



Les 6 clés de réussite d'une DIVISION PARCELLAIRE

dans le



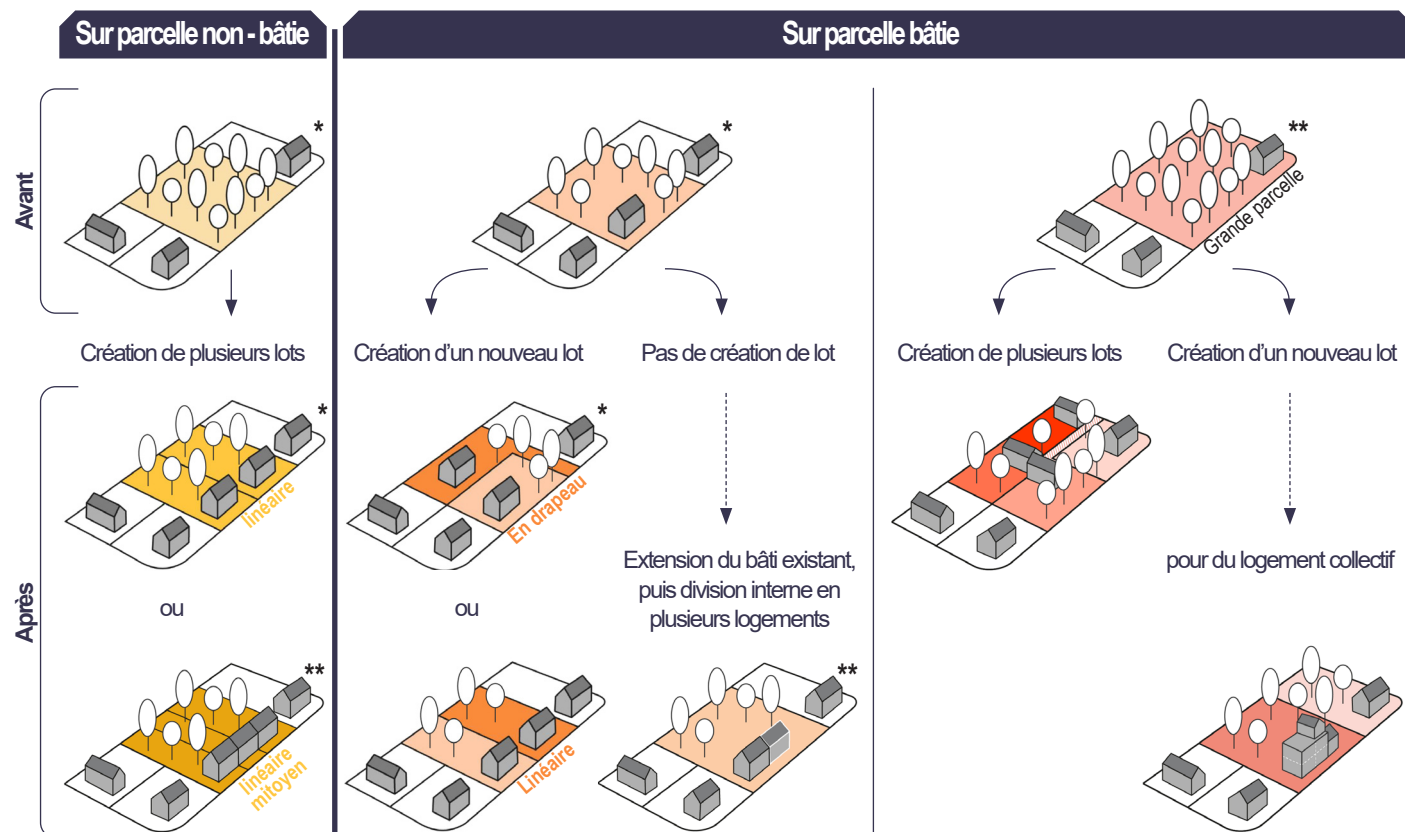
ACTION 5
PLH 2026-2031

Pourquoi ce guide : une réflexion à mener en amont de la division

La division parcellaire est un processus devenu courant et qui concerne toutes les communes, à la fois les pôles urbains et les communes plus rurales. Elle est un levier pour produire du logement, dans un contexte de sobriété foncière qui implique d'optimiser l'usage du foncier au sein des espaces déjà bâtis. Ce type de projet contribue à limiter l'étalement urbain tout en construisant des formes bâties plus compactes.

La division parcellaire répond ainsi à cet enjeu, tout en modifiant le paysage de nos villes et de nos villages. Elle peut entraîner des incidences sur la gestion des stationnements, la sécurité des accès, l'intégration paysagère et patrimoniale des nouvelles constructions, et l'acceptation de ces divisions par le voisinage. **Cette opération n'est pas réalisable partout, et avant même le bornage du terrain, la division parcellaire demande à être réfléchie et évaluée pour chaque situation**, en tenant compte des caractéristiques de la parcelle, de la rue, du quartier et de la commune concernée.

Qu'est-ce qu'une division parcellaire ?



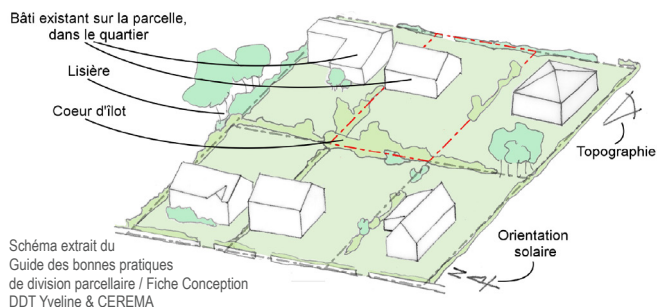
* Schéma extrait de l'étude *Densification spontanée : quelle réalité en Loire-Atlantique ?* Département & CAUE 44
 ** Schéma réalisé par l'AURG en référence et complément aux schémas de la Loire-Atlantique

Les **6** clés de réussite d'une **DIVISION**

1 Bien diviser votre parcelle

Chaque division peut être différente : prendre en compte les caractéristiques du terrain

La **géométrie**, la **taille**, la **pente**, les **voiries d'accès**, l'**orientation**, les **vues sur le paysage**, l'**ensoleillement**, la **végétation**, la **gestion des eaux pluviales** ...



Prendre en compte l'existant

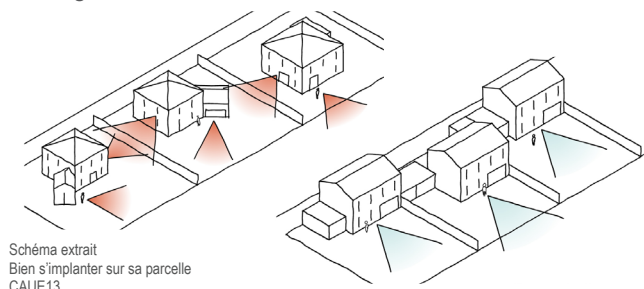
L'**implantation du bâti existant** et les **qualités architecturales et paysagères** (volumes, gabarit, toiture, matériaux, coloris ...), à l'**échelle de la parcelle, du quartier ou du hameau**.



2 Bien implanter la construction

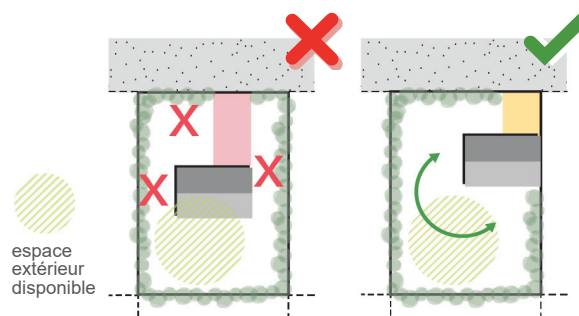
Gérer votre intimité et celle de vos voisins

Implantation de la maison pour **éviter les vis-à-vis** et préserver l'ensoleillement chez vous et vos voisins : maison en quiconce ou mitoyenne. **Préserver l'intimité et favoriser la luminosité** grâce aux ouvertures bien positionnées et à la végétation.



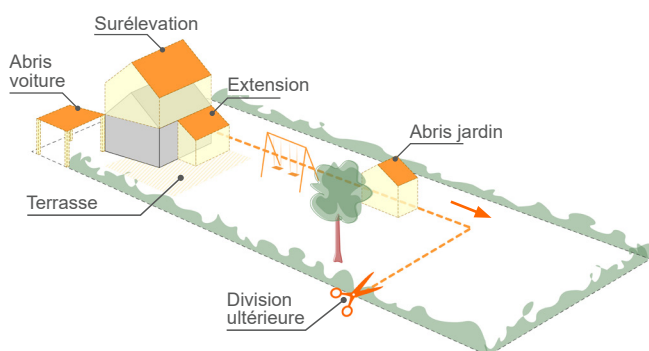
Optimiser vos espaces extérieurs

Des espaces extérieurs confortables (terrasse, jardin) en limitant les espaces pour les accès et stationnement et les espaces résiduels non utilisables.



3 Garantir la bonne évolution de votre bien dans le temps

Anticiper les aménagements pour adapter votre maison et votre terrain à vos besoins



Ensemble d'extension & aménagements possibles :

- Extension en RdC
- Surrélévation
- Garage
- Abris voiture, abris de jardin, annexe
- Terrasse
- Piscine
- Logement supplémentaire

Avant toute construction, **anticiper une possible division** : accès, implantation de la nouvelle maison.

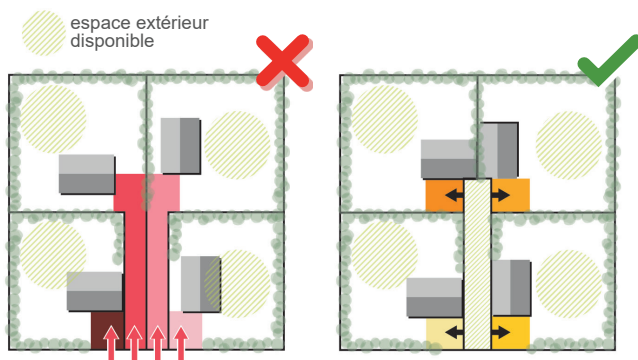
PARCELLAIRE

Contactez les services
du pays voironnais
ou des communes
en amont de
vos projets

4 Optimiser vos accès

Favoriser la mutualisation des chemins privatifs

Un **gain d'espace sur votre parcelle**
et une meilleure fluidité de l'entrée de votre maison à la rue.



Aménager et soigner votre entrée

Insertion des **différents éléments utiles** (boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques, luminaires) dans le **mur de façade** ou du **garage**, ou encore dans la **clôture**. Veillez à ce qu'ils soient hors des passages.



5 Bien aménager les limites de votre terrain

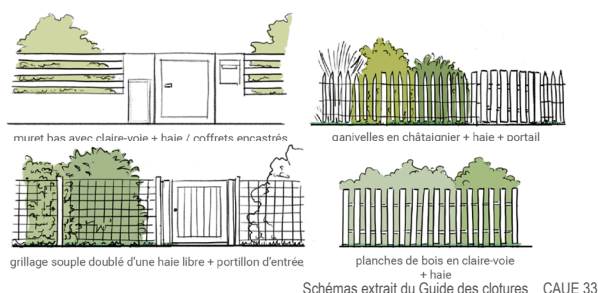
Préserver les qualités des clôtures existantes

Valorisation en limites de votre terrain des **murs, murets, arbres et haies existants**.



Délimiter votre terrain en intégrant la clôture avec son contexte

Des haies aux **végétaux diversifiés** ou des clôtures en **matériaux naturels** (pierre, bois, terre ...). **Privilégier les claire-voies** aux matériaux sombres et opaques. Choix de la clôture selon la pente et les risques.



6 Bien aménager votre espace extérieur

Valoriser des espaces extérieurs de pleine terre

Un **sol végétalisé large et continu** pour la maison existante et votre maison pour **éviter les surchauffes estivales** et conserver un **cadre de vie agréable**.



Valoriser et développer la végétation existante

Maintien des **arbres, haies et bosquets existants** pour renforcer la biodiversité et limiter les risques naturels.

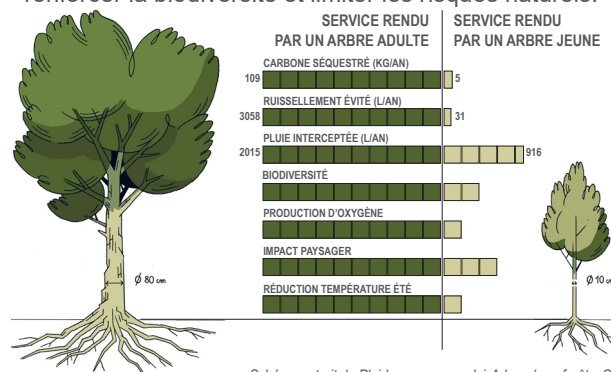
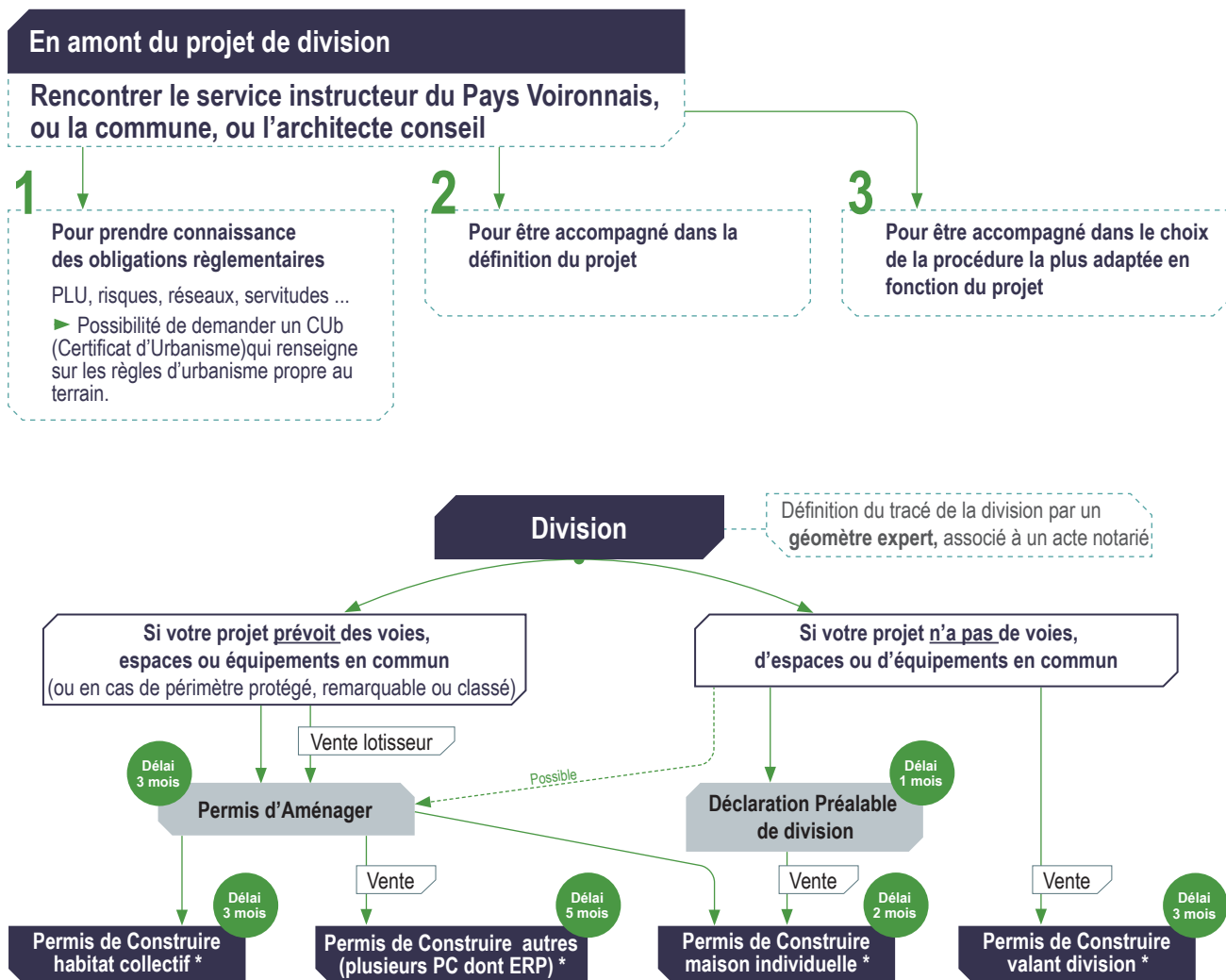


Schéma extrait du Plaidoyer pour une loi Arbres hors forêt - Caue 77

◆ Pour les particuliers, quelle démarche ?



* Le dossier du permis de construire doit notamment comprendre une **notice paysagère** décrivant le terrain et argumenter les choix du projet au regard du PLU et des conseils mis en avant dans le présent guide.

NB : Si la délivrance du permis de construire est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le mois d'instruction est majoré d'un mois.
Le Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) garantit la stabilité des droits et des renseignements qu'il fournit durant 18 mois.
La Déclaration Préalable de division cristallise les règles du PLU pendant une durée de 5 ans.

◆ Comment les communes accompagnent la qualité des divisions parcellaires ?

1 / Avec leur PLU :

- Règles générales sur l'aspect extérieur des constructions, la pleine terre et la végétalisation, les vis-à-vis, le stationnement, l'accessibilité,
- Règles évolutives avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) changeant selon la taille de la parcelle ...
- Règles spécifiques : OAP sectorielle sur des grands fonciers divisibles identifiés et/ou OAP thématique sur les divisions parcellaires.

2 / En systématisant l'échange en amont avec les pétitionnaires et les partenaires des divisions sur le projet

3 / En s'appuyant sur les documents ressources et l'ingénierie du Pays Voironnais du service Aménagement.

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

VILLES
& PAYS
D'ART &
D'HISTOIRE
DIRE



Pays Voironnais
Communauté
du Pays Voironnais

www.paysvoironnais.com
40, rue Mainssieux
CS 80363 - 38516 VOIRON Cedex
Tel : 04 76 93 17 71