

Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

Fiche introductive

Pourquoi un guide ?

Quels sont les objectifs de ce guide ?

- Informer sur les démarches à effectuer lorsque l'on souhaite diviser sa parcelle
- Donner des conseils et des astuces pour réaliser une division en vue de construire un nouveau logement individuel. Ces éléments peuvent également être utiles dans le cas d'une nouvelle construction sur la parcelle, sans division.

À qui ce guide est-il destiné ?

- aux habitants qui souhaitent diviser leur parcelle
- aux habitants qui souhaitent acquérir une parcelle issue de division
- aux habitants qui souhaitent construire une nouvelle maison sur leur parcelle
- à toute personne désireuse de s'informer sur les opportunités qu'offre la division parcellaire

Organisation du guide



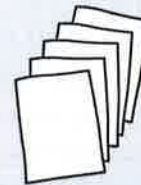
Fiche introductive

Définitions et enjeux de la division parcellaire
Présentation des démarches et acteurs



Fiche conception

Les grands principes pour concevoir un projet de division/construction



Cinq fiches "composantes"

- le bâti
- les accès
- le stationnement
- les espaces verts / libres
- les interfaces

Des conseils et des astuces pour concevoir un projet de division/construction

Qu'est-ce que la division parcellaire ?

Qu'est-ce qu'une division parcellaire ?

La division parcellaire a pour objectif de séparer la propriété en plusieurs terrains, appelés « lots ». Elle se fait à l'initiative du propriétaire du terrain.

Quel est le lien entre division d'une parcelle et nouvelle construction ?

En divisant son terrain, on crée deux nouvelles parcelles : la parcelle ancienne qui contient le logement du propriétaire et la nouvelle parcelle, constructible si le document d'urbanisme le permet. La façon dont on choisit de diviser, c'est-à-dire le choix de l'emplacement de la nouvelle limite séparative, influence fortement la position et la forme de la nouvelle maison. C'est pourquoi il est important de bien penser son projet de division et d'anticiper le projet de nouvelle construction.

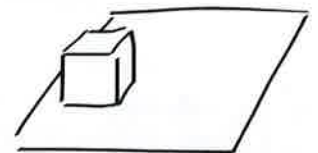
La possibilité de construire une seconde maison sur la parcelle sans diviser

Vous pouvez également construire une seconde maison sur votre parcelle sans division (ou encore en divisant après la construction). Les règles d'urbanisme seront ainsi parfois plus favorables. L'ensemble du guide pourra vous être utile dans ce cas également.

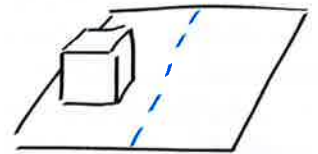
Des pistes pour engager une réflexion sur la qualité et l'insertion de son projet

Dans ce guide, le choix est fait de ne pas donner d'exemples précis, mais plutôt des conseils et astuces. En effet, chaque division a ses propres caractéristiques et il n'y a pas de modèle unique s'appliquant à tous les cas.

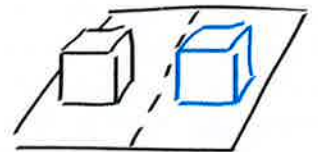
Les étapes de la division/construction



Propriété comportant une maison individuelle

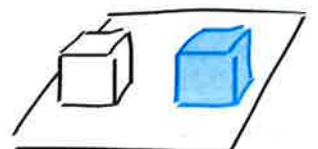


Division parcellaire en deux lots



Construction d'une nouvelle maison sur la parcelle résultante

Construction d'une nouvelle maison sans 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, Presses Universitaires de France, 1988.)

1 Préparer la division parcellaire



- Consulter le document d'urbanisme en mairie

- Déposer une demande de certificat d'urbanisme (CU)

Le formulaire à remplir est téléchargeable sur le site « service-public.fr » ou disponible en mairie.

La demande du CU n'est pas obligatoire, mais elle est toutefois recommandée car elle est dans votre intérêt. En effet, le CU vous renseigne sur la constructibilité effective de votre projet et gèle l'application des règlements d'urbanisme pendant 18 mois sur votre parcelle, permettant ainsi le maintien de vos droits en cas de changement de législation.

En outre, il donne des informations utiles, en fonction du type de CU :

- Le CU général, dit informatif (CU de type "a") permet de connaître les règles d'urbanisme applicables à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme.

- Le CU opérationnel (CU de type "b") reprend les informations du précédent. Il indique également si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Les points de vigilance



- Les travaux éventuels à entreprendre sur son terrain

Vérifiez par exemple que les réseaux desservant la maison existante ne passent pas sur la parcelle divisée (téléphone, eau, électricité, réseau d'assainissement individuel). Sinon, il faudra faire déplacer par des professionnels les réseaux impactés ou bien créer une servitude sur la parcelle vendue.

- Les servitudes privées

Pour conserver la maîtrise du projet sur la parcelle que l'on souhaite détacher, il est possible de vendre le terrain avec des servitudes privées rédigées par le notaire, en annexe de l'acte de vente. On peut par exemple limiter la hauteur (servitude non altius tollendi), limiter la constructibilité (servitude non ædificandi), empêcher une construction qui gênerait la vue (servitude de prospect).

- Penser des solutions communes avec vos voisins

Vous pouvez rechercher des solutions ensemble pour tout ce qui peut être mutualisé : les servitudes, les limites séparatives, le stationnement, etc. En plus de participer à la bonne entente de voisinage, cela pourra vous permettre une optimisation et un gain d'espace.

- Anticiper le bilan financier

Divers coûts sont à prendre en compte : les frais de rémunération des professionnels contractés (géomètre, notaire, architecte...), la taxe sur la plus-value. Le coût des travaux réalisés avant la division est déductible du prix de vente.

2 Effectuer la division

Bornage du terrain par un géomètre expert

Le géomètre expert est le professionnel qui dresse l'acte de division, ainsi que le bornage des terrains. C'est le seul professionnel qui peut définir le bornage légal du parcellaire. Il utilisera les plans du cadastre et viendra relever les mesures exactes du terrain que vous souhaitez détacher. Il posera les bornes qui délimiteront la nouvelle propriété et réalisera un plan précis de la parcelle à vendre. Il se chargera également d'obtenir de nouveaux numéros de parcelles au cadastre et pourra aussi faire la demande d'un certificat d'urbanisme si vous ne l'avez pas encore fait. À savoir : cette étape est incontournable pour réaliser une division.

Acte notarié

Le notaire rédige et délivre l'acte notarié des divisions et calcule les frais associés à la division. Dans un objectif de gestion patrimoniale, il peut prodiguer des conseils utiles.



Autorisation d'urbanisme pour la division

Pour savoir précisément à quelle formalité est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la "Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable" (Cerfa N° 51434) ou vous renseigner auprès de la mairie.

- **Le permis d'aménager** est nécessaire :


si votre projet prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et internes au lotissement, ou s'il est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (Art. R421-19 du code de l'urbanisme).

Remarque : si vous souhaitez coupler les autorisations concernant la division et la construction, c'est aussi ce formulaire que vous devrez utiliser.

- **La déclaration préalable de division** (cerfa n°13702) concerne les démarches de division non soumises au permis d'aménager.

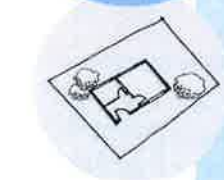
3 Constuire sur la parcelle issue de la division

Faire appel à un architecte



L'architecte vous accompagne pour concevoir et dessiner votre projet de construction, personnalisé et adapté à vos besoins, avec une maîtrise de la réglementation, du budget, du chantier. Le recours à un architecte est conseillé pour tout projet de construction, et obligatoire pour toute construction supérieure à 170m². L'architecte peut également vous proposer des scénarios de projets, concernant la parcelle que vous vendrez, vous orientant ainsi sur les types de divisions possibles, ainsi que la possibilité de vente avec des servitudes privées.

Consulter le CAUE 78 et les PNR



Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Yvelines (CAUE 78) pourra vous donner des conseils, notamment concernant l'insertion paysagère de la construction. Si votre commune fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse ou de celui du Vexin français, vous pouvez également les consulter.

Mobiliser les autres professionnels de l'immobilier et de la construction

Le constructeur ou les professionnels de l'immobilier peuvent vous aider dans le montage de votre projet.

Autorisation d'urbanisme pour la construction

Concernant la construction nouvelle sur le terrain issu de la division, un permis de construire est nécessaire à partir d'une surface plancher ou d'une emprise au sol de 20m².

Vous pouvez coupler vos demandes d'autorisation de division et de construction en remplissant un formulaire commun pour le permis d'aménager ou le permis de construire qui vaut alors division. Si vous souhaitez diviser votre terrain après l'obtention du permis de construire, vous devez fournir le projet de division à la mairie (déclaration préalable ou permis d'aménager selon les cas : se reporter à la page précédente). La mairie ne peut pas refuser une division parcellaire tant que celle-ci ne crée pas de nouveau lot à bâtir.

4 La vente du terrain

La vente du terrain divisé peut se faire directement de particulier à particulier - via le notaire - ce qu'on appelle la filière courte. Vous pouvez également passer par un professionnel : un agent immobilier, un constructeur de maison individuelle, ou encore un micro-bailleur pour un logement social.

