



Division distance

Par leguilz34

Bonjour,
Le PLU interdit de construire à une distance inférieure à 5 mètres de la propriété voisine.
Dans l'hypothèse de l'achat de la propriété voisine, l'unité foncière permet de construire à une distance inférieure puisqu'il s'agit d'une seule et même propriété.
Est-ce possible de construire et par la suite de diviser à une distance inférieure à 5 mètres
Ou est ce obligatoire de créer une copropriété pour vendre un lot?

Merci

Albert

Par AGEorges

Bonjour Albert,

Il y a déjà eu, dans le passé, des méthodes mises en place pour contourner les restrictions d'un PLU ou de la loi.
Ceci est aujourd'hui interdit et, au plus probable, tous les services d'urbanisme sont bien au courant.
Il est donc quasi certain que les diverses autorisations d'urbanisme qui seraient requises pour dérouler le processus que vous imaginez vous seraient refusées.

Par ESP

Bonjour AGEORGES,

"Il y a déjà eu, dans le passé, des méthodes mises en place pour contourner les restrictions d'un PLU ou de la loi. Ceci est aujourd'hui interdit et, au plus probable, tous les services d'urbanisme sont bien au courant."

Pourriez vous SVP, indiquer une référence ou une jurisprudence... Merci!

Par AGEorges

Bonjour ESP,
Cela ayant déjà été évoqué sur ce forum, je pensai qu'un autre intervenant aurait pu préciser. De plus, je ne peux pas passer tout mon temps sur ce forum.

Voici la réponse qui était "à l'étude" :

(Il s'agit de la) méthode Stemmer, selon le nom d'un juriste qui l'avait développée. Elle a permis de faire face à la pression foncière en multipliant le nombre de maisons mais en détournant les règles d'urbanisme et en provoquant des situations d'indivision dont il est quasiment impossible de sortir. Ce procédé, tolérable entre deux indivisaires, revient à détourner la législation sur les lotissements. Il n'est plus pratiqué suite à un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 3 juin 1999.

Par ESP

Merci, appelons un chat; un chat.
Le cas de ce sujet n'évoque pas un lotissement et donc rien ne dit qu'il aurait pu entrer dans ce cadre.

Attention, ne pas confondre avec les "vraies" copropriétés pavillonnaires.

Par AGeorges

Désolé ESP,

Le cas de ce sujet n'évoque pas un lotissement

Pour mémoire, le sujet :

Est-ce possible de construire et par la suite de diviser à une distance inférieure à 5 mètres
Ou est ce obligatoire de créer une copropriété pour vendre un lot?

Nous sommes donc en plein dedans.

Après avoir acheté, constitué une unique propriété foncière, PUIS construit une seconde maison sur son UNIQUE terrain, Albert envisage de DIVISER (donc lotir) ou si ce n'est pas autorisé de passer par des lots de copropriété. C'est exactement la méthode Stemmer, à ceci près que cette dernière n'était utile qu'à partir de trois lots, le découpage en DEUX étant autorisé à l'époque par le PLU.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le PLU interdit de construire à une distance inférieure à 5 mètres de la propriété voisine.
Mais il autorise probablement la construction en limite de propriété.

Dans l'hypothèse de l'achat de la propriété voisine, l'unité foncière permet de construire à une distance inférieure puisqu'il s'agit d'une seule et même propriété.
Oui mais le PLU prescrit peut-être une distance minimale à respecter entre deux constructions sur la même unité foncière.

Est-ce possible de construire et par la suite de diviser à une distance inférieure à 5 mètres
Oui sous réserve de respecter le PLU qui peut soumettre la division à certaines conditions dont celle d'un minimum de surface des terrains issus de la division.

Ou est ce obligatoire de créer une copropriété pour vendre un lot?
Le régime de la copropriété a pour objet la gestion des parties communes. S'il n'y a pas de parties communes, comme dans le projet que vous envisagez, il n'y a pas de copropriété.

Par Al Bundy

Bonjour,

Est-ce possible de construire et par la suite de diviser à une distance inférieure à 5 mètres
Ou est ce obligatoire de créer une copropriété pour vendre un lot?

Pour préciser : il ne s'agit pas d'un lotissement puisque ce dernier a pour principe de diviser avant de bâtir, et non l'inverse (L.442-1 CU).

Oui sous réserve de respecter le PLU qui peut soumettre la division à certaines conditions dont celle d'un minimum de surface des terrains issus de la division.
La loi Alur a supprimé les superficies minimales des terrains dans les PLU.

@leguilz34 : votre opération consiste à acquérir la parcelle voisine contiguë, construire, obtenir le certificat de non contestation de la conformité des travaux puis enfin diviser une partie du terrain pour la vendre.