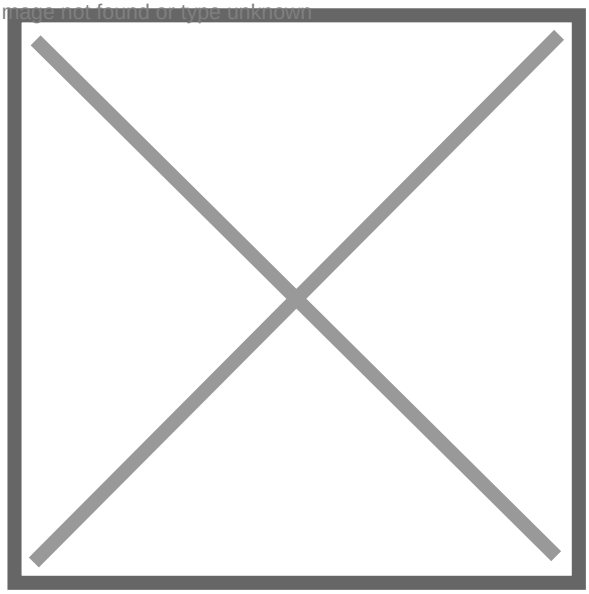
Image not found or type unknown



Déclaration préalable suffisante ?

Par **sam lion**, le **11/05/2011** à **09:37**

Bonjour,

Nous nous apprêtons à détacher 2 parcelles constructibles en Normandie à partir de notre terrain où se situe notre résidence principale acheté il y a 2 ans.
Ce même terrain avait fait l'objet fin 2004 d'un précédent détachement de 2 parcelles constructibles.
Notre opération de lotissement nécessite donc d'après la loi du 1er Octobre 2007 soit une déclaration préalable, soit un permis d'aménager.
Aujourd'hui, nous voulons détacher 2 nouvelles parcelles avec une servitude de passage de l'une sur l'autre. Si j'ai bien compris, toute servitude de passage est considérée comme une voie commune. (je n'ose pas imaginer que les servitudes sous terraines pour la viabilisation soient considérées comme des voies communes).
En l'état actuel des choses, je pense que notre projet nécessite un permis d'aménager si il faut prendre en compte les 2 parcelles de 2004 (soit 4 parcelles au total) + une voie commune.
Si il ne faut pas prendre en compte les 2 terrains de 2004 antérieurs à la nouvelle loi, la déclaration préalable suffit.
Si il faut les prendre en compte, je pense que si l'on découpe différemment de telle sorte qu'il n'y ait plus de servitude de passage la déclaration préalable suffira également.
Après ce n'est pas mon métier, j'aurais donc voulu avoir votre avis pour savoir si j'avais bien interprété la loi.
Merci d'avance

Par **sam lion**, le **11/05/2011** à **09:37**

Je complète un peu le dossier
En 2004, lors du détachement des 2 parcelles, une servitude de passage a été créée pour servir de chemin d'accès et donc de voie commune.
Au jour d'aujourd'hui, ce chemin d'accès est pré-existant à notre division.

Voici ce que j'ai trouvé: "Texte de la REPONSE : Depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme, le 1er octobre 2007, toute division foncière constitutive de lotissement est soumise à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Conformément à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, l'assujettissement à l'une ou l'autre de ces autorisations est fonction, d'une part, du nombre de lots et, d'autre part, de la réalisation ou non de voies ou espaces communs. Ainsi, seuls les lotissements créant plus de deux lots et prévoyant la réalisation de voies ou d'espaces communs, ou situés en site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, sont soumis à permis d'aménager. Afin de déterminer la procédure applicable à une division, il convient d'apprécier les équipements et le nombre de lots issus de la division. Les voies et lots existant avant la division ne sont donc pas à considérer comme des voies ou espaces communs à réaliser. À cet égard, dans le cas exposé, si la division crée plus de deux lots et que les travaux permettant la servitude de passage sont réalisés au moment de la division, la servitude entre alors dans le champ des voies et espaces communs énoncés par l'article R. 421-19 du code et les travaux sont soumis à permis d'aménager. Lorsque la servitude est préexistante à la division ou que la division n'a pas pour objet de créer plus de deux lots en moins de dix ans, l'opération est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme."

La question est donc: le chemin d'accès créé en 2004 est-il pré-existant à la division, sous-entendu LA division correspond-elle au détachement des 4 parcelles (2 en 2004 et 2 en 2011) ou au détachement de nos 2 parcelles en 2011 ?

On joue un peu sur les mots mais je pense que pour nous tout se joue là ...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés