



## Division terrain / redistribution pieces H1

-----  
Par leguilz

Bonjour,

1) Pour diviser un terrain et une maison en deux, faut il une autorisation d'urbanisme?

2) j'envisage de redistribuer les pièces entre 2 appartements situés dans une même maison. Y a t'il besoin d'un permis de construire? Quelles sont les formalités à entreprendre vis à vis des impôts (Déclaration H1 même s'il n'y a pas de permis)?

Merci

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

1- La division d'un terrain à bâtir (définition du lotissement) est systématiquement soumise à autorisation d'urbanisme, déclaration préalable ou permis d'aménager selon le cas (art. L.442-3 du code de l'urbanisme).

Une division non constitutive de lotissement n'est normalement pas soumise à autorisation (art. R.442-1), sauf dans le cas où l'autorité délibère pour soumettre certaines divisions à déclaration préalable "dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages" (L.115-3).

2- La division en volume d'une maison n'est soumise à aucune autorisation d'urbanisme. Cette opération fait intervenir un géomètre expert.

Attention dans le cas de création de logement dans une construction existante : vérifiez dans le règlement du PLU quelles sont les contraintes en matière de places de stationnement et d'ordures ménagères. Même si vous n'avez pas besoin d'une autorisation d'urbanisme vous devez respecter le PLU (L.421-8).

Je passe la main à plus compétent en matière de taxe et déclaration H1.