

Faut-il une autorisation pour diviser un bâtiment en plusieurs lots ?

Non, une division en plusieurs lots (parts d'un ensemble divisé) ne nécessite pas d'autorisation. Cependant, dans certains cas, vous avez besoin d'une autorisation d'urbanisme pour diviser une construction (maison, local commercial, appartement, grange) en plusieurs lots (appartement, local commercial). Vous pouvez également être amené à demander l'autorisation de la copropriété. Enfin, une division peut avoir une incidence sur vos impôts.

Quelle autorisation d'urbanisme pour diviser un bâtiment en plusieurs lots ?

En général, la division d'un bâtiment en plusieurs lots est dispensé de formalité d'urbanisme.

Cependant, certains travaux pour réaliser une division sont soumis à déclaration préalable de travaux (DP) ou à permis de construire (PC).

Il peut s'agir d'une division :

Soit avec des **aménagements intérieurs** (modification, création, suppression de cloisons, d'escaliers intérieurs, de murs porteurs...) **et/ou extérieurs** (création, agrandissement ou suppression de portes, de fenêtres, d'escaliers extérieurs, création de places de stationnement...),

Soit avec (transformation intégrale ou en partie d'une habitation en local commercial, d'une grange en habitation...) avec ou sans aménagements intérieurs et/ou extérieurs

Attention

Le PLU de la commune peut conditionner la création de plusieurs lots à la conception de places de stationnement pour voitures et vélos.

Pour savoir si cette obligation existe, il faut contacter le service d'urbanisme de la mairie ou le Basu pour Paris :

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

En réalisant une division, des éléments protégés peuvent être modifiés ou supprimés. Cette protection peut venir des documents suivants :

PSMV

PLU de la commune

Délibération du conseil municipal à défaut de PLU

Dans ce cas, vos travaux sont soumis à DP.

Pour savoir s'il existe une protection particulière, il faut contacter l' UDAP , le service d'urbanisme de la mairie ou le Basu pour Paris.

Où s'adresser ?

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Une division est dispensée d'autorisation d'urbanisme à 2 conditions :

Réalisation d'aménagements intérieurs uniquement

Pas de modification ou de suppression d'un élément protégé par le PSMV , le PLU ou, à défaut de PLU , une délibération du conseil municipal

Des travaux peuvent modifier ou supprimer un **élément d'architecture et de décoration** qu'un PSMV (en vigueur ou en phase de mise à l'étude) protège. Par exemple, il peut s'agir d'une boiserie, d'une cheminée, d'une ferronnerie, d'une statue, d'une charpente ou encore d'une pièce voûtée. Il peut aussi s'agir de l'organisation, de la distribution ou de l'agencement intérieur.

Dans ce cas, une déclaration préalable de travaux doit être déposée à la mairie ou au Basu pour Paris. Cette démarche peut être effectuée sur internet ou en utilisant un formulaire, selon que le projet se situe à Paris ou dans une autre commune.

Le dossier doit être déposé en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune (renseignements sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Le dossier de demande de DP peut être rempli sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Le dossier doit être déposé au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Des travaux peuvent modifier ou supprimer un élément que le PLU ou la carte communale de votre commune protège. Il s'agit d'éléments identifiés comme présentant un **intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique**.

Dans ce cas, une déclaration préalable de travaux doit être déposée à la mairie ou au Basu pour Paris. Cette démarche peut être effectuée sur internet ou en utilisant un formulaire, selon que le projet se situe à Paris ou dans une autre commune.

Le dossier doit être déposé en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune (renseignements sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Le dossier de demande de DP peut être rempli sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Le dossier doit être déposé au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Des travaux peuvent modifier ou supprimer un élément qu'une délibération du conseil municipal protège. Il s'agit d'éléments identifiés comme présentant un **intérêt patrimonial, paysager ou écologique**.

Dans ce cas, une déclaration préalable de travaux doit être déposée à la mairie ou au Basu pour Paris. Cette démarche peut être effectuée sur internet ou en utilisant un formulaire, selon que le projet se situe à Paris ou dans une autre commune.

Le dossier doit être déposé en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune (renseignements sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Le dossier de demande de DP peut être rempli sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Le dossier doit être déposé au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

En divisant un bien immobilier, la destination de l'intégralité ou d'une partie seulement du bien peut être modifiée. Par exemple, une habitation peut être transformée en plusieurs locaux commerciaux, une grange agricole ou une église en une ou plusieurs habitations.

Des modifications intérieures accompagnées d'un changement de destination total ou partiel est soumis à déclaration préalable de travaux.

Le dossier doit être déposé en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune (renseignements sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Le dossier de demande de DP peut être rempli sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Le dossier doit être déposé au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Un changement de destination accompagné de modifications des structures porteuses et/ou de la façade est soumis à permis de construire.

La modification des structures porteuses peut consister en la modification ou la suppression d'un mur porteur, d'une dalle ou d'une poutre par exemple.

La modification de la façade peut consister en l'installation, la modification ou la suppression d'une porte d'entrée ou de garage, d'une fenêtre ou d'un escalier extérieur.

Le dossier doit être déposé en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Le dossier de demande de PC peut être rempli sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Le formulaire est différent si les aménagements portent sur une maison individuelle ou un autre type de construction.

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Le dossier doit être déposé au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

À savoir

Une division soumise à autorisation d'urbanisme peut être refusée si elle implique des travaux sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité et que la capacité de ces réseaux est insuffisante.

Faut-il l'autorisation de la copropriété pour diviser un bâtiment en plusieurs lots ?

Dans une copropriété existante, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires peut être nécessaire pour effectuer une division en plusieurs lots.

Si les travaux permettant de réaliser la division ont un impact sur les parties communes (par exemple mur porteur, dalle, colonne d'évacuation des eaux usées) ou l'aspect extérieur de l'immeuble (façade, toiture), une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires doit être demandée.

Pour cela, il faut adresser au syndic une lettre en RAR en lui demandant de porter le point de ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Ce point sera voté à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble).

À noter

Tout immeuble comportant une installation centrale de chauffage ou de froid, ou alimenté par un réseau de chaleur ou de froid, doit avoir des compteurs individuels.

Si après la division d'un bâtiment, au moins 2 lots appartiennent à des propriétaires différents, une copropriété doit être créée. Ce n'est pas le cas pour la division d'un bâtiment en plusieurs lots qui appartiennent au final à un seul et même propriétaire.

Quel impact peut avoir la division d'un bâtiment sur les impôts et la participation pour le financement de l'assainissement collectif ?

Impôts locaux

Le fait de diviser un bâtiment ou un appartement en plusieurs lots peut avoir un impact sur les impôts locaux. Pour plus de renseignements, il faut contacter le centre départemental des impôts fonciers.

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC ou PAC)

Une division peut engendrer un nouveau raccordement au réseau public de collecte des eaux usées domestiques. La Pfac est une perception exigible des propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement. Chaque commune décide de l'instaurer ou non.

Pour plus de renseignements, il faut contacter la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Autorisations d'urbanisme

Questions – Réponses

- Qu'est-ce que le changement de destination d'un bâtiment ?
- Création d'une ouverture ou d'un aménagement avec vue chez le voisin : quelles sont les règles ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Assemblée générale des copropriétaires
- Déclaration préalable de travaux (DP)
- Permis de construire (PC)

Pour en savoir plus

- La division foncière
Source : Notaires de France
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Source : Ministère de la culture
- La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC ou PAC)
Source : Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)

Où s'informer ?

- Pour des renseignements en urbanisme ou sur un dossier :
Mairie
- Pour des renseignements sur des éléments protégés :
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

- Pour des conseils gratuits en urbanisme :
Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)
- Pour des renseignements sur les impôts fonciers :
Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Services en ligne

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice
- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique
Téléservice
- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire
Formulaire
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)
Formulaire
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
Formulaire

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties : article 1-1
Mise en copropriété
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25
Autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires
- Code de l'urbanisme : article L111-11
Réseaux publics insuffisants
- Code de l'urbanisme : articles L151-30 à L151-37
Stationnement
- Code de la santé publique : article L1331-7
PFAC ou PAC
- Code de l'urbanisme : article R*421-14
Travaux soumis à PC
- Code de l'urbanisme : article R*421-17
Travaux soumis à DP



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00