



Construire sur un lot constitué de 2 parcelles

Par Divter97

Bonjour,

J'ai hérité d'un terrain constructible mais celui-ci ne fait que 14 m de profondeur. Il manque quelques mètres pour faire construire la maison que je souhaiterais, tout en ayant un peu d'espace autour de la construction. Le voisin situé derrière possède un grand terrain constructible et est disposé à me vendre une bande de 9 mètres.

Je me suis renseigné auprès d'un géomètre qui me précise que cela s'appelle un détachement-rattachement à une parcelle contiguë. Cela se fait sans passer par l'urbanisme car aucune nouvelle parcelle n'est créée, il s'agit juste de prendre un bout de terrain pour l'attacher à un autre terrain et de faire l'enregistrement au cadastre. Je serai donc propriétaire d'un lot de 23 m de profondeur constitué de 2 parcelles, ce qui est parfait pour les plans de la maison.

Or, une de mes connaissances pense que je serai malgré tout obligé de respecter la limite séparant les 2 parcelles. En d'autres termes je ne pourrais pas construire à cheval sur les 2 parcelles même s'il s'agit d'un seul lot. Du coup, je ne sais plus trop comment faire. Déjà, est ce que c'est bien vrai et si oui je suis preneur de solutions.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour

Bizarre :

Sauf erreur il faut un acte notarié pour acter la propriété de parcelles.

Ensuite faire le regroupement est aussi simple que la séparation.

Les frais peuvent sembler toutefois élevés.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne faut pas croire tout ce que peuvent raconter les proches et les connaissances. Mieux vaut se fier aux professionnels.

Le géomètre sait ce qu'il dit et il a parfaitement raison. Pour la délivrance d'un permis de construire est prise en considération l'« unité foncière » et non les parcelles dont est constituée l'unité foncière. Vous pourrez parfaitement construire à cheval sur deux parcelles.

Par Rambotte

Bonjour.

Je me suis renseigné auprès d'un géomètre qui me précise que cela s'appelle un détachement-rattachement à une parcelle contiguë. Cela se fait sans passer par l'urbanisme car aucune nouvelle parcelle n'est créée, il s'agit juste de prendre un bout de terrain pour l'attacher à un autre terrain et de faire l'enregistrement au cadastre. Je serai donc propriétaire d'un lot de 23 m de profondeur, constitué de 2 parcelles
N'est-ce pas auto-contradictoire ?

En fait, il y a disparition d'une parcelle (son numéro actuel n'existera plus), et création de deux nouvelles parcelles, chacune avec son numéro. Je suis surpris que le géomètre dise qu'il n'y a pas de création de parcelles (ou alors vous avez interprété les dires du géomètres).

Le propriétaire de la parcelle disparue conserve une des deux nouvelles parcelles (avec son nouveau numéro), et vous

vend l'autre nouvelle parcelle (avec son numéro).

Vous êtes donc propriétaire de deux parcelles (celle que vous possédiez et celle, nouvelle, acquise).

Et il est vrai qu'il n'y a nulle obligation de les faire disparaître pour les réunir dans la création d'une 3ème nouvelle parcelle, avec encore un nouveau numéro. Les deux parcelles formeront une "unité foncière".

Par Nihilscio

Les propos du géomètre tels qu'ils sont rapportés sont effectivement contradictoires mais ce qui importe est de savoir que l'achat de la bande de terrain apporte une solution au problème. Que le terrain, l'unité foncière, soit constitué d'une ou de deux parcelles est totalement indifférent au regard des règles d'urbanisme.

Par Divter97

Bonjour,

je vous remercie pour vos réponses.

En effet, c'est moi qui ai mal rapporté les dires du géomètre. Il faut juste remplacer le mot parcelle dans ses propos par lot ou unité foncière. Dans les faits, avec ce détachement-rattachement il n'y aura pas de terrain supplémentaire dans la zone. Ce serait simplement la répartition de surface entre 2 terrain existant qui changerait. Et c'est pour cela qu'il précise qu'il n'y a pas besoin de passer par l'urbanisme mais seulement informer le cadastre et effectivement passer devant un notaire. Mon inquiétude est surtout d'avoir la confirmation que je peux bien construire à cheval sur les 2 parcelles. la maison serait en effet à cheval sur la séparation de ces 2 parcelles. Donc si je comprends bien cette limite qui figurerait sur le cadastre ne serait qu'une limite virtuelle sans impact sur le choix de l'implantation de la maison, c'est bien cela ?

Par Nihilscio

Donc si je comprends bien cette limite qui figurerait sur le cadastre ne serait qu'une limite virtuelle sans impact sur le choix de l'implantation de la maison, c'est bien cela ?

Oui, c'est bien cela.

Par Divter97

OK merci,

J'espère que l'urbanisme ne me mettra pas des battons dans les roues au moment du dépôt du PC car depuis la loi sur la densification, les communes n'aiment pas trop les grands terrain.

Par Henriri

Hello !

Divter l'opération que vous envisagez avec votre voisin correspond au f) de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, c'est un "détachement de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë". Mais pour commencer votre voisin devra déjà "diviser" sa parcelle de manière à pouvoir vous vendre la parcelle "fille" (la bande 9 m que vous souhaitez acquérir).

A+