



Viabilisation et lotissement

Par laurent77

Bonjour Monsieur ou Madame,

Je possède une unité foncière ayant récemment obtenue une division cadastrale en deux parcelles contiguës, l'une étant un terrain à bâtir et l'autre des garages. A ce jour, aucune demande de PA ou DP n'a été faite sur ces parcelles. Cette unité foncière entre dans le périmètre délimité aux abords (PDA) d'un monument historique. Je souhaite faire une division en propriété afin de vendre le terrain à bâtir. J'ai donc l'obligation de déposer un permis d'aménager (car lotissement + PDA d'un MH).

Je prévois une demande de PA:

- sans travaux car les deux parcelles ont un accès direct à la rue,
- seul le terrain à bâtir serait dans le lotissement (donc un seul lot), les garages seront un reliquat.

Les réseaux passent de manière certaine dans la rue mais le terrain n'est pas viabilisé (aucun coffret ou regard sur le terrain ou en limite de propriété).

Je précise que je suis un particulier et non un professionnel.

Ai-je l'obligation de faire la viabilisation au regard de l'article L332-15 du code de l'urbanisme ou est-ce que j'échappe à cet article (car un seul lot avec accès direct à la rue et réseaux dans la rue) ?

Si légalement je n'y suis pas contraint, y a-t-il quand même un risque que les autorités qui vont instruire la demande de PA m'imposent, dans le PA, des travaux de viabilisation ou autres ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par Jet

Bonjour,

Je pense qu'à la lecture de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme est pourtant claire :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Un seul lot à bâtir qui doit obligatoirement être viabilisé le propre d'un terrain à bâtir.

Vous n'êtes donc pas dans les cas prévus à l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme.

Bc.

Par laurent77

Merci pour votre réponse. Je pense m'être mal exprimé. Je ne mets pas en cause le cadre du lotissement même pour un lot, l'article que vous citez est effectivement très clair.

En revanche, je suis tombé sur un travail d'un groupe d'experts constitué au sein du GRIDAUH dont je vous livre un extrait:

"Certaines opérations de division foncière ne nécessitent pas la réalisation de travaux de desserte et d'équipement des lots qui en sont issus. Il en est ainsi lorsque des voies publiques permettent l'accès aux différents lots créés, qu'il y a des réseaux aptes à recevoir les futures constructions, et qu'aucun espace commun n'est nécessaire. Il faudra seulement réaliser des travaux de raccordement sur la voirie et les réseaux existants. Ces raccordements bénéficieront exclusivement à chacun des lots.

Au contraire, d'autres divisions foncières impliquent des travaux de viabilisation (au sens large), sous peine que les terrains issus soient impropres à la construction. Ces travaux d'équipement, qui doivent nécessairement accompagner la division, sont à différencier de ceux relevant du permis de construire. Ils incluent l'ensemble des ouvrages énumérés, de manière non limitative, par l'article L332-15 du code de l'urbanisme (voirie, alimentation en eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières usées, éclairage, aires de stationnement,

espaces collectifs, aires de jeux et espaces plantés), et qualifiés d'« équipements propres » à l'opération. Ceux-ci sont nécessaires pour la viabilisation de tout ou partie des lots issus de la division."

Je me demandais donc si dans mon cas, la viabilisation était nécessaire ?
Merci d'avance pour votre réponse

Par Jet

Re,

Certaines opérations de division foncière ne nécessitent pas la réalisation de travaux de desserte et d'équipement des lots qui en sont issus...

Concerne les lotissements qui ne rentrent pas dans le cadre des articles R442-7 ou R.442-8 du Code de l'urbanisme et qui font l'objet d'une viabilisation « simple ».

Au contraire, d'autres divisions foncières impliquent des travaux de viabilisation (au sens large)...

Concerne les lotissements qui sont des ensembles immobiliers (voirie, terrains et équipements communs, etc...) qui rentrent dans le cadre des articles R.442-7 ou R.442-8 du Code de l'urbanisme et qui font l'objet d'une viabilisation « étendue ».