



Information division et construction

Par **sylvain060**, le **26/10/2017** à **11:36**

bonjour a tous et merci d 'avance pour les réponses que vous allez pouvoir m'apporter.
je suis propriétaire d'une maison sur une parcelle de 2000m²(20m de facade par 100m de long)

j'aimerais diviser mon terrain pour vendre la partie bâtie (lot avant)et crée un lot arrière pour construire ma maison.

le lot de devant ferait 500m² et l'arrière 1500m².

la division serait un terrain en drapeau("voie" le long du terrain pour accéder au lot arrière)

Mes questions sont les suivantes :

-A part vous sur le forum qui pourrais me renseigner ?

-Le PLU m'indique "Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile:

Les constructions neuves sur terrain nu doivent être implantées en totalité dans une bande comprise entre 5 et 30m

comptés depuis la limite avec la voie de desserte"

qu'appelle t'on voie de desserte?limite de la rue?ou cette bande commence au bout de l'allez du terrain en drapeau?(privée)

-dans quel ordres procéder pour faire la division?

(bâtir puis diviser)(diviser puis bâtir)(demander un permis valant de division)

-quel sont les causes de se voir refuser une division?ou comment procéder pour que celle ci soit accepter?

je ne sais pas dans quelle sens procéder pour que mon projet arrive a termes

merci a tous pour vos reponse [smile4]

Par **talcoat**, le **03/11/2017** à **19:25**

Bonjour,

Il faut distinguer la voie de desserte: la parcelle étant desservie par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, de l'accès: qui est le raccordement entre la parcelle et la voie de desserte qui peut être une voie privée ou servitude de passage.

Sachant aussi que la voie d'accès n'a pas, par hypothèse, à présenter les caractéristiques de la voie de desserte et donc à être ouverte à la circulation.

Il convient donc de distinguer dans le règlement, "voie ouverte à la circulation automobile" et voie ouverte à la circulation générale. Malgré tout une impasse privée constitue une voie ouverte à la circulation dès lors qu'elle est empruntée par des véhicules quand bien même elle ne constituerait pas une voie ouverte à la circulation générale.

Le choix de construire ou non avant division est un problème complexe (où il faut intégrer les contraintes liées aux distances des bâtiments sur un même terrain), et le mieux est de déposer un certificat d'urbanisme (opérationnel) en préalable pour connaître la position de l'autorité administrative.

Cordialement