Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Lotissement privé

Par Visiteur

Nous désirons construire une maison dans une zone classée UB et le terrain construire ne se situe pas dans un alignement de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (je cite Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 1) Sauf dispositiosn particulières isncrites sur le document graphique, la facade sur rue doit êtr implantée dans une bande de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques). Nous disposons d'une voie privée nous appartenant pour accéder à ce terrain, ainsi qu'à la maison et aux autres terrains nous appartenant et avons voulu nous référer au 2) de l'Article 6 susmentionné, à savoir Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement) Nous avons contacté plusieurs fois la DDE, mais notre voie privée n'est pas considérée comme voie, mais comme une simple parcelle.
Que faut-il comprender sous VOIE PRIVÉE, en sachant qu'il n'y a pas plus de précsisons dans le PLU que ce que j'ai marqué ci-dessous.
La DDE me conseille de transformer mon projet en lotissement privée. Quelles en sont les contraintes ?

Merci par avance

Sincères salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous désirons construire une maison dans une zone classée UB et le terrain construire ne se situe pas dans un alignement de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques (je cite Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 1) Sauf dispositiosn particulières isncrites sur le document graphique, la facade sur rue doit êtr implantée dans une bande de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques). Nous disposons d'une voie privée nous appartenant pour accéder à ce terrain, ainsi qu'à la maison et aux autres terrains nous appartenant et avons voulu nous référer au 2) de l'Article 6 susmentionné, à savoir Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement) Nous avons contacté plusieurs fois la DDE, mais notre voie privée n'est pas considérée comme voie, mais comme une simple parcelle.
Que faut-il comprender sous VOIE PRIVÉE, en sachant qu'il n'y a pas plus de précsisons dans le PLU que ce que j'ai marqué ci-dessous.

La DDE a malheureusement raison. Les voies privées désignées par le Plan local d'urbanisme sont en réalité les voies privées ouvertes à la circulation publique ce qui comprend les impasses et autres voies traversant un lotissement privé (Voir sur ce point les articles L161(1 et suivants du Code de la voirie routière).

Un lotissement privé est définit par le Code de l'urbanisme à l'article L442-1 qui dispose que:

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

En d'autres termes, vous devez vendre un de vos terrains à un acquéreur et constituer un lotissement. Le lotissement ne présent, en cours de vie aucune véritable contrainte dans la mesure où vous n'êtes nullement obliger d'imposer aux colotis des obligations d'urbanisme dans le cadre du lotissement. Simplement, lors de la constitution du lotissement, vous devez au préalable faire une demande de permis d'aménager (si le lotissement comporte plus de deux lots) ou bien une déclaration préalable auprès de la municipalité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Si par contre, la maison que je désire construire est composé de deux logements, est-ce que cela peut être considéré comme lotissement ? A la base il n'y avait deux grandes parcelles qui appartenaient en indivision à ma mère, ma soeur et à moi-même. Ces parcelles ont été divisées en 6 parcelles, dont trois ont fait l'objet d'une donation-partage, à savoir deux parcelles pour ma soeur et une pour moi. Le reste des parcelles est toujours en indivision. Donc c'est sur cette parcelle qui m'appartient totalement, que je désire construire une maison avec deux logements dont l'un sera loué.

Est-ce suffisant pour en faire un lotissement privé ?

Merci par avance

Par Visiteur

Chère madame,

Si par contre, la maison que je désire construire est composé de deux logements, est-ce que cela peut être considéré comme lotissement ?

Malheureusement non. Le lotissement, pour être constitué nécessite la présence de deux propriétaires différents. Si cette condition n'est pas remplie, il n'est pas possible de créer un lotissement.

Très cordialement.