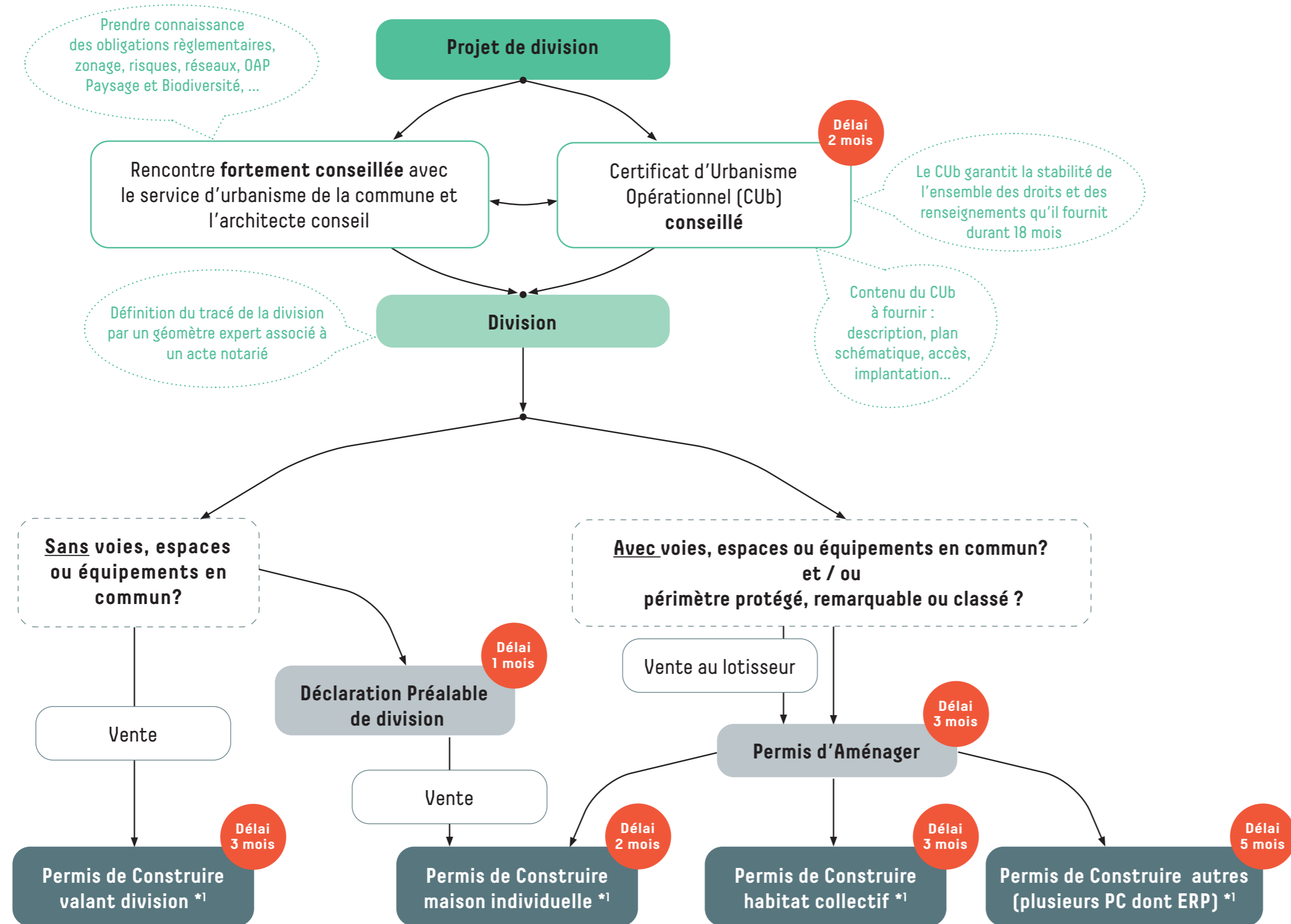
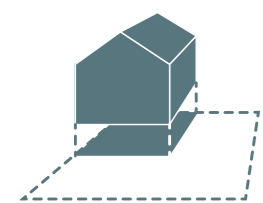
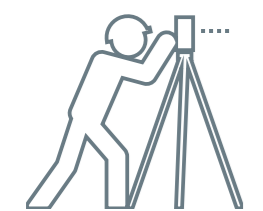


3 - QUELLE PROCÉDURE ? COMMENT ET AVEC QUI ?



*1: le dossier du permis de construire doit notamment comprendre une notice paysagère décrivant le terrain et argumenter sur les choix du projet au regard de l'OAP Paysage et Biodiversité.
 NB : si la délivrance du permis de construire est soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, le mois d'instruction est majoré d'un mois.



Conception et rédaction : Grenoble Alpes Métropole & Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise
 Crédit photo et réalisation graphique : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise
 Janvier 2025

GrenobleAlpesMétropole.fr
 04 78 59 59 59
 38 031 Grenoble Cedex
 3 Rue Malakoff - CS 50053
 LE FORUM

Grenoble-Alpes Métropole

Pour en savoir plus

LES 5 CLÉS

De la division parcellaire



1 - CHANGER LA VILLE AVEC LA DIVISION PARCELLAIRE ?

La division parcellaire est l'opportunité de concilier la construction de nouvelles maisons individuelles et l'accès à la propriété d'usage pour de nouveaux habitants, tout en limitant l'étalement urbain, par la densification de nos espaces habités. Cette approche promue par la loi est cependant délicate.

Pour que cette ambition devienne réalité, il est indispensable que la division foncière respecte certaines règles. Diviser un terrain ne doit pas, et ne peut pas, être une simple opération mathématique. La composition urbaine est une mécanique de précision et des précautions sont à prendre pour éviter la gêne entre futurs voisins, contribuer à la qualité générale du quartier, ainsi que valoriser notre territoire et son patrimoine, construit ou végétal.

Nous avons créé ce guide pour vous aider à mener votre projet dans les meilleures conditions, vous éclairer sur les procédures, trouver les personnes

ressources qui vous permettront de réussir votre projet et répondre aux questions que vous ne manquez pas de vous poser : Comment optimiser le foncier disponible en préservant les vues, les intimités tout en assurant un bon ensoleillement ? Comment préserver les arbres existants et respecter l'environnement de mon projet ? ...

Ce guide ne cherche pas à vous apporter des solutions toutes faites. Il vise à vous guider dans vos réflexions pour adapter votre projet à votre terrain et à son environnement.

Avec ce guide, la Métropole et votre commune se mettent à vos côtés pour le mener à bien et construire, ensemble, un territoire plus agréable à vivre.

Ludovic Bustos,
Vice-président de Grenoble Alpes Métropole chargé de la stratégie foncière, de l'urbanisme et du PLUi.

2 - MA PARCELLE EST-ELLE DIVISIBLE ?

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

Une division parcellaire implique une modification importante de l'environnement du propriétaire du bien existant et de ses voisins : la réduction de la parcelle initiale, la création de nouvelles constructions et l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier.

Le trait de division va générer la forme de deux, voire plusieurs parcelles. Cette division va fortement influencer l'emplacement et la forme de la future construction. Il n'y a pas une seule manière de

diviser mais il y a la meilleure pour votre terrain. Pour vous aider dans votre projet, ce guide vous conseille sur le processus de la division à mener et sur les qualités à atteindre.

Pour concrétiser cette démarche, l'OAP Paysage et Biodiversité met à disposition des pétitionnaires un cadrage, en complémentarité du règlement du PLUi, pour construire son logement dans le respect de son contexte géographique, paysager, culturel et écologique.



En drapeau avec la nouvelle maison à l'arrière | En drapeau avec la nouvelle maison à l'avant | Latérale | Multiple

LES 5 CLÉS

De la division parcellaire

1 BIEN DIVISER POUR MIEUX HABITER

DIVISER EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN
Plaine, pente, maison voisine (ombres portées), soleil, vent, ...

Différentes divisions parcellaires possibles :

- 1 Division multiple dans la pente
- 2 Division en drapeau à l'arrière
- 3 Division organisée conjointement entre voisins en drapeau avec des maisons mitoyennes, et mutualisation des accès, du jardin
- 4 Division en drapeau à l'avant
- 5 Division latérale dans la pente avec implantation en quinconce
- 6 Division latérale dans la plaine
- 7 Division du bâti existant avec extension et mutualisation des espaces verts
- 8 Division latérale en limite séparative
- 9 Division multiple dans la plaine
- 10 Division organisée conjointement entre voisins avec mutualisation des bandes non bâties, créant une 3ème parcelle

GÉRER SON INTIMITÉ ET CELLE DE SES VOISINS
Une attention aux relations de voisinage avec implantation en quinconce, implantation mitoyenne, bonne gestion des ouvertures et des vis-à-vis, ...

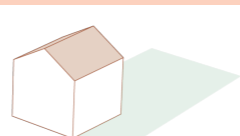
2 SOIGNER LES ACCÈS

MUTUALISER LES CHEMINS PRIVATIFS
Gain d'espace, amélioration de la sécurité routière, ...

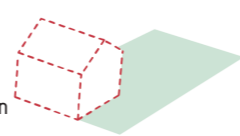
AMÉNAGER ET SOIGNER VOTRE ENTRÉE
Boîtes aux lettres, compteurs électriques et ordures ménagères regroupées, ...

LÉGENDE

Maison existante & son jardin, suite à la division parcellaire



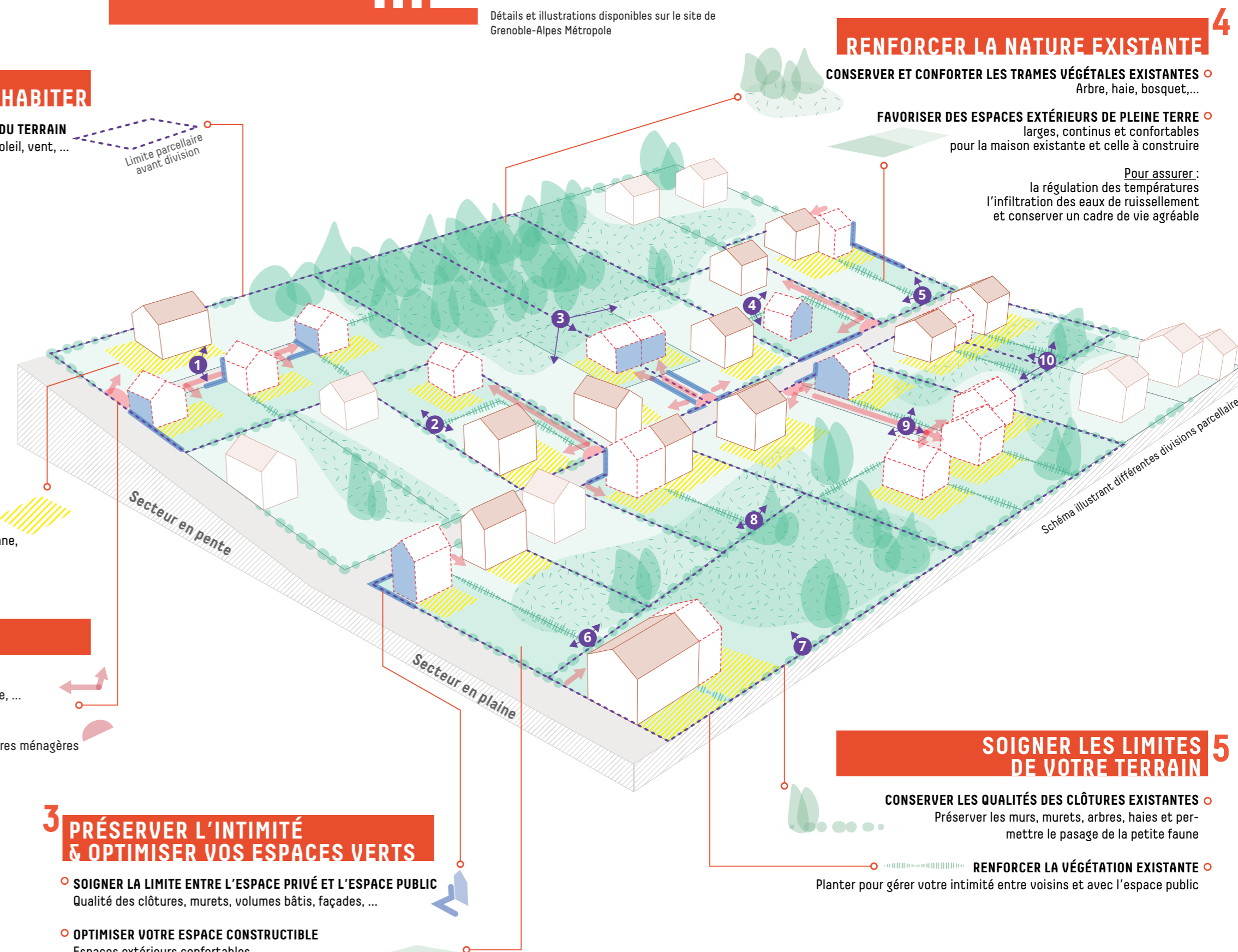
Maison à construire & son jardin, suite à la division parcellaire



Chaque objectif est accompagné de son symbole graphique

& Au préalable, prendre en compte LE PLUi :
LE RÉGLEMENT L'OAP PAYSAGE & BIODIVERSITÉ
L'OAP RISQUES & RÉSILIENCE

Détails et illustrations disponibles sur le site de Grenoble-Alpes Métropole



4 RENFORCER LA NATURE EXISTANTE

CONSERVER ET CONFORTER LES TRAMES VÉGÉTALES EXISTANTES
Arbre, haie, bosquet, ...

FAVORISER DES ESPACES EXTÉRIEURS DE PLEINE TERRE
larges, continus et confortables pour la maison existante et celle à construire

Pour assurer : la régulation des températures et conserver un cadre de vie agréable

5 SOIGNER LES LIMITES DE VOTRE TERRAIN

CONSERVER LES QUALITÉS DES CLÔTURES EXISTANTES
Préserver les murs, murets, arbres, haies et permettre le passage de la petite faune

RENFORCER LA VÉGÉTATION EXISTANTE
Planter pour gérer votre intimité entre voisins et avec l'espace public

3 PRÉSERVER L'INTIMITÉ & OPTIMISER VOS ESPACES VERTS

SOIGNER LA LIMITE ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC
Qualité des clôtures, murets, volumes bâtis, façades, ...

OPTIMISER VOTRE ESPACE CONSTRUCTIBLE
Espaces extérieurs confortables (terrasse, jardin, annexe, aire de manoeuvre, ...), limiter les espaces de stationnement et d'accès, prendre en compte les servitudes de passage et anticiper les évolutions futures de la maison (piscine, terrasse, extension, ...)