

DIVISION
PRIMAIRE

Fiche 7

La division primaire



Article R442-1 (d)
du Code de l'urbanisme



Chambre UNGE
des géomètres-experts de l'Isère



Conseil régional des notaires
de la Cour d'Appel de Grenoble



La division primaire

Quel est l'intérêt d'une « division primaire » ?

La division primaire permet de s'exclure du champ d'application du lotissement et ainsi d'échapper aux procédures de demande d'une autorisation ou d'une déclaration et au financement des travaux extérieurs.

Quand parle-t-on de « division primaire » ? Dans quels cas peut-on réaliser une « division primaire » ?

Suivant l'article R442-1-d du Code de l'urbanisme, les divisions suivantes ne constituent pas des lotissements :

Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et ayant elles-mêmes déjà obtenu un permis portant sur la création d'un ensemble de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle.

Ces divisions, hors lotissements, sont dites « primaires » par la pratique.

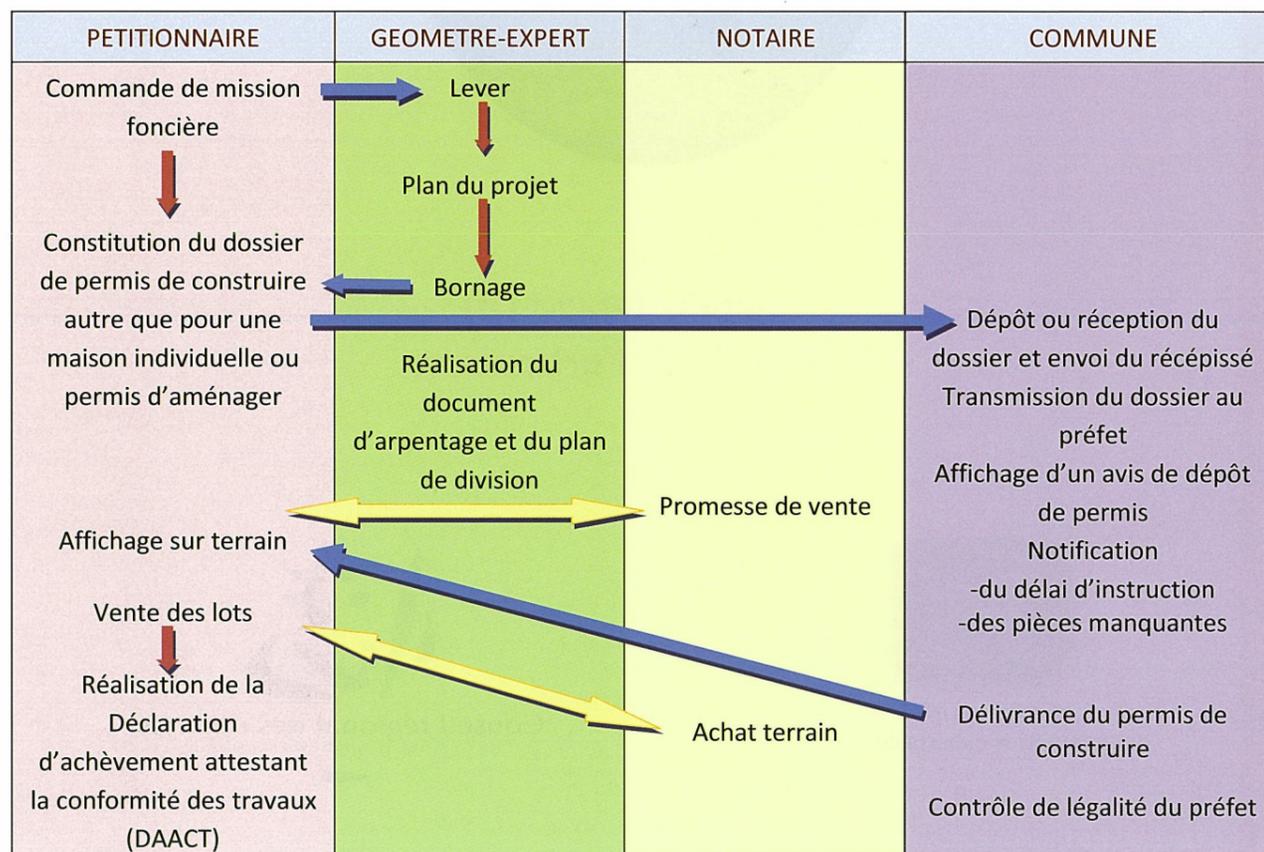
Quels sont les documents à fournir pour une division primaire ?

Il faut fournir un plan de division identifiant, de façon précise, chaque entité foncière concernée par cette division dans l'unité foncière. Chaque entité sera soumise aux règles d'urbanisme.

L'acquisition du terrain se fera donc après l'obtention du permis de construire.

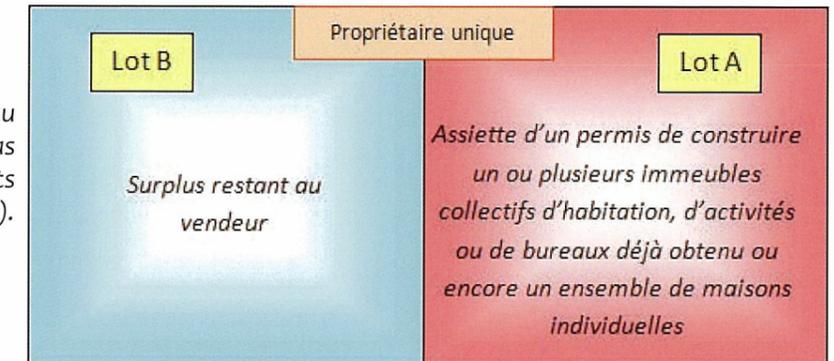
Comment prendre en compte les travaux communs lors de plusieurs divisions primaires ?

L'article L332-6 du Code de l'urbanisme détermine, dans le cas de la réalisation d'équipements publics, les participations exigibles des bénéficiaires d'autorisations (PVR, PAE).

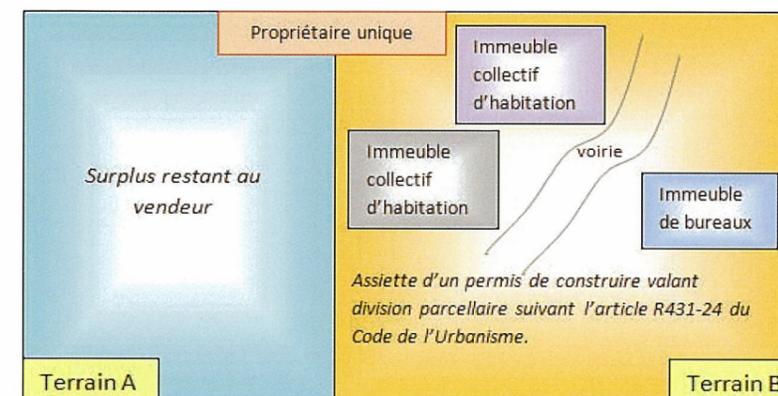


La division primaire

Article R442-1 (d) du Code de l'urbanisme



La division résultant de la vente du lot A au titulaire du permis de construire n'est pas soumise à la réglementation des lotissements (déclaration préalable ou permis d'aménager).

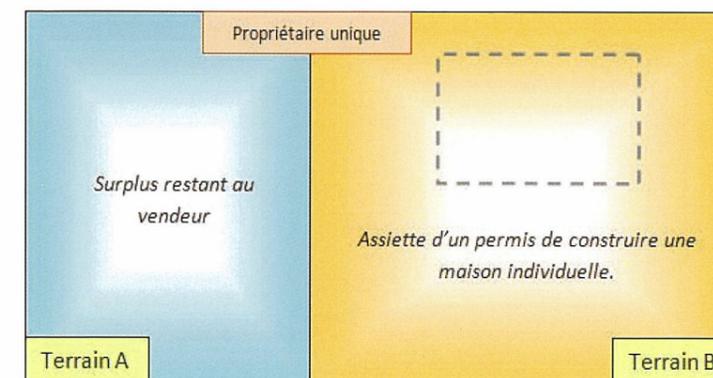
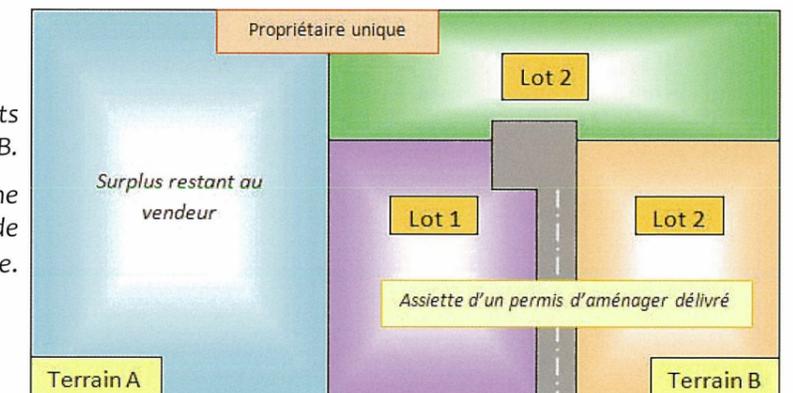


La cession du terrain B au titulaire du permis de construire délivré sur le terrain B n'entre pas dans la réglementation des lotissements.

Pour que la collectivité puisse apprécier la division, la demande de permis doit clairement identifier l'entité foncière avec le terrain A et le terrain B figurant sur un plan de division.

Le terrain A n'entre pas dans le décompte des lots du permis d'aménager délivré sur le terrain B.

La division du terrain A et terrain B est une division « primaire » entrant dans le cadre de l'article R442-1-d du Code de l'urbanisme.



La division doit être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager. A défaut, le notaire ne pourra pas se référer à l'article R442-1-d.