constructions autonomes peuvent faire l'objet de permis distincts seulement si ces permis ont été déposé de façon que « l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un

⁸¹ CAA de Versailles, 7 décembre 2017, req. n°15VE02620 ;

⁸² Damien Richard, Un projet unique, trois permis distincts mais indivisibles : lorsque les juges innovent, Le Moniteur ;

permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés ». Cette vision d'ensemble des projets est essentielle à la mise en place des PC multiples. En effet les principes qui sont à « construction unique, permis unique » et que sur une UF un seul PC peut être déposé permettent d'avoir la vision d'ensemble de l'administration. Les PC multiples sur une même UF passent outre ces principes mais ils doivent permettre à l'administration d'avoir la même vision qu'un unique PC. La vision de la globalité du projet est l'élément primordial qui permet de déposer différents PC et de valider cette méthode d'instruction de projet d'ensemble immobilier complexe. La CAA de Lyon a annulé un jugement qui avait jugé l'invalidité de permis multiples car l'administration avait pu avoir tous les éléments nécessaires au projet⁸³. Ainsi ces permis multiples sont validés par la jurisprudence lorsque ceux-ci répondent au critère de vision global par l'administration.

I.2.5 Ensemble immobilier unique ou complexe

Nous venons de voir les différents critères pris en compte pour définir si des ensembles immobiliers peuvent faire l'objet de PC multiples. Dans ces critères il y a l'autonomie des entités de la construction. Ces différentes autonomies sont prises en compte de manière différente en fonction des constructions. En effet chaque ensemble immobilier est différent et est imaginé à sa manière. Chaque ensemble immobilier étant différent les autonomies prises en compte pour définir l'ensemble immobilier comme complexe ne sont pas forcément les mêmes. Une hiérarchie des autonomies ne peut être réalisées pour permettre de classer les projets pouvant être construits avec un PC multiples. Ce sont le contexte du projet, le souhait de gestion des maîtres d'œuvres, la prise en compte des complexités, autonomies qui en globalité permettent de distinguer les ensembles immobiliers unique des ensembles complexes.

I.3 Choix du permis de construire à mettre en œuvre

Les PC sur une partie seulement d'une UF sont, par principe, prohibés pour faciliter la tâche de l'administration qui assure la légalité des permis. Ce principe ne pose aucune difficulté pour la grande majorité des PC déposée en France, c'est le cas pour les PC des

⁸³ CAA de Lyon, 21 septembre 1999, commune de la Roques-sur-Pernes, req. n°LY01947-LY01948-LY01949 ;

maisons individuelles. Ce principe devient cependant complexe à mettre en œuvre « dans le cadre d'opérations impliquant sur un même immeuble une division en volume d'éléments ayant des vocations diverses tels que logements publics ou privés, bureaux, commerces, stationnement, services publics etc. ; ces différents éléments impliquant généralement multiplicité des maîtres d'ouvrages, des financements et des délais correspondants ou encore des autorisations, notamment commerciales, nécessaires. »⁸⁴.

Ainsi dans la majorité des cas des constructions nécessitant un PC, un PC simple est déposé. Un PCVD est déposé lorsque le projet de construction comporte une division foncière qui va être réalisée avant la fin des constructions du projet. Une division primaire est effectuée quant à elle pour un projet autre qu'une maison individuelle entraînant également une division foncière.

Les PC multiples ne sont pas pratiqués pour les mêmes raisons que les permis particuliers vus dans le I-1-3. Effectivement ceux-ci ne sont pas réalisés pour des « constructions simples » comme des maisons individuelles, ou des petits ensembles à une seule fonction. Ce type de PC particulier est utilisé pour des EIC. Le PC multiple est employé lorsque, comme défini par la jurisprudence de Grenoble, le projet est d'une certaine ampleur et complexité avec des entités à vocation fonctionnelle autonome.

⁸⁴ Op. cit : Conclusions sur CE, sect., 17 juillet 2009, Commune de Grenoble, req. n°301615, « Ensemble immobilier : un ou plusieurs PC ? », Julie Burguburu, RFDA, septembre-octobre 20 ;

II « Dossier chapeau » pour déposer différents permis de construire sur une unité foncière

Le conseil d'état a créé la possibilité de déposer différents PC sur une même UF et ceci sous certaines conditions. Cette possibilité a déjà été utilisée pour des grands projets immobiliers pour des raisons de simplification de procédure. Cependant depuis 2009 aucun fondement réglementaire n'a été mis en place pour encadrer cette procédure et donc la sécuriser. Ainsi chaque projet d'ensemble immobilier complexe déposant différents PC a utilisé sa propre méthode pour que son projet soit validé par l'administration. L'objectif est donc de proposer un cadre réglementaire pour que cette procédure de PC multiples soit réglementée et utilisée sans risque d'instabilité juridique.

II.1 Permis chapeau déjà réalisés

Nous allons nous intéresser à deux projets immobiliers sur Paris ayant utilisé un dossier chapeau pour déposer leurs différents PC. Il s'agit du projet de rénovation de la Samaritaine et du projet de rénovation de l'entrepôt Macdonald. Ces deux projets n'ont pas utilisé la même méthodologie pour déposer leurs différents PC.

II.1.1 La Samaritaine

La Samaritaine est un grand magasin situé dans le 1^{er} arrondissement de Paris. Fondé en 1870 le grand magasin fut fermé en 2005 pour des raisons de sécurité incendie⁸⁵. La Samaritaine est composée de quatre locaux de magasins situés sur quatre îlots différents. Depuis sa fermeture une rénovation des magasins 2 et 4 est en cours par Grands Magasins de la Samaritaine maison Ernest Cognacq S.A.. Ce sont les PC en lien avec cette rénovation qui nous intéresse. Cette rénovation se présente sur deux îlots, un correspondant au magasin 2 et un correspondant au magasin 4. Par ailleurs un troisième îlot correspondant à un bâtiment de livraison est réhabilité dans le cadre des travaux sur le magasin 2. Cet îlot bâtiment de livraison non présent lors du dépôt initial des PC a été ajouté au projet lors de l'évolution de celui-ci. Le nouvel aménagement créera différentes fonctions à l'ensemble immobilier. En effet le projet comporte un grand magasin, un

⁸⁵ Site internet : lasamaritaine.com, consulté le 27/05/19 ;

palace Cheval Blanc (72 chambres), 96 logements sociaux, une crèche (80 berceaux) et des bureaux.

De par la complexité de l'ensemble immobilier et son ampleur, il peut être considéré d'après la jurisprudence de Grenoble que le projet peut faire l'objet de différents PC. Par ailleurs les trois îlots sont liés entre eux par des passages souterrains, ou une passerelle par le biais de concession avec la ville de Paris. Ils ne sont cependant pas sur des parcelles cadastrales contiguës. En effet la voie publique, rue de l'école, sépare la parcelle cadastrale AK 40, îlot bâtiment de livraison, et AK 31, îlot Seine. De même la rue Baillet sépare la parcelle AK 31 des parcelles AK34, 35 et 36, îlot Rivoli. Ainsi d'après la définition de l'UF vu précédemment les différentes parcelles du projet ne constituent pas une unique UF. Les projets doivent donc faire l'objet de différents PC. Néanmoins c'est l'ensemble des PC qui permettent de respecter les normes d'urbanisme.

Ainsi le projet fut l'objet de trois PC différents qui correspondent au trois îlots différents, l'îlot Seine, l'îlot Rivoli et l'îlot bâtiment de livraison⁸⁶. Lors du dépôt initial des PC seuls l'îlot Seine et Rivoli étaient au sein du projet. Ceux-ci ont alors été déposés le même jour de façon à ce que l'administration puisse instruire en même temps ces deux PC en 2011.

Le projet de commerces et de bureaux se situe sur les îlots Seine et Rivoli et constitue un seul ERP de 1^{ère} catégorie⁸⁷. En effet les deux îlots sont communiquant par le biais d'une passerelle passant au-dessus de la rue Baillet. Il a donc été choisi de que « les dossiers de demande de PC spécifique à chaque îlot contiennent des pièces communes aux deux îlots (dites « pièces chapeaux ») pour permettre aux services instructeurs de vérifier le respect des règles de sécurité et d'accessibilité applicables à cet ERP. »⁸⁸.

Avec les modifications du projet un nouveau PC a dû être déposé en 2015 correspondant au bâtiment de livraison. Ce bâtiment de livraison sert à l'ERP hôtel. Ainsi « afin de permettre l'instruction des règles de sécurité et d'accessibilités applicables à chaque ERP se développant sur deux îlots distincts, un nouveau dossier « chapeau » réservé à l'ERP « hôtel »⁸⁹ a été créé concernant l'îlot Seine et l'îlot bâtiment de livraison.

Ainsi pour chacun des PC des « pièces chapeau » ont été fournies. Ces pièces sont des documents, nécessaires à l'obtention des PC, communes aux deux PC. Il y a donc les

⁸⁶ Voir annexe 1 ;

⁸⁷ Un ERP de 1^{ère} catégorie correspond à un établissement avec une capacité d'accueil supérieure à 1501 personnes. Site internet : service-public.fr, consulté le 13/06/2019 ;

⁸⁸ Structuration générale des dossiers îlots Rivoli, Seine et livraison, décembre 2015 ;

⁸⁹ *Ibid* ;

pièces chapeau dites « chapeau Rivoli-Seine » et les pièces chapeau dites « Seine-Bâtiment de livraison ». Le PC Seine est, avec ce système de dépôt de pièces, composé de pièces spécifiques, de pièces communes Rivoli-Seine et de pièces communes Seine-Bâtiment de livraison.⁹⁰

Les pièces communes aux différents permis correspondent à des pièces légalement nécessaires au dépôt de la demande de PC. Tout d'abord les PC1, 2 et 5 sont des pièces chapeau pour les deux dossiers. Elles correspondent au plan de situation du terrain, plan masse général de l'état existant et de l'état projeté et à un plan des façades et des toitures. Le PC 9 correspondant à un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux⁹¹ est également une pièce chapeau. Ces pièces ci sont communes que ce soit dans le dossier « chapeau Seine-Rivoli » ou « Seine-bâtiment de livraison ». Cependant le dossier « chapeau Seine-Rivoli » comporte plus de pièces communes que le dossier « chapeau Seine-bâtiment de livraison ». En effet il présente en plus des pièces énumérées auparavant les PC3, 17, 36, 39 et 40. Le PC3 est une coupe du terrain et de la construction. Le PC17 est un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme⁹². En effet dans le projet les logements sociaux sont répartis entre les deux îlots, ainsi ce tableau récapitule l'ensemble de ces logements pour les deux PC. Le PC36 est une notice de la nature des commerces pour la commission départementale d'aménagement commercial. Les îlots Seine et Rivoli sont un unique ERP « bureaux-commerces ». Le dossier chapeau comporte alors le PC39 qui est le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées des ERP. Le PC40, dernière pièce commune, est quant à lui le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité de l'ERP avec les règles de sécurité.

En plus de ces pièces communes légalement jointes à la demande de PC deux documents ont été insérés aux demandes. Il y a tout d'abord un tableau de liste des documents. Ce document permet de recenser l'ensemble des pièces fournies à la demande de chaque PC. Pour chaque pièce il est alors noté si elle fait partie d'un dossier chapeau ou d'un PC

⁹⁰ Voir annexe 2 ;

⁹¹ Op. cit : Notice explicative pour les demandes de PC, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration, CERFA n°51434-7 ;

⁹² *Ibid* ;

particulier. Le deuxième document est un document d'explication de l'organisation entre les différents PC. Le chapitre trois de ce document permet de bien comprendre la structuration des trois PC ainsi que l'emprise spatiale prise en compte dans les pièces des deux dossiers chapeaux⁹³.

Pour le dépôt des différents PC de la Samaritaine le parti pris a été de déposer deux dossiers chapeau différents. Effectivement l'îlot Rivoli et l'îlot bâtiment de livraison ne possèdent pas de lien direct. Les dossiers chapeau ont été déposés avec les PC les concernant en fonction des ERP les composant. Le tout a été déposé de façon concomitante afin que l'administration ait tous les éléments nécessaires à l'instruction.

II.1.2 L'entrepôt Macdonald

L'entrepôt MacDonald est un bâtiment construit en 1970 conçu par l'architecte Marcel Forest. Situé dans le 19^{ème} arrondissement entre le périphérique Nord et la voie ferrée ce bâtiment de 617m de long était le bâtiment le plus long de Paris. L'entrepôt fut vendu en 2006 par la SOVAFIM et acheté par la société ParisNordEst qui porte alors le souhait de reconverter ce site qui est une véritable réserve foncière pour le quartier. L'entrepôt se situe au sein du GPRU, grand projet de renouvellement urbain de Paris Nord Est. L'objectif du GPRU est de réaménager le quartier pour y créer une mixité de fonction et de logements⁹⁴. Ainsi l'entrepôt Macdonald situé au centre de ce renouvellement urbain est une pièce maîtresse du projet. Il est décidé de conserver la structure du bâtiment, structure qui sert de socle aux différents projets. Ce projet impressionnant par son ampleur comporte vingt-trois réalisations et quinze architectes pour permettre de remplir toutes les fonctions souhaitées à cet ensemble immobilier. Ce projet à plusieurs mains répond aux problématiques d'aujourd'hui. C'est une construction de la ville dans la ville permettant la mixité sociale et fonctionnelle sans étalement urbain et donc une densification de la ville. On retrouve dans ce programme, 641 logements en locatif social, 211 logements en locatif, 278 logements en accession, 32500m² de commerces, 26000m² de bureaux, 16000m² de local d'activités, 1300 places de parkings ainsi qu'une crèche, un centre social associatif⁹⁵. Le tout accueille actuellement environ 3500 habitants et 4000 salariés. A l'Est du projet on retrouve également un collège, un gymnase et une école polyvalente qui se trouvent sur une autre

⁹³ Voir annexe 2 ;

⁹⁴ Voir annexe 6 : photos du rendu du projet ;

⁹⁵ Macdonald, dossier de presse, mai 2016 ;

UF et qui ne sont donc pas intégrés aux demandes d'autorisation d'urbanisme commune. En premier lieu un masterplan a été réalisé par l'agence OMA, les architectes directeurs du projet, pour définir les grandes lignes et permettre une harmonisation entre les différents projets. Ce masterplan directeur est le lien qui a été suivi par les différents programmes pour que le rendu final soit un ensemble cohérent.

Le projet se situe sur deux parcelles cadastrales la 19 BS n°38 et la 19 BR n°49 du 19^{ème} arrondissement de Paris⁹⁶. Ces deux parcelles, étant contiguës et appartenant au même propriétaire, constituent une seule UF. L'ensemble du projet de reconversion devait donc vu la loi en vigueur faire l'objet d'un seul PC. Cependant l'ampleur du projet, 165000m² de surface de projet aménagé⁹⁷, et la complexité avec la multitude des fonctions de l'ensemble immobilier a amené la société ParisNordEst à déposer six PC, un par fonction. Ainsi il a été déposé un PC pour les logements, un pour les commerces, un pour les bureaux, un pour les activités, un pour l'immeuble-pont et un pour les infrastructures et parkings⁹⁸.

Le dépôt de ces différents PC a été réalisé avec une organisation particulière pour permettre à l'administration d'avoir la vision d'ensemble du projet. Tout d'abord ces six PC ont été déposés sur un mois entre le 8 juillet 2010 et le 5 août 2010 pour permettre à l'administration d'avoir connaissance de l'ensemble des permis durant leur instruction. Par ailleurs à chaque PC a été annexé un dossier chapeau, un schéma d'organisation et l'étude d'impact du projet. L'étude d'impact a été réalisée pour le projet pris dans sa globalité. Celle-ci n'a pas été annexé à chaque PC pour permettre une meilleure compréhension du projet mais parce qu'elle est obligatoire vu la surface de commerce envisagée supérieure à 10000m². Elle n'a donc pas comme objectif de valider le montage juridique des permis multiples sur une même UF.

Le dossier chapeau et le schéma d'organisation ont été quant à eux annexés pour permettre à l'administration d'avoir une vision d'ensemble du projet. Ces documents permettent de contrôler les liens entre les différents PC et que l'ensemble respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Le dossier chapeau est la pièce maitresse liant les différents PC. Ce document de cent-trente pages a pour objectif d'expliquer le fonctionnement des différents PC mais

⁹⁶ Cadastre.gouv.fr ;

⁹⁷ Dossier chapeau, livret livrable, 30 juin 2010 ;

⁹⁸ Voir Annexe 3 ;

également les différentes problématiques concernant l'ensemble des PC. Le dossier rappelle qu'il « a pour objectif de permettre aux autorités administratives de vérifier par une appréciation globale, que le respect de l'ensemble des règles de fond d'urbanisme applicables, des règles de sécurité propres à ce type d'immeuble et la protection des intérêts généraux sont bien assurés par l'ensemble des permis délivrés ». Ainsi le dossier aborde des sujets que l'ensemble immobilier de l'entrepôt Macdonald doit respecter. Cependant les différents PC ont bien « une vocation fonctionnelle autonome » et « fonctionnant chacun de manière indépendante ». Chacun des PC correspondant à un macro-lot fonctionne indépendamment en termes de volumétrie et d'accessibilité et « est capable de fonctionner seul règlementairement parlant. ». Ce sont d'ailleurs ces conditions qui permettent de déposer différents PC sur cette unique UF. Nous pouvons néanmoins remarquer que physiquement ces différents PC sont liés. Le PC des infrastructures parkings correspond principalement au deux niveaux de sous-sol sans lequel les autres constructions ne pourraient être réalisées. Il y a une imbrication structurelle et physique des différents PC.

II.1.2.1 Le dossier chapeau

Le dossier chapeau contextualise tout d'abord le projet, sa situation géographique, l'historique de l'entrepôt et l'état de l'entrepôt avant travaux. En effet ces éléments sont communs à l'ensemble des PC déposés. Puis le dossier fait un rappel des servitudes que supporte ou bénéficie l'UF, qui sont des servitudes de passage, une servitude contractuelle d'implantation, et une servitude réciproque de débord de fondation avec la parcelle 19 BR n°50, propriété de la ville de Paris. Ensuite une note d'intention de l'architecte coordinateur est apportée pour expliquer les orientations architecturales sélectionnées pour les extérieurs de l'ensemble. Cette note permet d'expliquer les choix architecturaux des différentes réalisations et le souhait de cohérence des réalisations malgré leurs grandes différences. Des photomontages permettent de voir l'insertion du projet dans son contexte urbain.

Le projet des entrepôts Macdonald comprend une réhabilitation de l'existant mais également une démolition en parti de l'entrepôt. En effet une ouverture est réalisée pour permettre le passage du tramway. Ainsi le dossier chapeau présente le plan de l'existant et les parties démolies ou conservées avec les surfaces correspondantes.

Puis pour permettre à l'administration de comprendre la situation de chaque PC et l'organisation de ces permis entre eux un plan de chaque niveau a été réalisé⁹⁹. Se retrouvent également dans le dossier chapeau des plans de façades ainsi que différentes coupes longitudinales et transversales.

Le dossier chapeau définit de plus les choix des traitements extérieurs. En effet ceux-ci entourent entièrement le projet et permettent une cohérence de l'ensemble. Cette partie du dossier chapeau met également en avant les accès entre la construction et les espaces extérieurs ainsi qu'entre l'espace extérieur compris dans l'UF et l'espace public situé autour. Les pentes sont indiquées en fonction des différents cas dû à l'altimétrie, cela permet de contrôler si les normes PMR sont respectées.

Les stationnements sont réalisés sous le PC infra-parkings. Cependant ceux-ci sont réalisés pour l'utilité des autres PC. Le nombre de places, l'organisation de celles-ci sont ainsi traités dans le dossier chapeau. En effet les places de parking sont en partie mutualisées entre les différentes fonctions de l'ensemble immobilier, et donc entre les différents PC. Cette partie permet à l'administration de contrôler les obligations réglementaires concernant les stationnements. Cette partie comprend de plus les explications concernant les stationnements deux-roues, vélos et poussettes soit leurs capacités, leurs emplacements et leurs accès.

Chaque macro-lot à ces accès propres. Des schémas sont insérés au dossier chapeau pour expliquer les accès et dessertes des programmes à partir du rez-de-chaussée qui est le niveau de référence.

Un autre élément expliqué dans le dossier chapeau est le raccordement aux différents réseaux de l'ensemble immobilier. Des plans de principe permettent de comprendre le fonctionnement des raccordements au service d'eaux usées, service d'alimentation en eau de la ville et incendie. Des plans présentent également l'organisation de l'ensemble immobilier pour la production frigorifique et calorifique par les réseaux urbains climespace et CPCU¹⁰⁰. On retrouve sur ces plans les sous-stations des différents réseaux.

La gestion des eaux pluviales est réalisée pour l'ensemble du projet immobilier. Ainsi il est expliqué les différents dispositifs mis en place pour permettre un débit de rejet respectant les règles en cas de pluie décennale.

⁹⁹ Voir annexe 4 ;

¹⁰⁰ CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain ;

La particularité de la construction des locaux techniques est expliquée dans le dossier chapeau. En effet la quasi-totalité des locaux techniques se situe au niveau du sous-sol. Ainsi la coque brute de ces locaux est réalisée dans le cadre de du PC Infra-parking. Cependant ces locaux sont utilisés par les PC logements, bureaux ou encore commerce. Les équipements au sein des locaux techniques, leur aménagement sont réalisés par les PC utilisant les services de ces locaux.

Le dossier chapeau d'ensemble immobilier entrepôt Macdonald se termine avec une notice paysagère et matériaux du projet ainsi qu'un phasage des constructions pour que l'administration puisse voir les liens temporels entre les différents PC.

Le dossier chapeau qui a été réalisé dans le but de servir d'introduction à chacun des PC de l'entrepôt Macdonald permet ainsi à l'administration d'avoir une vision d'ensemble sur un certain nombre d'éléments sur l'ensemble immobilier. Ce document unique pour l'ensemble des PC évite à chacun des PC d'expliquer le projet global, de contextualiser le macro-lot qui le concerne.

II.1.2.2 Le schéma d'organisation

Le schéma d'organisation se concentre quant à lui sur deux éléments du projet immobilier. Ce document de soixante-deux pages aborde la sécurité incendie et l'accessibilité de l'ensemble immobilier. Ces éléments ne sont pas intégrés dans le dossier chapeau pour faciliter la lecture de document mais ceux-ci sont aussi importants que ceux décrit dans le dossier chapeau. Les deux documents, « dossier chapeau » et « schéma d'organisation » auraient très bien pu être regroupés sous un seul document. On y retrouve tout d'abord un plan de chaque étage avec la délimitation de chaque PC avec les accès pour chaque îlot de construction¹⁰¹. L'ensemble immobilier se compose de différents ERP cependant l'ensemble est géré par une direction unique de sécurité. Chaque ERP est classé dans une catégorie et doit respecter des normes de sécurité incendie en fonction du type d'ERP. Il est indiqué dans ce document les résistances projetées de chaque ERP ainsi que l'isolation coupe-feu. Des coupes permettent de bien repérer les isolements prévus entre chaque élément. Après cela l'organisation des bouches et poteaux incendies est expliqué à l'échelle de l'ensemble immobilier. L'accessibilité des pompiers est décrite pour l'ensemble du site avec les plans des ouvrants pompiers. On retrouve également le

¹⁰¹ Voir annexe 5 ;

compartimentage sprinkler des stationnements, bureaux et commerces. Le détail des dégagements est expliqué et des lieux de mise en sécurité des personnes à mobilité réduite. Le schéma d'organisation a ainsi pour but de définir la sécurité incendie, la sécurité publique, l'évacuation des personnes et l'accessibilité des personnes de l'ensemble du projet immobilier soit des six PC de l'UF. Ce document mis en en-tête de chacun des PC fournit les principes, à l'administration, de la gestion de ces problématiques mais également des plans de l'organisation envisagé pour l'ensemble.

L'entrepôt Macdonald fut un projet de grande envergure maintenant « fini ». Cependant un projet d'une telle ampleur ne se termine jamais. En effet cet ensemble immobilier va évoluer au fur et à mesure de son utilisation par l'ensemble des habitants et salariés qui font vivre cette « ville ».

L'ampleur de l'ensemble immobilier que constitue l'entrepôt Macdonald justifie tout à fait l'utilisation de différents PC sur l'UF du projet. Pour déposer les différents PC nécessaire à la réalisation de ce projet la société ParisNordEst a fait différents choix. Tout d'abord elle a déposé les différents PC dans un court laps de temps. Elle a ensuite décidé de réaliser deux dossiers, le « dossier chapeau » et le « schéma d'organisation ». Ces deux dossiers annexés à chaque PC sont là pour permettre à l'administration d'avoir la vision d'ensemble du projet global et de comprendre l'objectif final de l'ensemble immobilier.

II.1.3 Points communs entre ces deux dossiers chapeau

Ces deux cas de permis multiples sur une même UF ont été réalisés de manière différente mais ils ont néanmoins des points communs. En effet ces deux dossiers chapeaux ont eu l'intention de montrer à l'administration les mêmes éléments communs aux différents PC. Tout d'abord les deux projets ont inséré dans leur pièces chapeau un document explicatif de l'organisation des dépôts des pièces des PC. Ils ont également réalisé un seul plan de situation pour l'ensembles des PC. Les plans des façades et toitures (PC5) sont de même dans les pièces chapeau. En effet avoir l'ensemble des PC sur cette pièce permet d'avoir la vision d'ensemble, vision non possible si les plans ne montraient qu'un seul PC. Par le même objectif de vision d'ensembles les coupes des constructions (PC3) sont mises en dossier chapeau. Les deux ensembles immobiliers comportent une opération de restauration immobilière. Il a donc été mis au dossier chapeau les plans de l'état futur de

chacune des parties du bâtiment (PC9) avec les plans de chaque étage. Les deux ensembles immobiliers sont sur une partie de leur projet des ERP. De ce fait ces deux projets ont mis en « dossier chapeau » les éléments nécessaires à un PC d'ERP. Les pièces nécessaires à un ERP sont le PC39 concernant les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et le PC40 concernant la conformité du projet avec les règles de sécurité publique et incendie. Le projet de la Samaritaine a directement mis ces deux pièces en « dossier chapeau ». Le projet Macdonald a quant à lui mis ces documents au sein du schéma d'organisation. Certains autres éléments ont été mis en plus dans les deux dossiers chapeau en fonction des contraintes particulières de la construction. Ainsi malgré une réalisation différente des deux dossiers chapeau les mêmes éléments ont été mis en en-tête des différents PC. En effet tous les éléments concernant la contextualisation le UF, du projet dans son ensemble sont des éléments nécessaires à n'importe quel PC et peuvent donc être des pièces communes.

II.2 Proposition de création légale de ce « dossier chapeau »

Les exemples de la Samaritaine et des entrepôts Macdonald mettent en évidence la nécessité de réaliser un encadrement des dépôts multiples de PC sur une même UF. Pour le moment effet chaque maître d'œuvre d'ensemble immobilier complexe nécessitant le dépôt de différents PC créé sa propre méthode de constitution de dossier. De même chaque administration doit s'adapter et voir avec les porteurs de projet d'EIC la méthode utilisée pour instruire les différents PC.

II.2.1 Documents en en-tête des dossiers chapeau

A l'heure actuelle l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme se font par le biais de CERFA à l'administration. Pour une demande de PC multiples sur une même UF une des possibilités envisagées est la création d'un nouveau CERFA particulier. Il existe déjà en effet différents CERFA de PC (le n°13409*06 pour les demandes de PC ou de permis d'aménager, le n°13406*06 pour les demandes de PC d'une maison individuelle et/ou ses annexes, le n°13412*06 pour le transfert de PC).

La création de ce CERFA permettrait de sécuriser un quelque peu l'utilisation de différents PC sur une unique UF. Ce document avec la liste des documents à joindre à celui-ci serait alors les seuls documents que l'administration pourrait demander à la maîtrise d'œuvre. Ainsi chaque demande de PC multiple serait faite selon la même organisation et avec les

mêmes documents « chapeau ». L'uniformisation de ces demandes et leur encadrement réglementaire est alors synonyme de sécurisation juridique de cette pratique.

Chacun des PC présent alors dans le projet pourrait avoir un CERFA n°13409*06 simplifié pour ne pas répéter en double les informations.

Le CERFA du permis chapeau reprendrait le CERFA n°13409*06 et permettrait de donner les informations sur l'identité des demandeurs. Tous les maîtres d'œuvres ayant un permis de construire sur l'UF seront nommés dans le 1 du CERFA. C'est dans ce CERFA là que serait renseignée l'unité foncière concernée par le dépôt du PC chapeau et de tous les PC en découlant. La liste des documents joints à ces CERFA pourrait être une liste reprenant un peu les mêmes éléments chapeau que pour la Samaritaine ou Macdonald. Tout d'abord un document explicatif de l'organisation des différents PC entre eux devra être inséré à la demande de PC chapeau. L'ensemble des pièces obligatoires pour tous les PC seront annexées au dossier chapeau. Ces pièces correspondent au plan de situation du terrain (PC1), au plan masse des constructions à édifier ou à modifier (PC2), au plan et coupe du terrain et de l'ensemble du projet de construction (PC3), à la notice décrivant le terrain et présentant le projet (PC4), au plan des façades et des toitures de l'ensemble des constructions (PC5), au document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement (PC6), aux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain (PC7-8). En effet ces pièces concernent majoritairement le terrain en lui même, or celui-ci est commun à l'ensemble des PC déposés sur l'UF. Les autres pièces concernent l'aspect extérieur global du projet. De même dans ce permis chapeau peuvent être mises toutes les pièces concernant l'impact du projet sur des zones protégées, c'est le projet dans sa globalité qui aura un impact sur ces zones (PC11-2, PC13, PC15). Pareillement toutes les pièces nécessaires au PC uniquement dû à l'emplacement du terrain d'assiette du projet peuvent être insérées dans le PC chapeau. C'est le cas si l'UF du projet se situe dans une opération d'intérêt national (OIN), dans un projet urbain partenarial (PUP), dans une zone d'aménagement concertée (ZAC), au cœur d'un parc national (PC10-2, PC30, PC31-1, PC31-2).

Si le projet porte sur un ERP, les pièces de conformité et accessibilité, règles de sécurité (P39, PC40) sont mises en commun dans le PC chapeau.

Toutes les pièces portant sur les règles d'urbanisme et sur les logements sociaux sont mises dans le PC chapeau (PC17, PC17-1, PC17-2). Le respect de ces règles doit en effet être regardé sur la totalité des logements créés par l'ensemble des PC.

Toutes les pièces jointes au dépôt de PC chapeau ne serait alors pas à mettre dans les demandes de PC.

Le CERFA des différents PC sous le PC chapeau ne reprendrait pas les éléments indiqués le CERFA du PC chapeau : les éléments concernant la situation du terrain (si celui-ci fait parti d'une ZAC, a fait l'objet d'un CU, ...). Il serait alors seulement indiqué les informations concernant le macro-lot du PC. A cette demande de PC serait joint l'ensemble des autres pièces obligatoire pour le macro-lot.

Par cette organisation la répétition des documents est évitée mais tous les éléments nécessaires à l'administration pour donner son avis sont présents. Le PC chapeau et les différents sous PC en découlant doivent être déposés dans un même laps de temps pour permettre à l'administration d'avoir une vision d'ensemble du projet.

II.3 Impacts des permis de construire multiples

La pratique de dépôt de PC multiples entraine des effets à plusieurs niveaux. Tout d'abord celle-ci n'est pas réglementairement encadrée à l'heure actuelle. Réglementer celle-ci entrainera des modifications de documents d'urbanisme. Par ailleurs la possibilité d'être plusieurs détenteurs de PC sur une même UF génère des liens, obligations entre ces différents détenteurs. Cette démarche de PC multiples récente amène des avantages mais également des inconvénients.

II.3.1 Les documents d'urbanisme

La réalisation d'un cadre légal aux PC multiples sur une UF entraine forcément des modifications de certains documents réglementaires. Tout d'abord la proposition expliquée ci-dessus amène la création de deux nouveaux CERFA. L'administration doit prendre en compte cette nouvelle pratique, et doit pouvoir traiter ces demandes d'urbanisme de manière efficace comme tout autre demande d'urbanisme. Cela modifie également certains articles de loi qui régissent les PC. L'article de loi A431-4 du code de l'urbanisme doit être modifié pour rajouter la suite des CERFA les deux nouveaux CERFA à créer soit « Sous le numéro CERFA (à créer) lorsque la demande porte sur un ensemble immobilier complexe composé de différentes entités à vocation fonctionnelle » et « Sous le numéro CERFA (à créer) lorsque la demande porte sur une entité à vocation fonctionnelle d'un ensemble immobilier possédant un permis de construire chapeau »

II.3.2 Avantages et inconvénients des permis multiples

Cette procédure de permis multiples comporte des avantages certains. Assurément les maitres d'œuvres ne se seraient pas risqués à utiliser cette procédure non encadrée si celle-ci ne possédait pas suffisamment d'avantages. Toutefois cette procédure contient des inconvénients qui nécessitent d'être connus pour être ainsi encadrés et évités au maximum.

II.3.2.1 Risques et contraintes des permis multiples

Cette procédure de PC multiples entraîne des risques possibles dû à l'organisation de cette démarche. En effet les différents PC correspondent à des ensembles à vocation fonctionnelle autonome mais physiquement, juridiquement ceux-ci ne le sont pas forcément. Effectivement ces EIC comportent très souvent des imbrications

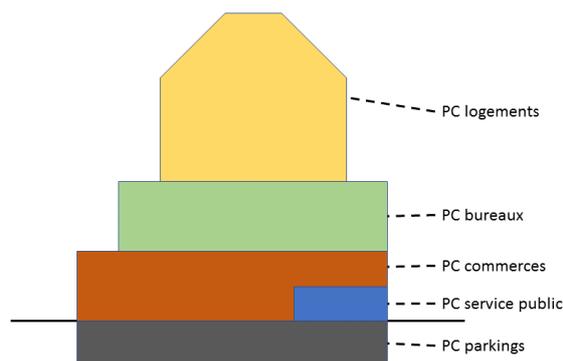


Figure 1 : schéma des différents PC d'un EIC

physiques entre les différents volumes des PC. Dans le schéma représentant un EIC type, il est clairement visible que le PC logement ne peut se réaliser si seulement les autres PC sont au moins réalisés dans leur partie structurelle. Les questions à se poser sont alors les suivantes : Que ce passe-t-il si l'un des PC ne se réalise pas ? Cela entraîne-il la non-conformité des autres PC dans certains cas ? En cas de retard de réalisation de l'un des PC entraînant l'impossibilité aux autres PC de commencer, les PC peuvent-ils perdre leur validité ?

La validité des PC peut être regardée pour l'ensemble des PC par le biais du PC chapeau. En faisant ainsi même si l'un des premier PC prend du retard les derniers PC à devoir être mis en œuvre ne peuvent pas perdre leur validité. En effet les travaux du premier PC mis en œuvre débutent lors de la période de validité du PC et les autres peuvent débiter à la suite même au-delà des 5 ans de validité des PC compte tenu qu'il y a une continuité dans les travaux. Les différents maitres d'ouvrages doivent apporter une garantie financière qui permet de prouver qu'ils peuvent réaliser l'ensemble des travaux concernant son PC. Cette garantie et l'engagement que prenne chacun des maitres d'ouvrages doivent permettre de réduire au maximum le risque de non-réalisation d'un des PC. Toutefois le risque zéro n'existe pas. Chacun des maitres d'ouvrages est conscient des risques, le projet d'EIC doit

être un projet mûri au long terme pour permettre d'éviter au maximum tout risque de mésentente entre les différentes parties du projet.

II.3.2.2 L'objectif final « d'ensemble simple » et les avantages de la procédure

L'utilisation des PC multiples ne doit pas entraîner ultérieurement une gestion compliquée de l'ensemble immobilier. De même le dépôt de demande de PC multiples, l'instruction et l'application de ceux-ci doivent pouvoir être réalisés de manière simple. Il faut donc s'assurer que cette nouvelle procédure soit simple à mettre en œuvre. Effectivement la gestion de l'urbanisme français est déjà assez compliquée avec de nombreuses procédures, possibilités. Les PC multiples ne doivent donc pas créer une couche supplémentaire compliquant les démarches d'urbanisme.

Le but des PC multiples doit être la création d'un EIC avec une gestion simple. Assurément plus la gestion d'un ensemble immobilier est complexe, plus celle-ci coûte cher, moins les chances que l'entretien de l'ensemble immobilier soit réalisé de façon correcte sont élevées.

La multitude des fonctions d'un EIC entraîne que généralement la gestion de celui-ci se fait par le biais d'une division en volume. Les divisions en volume ne sont à l'heure actuelle elles n'ont plus pas encadrées par la loi française. La contrainte de celles-ci est de se différencier suffisamment dans sa méthode de gestion de la copropriété pour ne pas être requalifiée en copropriété. Or la copropriété dans le cas d'un EIC est vu comme une contrainte. En effet les propriétaires de bureau, de commerce ou de logements n'ont pas les mêmes priorités, cela empêche donc souvent de prendre des décisions en commun pour le bien de l'EIC. Ces problématiques entraînent des détériorations de certains immeubles en copropriété. Les divergences de points de vue provoquent l'impossibilité en assemblée générale de requérir suffisamment de voix pour faire passer les décisions. Cette problématique a été en partie prise en compte avec désormais la possibilité de réaliser des scissions de copropriétés des immeubles en difficulté en divisions en volumes. Cette solution montre que les divisions en volumes sont aujourd'hui la solution pour la gestion des EIC.

Lors de la phase de projet de l'EIC et donc du permis de construire, les PC multiples possèdent différents avantages. Tout d'abord cela permet d'avoir la possibilité de mobiliser différents maîtres d'ouvrage sur l'EIC. Chaque maître d'ouvrage peut ainsi déposer le PC sur la partie d'un projet qui le concerne. Ainsi chaque maître d'ouvrage possède une

autonomie de gestion de son PC. Cette autonomie reste toutefois relative car l'ensemble des PC se trouvent liés par le PC chapeau qu'ils ont en commun. Les maîtres d'ouvrages peuvent modifier en partie leur PC si ses modifications n'ont pas de modifications notables sur l'EIC nécessitant de modifier le PC chapeau. Un autre avantage des PC multiples est la possibilité de la mutualisation du foncier. En effet vu le prix du foncier la mutualisation permet d'acquérir des parcelles dans des zones tendues où le foncier devient de plus en plus cher. La réunion de différents maîtres d'ouvrages permet de mutualiser les forces et de créer des EIC qui ne pourraient pas forcément voir le jour sans cette possibilité.

II.3.3 Gestion des droits à construire entre covolumiers

Les PC multiples sont utilisés dans des situations complexes. La construction réalisée avec ces PC multiples est généralement administrée dans le cadre de division en volumes. Lors d'une division en volumes la gestion et les liens entre les différents covolumiers est géré par le biais de l'EDDV et du cahier des charges allant avec ainsi que l'association syndicale libre qui gère les espaces communs. Ceux-ci sont appliqués à l'ensemble immobilier dès qu'il existe différents covolumiers. Avec les PC multiples, la gestion des différents volumes doit être gérée dès la création du projet immobilier. La relation, les liens d'obligations entre les différents maîtres d'œuvre sont ainsi définis dès le dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme. Pour pouvoir régir cela une convention doit être réalisée entre les différents maîtres d'œuvres de l'ensemble immobilier. Cette convention doit pouvoir définir les liens contractuels entre les différentes parties. Néanmoins un des objectifs de réaliser différents PC est que chacun des maîtres d'ouvrage puisse avoir une autonomie vis-à-vis des autres. Toute la complexité est alors de mettre des obligations entre les parties pour garantir la pérennité du projet tout en laissant de la liberté à toutes les parties.

Cette convention pourrait ressembler au type de convention que passent les différents maîtres d'ouvrage lors de PC conjoints¹⁰². Celle-ci permet de définir ce que chaque maître d'ouvrage s'engage à construire. Chacun des maîtres d'ouvrage doit s'engager à réaliser la partie dont il a déposé le PC. De plus celle-ci doit fixer un calendrier prévisionnel des travaux pour que chaque maître d'ouvrage puisse s'organiser en fonction des programmes

¹⁰² Réalisation d'un ensemble immobilier complexe, convention de partenariat dans le cadre d'un permis de construire conjoint, Céline Bartoloméo, Constr.-Urb., n°4, 2012 ;

de travaux des autres. Cette convention doit permettre de définir l'interlocuteur unique représentant la totalité du l'EIC. C'est cet interlocuteur qui sera le lien avec l'administration pour le PC chapeau. Il aura la charge de communiquer l'ensemble des informations à la totalité des maîtres d'ouvrages. Il faut prévoir la possibilité de défaillance financière d'un des maîtres d'ouvrage. La convention doit permettre d'avoir une garantie financière d'achèvement en cas de défaillance. Cette garantie doit permettre de finir les travaux et ainsi que chaque maître d'ouvrage puisse réaliser son PC. Ainsi « Afin d'offrir la possibilité à l'une des parties de parvenir toutefois à l'achèvement de l'ensemble immobilier dont s'agit en dépit de la défaillance financière de l'une d'entre elles, chacune des parties s'oblige à justifier de l'obtention, (avant le commencement des travaux) d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque prévue par l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation émanant d'un établissement financier notoirement solvable en ce qui concerne sa propre tranche de travaux. Fondée sur une insuffisance financière de l'un des partenaires, chacune de ces ouvertures de crédit, garantie du financement de l'achèvement de l'ensemble immobilier, devra pouvoir être mise en jeu non seulement par les acquéreurs des immeubles à construire respectivement par chacun des partenaires, mais également par chacun des partenaires eux-mêmes. Ces garanties devront enfin pouvoir être mises en œuvre jusqu'à l'achèvement de chacun des immeubles à construire, lequel résultera de la constatation qui en sera faite par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2 du Code de la construction et de l'habitation. »¹⁰³. La convention réalisée entre tous les maîtres d'ouvrage doit permettre de garantir le bon fonctionnement de la réalisation l'EIC. Chaque EIC est différent et comporte des contraintes différentes, les conventions sont donc différentes d'un projet à un autre.

¹⁰³ Op. cit : Réalisation d'un ensemble immobilier complexe, convention de partenariat dans le cadre d'un permis de construire conjoint, Céline Bartoloméo, Constr.-Urb., n°4, 2012 ;

Conclusion

Les PC multiples sont à l'heure actuelle peu démocratisés en France. Mais ceux-ci ont de forte chance de se développer dû aux changements effectués en urbanisme. La mutualisation des espaces, du foncier et la mixité encouragée dans tout projet immobilier aujourd'hui offrent un futur prometteur aux PC multiples. Les objectifs toujours plus pointilleux des documents de réglementation d'urbanisme font que les ensembles immobiliers construits dans les villes sont réalisés avec de plus en plus d'acteurs. Ces acteurs sont réunis dans les projets immobiliers pour répondre aux différentes exigences mais ne souhaitent pas forcément être totalement liés. Les PC multiples permettent de répondre à ces objectifs et problématiques.

Nous avons vu les conditions d'utilisation des PC multiples définies par la jurisprudence de Grenoble. Ces critères doivent être utilisés pour définir légalement les ensembles immobiliers qui peuvent être réalisés sous le régime de permis de PC multiples. La définition légale des PC multiples est nécessaire pour encadrer ceux-ci et permettre leur utilisation de façon plus simple et harmonisée. Cette procédure doit néanmoins rester une procédure utilisée seulement pour les cas particuliers d'EIC par des professionnels. Elle n'a pas vocation à s'ouvrir aux particuliers qui souhaiteraient réaliser différentes constructions sur leur parcelle. Dans ces là la complexité des constructions ne permet et ne nécessite pas l'utilisation de PC multiples.

Nous avons regardé dans ce mémoire les conditions actuellement définies par la pratique pour déposer différents PC. Les deux exemples étudiés ont montré des pratiques différentes pour déposer des PC multiples. Ce présent mémoire présente une possibilité des changements juridiques qui pourraient être effectuées pour encadrer le dépôt de différents PC sur une même UF.

L'utilisation des permis de construire multiples semble actuellement la méthode idéale pour réaliser des ensembles immobiliers complexes avec différents maîtres d'ouvrages et fonctions. Néanmoins comme tous grands projets ou politiques publiques cette méthode doit faire l'objet de grilles d'évaluation, d'outils de suivi pour avoir un retour d'expérience. L'analyse des premiers permis de construire multiples permettra de voir ce qui fonctionnent, les améliorations à prévoir, les modifications nécessaires pour améliorer au fur et à mesure les actions, les procédures mises en place.

L'évolution de l'utilisation des PC est nécessaire pour la réalisation des ensembles immobiliers complexes répondant aux objectifs actuels de l'urbanisme. Néanmoins cette évolution doit s'accompagner d'une sécurisation des divisions en volumes qui sont typiquement le mode de gestion des ensembles immobiliers réalisés sous PC multiples. En effet la création légale de la procédure des PC multiples permet de régir la naissance et la construction EIC. Celui-ci doit après lors de l'ensemble de sa vie être géré correctement pour qu'ils ne se dégradent pas et se retrouvent désertés de leurs occupants quel qu'ils soient.

Bibliographie

Travaux universitaires :

- LAMY-WILLING Sébastien, 2016, La constructibilité des propriétés foncières : entre la règle et le contrat, sciences juridiques et politiques, Aix-Marseille Université, 344p.

Ouvrages, fiches, guides pratiques :

- LE CORBUSIER, 1957, Charte d'Athènes,
- BONY L., CHARPY A., DELACROIX M.A et al., Des ensembles assez grands, mémoire et projets en Essonne, cahier n°11 de la Maison de banlieue et d'architecture, 134p.
- CHEVREUX NOTAIRES, 2013, Les divisions non constitutives de lotissement, 4p.
- NOTAIRES DE L'ISERE, LA DROME, DES HAUTES ALPES ET LA CHAMBRE UNGE DES GEOMETRES-EXPERTS DE L'ISERE, 2013, guide pratique n°8 : la division primaire, 4p.
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA LOIRE, 2017, Fiche technique n°11-2016, 5p.
- LEXIS NEXIS, Code du géomètre-expert, 2019.

Notes, observations, conclusions sur jurisprudence :

- PERIGNON Sylvain, chronique de jurisprudence sur CE, 15 février 1993, n°131087, Défrenois 1994, n°9, p.630
- BURGUBURU Julie, « Un ensemble immobilier : un ou plusieurs permis de construire ? », RFDA, 2009, p.1021-1029
- SOLER-COUTEAUX Pierre, obs. sous CAA de Lyon, RDI, 2014, p.130
- SANTONI Laetitia, commentaire sous CAA de Lyon, Constr-Urb, 2014, comm.4

Articles et revues :

- ROUSSEAU Max, « *La densité fait-elle la mixité ?* » *Politiques de densification et inégalité territoriales dans l'agglomération de Lyon*, Presses de Science Po, 2017, 3, n°107, p.23-50
- AVENEL Cyprien, « *La mixité dans la ville et dans les grands ensembles* » *Entre mythe sociale et instrument politique*, Informations sociales, 2005, 5, n°125, p.62-71
- SOLER-COUTEAUX Pierre, *Le permis de construire d'opérations complexes*, RDI, 2003, n°2, p.125-138
- LAMY-WILLING Sébastien, *Le permis de construire : délimitation du terrain d'assiette et critères de divisibilité*, Constr.-Urb., 2018, n°10, p.9-13
- PERIGNON Sylvain, JurisClasseur, *Fascicule 110 : permis de construire valant division*, LexisNexis, 2009

- BARTOLOMEO Céline, *Faut-il encore conclure des aces sous « division primaire » ?*, Défrenois, 2012, n°13-14, p.685
- POLIZZI Francis, *Urbanisme : régime et effets de la décision d'utilisation des sols*, Répertoire de droit immobilier, 2016, chapitre 4
- E. DURAND Patrick, *Ensemble immobilier unique et pluralité de permis de construire*, RDI, n°11, 2009, p.568-577
- E. DURAND Patrick, *Des travaux sur un même immeuble n'ont pas à relever du même PC*, AJDA, p.1330
- E. DURAND Patrick, *La divisibilité des ouvrages et des ensembles immobiliers en droit de l'urbanisme*, Constr.-Urb., n°3, 2006, étude 3
- RICHARD Damien, *Un projet unique, trois permis distincts mais indivisibles : lorsque les juges innovent*, Le Moniteur, n°5964, 2018, p.92
- ParisNordEst, *Macdonald dossier de presse*, 2016, p.45
- BARTOLOMEO Céline, *Réalisation d'un ensemble immobilier complexe, convention de partenariat dans le cadre d'un permis de construire conjoint*, Constr.-Urb., n°4, 2012, formule 4

Sites web ou page de site web :

- BRAUDO Serge, Dictionnaire du droit privé, [en ligne]. Disponible sur <www.dictionnaire-juridique.com> (consulté en mars 2019)
- La Toupie, [en ligne]. Disponible sur <www.toupie.org> (consulté en mars 2019)
- Histoire de la ville : urbanisme et architecture. In : Atelier Canopé de l'Essonne [en ligne]. Disponible sur <<https://www.reseau-canope.fr/atelier-essonne/spip.php?article345>> (consulté en mai 2019)
- Cités jardins en Ile de France In : ASSOCIATION REGIONALE DES CITES-JARDINS D'ILE DE France, Seine-Saint-Denis Tourisme [en ligne]. Disponible sur <<https://www.tourisme93.com/stains/cite-jardin-ile-de-france.html>> (consulté en mai 2019)
- Données démographiques de Grigny In : Commune-Mairie, information des communes et mairies de France [en ligne]. Disponible sur <www.commune-mairie.fr/demographie/grigny-91286/> (consulté en mai 2019)
- Pauvreté : quelles sont les communes les plus touchées ? In : COMPAS, Centre d'observation de la société [en ligne]. Disponible sur <<http://www.observationsociete.fr/revenus/pauvrete/pour-la-premiere-fois-linsee-publie-des-donnees-sur-la-pauvrete-des-communes.html>> (consulté en mai 2019)
- La ville durable : quelle(s) définition(s) ? In : Ecovilles.fr, pour un développement urbain durable [en ligne]. Disponible sur <<http://ecovilles.fr/wp/2011/08/la-ville-durable-quelles-definitions/>> (consulté en mai 2019)

- Conduite de projet – Les phases de la conduite d’opération In : CEREMA, Cerema, [en ligne]. Disponible sur <www.cerema.fr/fr/actualites/conduite-projet-phases-conduite-operation> (consulté en mai 2019)
- REPUBLIQUE FRANCAISE, Données et études statistiques pour le changement climatique, l’énergie, l’environnement, le logement, et les transports, [en ligne]. Disponible sur <www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> (consulté en avril 2019)
- MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES TERRITORIALES, Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, [en ligne]. Disponible sur <cohesion-territoires.gouv.fr> (consulté en avril 2019)
- Affichage de l’autorisation d’urbanisme sur le terrain In : REPUBLIQUE FRANCAISE, Service-Public.fr, Le site officiel de l’administration française [en ligne]. Disponible sur <<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>> (consulté en juin 2019)
- La définition de la notion d’unité foncière In : AZOULAY Franck, LegaVox.fr [en ligne]. Disponible sur <www.legavox.fr/blog/franck-azoulay/definition-notion-unite-fonciere-15891.htm> (consulté en avril 2019)
- Qu’est-ce que l’unité foncière au sens de la législation sur les autorisations d’urbanisme In : E. DURAND Patrick, Jurisurba, l’actualité Jurisprudentielle du Droit de l’Urbanisme [en ligne]. Disponible sur <jurisurba.blogspirit.com/archive/2008/05/09/qu-est-ce-que-l-unite-fonciere-au-sens-de-legislation-sur-le.html> (consulté en février 2019)
- Le PC valant division, un outil efficace à consommer avec modération In : BARNERON Claude. EFE le blog du droit de l’urbanisme et de l’aménagement [en ligne]. Disponible sur <droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2015/06/09/le-permis-de-construire-valant-division-un-outil-efficace-a-consommer-avec-moderation/> (consulté en avril 2019)
- Transfert d’un permis de construire ou d’aménager In : REPUBLIQUE FRANCAISE, Service-Public.fr, Le site officiel de l’administration française [en ligne]. Disponible sur <<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2698>> (consulté en avril 2019)
- Stade des Alpes In : Wikipédia, L’encyclopédie libre [en ligne]. Disponible sur <fr.wikipedia.org/wiki/Stade_des_Alpes> (consulté en mars 2019)
- Larousse [en ligne]. Disponible sur <www.larousse.fr/portail/> (consulté en mars 2019)
- Parking Hôtel de ville In : Office de Tourisme, Grenoble-Alpes Métropole [en ligne]. Disponible sur <grenoble-tourisme.com/fr/catalogue/activite/parking-hotel-de-ville-112328/> (consulté en avril 2019)
- Cadastre.gouv.fr, Ministère de l’action et des comptes publics, [en ligne]. Disponible sur : <cadastre.gouv.fr> (consulté en avril et mai 2019)

- La Samaritaine le Paris qu'on aime, Grands Magasins de la Samaritaine maison Ernest Cognacq S.A., [en ligne]. Disponible sur : <lasamaritaine.com> (consulté en mai 2019)
- Définition d'un établissement recevant du public (ERP) In : L'ADMINISTRATION FRANÇAISE, Service-Public-Pro.fr, Le site officiel de l'administration française [en ligne]. Disponible sur : < www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32351> (consulté en juin 2019)

Cours et documents autre :

- Dossiers du cabinet de géomètre-expert AGEIS

Rapport de congrès :

- 103^{ème} congrès des Notaires de France, Division de l'immeuble –le sol, l'espace, le bâti-, 23-26 septembre 2016

Documents réglementaires :

- Plan local d'urbanisme métropolitain, Nantes Métropole, 4-2-4 Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, règlement graphique
- Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme
- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- REPUBLIQUE FRANCAISE, MINISTERE CHARGE DE L'URBANSIME, CERFA n°13409*06, Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, permis de construire comprenant ou non des démolitions
- Article n°58 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et numérique dit loi ELAN
- Article L.424-5 du Code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 25 novembre 2018
- Décret n°55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre
- Décret n°2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme
- Article R.431-24 du Code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007
- Article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, en vigueur jusqu'au 1^{er} octobre 2007
- REPUBLIQUE FRANCAISE, MINISTERE CHARGE DE L'URBANISME, CERFA n°51434#07, Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis de démolir et déclaration préalable
- Article R.151-21 du Code de l'urbanisme, version en vigueur au 1^{er} janvier 2016
- Article R.422-1 du Code de l'urbanisme, version en vigueur au 1^{er} mars 2012
- Décret n°2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

Pièces de permis de construire :

- Dossier chapeau, livret livrable, Entrepôt Macdonald, reconversion, 30 juin 2010
- Etude d'impact, reconversion de l'entrepôt « Macdonald » -Ville de Paris-, juin 2010
- Schéma d'organisation, Entrepôts Macdonald – Reconversion, 10 mai 2010
- PC Immeuble-pont, PC10- Attestation notariale, juillet 2010
- Structuration générale des dossiers Rivoli, Seine et Livraison, Samaritaine, décembre 2015
- PCM – Communs – Seine – Bâtiment de livraison, Samaritaine, décembre 2015
- PC – Communs – Seine – Rivoli, Samaritaine, 30 juin 2011

Décisions de justice :

Conseil d'Etat :

- CE, 28 décembre 2018, société Roxim, req. n°413955
- CE, 2^{ème} et 7^{ème} ch. réunies, 27 juin 2018, commune de Bollène, req. n°402896
- CE, 2^{ème} et 7^{ème} sous sect. réunies, 28 décembre 2017, req. n°406782
- CE, 6^{ème} et 1^{ère} sous sect. Réunies, 12 octobre 2016, WPD Energie 21 Limousin, req. n°391092
- CE, 1^{ère} et 6^{ème} sous sect. réunies, 15 mai 2013, req.345809
- CE, sect. du contentieux, 17 juillet 2009, commune de Grenoble, req. n°301615
- CE, 10^{ème} sous sect., 9 janvier 2009, commune de Toulouse, req. n°307265
- CE, 4^{ème} et 5^{ème} sous sect., 7 mars 2008, commune de Mareil-le-Guyon, req. n°296287
- CE, 1^{ère} et 6^{ème} sous sect. réunies, 27 juin 2005, commune de Chambéry c/ Balmat, req. n°264667
- CE, 3^{ème} et 8^{ème} sous sect. réunies, Boisdeffre, req. n°251596
- CE, 6^{ème} sous sect., 18 mai 1988, req. n°61184
- CE, 3^{ème} et 5^{ème} sous sect. réunies, 3 février 1978, req. n°04469

Cour Administrative d'Appel :

- CAA de Versailles, formation plénière, 7 décembre 2017, req. n°15VE02620
- CAA de Bordeaux, 5^{ème} ch., 24 février 2015, req. n°13BX00184
- CAA de Lyon, 1^{ère} ch., 12 novembre 2013, req. n°13LY00584
- CAA de Nantes, 2^{ème} chambre, 16 février 2010, n°09NT00832
- CAA de Nancy, 1^{ère} ch., 26 juin 2008, M. Aloyse, req. n°07NC00436
- CAA de Marseille, 1^{ère} ch., 15 mai 2008, commune de Fuveau, req. n°06MA00807

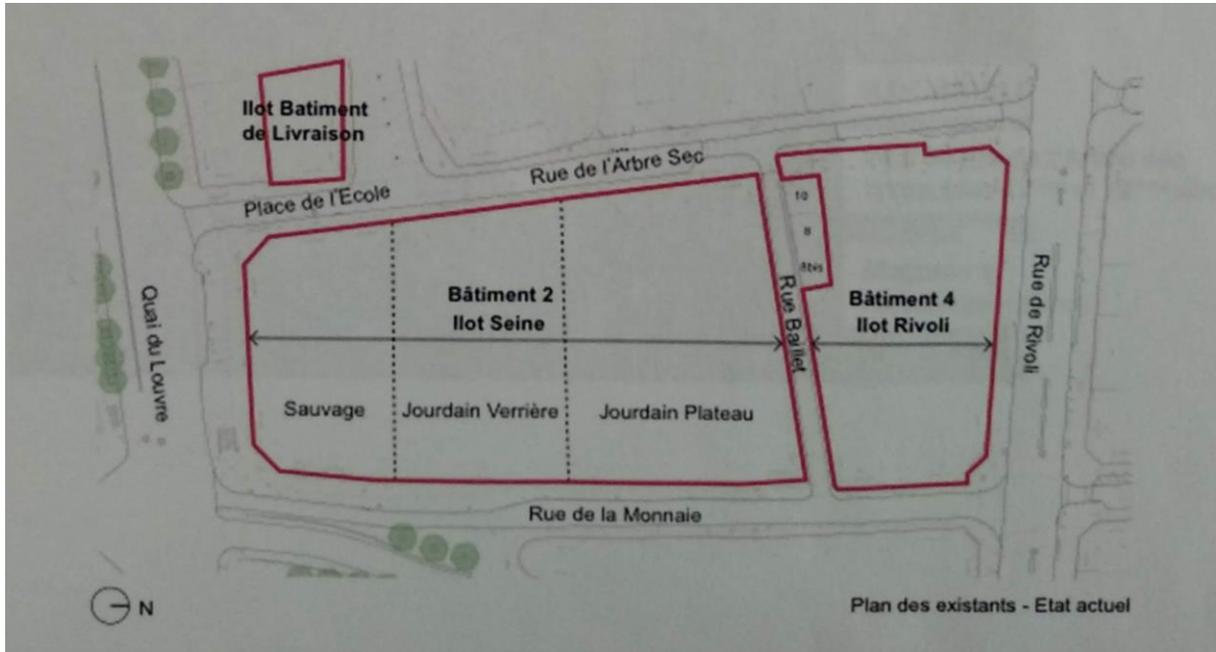
- CAA de Paris, 1^{ère} ch., 6 juin 2006, SCI Suchet Montmorency, req. n°12PA03899, n°12PA03901, n°12PA03931
- CAA de Nancy, 1^{ère} ch., 16 mai 2002, SCI Hélios, req. n°97NC02596
- CAA de Lyon, 1^{ère} ch., 10 mars 1998, commune de Nice, req. n°94LY01151
- CAA de Lyon, 1^{ère} ch., 26 septembre 1995, commune de Cannes, req. n°94LY01695

Table des annexes

Annexe 1 Schéma des différents îlots de la Samaritaine.....	58
Annexe 2 Schéma des différents permis de construire de l'entrepôt Macdonald	59
Annexe 3 Schéma des différents permis de construire de l'entrepôt	70
Annexe 3 Plan du Sous-Sol -2 du dossier chapeau	71
Annexe 5 Plan des différents permis de construire du rez-de-chaussée avec les accès	72
Annexe 6 Photos de l'entrepôt Macdonald	73

Annexe 1

Schéma des différents îlots de la Samaritaine



1

¹ Structuration générale des dossiers : commun

Annexe 2

Structuration générale des dossiers îlots Rivoli, Seine et livraison

SANAA		FBA	Cabinet LAGNEAU		
-------	---	-----	-----------------	---	---

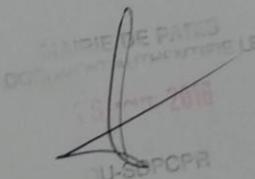
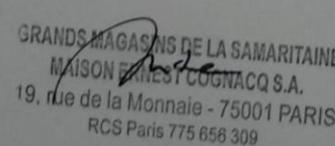
Samaritaine	LVMH
COMMUNS – SEINE – RIVOLI- LIVRAISON	HOTEL MANAGEMENT

STRUCTURATION GENERALE DES DOSSIERS
ILOTS RIVOLI, SEINE ET LIVRAISON

ECHELLE : sans	DECEMBRE 2015
----------------	---------------

BÂTIMENTS Verrière / Plateau / Rivoli
Maître de l'ouvrage Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A.
Architecte Mandataire Conception SANAA
Architectes d'opération SRA ARCHITECTES - SARL F.BRUGEL A.A.
Architecte du patrimoine Cabinet LAGNEAU
Architecte des espaces commerciaux ERTIM

BÂTIMENT Sauvage
Maître de l'ouvrage Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A.
Maître de l'ouvrage délégué de la partie hôtelière LVMH Hôtel Management
Architecte conception OAL / EDOUARD FRANCOIS
Architecte du patrimoine Cabinet LAGNEAU
Architecte des espaces commerciaux ERTIM

Zone libre émetteur	
	O.A.L. / Edouard François www.edouardfrancois.com Email: agence.edouardfrancois.com T + 33 (0)1 45 67 16 37 - F + 33 (0)1 45 67 51 45 138 rue Flandre - F-75015 Paris Eurl d'Architecture - Ordre des Architectes IDF 27673 RCS Paris 418333381 - APE 742A - TVA FR 90418333381

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – PERIMETRE DE L'OPERATION

1.1 – Propriétés foncières

1.2 – Dépendances du domaine public communal de Paris

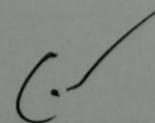
CHAPITRE 2 – PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PROJET GLOBAL

CHAPITRE 3 – ARTICULATION DES DIFFERENTS PERMIS

3.1 – Structuration des dossiers initiaux de demande de permis de construire

3.2 – Structuration des présents dossiers

3.3 – Rappel concernant la lecture des documents graphiques



CHAPITRE 1 – PERIMETRE DE L'OPERATION

1.1 – Propriétés foncières

L'opération, objet du présent dossier, porte sur un ensemble immobilier propriété de la société «Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A», constitué d'immeubles à usage de commerce, habitation, hôtel, entrepôts et bureaux situés dans le 1er arrondissement de Paris, s'étend sur les trois îlots suivants :

- l'îlot Rivoli

Compris dans le périmètre délimité au Nord par la rue de Rivoli, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par la rue Baillet et à l'Ouest par la rue de l'Arbre Sec, comprenant les bâtiments à usage de grand magasin (ancien magasin n° 4), de résidence hôtelière, d'habitation et de commerce, édifiés sur les parcelles cadastrales référencées section AK n° 34, 35 et 36. Cet îlot comprend également les bâtiments à usage d'habitation et de commerce, situés aux numéros 8-8bis et 10 de la rue Baillet, sur les parcelles cadastrales référencées section AK n° 32 et 33, qui ne font toutefois pas partie du périmètre de l'opération.

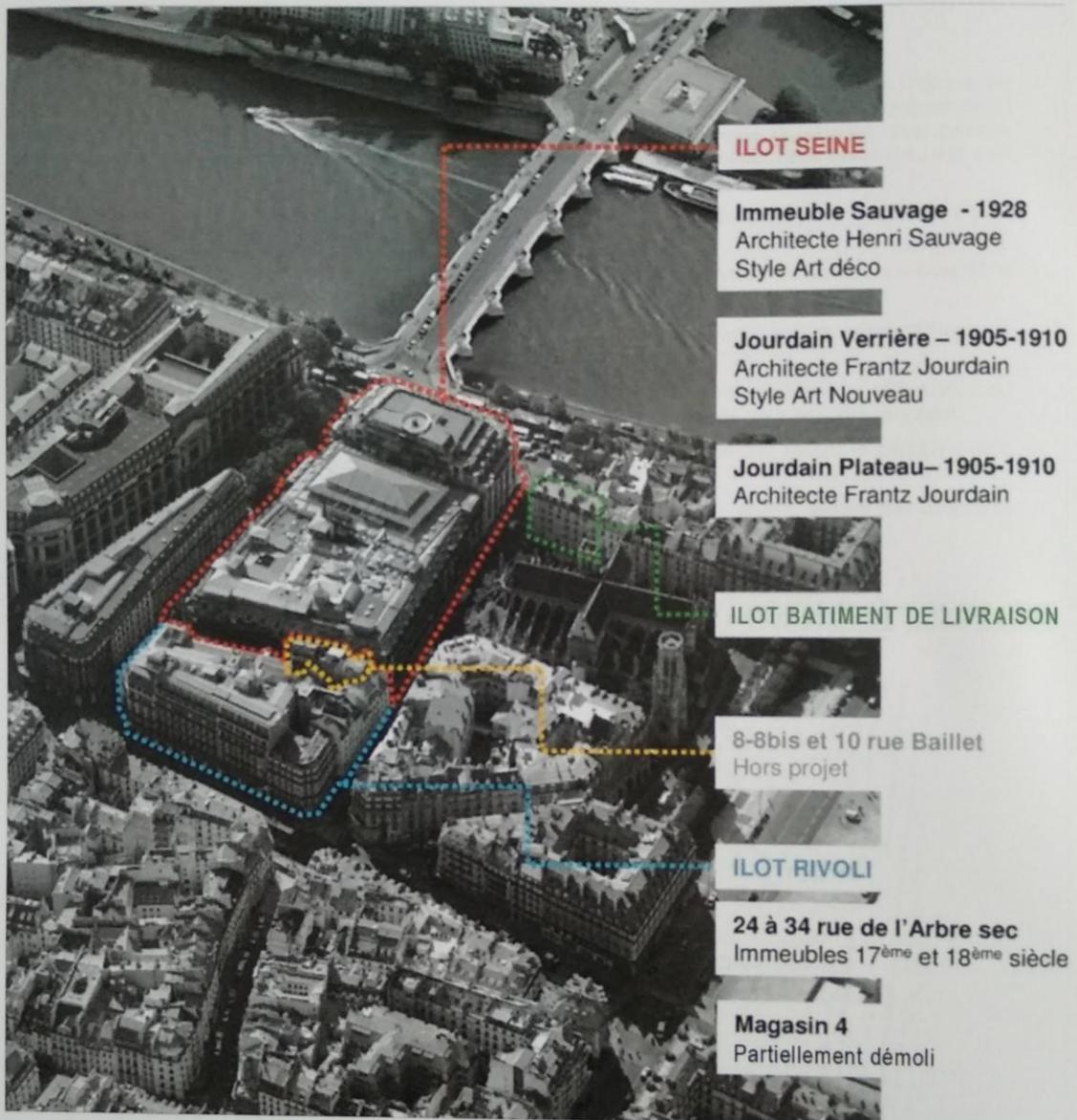
- l'îlot Seine

Délimité au Nord par la rue Baillet, à l'Est par la rue de la Monnaie, au Sud par le quai du Louvre et à l'Ouest par la place de l'Ecole et la rue de l'Arbre Sec, comprenant trois bâtiments à usage de grand magasin dénommés « Sauvage », « Jourdain Verrière » et « Jourdain Plateau », édifiés sur la parcelle cadastrale référencée section AK n° 31, l'ensemble constituant l'ancien magasin n° 2 de la Samaritaine inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

- le Bâtiment de livraison

Implanté au rez-de-chaussée et sur trois niveaux de sous-sol du R-1 au R-3 de l'immeuble situé 1, place de l'Ecole et 11, rue des Prêtres Saint-Germain l'Auxerrois, édifié sur la parcelle cadastrale section AK n° 40.

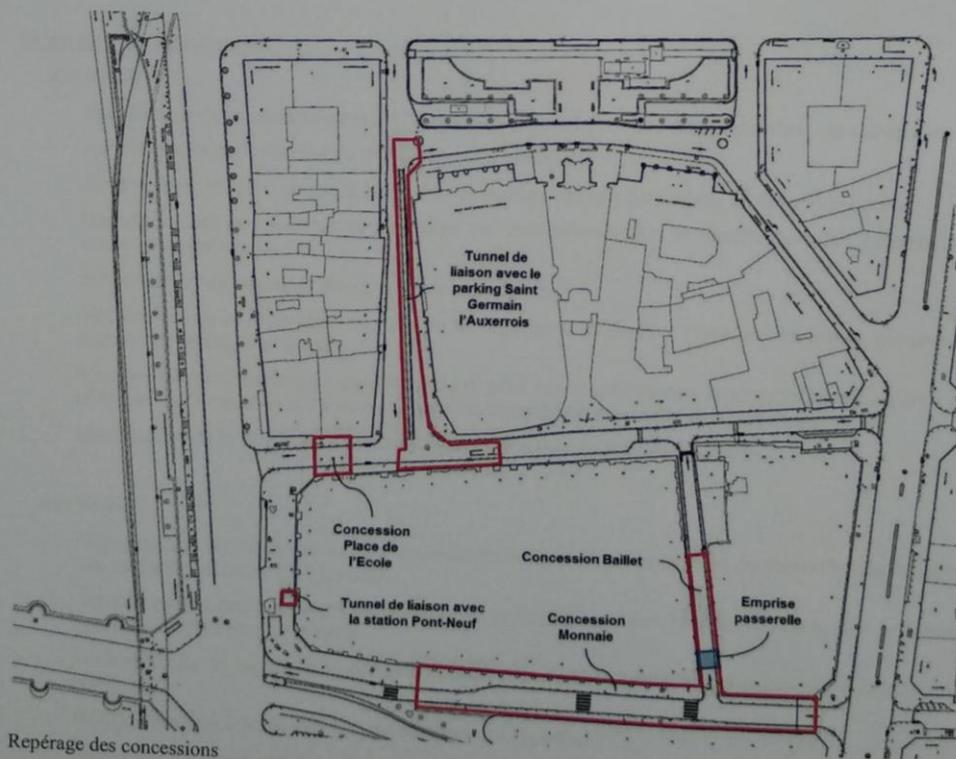




1.2. – Dépendances du domaine public communal de Paris :

Par ailleurs, la société « Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. » occupe les emprises foncières suivantes, dépendant du domaine public communal, en vertu d'autorisations d'occupation du domaine public consenties par la Commune de Paris, l'autorisant à construire et exploiter des galeries souterraines et/ou des passerelles permettant soit de relier les différents bâtiments visés ci-dessus, soit d'en faciliter les accès, soit d'en compléter les surfaces :

- les galeries souterraines situées rue de la Monnaie, au droit des immeubles situés aux numéros 2 à 10 et numéros 13 à 21 rue de la Monnaie.
- les galeries souterraines situées (1°) rue de la Monnaie reliant les immeubles situés aux numéros 16 et 25, et (2°) rue Baillet reliant les immeubles situés aux numéros 1 et 2.
- les galeries souterraines situées place de l'Ecole reliant les 1er et 3ème sous-sols du bâtiment Sauvage et le bâtiment de livraison situé 11, rue des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois.
- le passage souterrain situé quai du Louvre, reliant le 1er sous-sol du bâtiment Sauvage et la station du métro « Pont-Neuf » de la ligne n°7. Ce passage souterrain n'est pas réutilité dans le cadre du projet.
- Le tunnel de liaison situé sous la rue des Prêtres-Saint-Germain-l'Auxerrois reliant le parking public Saint-Germain-L'auxerrois et le bâtiment Jourdain Verrière.
- les passerelles situées en surplomb de la rue Baillet reliant les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages des bâtiments Rivoli et Jourdain Plateau.



CHAPITRE 2 –PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PROJET GLOBAL

Les demandes d'autorisations administratives pour le projet ont été déposées sur la base d'un avant-projet sommaire. Ce projet a légèrement évolué, en raison d'évolutions de programme, mais aussi pour tenir compte des mises au point techniques effectuées lors du développement des études de conception.

Evolutions de programme

- Suppression du parking situé au S03 du bâtiment Jourdain Plateau
- Remplacement des surfaces de bureau au N03 et au N04 du bâtiment Jourdain Verrière par des surfaces de commerce
- Suppression de la surface commerciale au N01 du bâtiment Sauvage côté rue de la Monnaie
- Création d'un accès spécifique pour les livraisons de l'hôtel en remplacement de l'accès prévu depuis l'aire de livraison située dans le bâtiment Jourdain Plateau. Cet accès supplémentaire est créé dans un bâtiment de livraison situé au 1 Place de l'Ecole, non compris dans le périmètre initial du projet, et relié aux bâtiments Sauvage par les volumes en concessions sous la rue de l'Arbre sec. L'intégration de ce bâtiment nécessite une demande de PC complémentaire.
- Remplacement de l'entrée de service pour les bureaux Rivoli par un véritable hall à l'angle de la rue de la Monnaie et de la rue Baillet
- Création de loggias pour les logements côté patio Rivoli

Mises au point techniques

Ilot Rivoli

- Modification de la configuration de l'espace de pleine terre suite à la découverte de caves à conserver
- Augmentation de l'emprise du 3^{ème} sous-sol technique
- Simplification du plan de calepinage des ensemble verriers constitutifs de la façade courbe
- Remplacement des toitures végétalisées par des toitures zinc et modification des édicules techniques sur le bâtiment neuf
- Simplification de l'escalier distribuant les logements
- Modification de la répartition du nombre de logements entre l'ilot Rivoli et l'ilot Seine, le nombre total de logements restant inchangé
- Modification des demandes de dérogations pour l'accessibilité des logements dans la partie réhabilitée côté rue de l'Arbre sec suite aux études détaillées de nivellements des planchers
- Modification de la forme de la toiture couvrant le passage à travers le patio

Ilot Seine

- Augmentation de l'emprise du 3^{ème} sous-sol technique dans le bâtiment Jourdain Plateau et déplacement des surfaces vélos du S01 au S02
- Remplacement des habillages de poteaux en pierre de comblanchien au RC de la rue de la Monnaie par la restitution des décors initiaux
- Traitement de la façade du bâtiment Jourdain en façade aveugle, ce qui diminue le nombre d'accès pompier
- Modification des édicules en toiture du bâtiment Jourdain
- Modification du traitement des façades du patio du bâtiment Jourdain Plateau

CHAPITRE 3 – ARTICULATION DES DIFFERENTS DOSSIERS DE DEMANDE

3.1 STRUCTURATION DES DOSSIERS INITIAUX DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'opération consiste en un projet global, qui se développe initialement sur deux îlots.

Comme le projet de commerce et de bureaux constitue un seul et unique établissement recevant du public de 1ère catégorie se développant sur les deux îlots (Rivoli et Seine) connectés par des galeries souterraines, les dossiers de demande de permis de construire spécifique à chaque îlot contenaient des pièces communes aux deux îlots (dites « pièces chapeaux ») pour permettre aux services instructeurs de vérifier le respect des règles de sécurité et d'accessibilité applicables à cet ERP.

Le projet global a d'ores et déjà fait l'objet des permis de construire suivants :

a) Ilot Rivoli (ancien magasin 4 et immeubles 24-36 rue de l'Arbre Sec)

1. Permis de construire initial (PC 075 101 11 V 0026)

La demande de permis de construire correspondante, déposée le 11 juillet 2011 comprenait :

- les pièces d'urbanisme spécifiques à l'îlot Rivoli ;
- le dossier chapeau « ERP Commerces / Bureaux ».

Le permis de construire n° PC 075 101 11 V 0026 suivant arrêté du Maire de Paris du 17 décembre 2012 modifié par le permis de construire n° PC 075 101 11 V 0026 01 du 2 avril 2014 autorisant la démolition partielle d'un ensemble de bâtiments de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol en vue de la construction d'un bâtiment de 7 étages sur 3 niveaux de sous-sol, sur la rue de Rivoli, la rue de la Monnaie et la rue Baillet, et extension des bâtiments conservés sur la rue de l'Arbre Sec, l'ensemble à usage de commerce (6893 m²), de bureau (8648 m²) et d'habitation (41 logements sociaux créés).

2. Permis de construire modificatif n°1 (PC 075 101 11 V 0026 01)

La demande de permis de construire correspondante comprenait :

- les pièces d'urbanisme spécifiques à l'îlot Rivoli ;
- le dossier chapeau « ERP Commerces / Bureaux ».

Le permis de construire modificatif n° PC 075 101 11 V 0026 01 du 2 avril 2014 a permis de régulariser l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Ce permis de construire initial et le permis de construire modificatif sont devenus définitifs par suite de la décision du Conseil d'Etat du 19 juin 2015.

Ce permis de construire modifié a fait l'objet le 30 juin 2015 d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter du 1er juillet 2015.

b) Ilot Seine (ancien magasin 2)

La demande de permis de construire correspondante (PC 075 101 11 V 0027), déposée le 11 juillet 2011 comprenait :

- les pièces d'urbanisme spécifiques à l'ilot Seine ;
- le dossier chapeau « ERP Commerces / Bureaux ».

Le permis de construire n° PC 075 101 11 V 0027 suivant arrêté du Maire de Paris du 17 décembre 2012 autorisant la restructuration d'un ensemble de bâtiments inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 25/07/1990, de 7 à 10 étages sur 4 niveaux de sous-sols, composé du bâtiment « Sauvage » de 10 étages à usage d'hôtel de tourisme (14 423 m²) et de 2 bâtiments « Jourdain Plateau » et « Jourdain Verrière » de 7 étages à usage de commerce (19 493 m²), de bureau (11 598 m²), de crèche (1 133m²), de stationnement (47 places) et d'habitation (55 logements sociaux créés), avec démolition et reconstruction de planchers à tous les niveaux, restauration totale des façades sur rue et aménagement d'une cour intérieure.

Ce permis de construire est devenu définitif par suite de l'absence de d'appel formé contre le jugement du tribunal administratif du 11 avril 2014 ayant rejeté la requête en annulation.

Ce permis de construire a fait l'objet le 30 juin 2015 d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter du 1er juillet 2015.

c) Passerelle à créer pour relier les îlots Rivoli et Seine

Par ailleurs, pour améliorer la fonctionnalité des bureaux, le projet prévoit de relier les îlots Rivoli et Seine par une liaison sur 3 niveaux traversant la rue Baillet. Ces passerelles ont fait l'objet d'une demande de permis de construire spécifique, déposée le 12 juin 2013.

Le permis de construire n° PC 075 101 13 V 1018 suivant arrêté du Maire de Paris du 5 septembre 2013 autorisant la Construction d'une passerelle au-dessus de la rue Baillet reliant les bâtiments du 2ème au 4ème étages, après démolition de la passerelle existante.

Ce permis de construire est devenu définitif par suite de l'absence de recours et de retrait.

Ce permis de construire a fait l'objet le 9 octobre 2013 d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter du 7 octobre 2013.

3.2 STRUCTURATION DES PRESENTS DOSSIERS

Les modifications mentionnées au chapitre 2 nécessitent le dépôt de demandes de PCM pour les îlots Rivoli et Seine en raison de l'évolution du projet, ainsi le dépôt d'une demande de PC complémentaire pour tenir compte de l'extension de l'établissement « hôtel » dans un îlot complémentaire, qui ne fait pas partie du périmètre initial de l'opération.

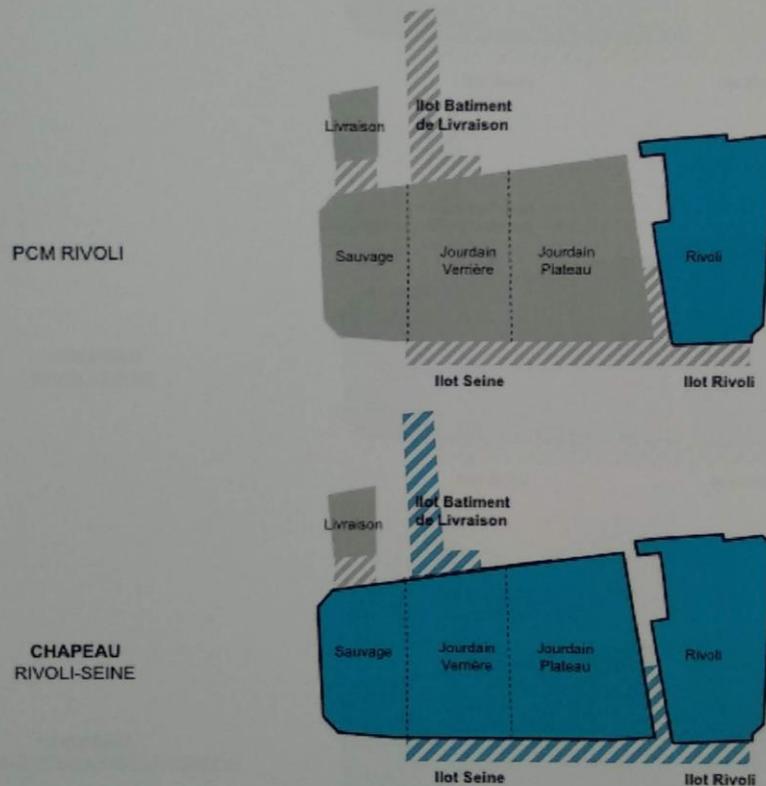
Cette extension de la partie Hôtel a une incidence sur la structuration du dossier : afin de permettre l'instruction des règles de sécurité et d'accessibilités applicables à chaque ERP se développant sur deux îlots distincts, un nouveau dossier « chapeau », réservé à l'ERP « Hôtel », vient compléter le dossier « chapeau » déjà constitué dans le cadre de la demande initiale pour les ERP « Commerce + Bureaux ».

Chacun de ces dossiers fait apparaître l'ensemble des volumes dans lesquels se développent les ERP concernés, y compris les galeries souterraines situées en concession sous les voiries publiques.

Pour tenir compte des modifications apportées au projet et de l'extension du périmètre de l'opération, les demandes comprennent donc désormais :

a) Pour l'îlot Rivoli (PC n°075 101 11 V 0026 02)

- les pièces de la demande de permis de construire modificatif spécifiques à l'îlot Rivoli (PCM) ;
- le dossier chapeau modificatif « ERP Commerces / Bureaux ».



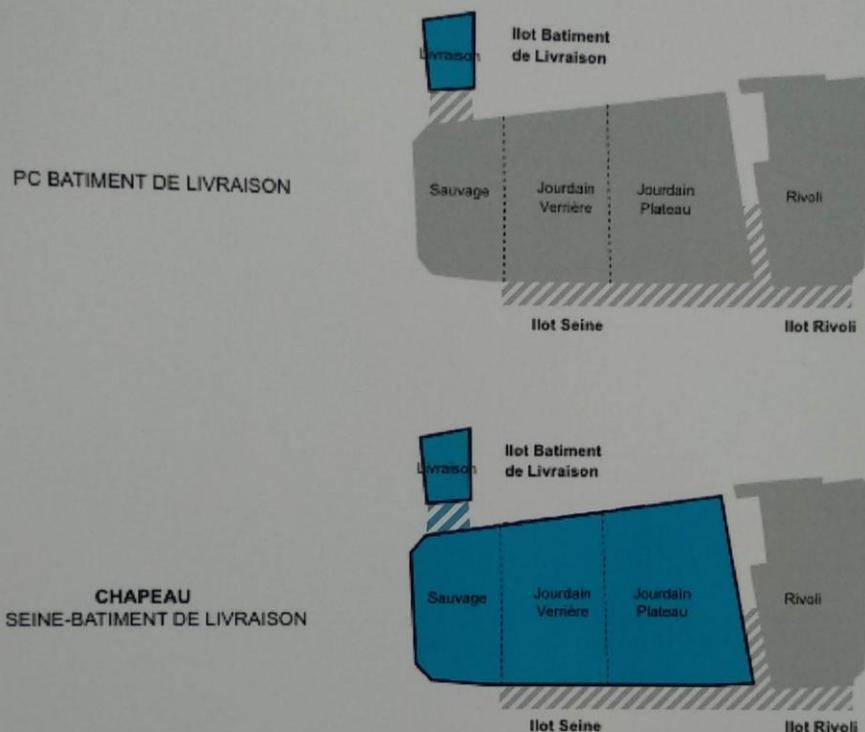
b) Pour l'îlot Seine (PC n°075 101 11 V 0027 01)

- les pièces de la demande de permis de construire modificatif spécifiques à l'îlot Seine(PCM) ;
- le dossier chapeau modificatif « ERP Commerces / Bureaux ».
- le dossier chapeau modificatif « ERP Hôtel ».



c) Pour l'îlot Bâtiment de Livraison (nouveau PC)

- les pièces de la demande de permis de construire spécifiques à l'îlot Bâtiment de Livraison (PC) ;
- le dossier chapeau modificatif « ERP Hôtel ».



3.3 RAPPEL CONCERNANT LA LECTURE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les dépendances du domaine public ne sont pas comprises dans les assiettes foncières définissant chacun des trois îlots pour lesquelles les demandes de PC et de PCM sont déposées.

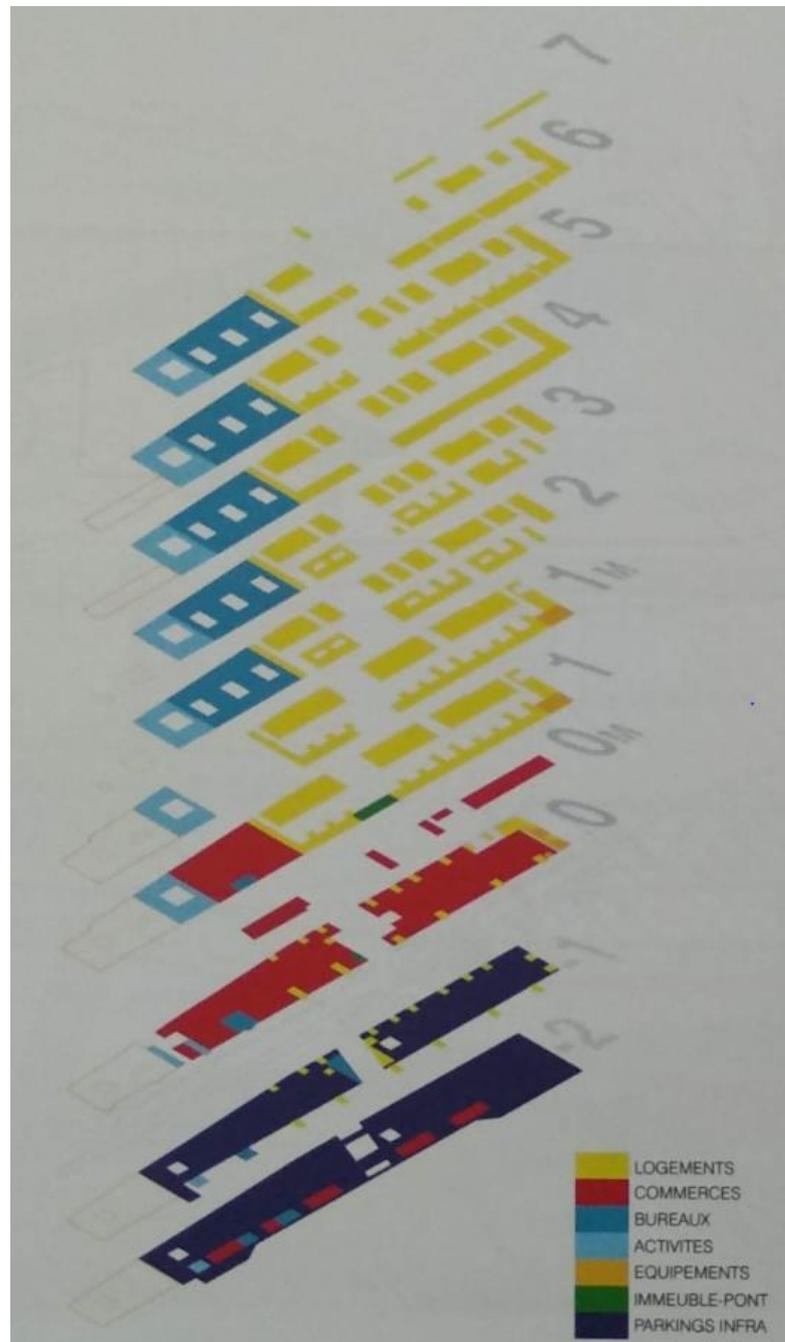
Bien qu'elles soient reliées physiquement aux bâtiments qui les bordent et qu'elles fassent l'objet d'aménagements en continuité avec les programmes prévus, elles ne sont donc pas concernées par les demandes de PC et de PCM, et apparaissent hachurées sur les pièces graphiques du dossier, sauf dans les pièces PC39 et PC40 établies pour les ERP se développant sur deux îlots.

Les demandes d'autorisation concernant un projet unitaire, l'ensemble des zones constituant le périmètre de l'opération figurent sur les pièces graphiques, mais leur représentation est modulée selon le dossier auquel elles appartiennent :

- Pour chaque dossier (PCM Rivoli, PCM Seine, PC Bâtiment de livraison), toutes les zones situées hors du champ du PC ou PCM concerné sont hachurées.
- Les dépendances du domaine public sont systématiquement hachurées, à l'exception des pièces chapeau, où elles sont représentées de la même façon que l'ERP auquel elles appartiennent.

Annexe 3

Schéma des différents permis de construire de l'entrepôt



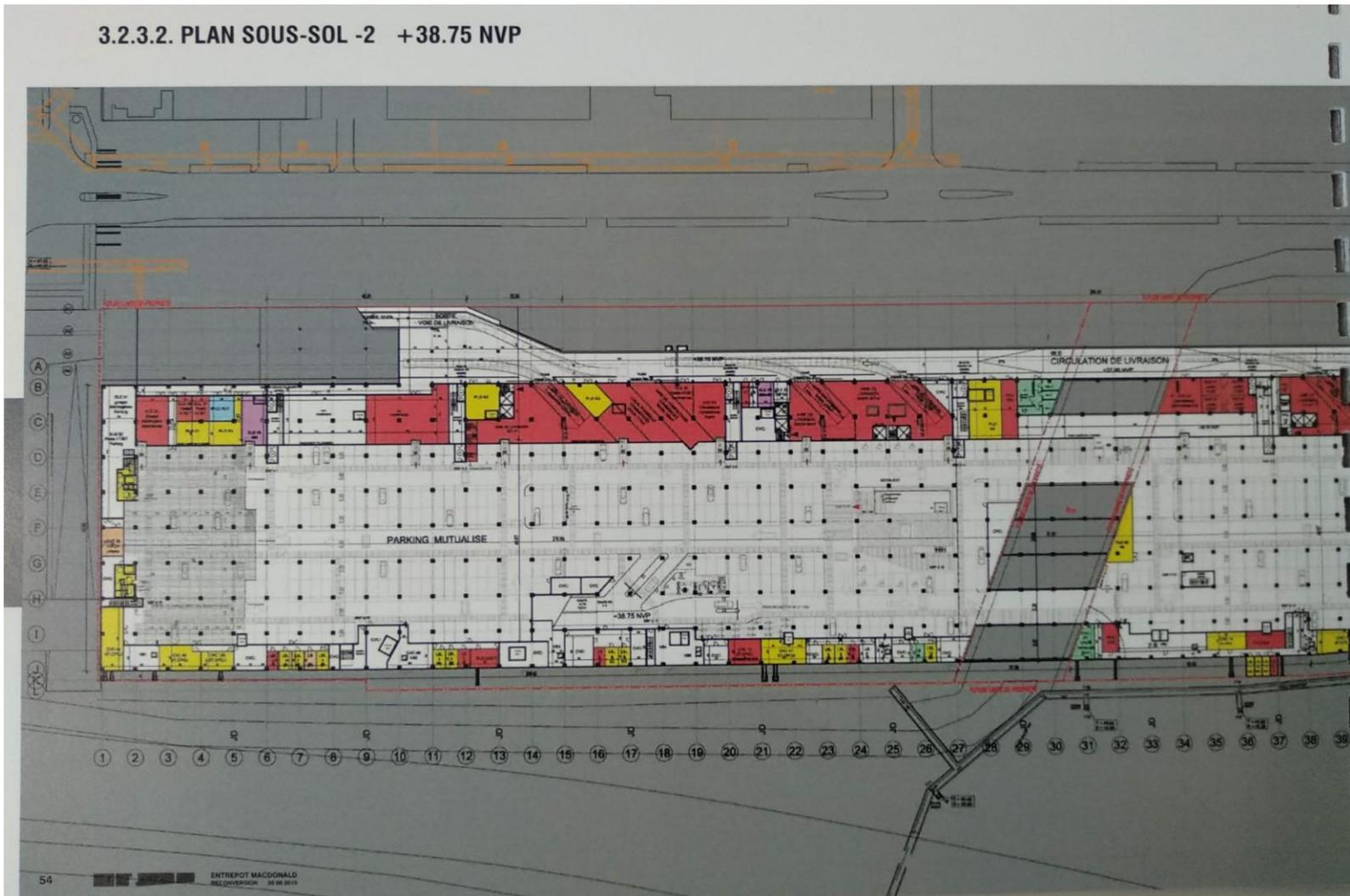
La partie équipements en orange correspond à la crèche et le centre associatif et font parti du permis de construire Infra-parkings.

² Dossier chapeau, livret livrable, Entrepôt Macdonald, reconversion, 30 juin 2010, p.9

Annexe 4

Plan du Sous-Sol -2 du dossier chapeau

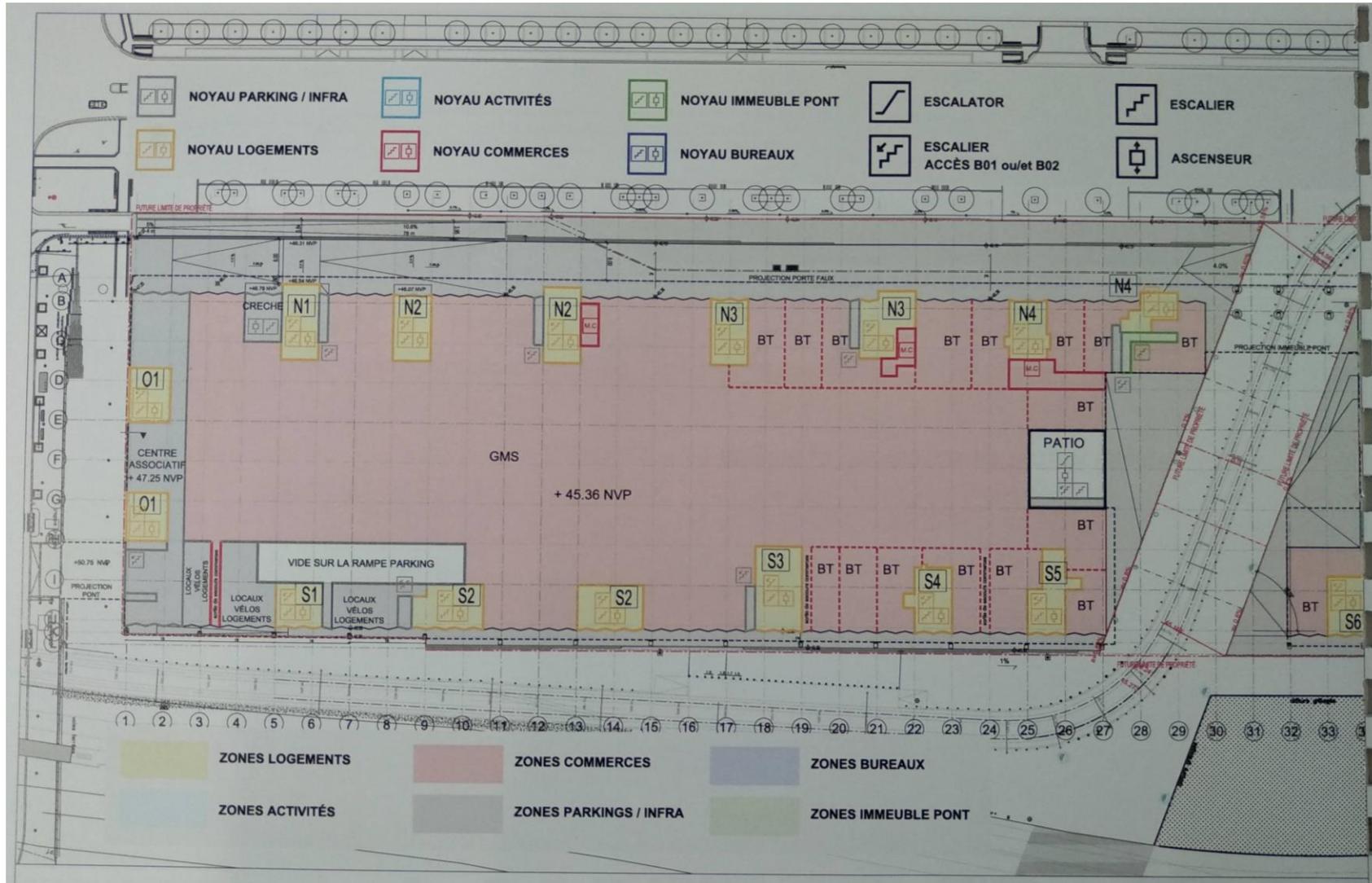
3.2.3.2. PLAN SOUS-SOL -2 +38.75 NVP



- PC commerce
- PC immeuble pont
- PC logements
- PC infra-parking
- PC bureaux
- PC activités

Annexe 5

Plan des différents permis de construire du rez-de-chaussée avec les accès



Annexe 6

Photos de l'entrepôt Macdonald



Photos personnelles du 27 avril 2019

La multiplicité des permis de construire sur une même unité foncière

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., E.S.G.T, Le Mans, 2019

RESUME

Les permis de construire multiples sur une même unité foncière est une pratique utilisée pour les ensembles immobilier complexes. Cette méthode avec les objectifs de densification et de diversité des fonctions des constructions tend à se développer.

Cette pratique possède de nombreux avantages mais également des inconvénients. Encadrer cette pratique permettrait d'éviter des problématiques, de régulariser celle-ci et ainsi la sécuriser.

Mots clés : permis de construire, unité foncière, ensemble immobilier complexe, urbanisme, volumétrie, droit

SUMMARY

Planning permission multiple in a same land unit is sometimes used for housing complex. All objectives of densification, diversity of function and social mix make planning permission multiple more useful.

This practice has many benefits but also drawback. The supervision of this procedure will permit to avoid some drawback and to regularise it. The ultimate goal is to secure the procedure of planning permission multiples.

Key words: planning permission, land unit, urban planning, volumetry, law.