



Lotissement Flou juridique

Par petrus974

Bonjour à tous

Un propriétaire acquiert un terrain bâti de 4000 m² cadastré MN 220 et contigu à une autre parcelle cadastrée MN 210 lui appartenant.

Début janvier une première division est effectuée suite à un arpentage et acté par PV de cadastre.

Ainsi MN 220 fait l'objet d'une nouvelle numérotation en 3 parcelles cadastrées MN 250 correspondant au lot bâti, MN 251 et 253. Sur l'extrait du plan cadastral, il apparaît bien un couloir longeant le lot bâti depuis le chemin public afin de desservir MN 251. Cependant la différence de dénivelé demande des travaux d'exhaussements pour la rendre carrossable. MN 253 est destinée à être vendue et rattachée à une autre parcelle contigu et déjà bâtie.

Fin janvier le propriétaire dépose une déclaration préalable afin de détacher un lot à bâtir, qui va être vendu, sur la parcelle MN 220 avant de modifier à la mi février pour MN 251 suite à un recours du voisinage. Dans ce laps de temps le lot déjà bâti MN 250 est vendu.

Mi mars la DP est acceptée et les travaux pour rendre la servitude carrossable sont repris puisque celle-ci a pour vocation à desservir « l'unique lot à bâtir » ainsi MN 251 devient MN 260 le lot à bâtir et MN 261 le reliquat qui est destinée à être rattachée à MN 210 du même propriétaire.

Cependant cette servitude de passage dessert les 2 lots nouvellement créés (MN 260 et 261) sachant que le reliquat est toujours un lot à bâtir. Ainsi, dans cette configuration le lotissement ne devrait pas rentrer dans le champ d'application du permis d'aménager plutôt que la DP ?

Il faut savoir que cet unique lot à bâtir (MN 260) faisait déjà parti du projet avant la 1^{ère} division qui a été réalisée sans PA, ni DP.

Donc j'ai un grand terrain déjà bâti et en utilisant l'article R.442-1 (e) et (f) du code de l'urbanisme je divise le terrain en 3. Un lot bâti pas destiné à être démolit et 2 autres lots destinés à être rattachés à des parcelles contigües.

Postérieurement, je dépose une DP pour détacher un lot à bâtir, mais de la parcelle entière de départ (MN 220), laissant penser à un lotissement uni-lot avant de me raviser et mettre la bonne parcelle à savoir un des 2 reliquats issu de la première division.MN 251

La DP est acceptée, je signe un compromis pour le lot à bâtir en m'engageant à constituer une servitude de passage et réseaux, qui finalement profitera aux 2 lots et ainsi échapper au champ d'application du permis d'aménager tel que défini dans l'article R.421-19 du code de l'urbanisme. C'est possible ? ou alors il y a manœuvre ?

Désolé pour le pavé et vous remercie d'avance pour les réponses que vous pourriez m'apporter. Bon week end à tous

Par Al Bundy

Bonjour,

Difficile de vous répondre sur un sujet si précis sans plan.

Par petrus974

Bonjour

J'ai fais 3 schémas représentant les différentes configurations en espérant que cela vous éclaire un peu mieux.

[img][url=https://postimg.cc/LhcRKN7h][img]https://i.postimg.cc/LhcRKN7h/shema-1.jpg[/img][url][img]

[img][url=https://postimg.cc/z3b5c9x9][img]https://i.postimg.cc/z3b5c9x9/shema-2.jpg[/img][url][img]

[img][url=https://postimg.cc/gn3pY3Fs][img]https://i.postimg.cc/gn3pY3Fs/shema-3.jpg[/img][url][img]

Merci et bonne journée

Par Al Bundy

Fin janvier le propriétaire dépose une déclaration préalable afin de détacher un lot à bâtir, qui va être vendu, sur la parcelle MN 220 avant de modifier à la mi février pour MN 251 suite à un recours du voisinage.

Je ne comprends pas bien. L'objet de la DP est un lotissement ? C'est quoi ce "recours du voisinage" ?

Cependant cette servitude de passage dessert les 2 lots nouvellement créés (MN 260 et 261) sachant que le reliquat est toujours un lot à bâtir. Ainsi, dans cette configuration le lotissement ne devrait pas rentrer dans le champ d'application du permis d'aménager plutôt que la DP ?

Le champ d'application du PA est prévu à l'article R.421-19a) du code de l'urbanisme, pour les lotissements :

"-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement"

Donc si seule la parcelle 260 est destinée à être bâtie il n'y a pas de PA mais seulement une DP.

Je comprends que seul 1 lot à bâtir est créé (parcelle MN 260), et qu'il a été autorisé par déclaration préalable. Dès lors le terrain initial est constitué de 4 lots : 250, 260, 261 et 210. A qui appartient 211 ?

Donc j'ai un grand terrain déjà bâti et en utilisant l'article R.442-1 (e) et (f) du code de l'urbanisme je divise le terrain en 3. Un lot bâti pas destiné à être démolit et 2 autres lots destinés à être rattachés à des parcelles contiguës.

Postérieurement, je dépose une DP pour détacher un lot à bâtir, mais de la parcelle entière de départ (MN 220), laissant penser à un lotissement uni-lot avant de me raviser et mettre la bonne parcelle à savoir un des 2 reliquats issu de la première division.MN 251

Impossible. Votre terrain initial est réduit à 1 seul lot puisque les 2 autres sont rattachés, à des parcelles voisines appartenant à d'autres propriétaires sinon je ne comprends pas l'intérêt d'une telle division. D'autant plus que la demande d'autorisation (ici lotissement unilote) est déclarée sur la base de l'unité foncière : l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Par petrus974

Bonjour et merci d'avoir pris le temps

Je ne comprends pas bien. L'objet de la DP est un lotissement ? C'est quoi ce "recours du voisinage" ?

L'objet de la DP est la division de MN 251, en vue de construire. Le recours portait sur des travaux sans autorisation afin de rendre carrossable la servitude de passage suite à la 1ère division.

Ce qui m'interpelle c'est qu'au départ la DP portait sur la division de MN 220 et non pas 251 (Plan de situation section MN 220 et MN 210) alors qu'un compromis de vente avait déjà été signé pour le lot déjà bâti (MN 250) issu de 220 et vendu avant l'arrêté de non opposition à la DP.

Donc si seule la parcelle 260 est destinée à être bâtie il n'y a pas de PA mais seulement une DP.

Justement ou est la ligne entre ce qui est dit et l'intention réelle. Si le propriétaire décide de bâtir sur cette parcelle 261 issu de 251 surtout que la servitude a "vocation à desservir qu'un seul lot"(dixit la Mairie). De plus le propriétaire a fait faire une évaluation en tant que "terrain nu à bâtir" et viabilisé. Dans ce cas précis, le rattachement est défini comment d'un point de vu juridique (vraie question) puisqu'il existe toujours 2 unités cadastrales MN 261 et MN 210. Est elle soumise a des actes comme pour une division ?

Dans le cas où il n'y aurait pas rattachement, le détachement du lot bâti suite à sa vente, serait constitutive d'un lotissement (MN 251), et de ce fait qu'advierait-il du reliquat de MN 251 (MN 261) une fois qu'on y aurait détaché le lot à bâtir (MN 260) ?

Je comprends que seul 1 lot à bâtir est créé (parcelle MN 260), et qu'il a été autorisé par déclaration préalable. Dès lors le terrain initial est constitué de 4 lots : 250, 260, 261 et 210. A qui appartient 211 ?

Je ne sais pas si c'est important mais 250 a été vendu avant l'autorisation. Ainsi 220 a donné 250,251,253.

250 (le lot bâti) a été vendu, 251 est devenu 260 (lot à bâtir) suite à la DP, 261 le reliquat destiné à être rattaché à 210 et 253 destiné à être vendu et rattaché à 211 qui est un propriétaire différent.

Impossible. Votre terrain initial est réduit à 1 seul lot puisque les 2 autres sont rattachés, à des parcelles voisines appartenant à d'autres propriétaires

Il n'y a que la 253 qui est rattaché à 211 qui est un propriétaire différent.

Justement, il n'y a pas eu ni DP ni PA lors de la 1ère division donc j'en ai déduit qu'elle reposait sur la division d'un lot

déjà bâti, et le rattachement à une propriété contigüe tel que défini dans l'article R 442-1 (e) et (f).
Cependant un des "lots rattaché" a été redivisé pour y détacher un lot à bâtir suite à la demande de DP.

D'où mes interrogations ... pourquoi ne pas avoir dès la première division, intégré dans le projet, le lot à bâtir. D'autant plus que s'agissant d'un seul lot à bâtir ...
Bonne soirée

Par Al Bundy

Je ne sais pas si c'est important mais 250 a été vendu avant l'autorisation. Ainsi 220 a donné 250,251,253.
250 (le lot bâti) a été vendu, 251 est devenu 260 (lot à bâtir) suite à la DP, 261 le reliquat destiné à être rattaché à 210 et 253 destiné à être vendu et rattaché à 211 qui est un propriétaire différent.
- La première division de 220 pour créer 250, 251 et 253 n'était pas soumise à une autorisation puisqu'elle ne crée pas de lot à bâtir. Elle avait pour but de détacher 250 bâtie pour la vendre et 253 pour la rattacher à 211. Reste 251 qui semble ne pas être destinée à être vendue et bâtie à ce moment là ;
- Ensuite une DP est déposée pour diviser 251 en 2 lots : 260 destiné à être cédé/bâti et 261 non destinée à être cédé/bâti. Il y a donc création d'un lotissement suivant le seul lot 260 devant être cédé et bâti ;

Ce qui m'interpelle c'est qu'au départ la DP portait sur la division de MN 220 et non pas 251 (Plan de situation section MN 220 et MN 210) alors qu'un compromis de vente avait déjà été signé pour le lot déjà bâti (MN 250) issu de 220 et vendu avant l'arrêté de non opposition à la DP.
Il est tout à fait possible que cette DP ait été déposée avec une erreur sur la référence de la parcelle à diviser : 220 au lieu de 251. Erreur rectifiée lorsque la parcelle d'assiette du projet est identifiée comme 251 (normal puisqu'à ce moment 220 n'existe plus).

Justement ou est la ligne entre ce qui est dit et l'intention réelle. Si le propriétaire décide de bâtir sur cette parcelle 261 issu de 251 surtout que la servitude a "vocation à desservir qu'un seul lot"(dixit la Mairie). De plus le propriétaire a fait faire une évaluation en tant que "terrain nu à bâtir" et viabilisé.
Le pétitionnaire est censé se tenir à ce qu'il déclare, et déclarer ce qu'il à l'intention de faire.
Ici peu importe l'intention du propriétaire de 261 de bâtir ou non puisqu'il reste propriétaire de 261 et 210. Pas de cession = pas de lotissement.

Dans ce cas précis, le rattachement est défini comment d'un point de vu juridique (vrai question) puisqu'il existe toujours 2 unités cadastrales MN 261 et MN 210. Est elle soumise a des actes comme pour une division ?
Il n'y pas rattachement puisque dans les faits le propriétaire de 261 et 210 est toujours le même.
En cas de propriétaires différents, le rattachement correspond à la cession du propriétaire à son voisin.

Dans le cas où il n'y aurait pas rattachement, le détachement du lot bâti suite à sa vente, serait constitutive d'un lotissement (MN 251), et de ce fait qu'advierait-il du reliquat de MN 251 (MN 261) une fois qu'on y aurait détaché le lot à bâtir (MN 260) ?
Lors de la 1re division le but n'est pas de créer un lot à céder/bâtir (251) mais de détacher et céder un lot déjà bâti (250). Pas de lotissement...
261 reste un lot qui n'est pas destiné à être cédé, donc pas de lotissement même si son propriétaire entend bâtir dessus.

Justement, il n'y a pas eu ni DP ni PA lors de la 1ère division donc j'en ai déduit qu'elle reposait sur la division d'un lot déjà bâti, et le rattachement à une propriété contigüe tel que défini dans l'article R 442-1 (e) et (f).
Cependant un des "lots rattaché" a été redivisé pour y détacher un lot à bâtir suite à la demande de DP.
1- tout à fait ;
2- et cela a bien donné lieu à une DP puisque le lot détaché à bâtir (260) doit être vendu, tandis que le lot restant (261) n'est pas vendu.

Par petrus974

bonjour
je vous remercie pour ces précieuses précisions.
Mais je m'interrogeais sur la desserte commune s'il venait par exemple à construire 2 villas valant division sur 261, qui deviendrait insuffisante. A moins que là il y aurait un frein de la part des autorités compétentes.
Une dernière
Reste 251 qui semble ne pas être destinée à être vendue et bâtie à ce moment là ;
Et si ce lot à bâtir était déjà acté (mandat de vente) avant la première division ... ça changerait quelque chose ?
Merci et bonne journée.