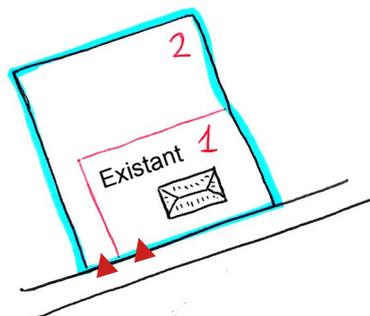
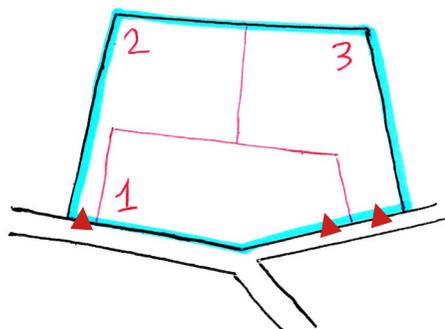


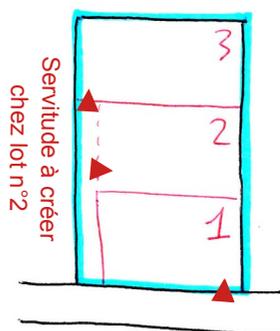
Illustrations



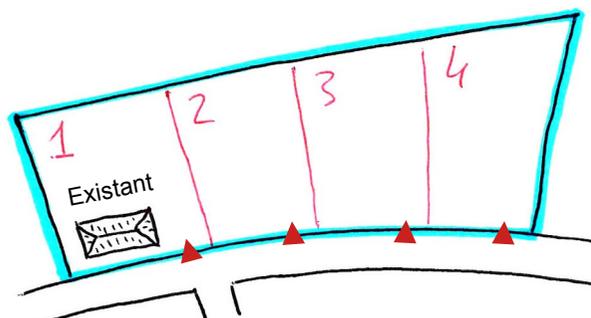
Pas d'aménagement commun
= Déclaration Préalable* (ou PCVD acheteur)



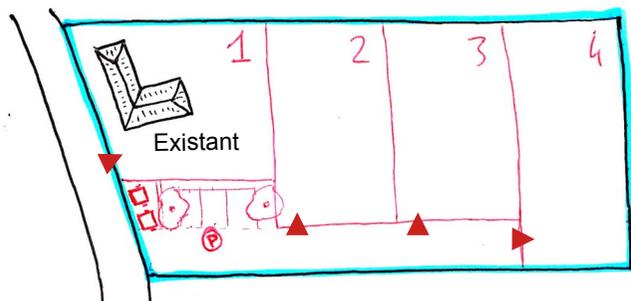
Pas d'aménagement commun
= Déclaration Préalable*



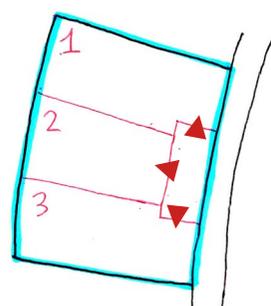
Aménagement commun (servitude)
= Permis d'Aménager



Pas d'aménagement commun
= Déclaration Préalable*



Voirie, espace et équipements communs à aménager
= Permis d'Aménager + Association Syndicale (pour la gestion)



Idem



* Permis d'Aménager obligatoire en cas de secteur protégé (ABF, Site Classé ...)



LES ESSENTIELS

2022

**Diviser un terrain
en lots à bâtir**

Critères et étapes administratives pour une division foncière en vue de bâtir

La division foncière dans le but de vendre un ou plusieurs lots à bâtir peut constituer un outil important pour valoriser des dents creuses et limiter la consommation de terres agricoles. Cependant, des règles s'appliquent pour limiter les dérives de cette méthode qui peut aboutir à des divisions non fonctionnelles ou très préjudiciables à la qualité paysagère et urbaine des villes et villages, en particulier en sites protégés ou agricoles.

1 - Faisabilité

Si la situation réglementaire n'est pas claire, ou en cas d'enjeux techniques, il est fortement conseillé de déposer en Mairie un Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CU b – retour sous 2 mois) :
→ Vérifier la constructibilité de la zone (valable surtout en RNU)
→ Vérifier les réseaux avec les gestionnaires (branchements + capacités) et les accès routiers
→ Vérifier les servitudes réglementaires (Bâtiments de France, inondabilité, archéologie ...)

? Si vous avez des doutes sur des points juridiques (notaire, voisinage, ...) vous pouvez prendre RDV auprès de l'ADIL de l'Aude pour des conseils gratuits.

2 – Déterminer la procédure administrative

Sont concernées les divisions foncières dans le but de créer **au moins 1 lot à bâtir** (constitutif de lotissement). L'article R421-19 du Code de l'Urbanisme détermine ce qui relève d'une Déclaration Préalable (cerfa 13702*08) ou d'un Permis d'Aménager (cerfa 13409*10) :

A **Pas d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs**
→ Hors sites protégés* : Déclaration Préalable valant division foncière à charge du vendeur
→ En sites protégés* : Permis d'Aménager à charge du vendeur
+ Règlement de lotissement (souvent exigé à l'instruction)

B **Aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs**
→ Hors sites protégés* : Permis d'Aménager à charge du vendeur + Association Syndicale
→ En sites protégés* : idem + Règlement de lotissement (souvent exigé à l'instruction)

Dans le cas d'une Déclaration Préalable (DP), il sera nécessaire de passer par un Géomètre Expert (prestation incluant le bornage). Dans le cas d'un Permis d'Aménager (PA), le dossier est plus complexe et il sera nécessaire de passer, en plus du Géomètre Expert, par un Paysagiste-concepteur ou un Architecte au-delà de **2 500 m²**.

Le dépôt d'un PA ou d'une DP garanti pendant **5 ans** la constructibilité en cas de changement réglementaire (fige les dispositions actuelles lors de la délivrance de l'autorisation). En cas de PA, une fois les équipements communs réalisés, il faut déposer le formulaire d'achèvement des travaux (DAACT) pour que les acheteurs puissent ensuite déposer leurs permis de construire.

? * Sites protégés : périmètres des Bâtiments de France (ABF) ou des Sites Classés (DREAL), consultables sur atlas.patrimoines.culture.fr

! La création d'une servitude de passage contractuelle est considérée comme un aménagement d'équipement commun. Les réseaux (eau usée, AEP, ...), bassins de rétention ou éclairages sont également constitutifs d'équipements communs.

3 – Précisions techniques

- En cas de modification ou de création d'un accès routier sur une route départementale, il est obligatoire de s'adresser en amont au Département ; aude.fr/tout-savoir-sur-le-reglement-de-voirie

- Pour l'amenée des réseaux, elle est généralement à la charge de la commune si le projet se situe en secteur déjà urbanisé (zones U ou AU si PLU, PAU ou carte communale si RNU), dans les limites de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme. Pour les eaux usées, le gestionnaire indiquera si le raccordement au réseau collectif est obligatoire ou pas.

- En cas de Permis d'Aménager sur une surface supérieure à **10 000 m²**, le projet sera soumis à la loi sur l'eau pour compenser l'imperméabilisation générée par le projet. (notice spécifique à prévoir)

- Si l'aménageur se charge aussi de la construction de tous les bâtiments, alors il peut effectuer une demande unique de Permis de Construire Valant Division foncière (PCVD), regroupant les éléments classiques d'un Permis de Construire et les éléments d'un Permis d'Aménager. C'est en particulier le cas si le projet consiste en la création **d'un seul lot à bâtir**, auquel cas l'acquéreur peut déposer un PCVD qui intégrera le plan de division foncière du géomètre effectué par le vendeur.

4 – Conseils généraux

Pour favoriser l'acceptation du dossier lors de l'instruction, en particulier en site protégé, il est fortement conseillé de travailler l'insertion paysagère du projet autour de quelques points clefs qui devront apparaître dans les plans et la notice explicative :

- Eviter l'étalement urbain et la consommation de surfaces agricoles ; limiter les tailles de parcelles
- Suivre les lignes topographiques dans la composition du plan masse (limiter le terrassement)
- Travailler la continuité urbaine et architecturale avec le tissu existant : liaisons viaires, typologies, morphologies, matériaux, ...
- Eviter des bassins de rétention profonds avec des clôtures en périphérie (créer plutôt des noues)
- Etablir un règlement de lotissement détaillé pour assurer la bonne intégration du projet, en particulier les clôtures, les volumétries, les matériaux de toitures et la plantation des parcelles

C'est pourquoi nous conseillons de mandater des professionnels pour accompagner vos projets.

