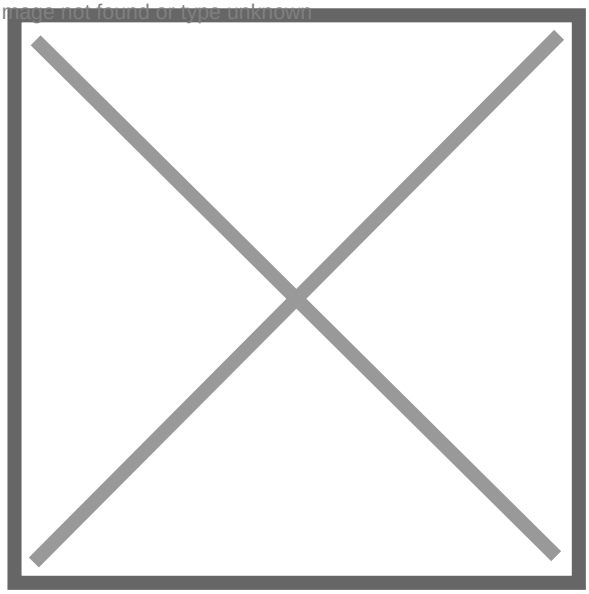
Image not found or type unknown



Règle 7 ou 8 du PLU en cas de division

Par **Denis le malin**, le **20/09/2013** à **19:08**

Un terrain construit a fait l'objet d'une division (DP accordée et purgée). Le lot A est vendu à bâtir. Le lot B est vendu bâti.
Le lot A est devant (sur la rue). Le lot B est en lot arrière.
Quelles sont les règles qui s'appliquent à la future construction sur le lot A ?
1) - Règle 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas : 8 m des limites séparatives de fond de parcelle.
2) Règle 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle. Dans ce cas : 6 m du bâtiment le plus proche (qui est à 1,5 m de la limite), soit 4,5 m de la limite séparative.

Le service d'urbanisme me dit que c'est la règle 8 parce que c'est issu d'une division.
Mon constructeur me dit que c'est la règle 7 sauf s'il y a une servitude de cour commune.
Le notaire dit que c'est trop compliqué de faire une servitude de cour commune et que ça prendrait 2 mois de plus.
L'agent immobilier me dit que 8 m c'est plus simple et qu'il faut que je signe le compromis maintenant, tout de suite.
Qui a raison ?

Par **trichat**, le **20/09/2013** à **22:16**

Bonjour,

Dès que la procédure de division parcellaire a abouti et que les actes ont été déposés au service de la propriété foncière, chaque lot est indépendant. Et les règles de l'urbanisme qui

s'appliquent sont celles qui concernent un lot indépendant.

Dans votre cas, c'est à mon avis la règle 7 qui devrait être appliquée, puisqu'il n'existe pas de servitude de cour commune.

Et c'est l'analyse que font le constructeur, l'agent immobilier et indirectement le notaire qui ne veut pas créer de servitude de cour commune (qui doit elle aussi être enregistrée au service de la P.F.).

Si un doute subsiste sur l'interprétation du règlement PLU, vous pouvez interroger la direction départementale des territoires et de la mer.

Cordialement.

Par **moisse**, le **21/09/2013** à **08:24**

Bonjour,
En outre il faudra vous assurer qu'aucune servitude de passage ne va pénaliser votre terrain du fait d'un possible enclavement.
Enfin s'il existe des ouvertures sur le bâti à 1,5 m de ce terrain, cela une source probable de conflits portant sur la vue directe.

Par **Denis le malin**, le **22/09/2013** à **12:11**

Bonjour,
Merci pour ces réponses.
Pour l'enclavement et les vues directes il n'y a pas de problème de ce côté-là.
Si la règle 8 ne s'applique pas sans servitude de cour commune, pourquoi le plan du géomètre fait-il apparaitre les limites de la règle 8 et pourquoi le service d'urbanisme, qui dans cette affaire devrait être le plus compétent puisqu'il est chargé d'instruire le PC, confirme-t-il la validité de la règle 8 ?
Je vais essayé de contacter le géomètre.
Je pense que c'est la règle 7 qui s'applique, mais ça m'arrangerait bougrement de pouvoir m'appuyer sur la règle 8.

Cordialement
Pas d'euthymie sans aponie, qu'importe l'ataraxie.

Par **Pika_109**, le **23/09/2013** à **12:08**

Bonjour,

Voila mon avis.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

En fait, tout dépend du périmètre sur le quel a été déposé la DP. Si la DP a été déposée sur la totalité de la parcelle initiale, la commune a raison, il faut appliquer l'article 8. Sir la DP n'a été déposée que sur la parcelle à batir qui a été créée, il faut appliquer l'article 7. Ceci vient du fait de l'article R-123-10-1 du Code de l'Urbanisme qui dit à peu-près cela: les règles d'urbanisme qui sont à appliquer sur un lotissement (une DP est bien un lotissement) sont a regarder par rapport à l'ensemble du lotissement, et pas par rapport à chaque lot créé.

donc si le lotissement a été déposé sur l'ensemble de la parcelle, il faut regarder l'implantation sur une même propriété, si le lotissement a été déposé que sur le lot à bâtir, il faut regarder l'implantation par rapport aux limites séparatives

J'espère vous avoir aidé
Cdt

Par **trichat**, le **23/09/2013** à **17:01**

Bonjour,

Je serais assez d'accord avec Pika sur son analyse.

Toutefois, j'ai un doute sur la notion de lotissement, qui je crois se définit bien à partir d'au moins deux lots, mais des lots à construire.

Hors dans le cas présenté par Denis, il existe déjà un lot construit. La division parcellaire consiste donc en un détachement d'une fraction du terrain d'assise de la première construction afin de constituer un nouveau lot constructible.

Mais au final, nous arrivons à la même conclusion: application de la règle 7.
L'interprétation des règlements d'urbanisme reste toujours délicate, car nous n'avons jamais toutes les données de situation.

Cordialement.

Par **Pika_109**, le **23/09/2013** à **20:48**

Je vais enlever ton doute de suite:
le L 442-1 du Code de l'urbanisme dit: "Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. "
Il parle bien d'un ou plusieurs lots. C'est pour cela que le terrain bâti peut être sorti du lotissement, car ce n'est pas un lot a bâtir. On peut choisir de l'intégrer ou non. Dans les zones du PLU où le COS est illimité on laisse toujours la maison dans le perimetre du lotissement pour pouvoir construire jusqu'en limite devdivision. Par contre quand le COS est limité, on y reflechit pour ne pas mettre le bâti existant en surdensité.
Voilà :)
Cdt

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés