

Les enjeux de la division parcellaire

Répondre aux projets des habitants

Au cours d'une vie, en fonction des trajectoires familiales et professionnelles, les besoins en logement changent : on peut déménager pour se rapprocher de son emploi ou de sa famille, on peut aussi souhaiter faire évoluer son logement pour qu'il s'adapte mieux à ses besoins.

Un projet de division **répond aux besoins de l'habitant porteur du projet**, qui peut par exemple souhaiter financer une réhabilitation de sa maison grâce à la vente d'une partie de son terrain. Un tel projet offre aussi **l'opportunité pour de nouveaux habitants de s'installer dans la commune, là où les terrains sont rares.**

Des règles d'urbanisme à respecter



En premier lieu, **votre projet devra répondre aux règles d'urbanisme** décrites dans le document d'urbanisme de votre commune (POS : Plan d'Occupation du Sol*, ou PLU : Plan Local d'Urbanisme). Ce document impose notamment des gabarits maximums (hauteur, emprise au sol) et des grands principes d'implantation (par rapport à la voie et par rapport aux limites séparatives). Ces règles seront également indiquées dans le certificat d'urbanisme que vous ferez établir. En l'absence de règlement d'urbanisme spécifique de la commune, ce sont les règles du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent. A défaut de réglementation particulière dans ces documents, concernant les vues, les clôtures, ou encore les plantations en limite de propriété, on se reportera alors aux dispositions du code civil.

Dans ce guide, nous proposons des idées et des conseils pour améliorer votre projet lorsque le règlement d'urbanisme vous permet plusieurs solutions différentes.

Attention : lorsque les propositions de ce guide sont en contradiction avec le document d'urbanisme, c'est ce dernier qui reste incontournable.

* Les POS ont vocation à être transformés en PLU d'ici 2017.

Une modification importante de l'environnement proche

Une division parcellaire implique une modification importante de l'environnement du propriétaire diviseur et de ses voisins :

- la réduction de la parcelle initiale
- la création de nouvelles constructions
- l'arrivée de nouveaux habitants.

Le trait de division va générer la forme des deux parcelles résultantes et fortement influencer l'emplacement et la forme de la future construction, particulièrement dans un espace contraint. Aussi, il est indispensable d'**estimer la constructibilité de la parcelle résultante**, mais aussi d'**esquisser les solutions formelles possibles**, afin d'évaluer et de limiter l'impact lié à la nouvelle maison, qui ne doit pas constituer une gêne pour les habitants et qui doit s'intégrer au tissu urbain¹ existant.

1 - On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à la forme urbaine – le site, le réseau viaire, le découpage cadastral existant, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et les styles des bâtiments – et par les rapports qui relient ces éléments. (P. Merlin, F. Choay (Sous la direction de), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris,