guide

LE BIMBY

AVEC LA VILLE DE PÉRIGUEUX

PÉRIGUEUX capitale du PÉRIGORD

LE GUIDE DU BIMBY
& DE LA BONNE DIVISION PARCELLAIRE

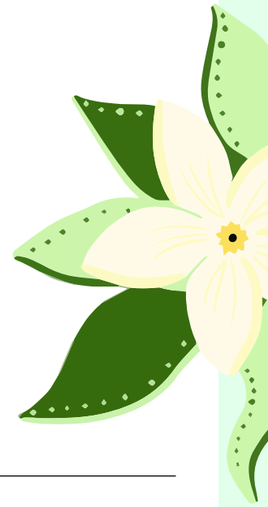
faisons éclore vos projets d'habitat

SOMMAIRE

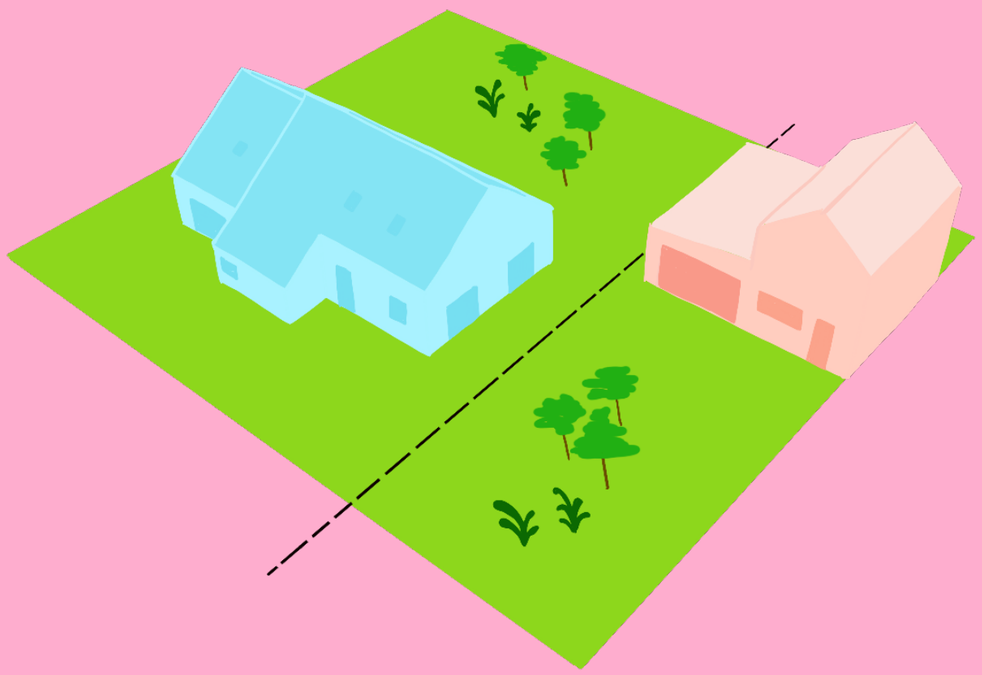
04 QU'EST-CE QUE **L'OPÉRATION BIMBY** ?

16 **LES 10 CLÉS** DE RÉUSSITE D'UN PROJET BIMBY

18 **LES ÉTAPES** D'UN PROJET BIMBY, QUI FAIT QUOI ET QUAND ?



QU'EST-CE QUE L'OPÉRATION



BIMBY ?

JE DIVISE JE CONSTRUIS J'INVESTIS JE RÉNOVE

JE DIVISE JE CONSTRUIS J'INVESTIS JE RÉNOVE

BIMBY acronyme de "Build In My Back Yard" (construire dans mon jardin) est un concept actuellement développé en France dans une soixantaine de territoires. Le principe, à partir d'une écoute des besoins de propriétaires de maisons individuelles, est de développer un cadre réglementaire et d'accompagnement qui permette à ceux qui le souhaitent de faire évoluer leur maison et leur parcelle. Cette démarche représente un réel intérêt pour la commune qui, en s'intéressant aux projets des habitants, peut consolider et tester les règles d'urbanisme approuvées mais surtout favoriser une transformation maîtrisée des quartiers en accueillant de nouveaux habitants.

LE CONCEPT BIMBY

désigne toute action ou démarche ayant pour objectif de favoriser la création de logements, dans les conditions suivantes :

1. Sans étalement urbain, sur parcelles déjà bâties, sans démolition complète des habitations existantes ;
2. À l'initiative de l'habitant, dans une démarche architecturale et paysagère respectueuse du voisinage et du projet commun de territoire ;
3. Orchestrée par les collectivités locales, dans une démarche de développement territorial fédératrice et intégratrice des projets des habitants ;
4. Sans spéculation foncière [1], dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

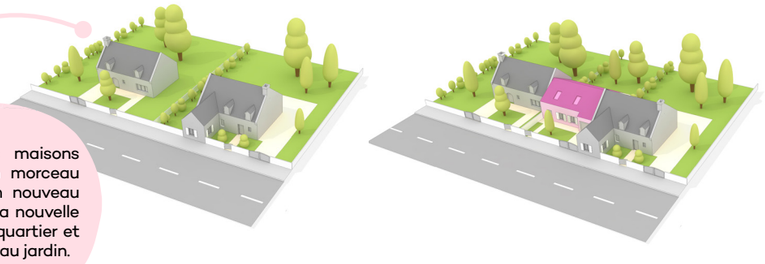
[1] Le terme de spéculation foncière désigne ici l'achat d'un bien en vue d'une plus-value à sa revente grâce à une meilleure connaissance des règles et du marché.

Pour en savoir plus sur l'opération BIMBY, rendez-vous sur : http://www.wikibimby.fr/index.php/Accueil

JE FAIS DU BIMBY QUAND...

... JE CONSTRUIS UNE MAISON SUR UN TERRAIN DÉJÀ BÂTI

Même sur un petit terrain, il est possible d'avoir un beau jardin ! Il s'agit surtout d'optimiser la surface. L'idéal est d'avoir un jardin d'un seul tenant sans perdre d'espace sur les côtés, entre la maison et la limite du terrain. Un jardin est agréable lorsque l'investissement qu'il demande (frais d'aménagement et temps consacré à l'entretien) et la qualité d'usage qu'il offre en retour sont équilibrés.
Pour limiter le vis-à-vis avec les voisins, nous avons souvent tendance à vouloir s'installer le plus loin possible d'eux. **Cette solution n'est pourtant pas toujours la meilleure, puisqu'on se retrouve bien souvent avec des vis-à-vis. Une solution pour éviter des vues gênantes peut être de se rapprocher de son voisin et de préserver ainsi l'intimité de chacun.**



Les deux propriétaires des maisons grises ont chacun vendu un morceau de leur terrain pour créer un nouveau lot à bâtir, de cette manière, la nouvelle maison s'intègre bien dans le quartier et tout le monde conserve un beau jardin.

... JE DIVISE MON TERRAIN POUR VENDRE UN LOT À BÂTIR À DE NOUVEAUX HABITANTS

Alors qu'il était courant, par le passé, de faire bâtir sa maison sur des terrains de 1 000 m² ou plus, les modes de vie et les usages ont aujourd'hui évolué. Les jeunes ménages accédant à la propriété n'ont plus les mêmes aspirations que leurs aînés : nombre d'entre eux préfèrent acquérir une maison dotée d'un petit jardin, mais bien aménagée et bien située.
Si un projet mal pensé peut dévaloriser votre bien et créer des tensions avec le voisinage, une division bien réalisée peut à l'inverse faire augmenter la valeur de votre patrimoine et apporter du renouveau dans votre quartier. **L'implantation, l'orientation du bâtiment et du jardin ainsi que la configuration de l'accès sont des facteurs à prendre en compte.**

... J'ORGANISE L'ACCUEIL D'UN PROCHE SUR MA PARCELLE

Cela vous permet de ne pas vendre le terrain à des inconnus et de rester proche de vos enfants, tout en conservant chacun votre intimité grâce à un aménagement bien pensé !
Pour que la cohabitation entre les générations se passe bien, chacun doit pouvoir conserver le sentiment d'être chez soi. Ceci implique de fixer des règles de vie claires à respecter, mais aussi de **réfléchir à la configuration de votre parcelle**.
A terme, cette solution d'aménagement de son terrain représente un **avantage économique et patrimonial** car il aboutit à la création d'un bien pouvant être transmis.

... JE CONSTRUIS UNE MAISON POUR MES VIEUX JOURS SUR MON TERRAIN ACTUEL

Votre maison actuelle a été conçue pour répondre aux besoins et projets que vous aviez à l'époque : fonder un foyer, élever des enfants... **Or, aujourd'hui, peut-être n'êtes-vous plus qu'un ou deux à occuper la maison familiale que vous avez fait bâtir.** Avec le temps, les modes de vie évoluent.
Nombreux sont les ménages dont la maison est bâtie sur un terrain suffisamment vaste pour y accueillir un second logement. Ainsi, selon vos besoins en termes de jardin et de surface habitable, **peut-être pouvez-vous déménager sur votre propre terrain !** Faire construire votre nouvelle maison dans votre jardin présente **plusieurs avantages :** vous conservez vos habitudes, vous ne payez que les coûts de construction ou d'aménagement qui peuvent être de surcroît couverts par la vente de votre première maison pour obtenir un nouveau chez-soi 100% adapté !

... JE CRÉE UN NOUVEAU LOGEMENT DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

L'opportunité de s'installer dans nos communes pour un nouveau ménage ne passe pas forcément par la création d'un terrain et l'accueil d'une nouvelle construction. Nombre de propriétés possèdent un grand potentiel dans les bâtiments qui les composent : **une ancienne grange, des écuries, une annexe ou plus simplement un étage ou des combles que l'on n'habite pas... Autant d'occasions de créer de beaux logements bien situés**. Pour réussir ces projets il est important de bien considérer la façon dont les occupants vont cohabiter en bonne intelligence sur la propriété en prévoyant par exemple les espaces de stationnement, l'organisation des espaces extérieurs privatifs lorsque c'est possible, la création de branchements aux réseaux propres à chaque logement, l'isolation phonique pour le confort de tous lorsqu'on exploite des étages, ... Il suffit d'ouvrir les yeux : nos centres villes et centres bourgs regorgent d'exemples inspirants pour réinvestir le bâti ancien.

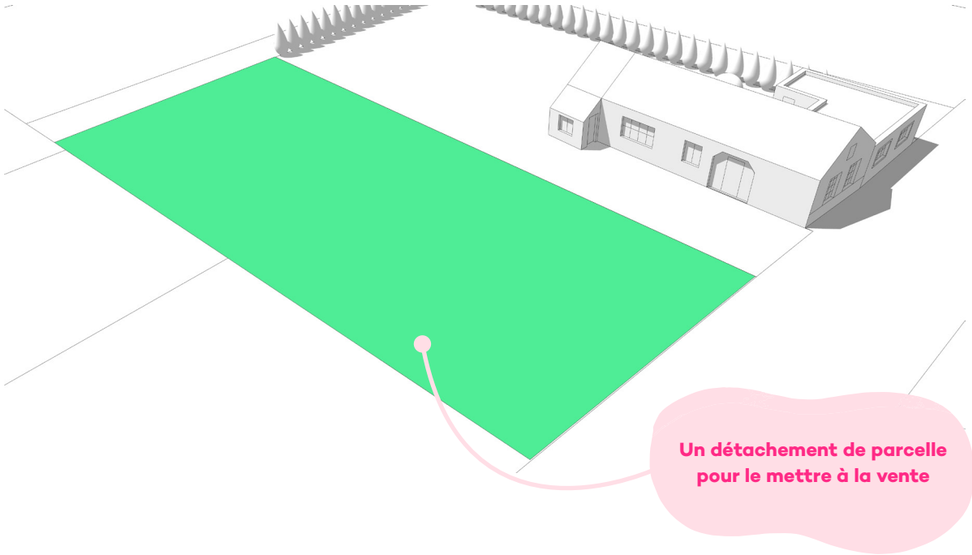
LES HABITANTS TÉMOIGNENT

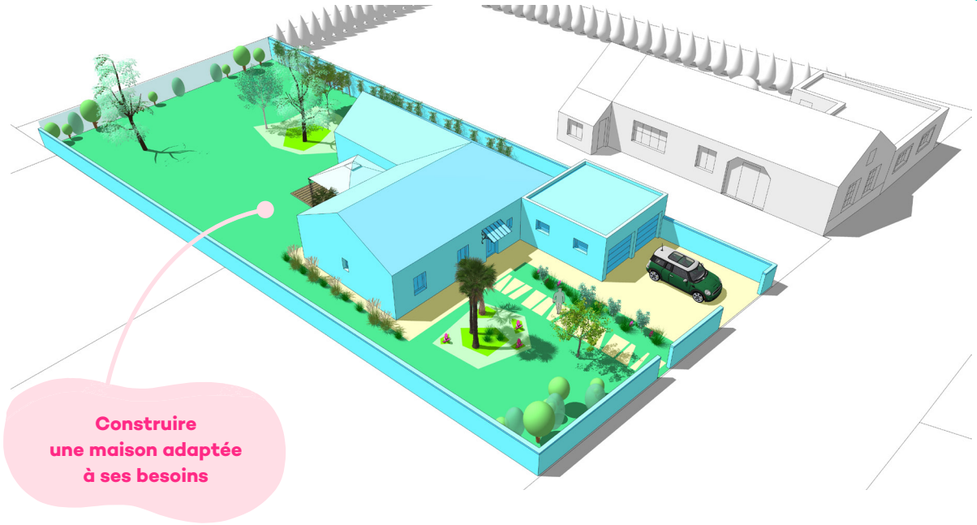
« Grâce à l'impulsion BIMBY et son accompagnement, j'ai trouvé le courage et la bonne solution pour garder ma maison. »

Liliane a emménagé il y a vingt ans dans une maison de 140 m² sur un terrain de 2300 m². Pré-retraitée et séparée de son époux, elle souhaite conserver cette maison « pour les souvenirs qu'elle laissera à ses enfants » mais doit racheter les parts de son mari et ne peut seule entretenir le grand jardin arboré.

En rencontrant l'équipe BIMBY elle prend conscience du potentiel représenté par la vente de son terrain. L'accompagnement BIMBY crée les conditions d'un échange serein autour du projet au sein du ménage, la rassure face aux démarches administratives et lui donne l'énergie nécessaire pour faire aboutir le projet.

Le revenu issu du détachement de sa parcelle lui permettra de conserver sa maison après le départ de son mari et d'accéder à un prêt travaux pour rénover sa toiture. **Sécurisée financièrement par la vente de son terrain, elle envisage aujourd'hui d'autres travaux, notamment pour aménager sa salle de bain.**



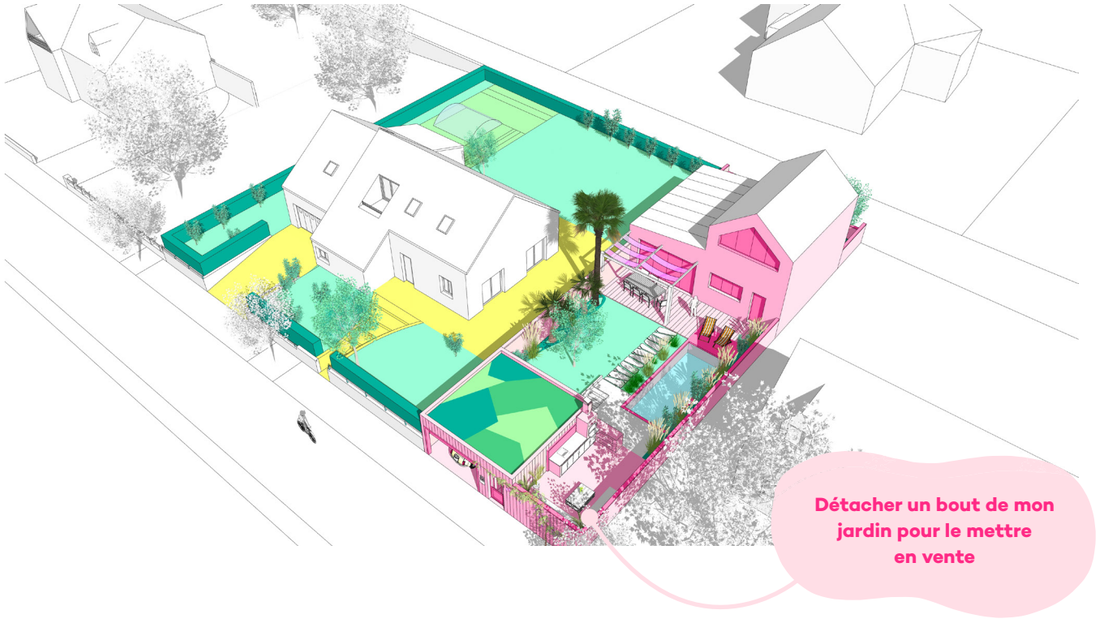


« Sans modélisation, je n'aurais pas vu le potentiel de ce terrain ! »

Les acquéreurs du terrain de Liliane sont retraités et voulaient construire une maison de plain-pied adaptée pour leurs vieux jours, à proximité des commerces, des services … et de leurs petits-enfants.

Yves et Cathy avaient une idée précise du terrain qu'ils cherchaient et n'imaginaient pas que le terrain en lanière issu de la division de Liliane puisse accueillir leur projet.

La modélisation 3D réalisée par l'équipe BIMBY et utilisée pour l'annonce de vente du terrain, leur a donné envie de se déplacer et d'explorer le potentiel du terrain. **Ce travail de projection les a aussi aidés à choisir l'orientation de la maison, ce qui était très important pour eux.**



« Le BIMBY a été le déclic : se sentir épaulés nous a permis de nous projeter sur la vente d'une partie de notre jardin. »

Retraités, Hervé et Véronique vivent dans leur maison depuis une quarantaine d'années et commencent à réfléchir à son adaptation en prévision des vieux jours. S'ils adorent jardiner, ils ont décidé de vendre une partie de leur terrain afin de réduire la charge de travail liée à l'entretien du jardin. **Ce choix leur permettra de rester plus longtemps dans leur maison.**

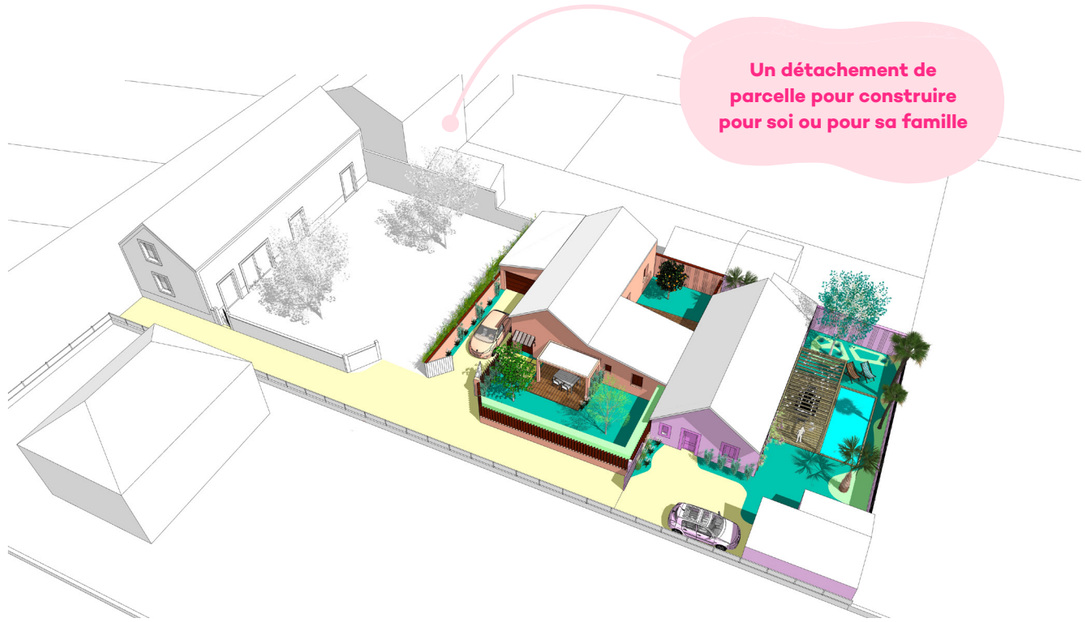
Un peu frileux face aux démarches à engager, ils ont réussi à surmonter les différentes étapes de leur projet (délimitation de la parcelle, rédaction d'une annonce) et ses imprévus (un permis d'aménager est nécessaire dans une zone de protection des monuments historiques) grâce au coaching et au soutien de l'équipe BIMBY.

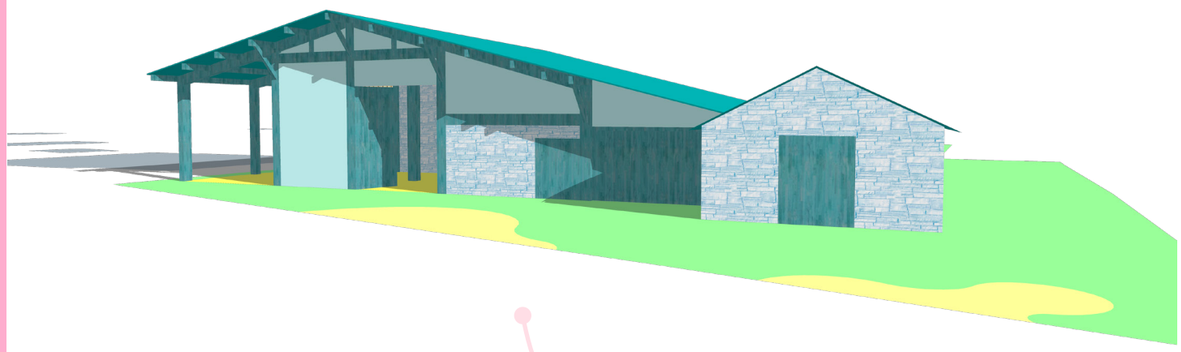
« 3 maisons dans le jardin pour notre famille »

Aujourd'hui retraités, Adel et Mina ont fait construire au début des années 70, à proximité de leur lieu de travail. Au fil du temps, ils ont acquis auprès d'agriculteurs des petits terrains jusqu'à constituer un jardin de 5600 m². **Avec l'âge, ce grand espace vert est devenu de plus en plus difficile à entretenir.**

C'est avec une idée précise – détacher 3 terrain (deux pour les enfants et un pour construire la maison de plain-pied de leur vieux jours)- que Monsieur et Madame V ont rencontré l'équipe BIMBY.

Les premières démarches administratives leur avaient fait prendre conscience de la difficulté de leur projet. L'accompagnement leur a permis d'y voir plus clair, d'élaborer d'autres options, d'avancer plus vite… et de rencontrer leur voisin avec qui un échange de terrain pourrait permettre à leur projet d'aboutir.





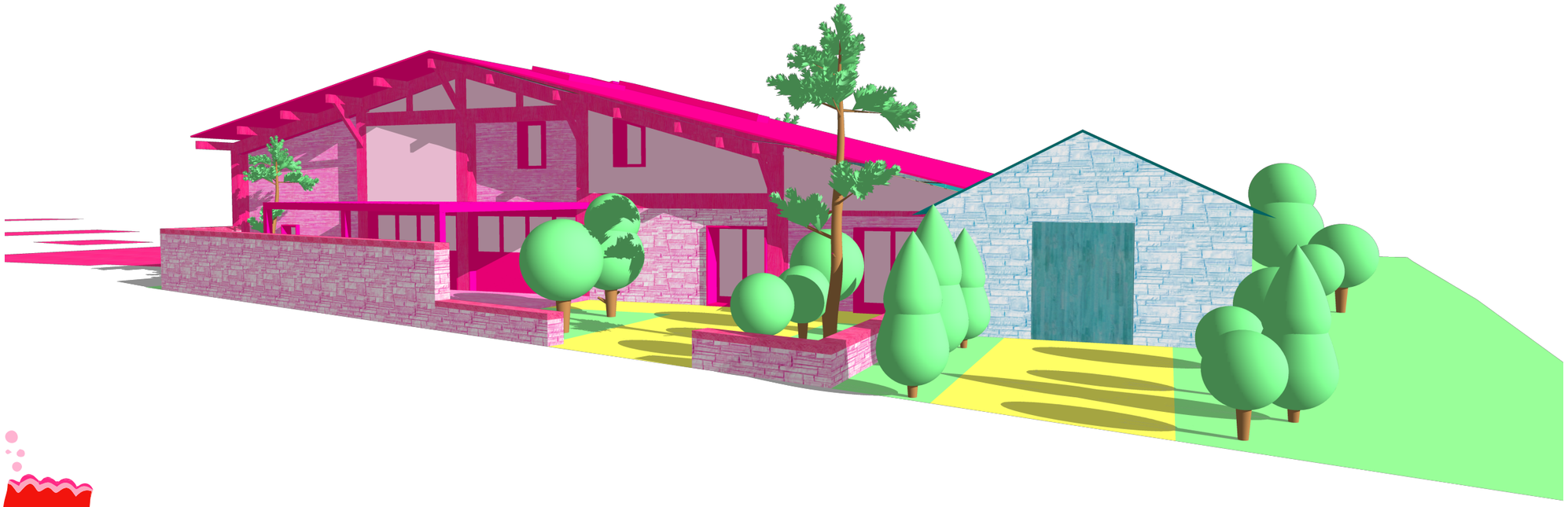
Réhabiliter une ancienne étable en plusieurs logements

« À 76 ans, nous avons transformé une ancienne étable en logement ! »

Philippe et Michèle ont choisi il y a 20 ans une maison ancienne, avec un grand jardin, pour y vivre leur retraite dans le calme et la lumière. Attachés à ce patrimoine qu'ils voulaient « faire vivre », ils souhaitaient redonner du sens à une dépendance de 115 m², ancienne étable et ancien atelier, en y accueillant un hébergement saisonnier.

Le projet de transformation avait été conçu par leurs soins, après de nombreuses discussions en famille. **L'accompagnement de l'équipe BIMBY leur a permis de préciser ce projet, de s'assurer des questions financières et de les rassurer sur sa viabilité.**

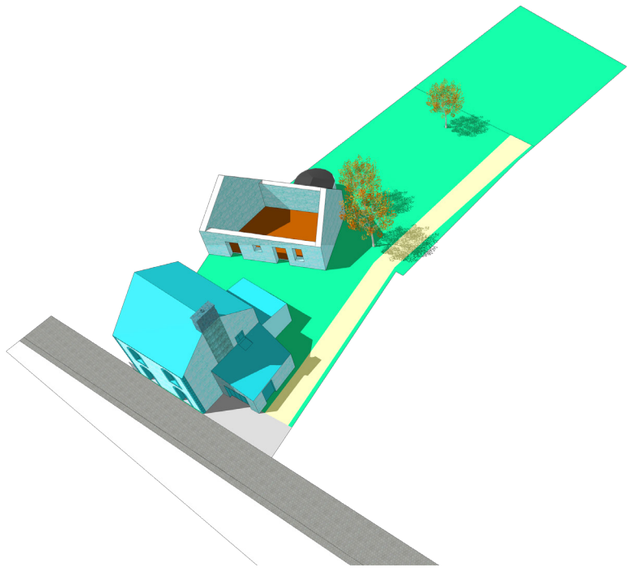
Le bâtiment retrouve aujourd'hui une nouvelle vie, reconfiguré pour accueillir un studio accessible aux personnes à mobilité réduite, 2 chambres et une grande salle de vie.



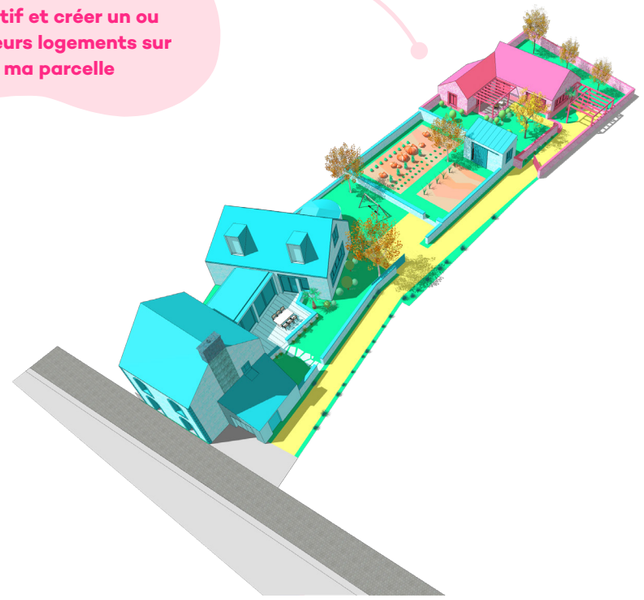
« Nous avons créé une location pour financer les études de notre fille »

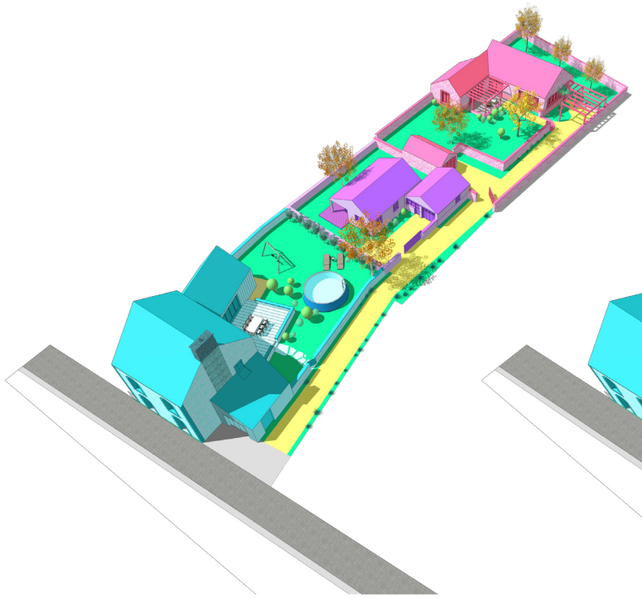
Jeunes actifs, Caroline et Michael résident avec leur fille de 10 ans. La rénovation de leur maison « coup de cœur » avait été réalisée par leurs soins en 2 mois. Ils sont venus vers l'équipe BIMBY avec l'idée encore imprécise de réhabiliter une dépendance pour en faire un logement locatif. Ils souhaitaient auto-financer ce projet afin de s'assurer un revenu lorsque leur fille s'engagera dans ses études supérieures. **L'accompagnement a été déclencheur.**

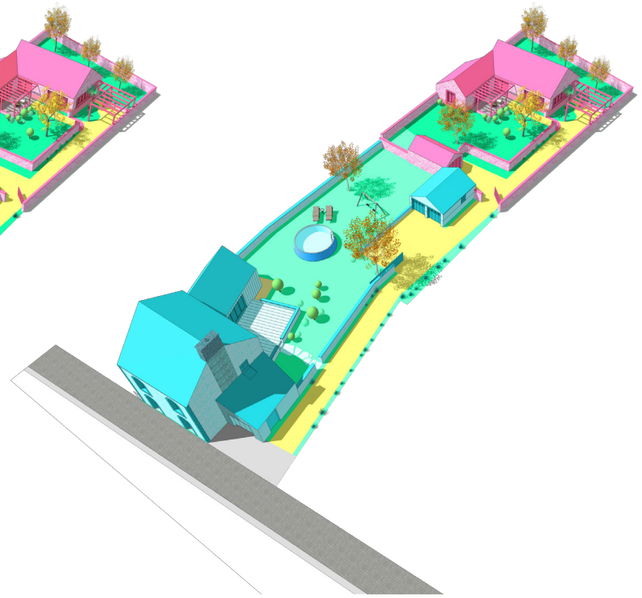
Ce qui n'était qu'une idée, « un brouillon », s'est précisé en rencontrant l'équipe BIMBY. Ils ont avancé « de manière plus constructive », et ont pris conscience de nouvelles opportunités. Eclairés sur le marché du locatif et se projetant dans l'avenir, ils ont fait évoluer le projet pour créer un locatif de qualité qui puisse accueillir un ménage au long court. Conseillés, ils ont pu mieux anticiper le budget de ce projet auto-financé. La mise à plat de l'ensemble du projet leur a enfin permis de porter un nouveau regard sur leur habitation principale où ils sont aujourd'hui prêts à entreprendre plus sereinement d'autres travaux.

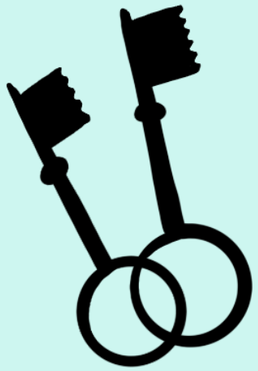


Faire un investissement locatif et créer un ou plusieurs logements sur ma parcelle









LES 10 CLÉS

DE RÉUSSITE D'UN PROJET BIMBY

#OPTION

UN PROJET, PLUSIEURS SCÉNARIOS

Même si vous pensez savoir tout de suite quel est le bon scénario, un peu de réflexion ne nuira pas à l'optimisation patrimoniale de votre projet. Le meilleur projet BIMBY naît parfois d'une idée qui paraît saugrenue : et si vous reconstruisiez pour vous-même, une maison neuve dans votre jardin ?

#BEAUTÉ

GRAND TERRAIN OU BEAU JARDIN

Un beau jardin, ce n'est pas une question de taille mais de configuration : sur votre terrain, mieux vaut choisir l'emplacement de votre jardin (vues, ensoleillement, végétation remarquable) avant celui de votre maison. Un beau jardin, ce sont aussi de belles clôtures : leur traitement va faire toute la différence. Côté rue, elles vont faire rayonner votre maison qui contribuera à l'esthétique du quartier ; côté voisins, elles vont préserver l'intimité de chacun, tout en participant à l'environnement de tous.

#CONSEIL

VOTRE MAIRIE POURRA VOUS ORIENTER

Votre mairie est là pour vous conseiller le plus tôt possible dans votre réflexion, n'hésitez pas à la contacter pour avoir des conseils en amont de votre projet.

#ÉNERGIE

L'ÉNERGIE AU CŒUR DE VOTRE PROJET !

Que ce soit pour un projet de construction ou de division, penser à l'implantation de la future construction, c'est une clé essentielle de performance énergétique de la future maison ! La vente d'une partie de mon terrain peut aussi être le moyen de financer la rénovation et l'isolation thermique de votre maison.

#INTIMITÉ

SE RAPPROCHER DE MON VOISIN POUR MOINS LE VOIR

La question n'est pas tant d'éloigner ma maison le plus possible de celle de mon voisin, mais de bien la positionner afin de ne pas créer de vis-à-vis et conserver ainsi l'intimité de chacun.

#SOLIDARITÉ

UN BIMBY DANS MON JARDIN POUR AIDER LES MIENS

Faire bâtir pour un parent dépendant, donner un bout de terrain à ses enfants, vendre une partie de son jardin pour aider financièrement un proche, les possibilités sont nombreuses.

#AMITIÉ

MEILLEUR PRIX OU VOISIN IDÉAL ?

Si vous acceptez d'être plus raisonnable sur le prix de vente de votre terrain, vous aurez un plus large choix de voisins !

#DÉLICATESSE

UNE NOUVELLE MAISON DANS LE QUARTIER : QUEL ÉVÈNEMENT !

Veiller à une bonne intégration de la nouvelle maison dans un quartier, c'est assurer un moindre impact sur tout le voisinage. Le terrain BIMBY qui accueille votre projet a déjà une histoire : un bel arbre, un mur de pierre, une ancienne haie bocagère ou des fruitiers, lui ont donné une identité qui sera l'écrin de votre projet. Le style architectural, l'insertion dans le paysage, les matériaux utilisés sont aussi des détails qui compteront pour le quartier existant et vos futurs voisins.

#NÉGOCIATION

NE PAS SE PRÉCIPITER AVANT DE DIVISER

Selon votre projet, la division du terrain peut se faire après avoir trouvé un acquéreur : l'idéal est de déterminer la bonne division avec le futur acheteur. Ce sera un excellent sujet de discussion et de négociation.

#SYMPATHIE

POUR UN PROJET SEREIN, PENSEZ À VOS VOISINS

Pour conserver une bonne entente avec vos voisins, parlez-leur de votre projet. Ils pourront peut-être même avoir de bonnes idées auxquelles vous n'auriez pas pensé ! … Et si vous partagiez un accès pour faire de votre projet une opportunité pour chacun ?

LES ÉTAPES

D'UN PROJET BIMBY, QUI FAIT QUOI ET QUAND ?

1. DEUX QUESTIONS À SE POSER POUR CONCEVOIR SON PROJET

QUELS SONT MES BESOINS ET MES OBJECTIFS ?

- La première étape avant de vous lancer est de bien cerner vos besoins. C'est l'assurance de se fixer des objectifs clairs afin d'aller vers un projet qui sera utile à vous et vos proches. Est-ce que vous souhaitez donner un morceau de terrain à un enfant ? Vendre une partie de votre terrain pour réaliser un projet ? Réhabiliter un bâtiment ? Identifier quels sont vos besoins et motivations vous permettra de réaliser au mieux votre projet.
- En fonction de vos besoins et des caractéristiques de votre bien, n'hésitez pas à explorer plusieurs scénarios pour choisir le plus adapté. Vous pouvez vous renseigner sur le prix du marché local et commencer à consulter des professionnels.
- Un projet de division, de réhabilitation ou de construction est un projet patrimonial : parler de votre projet à vos proches vous permettra de trouver un scénario qui correspond à vos besoins.
- Enfin, pour bien maitriser votre projet, assurez-vous d'avoir évalué l'ensemble de vos besoins et surtout de leurs possibles évolutions. Une fois votre projet défini sur la base d'objectifs solides, vous pourrez planifier ses étapes et prendre les bonnes décisions au fur et à mesure de son avancement.

QUELLE EST LA FAISABILITÉ DE MON PROJET ?

Avant de vous lancer, n'hésitez pas à vous rendre en mairie. Vous serez conseillé dans votre projet et guidé dans la marche à suivre. Vous pouvez faire une demande de certificat d'urbanisme informatif, pour connaitre le règlement qui s'applique à votre parcelle, les servitudes d'utilité publique et sa constructibilité. La mairie de votre commune peut également vous informer sur les périmètres soumis au risque inondation, les périmètres de protection des Monuments Historiques ou si votre terrain se situe dans une zone soumise à un règlement particulier.
Le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) pourra également vous apporter des conseils précieux.
Vous pouvez aussi parler de votre projet à vos voisins ! Ils pourront vous donner des idées et seront plus facilement favorables au projet s'ils sont prévenus. Parfois, cela pourra les faire réfléchir à un projet commun ou à questionner leur propre propriété !

LA QUESTION DES RÉSEAUX ET DES ACCÈS, UN SUJET À ANTICIPER DÈS LE DÉBUT DE LA RÉFLEXION !

Chaque habitation doit pouvoir se connecter aux réseaux et au domaine public pour disposer d'un accès. Cela peut sembler une telle évidence qu'on risque de considérer ces questions, à tort, comme des acquis ! Pour s'assurer que votre projet est viable, ces questions sont à étudier au même titre que les règles d'urbanisme. La question de l'assainissement peut particulièrement être sensible dans les secteurs qui ne disposent pas de raccordement au tout à l'égout ! La règle d'or est donc de considérer ces sujets en amont de vos réflexions.

2. QUELLES AUTORISATIONS POUR MON PROJET ?

DROIT PUBLIC, QUELS SONT LES OUTILS DE LA COMMUNE ?

Selon votre projet, ses dimensionnements et le règlement d'urbanisme de votre commune, il vous faudra déposer différentes demandes d'autorisation auprès de votre mairie. Quelles sont ces autorisations ? Pour quels projets ? Quels sont les délais d'instruction ?

Une question sur les règles d'urbanisme (Plans locaux d'urbanisme intercommunaux) ? Contactez votre commune ou votre intercommunalité.

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF ET OPÉRATIONNEL

Il existe deux types de certificats d'urbanisme ; le CU informatif vous renseignera sur les règles qui s'appliquent à votre terrain ainsi que les taxes relatives à la propriété. Le CU opérationnel vous indique en plus des informations précédentes, si le terrain est utilisable pour la réalisation de votre projet. Attention ! Ce document ne vous donne pas l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut être déterminant pour la suite de votre projet. Si votre parcelle est en site classé ou protégé, il est conseillé de déposer votre dossier à l'instruction.

1 mois : CU informatif / **2 mois** : CU

DÉCLARATION PRÉALABLE DE DIVISION

La déclaration préalable de division est une autorisation permettant la division d'un ou plusieurs lots, ne partageant pas d'espaces communs.

1 mois

PERMIS D'AMÉNAGER

Le permis d'aménager sert à encadrer la réalisation d'opérations de lotissement non soumises à la déclaration préalable, notamment si vous envisagez une division parcellaire de plusieurs terrains partageant des espaces communs (accès, stationnement etc....) ou bien lorsque vous êtes situé dans le périmètre de protection d'un monument historique. Dans ce cas le permis d'aménager sera nécessaire pour toute division de terrain.

3 mois

DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

La déclaration préalable de travaux concerne tous les travaux et constructions non soumis au permis de construire. Elle est souvent requise pour les extensions, modifications de l'aspect extérieur, ravalements de façade, constructions d'annexes, de piscines etc... Attention cependant, certaines surfaces sont à respecter, notamment pour les extensions, annexes et piscines.

Le délai est de 1 mois mais peut être prolongé si le projet se situe dans un périmètre de Monument Historique : la déclaration préalable de travaux nécessite dans ce cas l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est exigé pour toute création d'une nouvelle construction, exceptée celle faisant l'objet d'une déclaration préalable. Les agrandissements de constructions existantes, s'ils sont d'une surface de plancher de plus de 40 m² (20 m² à l'extérieur des zones urbaines), ou s'ils portent la surface totale de la construction à 150 m² ou plus, font également l'objet d'un permis de construire. Attention ! Le recours à un architecte est obligatoire pour tout projet à partir de 150 m².

Le délai est de 3 mois mais peut être porté à 4 mois si le projet se situe dans un périmètre de Monument Historique : il nécessite dans ce cas l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Déclaration préalable de division, permis d'aménager ou permis de construire, vous pouvez télécharger tous les formulaires sur le site www.service-public.fr

3. DANS QUELLES CONDITIONS AI-JE BESOIN D'UNE SERVITUDE ?

DROIT PRIVÉ, DES OUTILS APPELÉS SERVITUDE.

Des outils de droit privé, appelés servitude, existent et permettent à plusieurs propriétaires d'établir un accord qui définit ce qu'ils s'autorisent ou ce à quoi ils s'astreignent. Ces servitudes se superposent au règlement d'urbanisme et permettent de limiter ou d'octroyer des droits à bâtir sur une propriété. Si vous souhaitez diviser votre terrain pour vendre une partie du jardin, voici quelques outils pour garantir la qualité de votre cadre de vie et permettre des divisions équitables et responsables.

Des servitudes pour affermir ou assouplir les règles.
Quand me servir d'une servitude ? À quelles conditions ?

LA SERVITUDE DE PASSAGE ET RÉSEAUX

La servitude de passage permet au propriétaire d'un terrain enclavé ou non de bénéficier d'un droit de passage sur un terrain voisin.

Si votre terrain est enclavé, c'est à dire qu'il ne dispose d'aucun accès, vous avez le droit de bénéficier d'un accès par un terrain voisin, sous réserve d'emprunter le passage le plus court et le moins dommageable.

Il est aussi possible d'acter une servitude à l'amiable, notamment au moment de la vente d'un terrain. C'est le notaire qui l'inscrit à l'acte de vente.

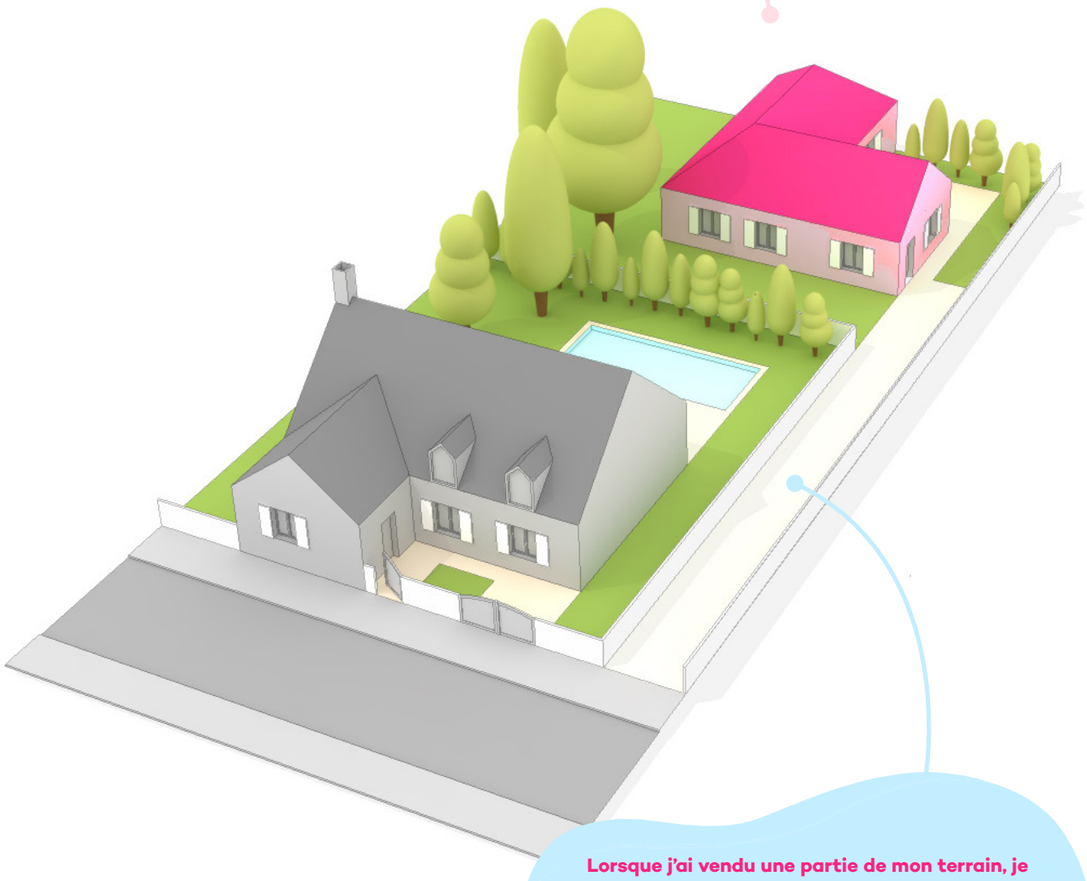
LA SERVITUDE DE VUE

La servitude de vue peut être utilisée pour donner des droits, notamment lorsque le règlement d'urbanisme interdit la création d'ouverture en limite de propriété.

La servitude de vue vous permet de décider entre propriétaires, indépendamment du PLU (Plan Local d'Urbanisme) si vous autorisez la création de vues ou non sur la propriété voisine.

Sachez qu'en cas de création d'une servitude de passage, le droit de vue sur le passage est automatiquement créé (voir dessin ci-contre).

J'ai pu construire mon plain-pied et lui garder sa tranquillité !



Lorsque j'ai vendu une partie de mon terrain, je ne voulais pas que la nouvelle maison ait une vue sur ma piscine.
Nous sommes convenus avec l'acheteur de la mise en place d'une servitude de hauteur.

LA SERVITUDE DE HAUTEUR

La servitude de hauteur, appelée aussi non altius tollendi, permet d'imposer une limite de hauteur plus contraignante que celle définie par le règlement d'urbanisme.

La servitude de hauteur vous permet, notamment lors de la vente d'une partie de votre terrain, d'imposer une hauteur maximum au futur acheteur, stipulée dans l'acte de vente notarié, afin de préserver votre cadre de vie (panorama, ensoleillement, intimité...)

LA SERVITUDE DE NON CONSTRUCTIBILITÉ

La servitude de non constructibilité, appelée aussi non aedificandi permet d'imposer sur tout ou partie d'un terrain des zones inconstructibles, autres que celles définies par le règlement d'urbanisme.

La servitude de non constructibilité vous permet, notamment lors de la vente d'une partie de votre terrain, d'imposer des zones non constructibles au futur acheteur, stipulées dans l'acte de vente notarié, afin de préserver votre cadre de vie (panorama, ensoleillement, intimité...).

LA SERVITUDE DE COUR COMMUNE

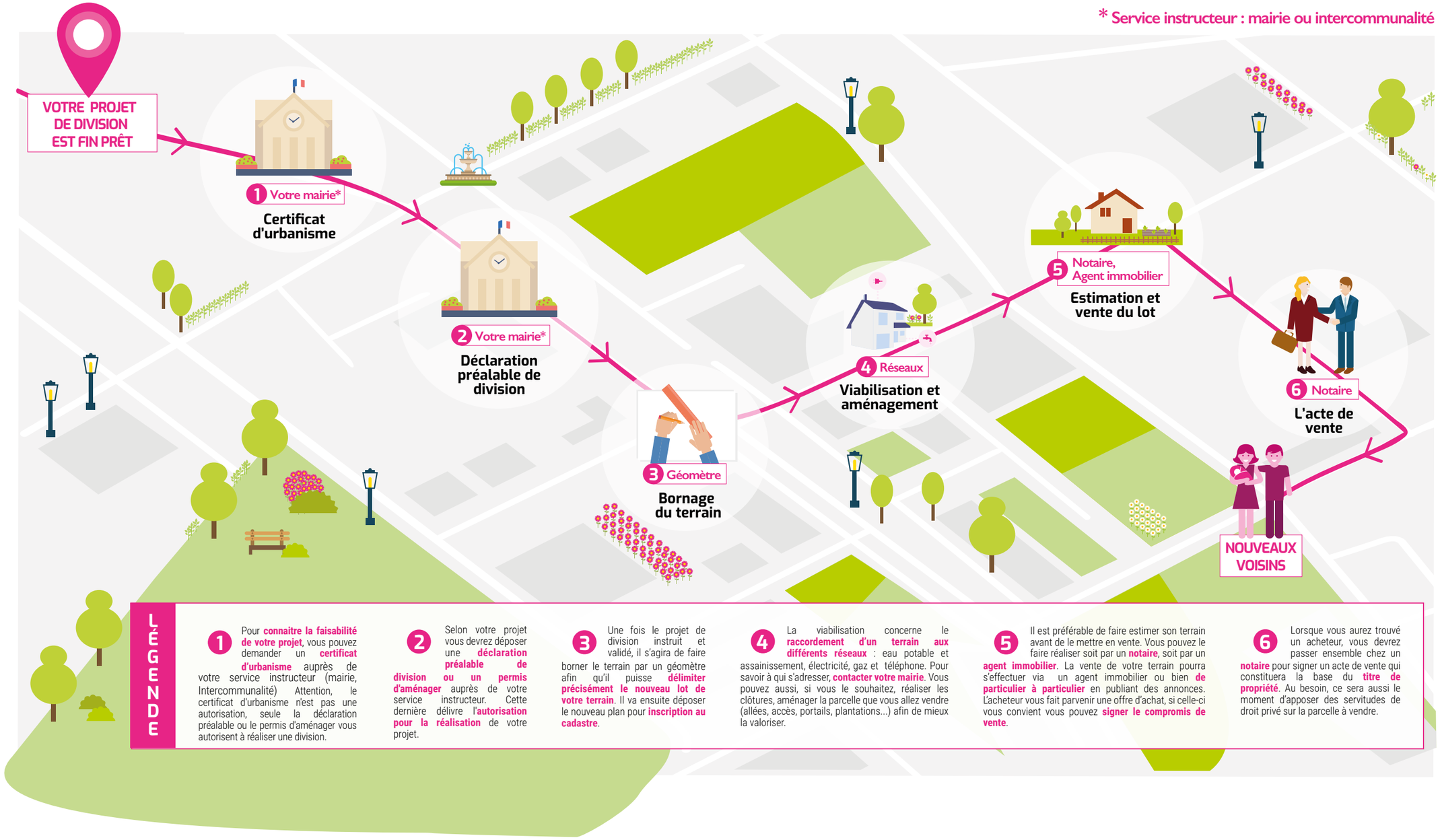
La servitude de cour commune permet à des propriétaires voisins d'assouplir les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

La zone définie par la servitude de cour commune appartient aux deux propriétés, repoussant ainsi les limites séparatives. Cette zone est frappée d'interdiction de construire au-delà d'une certaine hauteur. Ce n'est en aucun cas un espace d'usage commun dont plusieurs propriétaires peuvent jouir, l'usage appartient toujours au propriétaire initial.

Le guide « Les outils de droit privé, au service de divisions parcellaires qualitatives » réalisé par le Laboratoire In Vivo, recense et explique tous les outils de droit privé auxquels peuvent recourir les ménages qui divisent leur terrain. En libre téléchargement à l'adresse : wikibimby.fr/images/Bimby_outils_droit_prive_liv.pdf

LES ÉTAPES DE LA DIVISION

* Service instructeur : mairie ou intercommunalité



LÉGENDE

1 Pour **connaitre la faisabilité de votre projet**, vous pouvez demander un **certificat d'urbanisme** auprès de votre service instructeur (mairie, Intercommunalité) Attention, le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, seule la déclaration préalable ou le permis d'aménager vous autorisent à réaliser une division.

2 Selon votre projet vous devrez déposer une **déclaration préalable de division ou un permis d'aménager** auprès de votre service instructeur. Cette dernière délivre l'**autorisation pour la réalisation** de votre projet.

3 Une fois le projet de division instruit et validé, il s'agira de faire borner le terrain par un géomètre afin qu'il puisse **délimiter précisément le nouveau lot de votre terrain**. Il va ensuite déposer le nouveau plan pour **inscription au cadastre**.

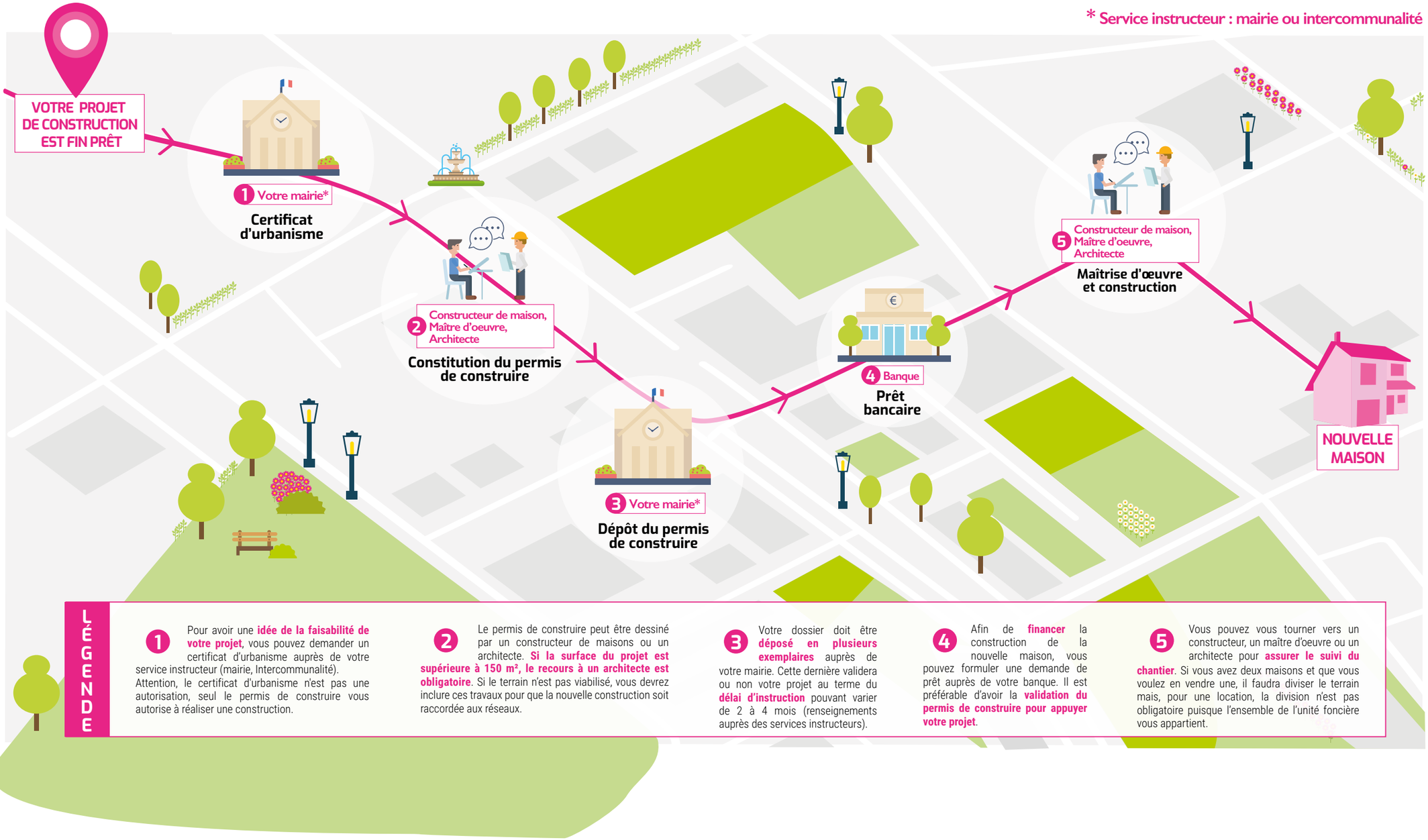
4 La viabilisation concerne le **raccordement d'un terrain aux différents réseaux** : eau potable et assainissement, électricité, gaz et téléphone. Pour savoir à qui s'adresser, **contacter votre mairie**. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, réaliser les clôtures, aménager la parcelle que vous allez vendre (allées, accès, portails, plantations...) afin de mieux la valoriser.

5 Il est préférable de faire estimer son terrain avant de le mettre en vente. Vous pouvez le faire réaliser soit par un **notaire**, soit par un **agent immobilier**. La vente de votre terrain pourra s'effectuer via un agent immobilier ou bien **de particulier à particulier** en publiant des annonces. L'acheteur vous fait parvenir une offre d'achat, si celle-ci vous convient vous pouvez **signer le compromis de vente**.

6 Lorsque vous aurez trouvé un acheteur, vous devrez passer ensemble chez un **notaire** pour signer un acte de vente qui constituera la base du **titre de propriété**. Au besoin, ce sera aussi le moment d'apposer des servitudes de droit privé sur la parcelle à vendre.

LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION

* Service instructeur : mairie ou intercommunalité



LÉGENDE

1 Pour avoir une **idée de la faisabilité de votre projet**, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme auprès de votre service instructeur (mairie, Intercommunalité).
Attention, le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, seul le permis de construire vous autorise à réaliser une construction.

2 Le permis de construire peut être dessiné par un constructeur de maisons ou un architecte. **Si la surface du projet est supérieure à 150 m², le recours à un architecte est obligatoire**. Si le terrain n'est pas viabilisé, vous devrez inclure ces travaux pour que la nouvelle construction soit raccordée aux réseaux.

3 Votre dossier doit être **déposé en plusieurs exemplaires** auprès de votre mairie. Cette dernière validera ou non votre projet au terme du **délai d'instruction** pouvant varier de 2 à 4 mois (renseignements auprès des services instructeurs).

4 Afin de **financer** la construction de la nouvelle maison, vous pouvez formuler une demande de prêt auprès de votre banque. Il est préférable d'avoir la **validation du permis de construire pour appuyer votre projet**.

5 Vous pouvez vous tourner vers un constructeur, un maître d'oeuvre ou un architecte pour **assurer le suivi du chantier**. Si vous avez deux maisons et que vous voulez en vendre une, il faudra diviser le terrain mais, pour une location, la division n'est pas obligatoire puisque l'ensemble de l'unité foncière vous appartient.

EN IMAGES

2017-2020

Opération BIMBY de Périgueux - LIV

D'UN PROJET DE TERRASSE À LA CRÉATION DE 2 LOGEMENTS

La propriétaire cherchait à construire une terrasse pour profiter de la vue. En explorant le potentiel de son terrain avec l'équipe BIMBY, elle a imaginé une solution avec deux studios et gagné la plus belle vue de Périgueux.

Avant les travaux

Pendant les travaux

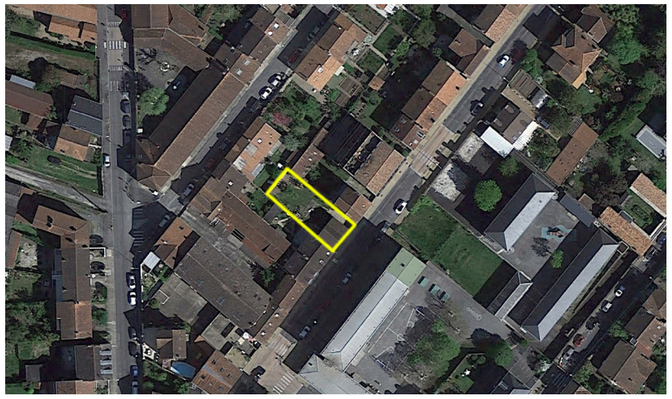
Une fois les travaux terminés

2015-2020

Opération BIMBY de Périgueux - LIV

DÉMÉNAGER DANS SON JARDIN

Son fils parti, sa grande maison à Périgueux semblait trop grande à la propriétaire qui voulait déménager. Elle a finalement trouvé dans son jardin une solution sur-mesure pour son prochain logement en se reconstruisant une maison neuve !



Avant les travaux

Pendant les travaux

Une fois les travaux terminés : la maison et sa pergola

2017-2019

Opération BIMBY de Périgueux - LIV

L'ANCIENNE MAISON DE VILLE VACANTE ACCUEILLE AUJOURD'HUI 4 LOGEMENTS

Ce patrimoine historique de la ville de Périgueux était vacant depuis 17 ans. Accompagné par l'équipe BIMBY, le propriétaire en a assuré seul la réhabilitation et a créé, sans subvention, 4 appartements dans le cœur de ville.

Avant les travaux

Après les travaux

2017-2019

Opération BIMBY de la Communauté urbaine Creusot-Montceau - LIV

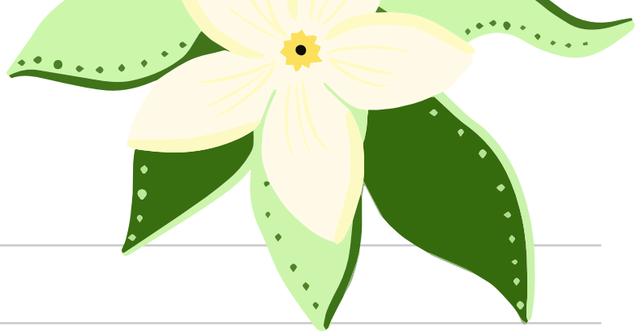
UN TERRAIN DIFFICILE À ENTRETENIR, UNE SOLUTION POUR 4 PERSONNES ÂGÉES

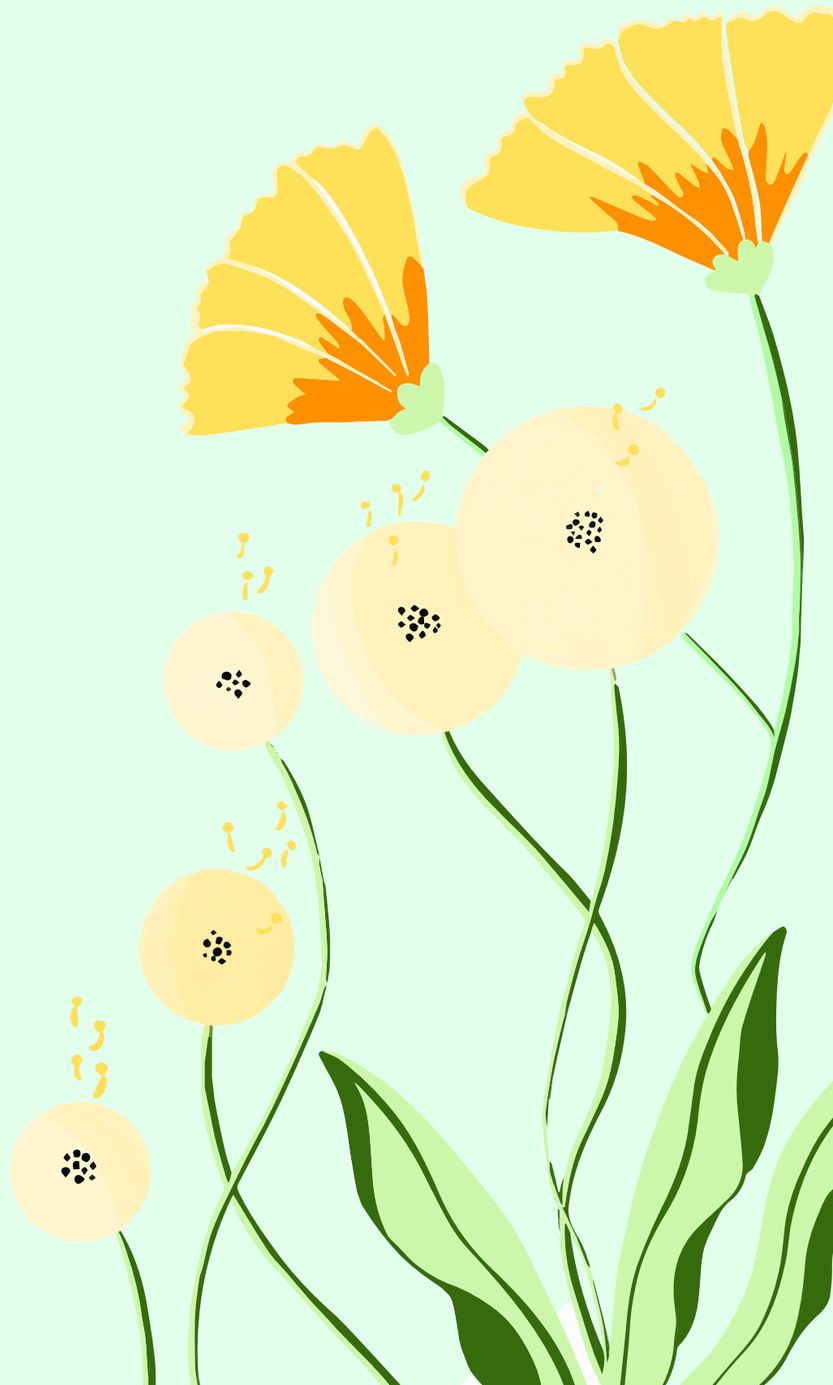
Cet habitant de Saône-et-Loire préférait passer du temps avec sa mère âgée qu'à entretenir son trop grand terrain arboré. Après division, le morceau de terrain accueille un projet de 3 maisons locatives adaptées aux aînés.

Avant les travaux

Pendant les travaux

MES NOTES





Ce guide a été réalisé
en mars 2021 par les équipes du LIV
(laboration de recherche et développement de la start up Villes Vivantes).

Crédits photographiques :
Arnaud Bertrande, Luc Fauret

POUR TOUT RENSEIGNEMENT, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

UN PROJET ? UNE IDÉE ?
0 805 38 54 54 // Appel gratuit
bonjour@liv.vivantes.fr

EN SAVOIR PLUS SUR LE BIMBY :
www.wikibimby.fr

LIV - Département R&D de Villes Vivantes - RCS Bordeaux 791 961 204; SIAB.
Ce document est sous licence CREATIVE COMMON BY SA 4.0, il peut-être librement partagé et adapté pour toute utilisation, sous réserve de citer les auteurs de la première version et d'utiliser la même licence pour toutes les productions dérivées.
Crédits photographiques : Arnaud Bertrande, Luc Fauret.