



Division d'un terrain en 2 lots

Par **sergio29_old**, le **03/11/2007 à 21:52**

Bonjour,

Je suis confronté aujourd'hui à un problème qui, depuis la réforme du droit de l'urbanisme du 1er octobre, devient de plus en plus inextricable et j'aimerais avoir votre avis.

Je souhaite construire et j'ai donc recherché un terrain à bâtir que j'ai trouvé en mai 2007. Ce terrain en campagne de 10300 M² est constitué en une bande constructible d'environ 2500 M² (zone UHC) et pour le reste en zone N.

Une demande de certificat d'urbanisme a donc été demandée et acceptée le 19 juillet 2007. Je ne souhaitais pas acheter l'intégralité de ce terrain. Après passage du géomètre expert et de l'agent de la DDE pour l'alignement ; il a donc été divisé en 2 lots d'environ 5000 M². Après arpentage le terrain se constitue donc de 2 lots mesurés et cadastrés.

J'ai donc signé un compromis de vente fin juillet stipulant dans les closes restrictives (sous réserve d'une étude de sol ok et sous réserve d'une autorisation de voirie car ma partie de terrain ne possédait pas d'accès sur la voie communale. Toutes ces conditions sont aujourd'hui réunies et nous devons signer l'acte de vente définitif début octobre.

Malheureusement le notaire me contacte quelques jours avant la signature et me signale que depuis le 1er octobre, il faut effectuer une déclaration préalable pour toute division d'un terrain en 2 lots et plus (cette division constituant un lotissement).

Le notaire effectue donc cette démarche, qui retarde d'autant le projet mais qui ne lui semble qu'une formalité. Malheureusement la division est refusée car elle concerne une partie de terrain en zone N et que la demande doit porter uniquement sur une zone constructible.

J'ai contacté le notaire qui me semble perplexe. Il a suggéré la division en 4 lots (2 UHC et 2 N) et d'établir 1 acte de vente par lot.

Je ne vois pas ce que cela va changer au final puisque de toute façon le CU stipule bien que la zone N doit restée exempte de toutes constructions ou transformation.

Dois-je attendre pour une demande de permis de construire ?

Je trouve cette situation abracadabrante.

Merci de votre réponse.