



**HAL**  
open science

# Les restrictions aux possibilités de division foncière : Quels impacts ? quelle portée ?

Christian, Koffivi Kpedzroku

► **To cite this version:**

Christian, Koffivi Kpedzroku. Les restrictions aux possibilités de division foncière : Quels impacts ? quelle portée ?. Sciences de l'environnement. 2022. dumas-03948423

**HAL Id: dumas-03948423**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03948423v1>**

Submitted on 20 Jan 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS  
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

---

**MÉMOIRE**

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**

« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

**Christian Koffivi KPEDZROKU**

---

Les restrictions aux possibilités de division foncière : Quels impacts ? quelle portée ?

Soutenu le 30 juin 2022

---

**JURY**

**PRESIDENT :** Monsieur Alain HUCK

<b>MEMBRES :</b> Monsieur Nicolas CHAUVIN	Professeur référent
Madame Maylis DESROUSSEAUX	Examinatrice
Monsieur Guillaume LLORCA	Maitre de stage
Madame Catherine LLORCA	Maitre de stage



## Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, au succès de mon mémoire de TFE et de ma période de stage.

Je tiens à remercier Monsieur et Madame LLORCA, mes maîtres de stage de Qualigeo-Expert, tout d'abord, pour l'opportunité accordée de faire mon stage dans leur entreprise, et aussi les remercier pour toutes les explications et suggestions, qui ont aidé à stimuler ma réflexion tout au long de mon TFE.

Je tiens aussi à remercier spécialement Monsieur CHAUVIN qui s'est rendu disponible personnellement et intellectuellement pour le bon déroulement de mon travail, mais aussi pour ces conseils judicieux.

Je remercie également toute l'équipe pédagogique de l'ESGT, et surtout du master foncier qui a pu assurer avec succès la phase théorique.

Je tiens à témoigner toute ma reconnaissance aux personnes suivantes, pour leur aide dans la réalisation de ce travail :

Madame BOTREL, qui a su trouver les mots juste et m'a donné des idées pour peaufiner mon sujet ;

Madame FOURNIER, pour ces idées, ses explications et sa disponibilité ;

Madame MANTEGARI, pour sa réactivité, car elle a pu me faire parvenir les documents dont j'avais besoin à temps.

Je souhaite finir en remerciant, l'ensemble de l'équipe de Qualigéo Expert avec qui j'ai partagé de bons moments.

Mais aussi, sans oublier, ma famille, notamment mes parents, mon grand frère et sa compagne, pour leur soutien constant et leurs encouragements.

Je leur suis très reconnaissant.

## Liste des abréviations

**AFU** : Association Foncière Urbaine ;

**ALUR** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové ;

**Art.** : Article ;

**BIMBY** : Build in my back yard

**Bull. civ.** : Bulletin civil ;

**CAA** : Cour Administrative d'Appel ;

**Cass.** : Cour de cassation ;

**Civ.** : Chambre civile ;

**C. civ** : Code civil ;

**CU** : Certificat d'Urbanisme ;

**DDHC** : Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen ;

**DOCOB** : Documents d'Objectifs ;

**DP** : Déclaration préalable ;

**DRAC** : Directions Régionales des Affaires Culturelles ;

**EBC** : Espace Boisé Classée ;

**GE** : Géomètre Expert ;

**ODD** : Objectifs du Développement Durable ;

**OGE** : Ordre des Géomètres-Experts ;

**Op. Cit** : Œuvre déjà citée ;

**PA** : Permis d'aménager ;

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PCVD** : Permis de Construire Valant Division ;

**PER** : Plans d'Exposition aux Risques ;

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme ;

**PNR** : Parc Naturel Régional ;

**POS** : Plan d'Occupation du Sol ;

**PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels ;

**PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques ;

**PV** : Procès-Verbal ;

**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain ;

**TFE** : Travail de fin d'études ;

**UNGE** : Union Nationale des Géomètres-Experts ;

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté ;

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

## Glossaire

**Division en jouissance** : elle est réalisée par un transfert du droit de construire sur une parcelle sans morcellement de la propriété du sol et ce transfert du droit de construire peut découler d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail de droit commun assorti du droit de construire<sup>1</sup>.

**Division en propriété** : il s'agit de la division d'un terrain par transfert d'une partie de la propriété du sol à une autre personne, qui peut résulter de mutations à titre gratuit ou onéreux (vente donation, partage d'une indivision)<sup>2</sup>.

**Division primaire** : il s'agit d'une division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle<sup>3</sup>.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision<sup>4</sup>.

**Lotissement-Jardin** : c'est une division foncière réalisée pour un but exclusivement agricole<sup>5</sup>

**ZAC** : il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser

---

<sup>1</sup> Tableau comparé des différents outils au service de la division foncière publié par le CEREMA (annexe 1)

<sup>2</sup> Op. Cit. (annexe1)

<sup>3</sup> Op. Cit. (annexe1)

<sup>4</sup><https://www.manche.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-territoire-energie/Qualite-de-la-construction2/Quelle-reglementation-thermique-applicable-a-mon-projet/Lexique/Unite-fonciere> (Consulté de 15/06/2022 à 16h05)

<sup>5</sup> Support de formation des Géomètres-Experts Stagiaire sur la divisions foncières

l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés<sup>6</sup>. Il s'agit en clair, d'une opération d'aménagement.

**Colotis** : en droit de la copropriété, il s'agit de copropriétaires d'un lotissement<sup>7</sup>.

**Quirite** : c'est un citoyen romain résidant à Rome<sup>8</sup>.

**Commercium** : il s'agit d'un terme juridique relatif au droit romain antique qui fait référence à la règle générale selon laquelle la loi d'une communauté ne concernait que les membres de cette communauté à l'exclusion des étrangers. Néanmoins, le lien du commercium signifiait plus que cela, c'est-à-dire que le latin était admis dans les méthodes romaines d'acquisition de biens et d'obligations contractuelles<sup>9</sup>.

**Suzerain** : il s'agit à l'origine d'un seigneur dont le fief relève immédiatement du roi ; un seigneur qui possède un fief dont relèvent d'autres fiefs détenus par ses vassaux<sup>10</sup>.

**Vassal** : celui ou celle qui relève d'un seigneur, à cause d'un fief qu'il lui a concédé en échange de foi et hommage<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> Op. Cit. (annexe1)

<sup>7</sup> Définition par le Wiktionnaire, <https://fr.wiktionary.org/wiki/coloti> (Consulté de 15/06/2022 à 16h05)

<sup>8</sup> Définition du Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales, <https://www.cnrtl.fr/definition/quirite> Consulté de 15/06/2022 à 16h57)

<sup>9</sup> Définition par Wikipédia, [https://en.wikipedia.org/wiki/Commercium\\_\(Roman\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Commercium_(Roman)) (Consulté de 15/06/2022 à 16h05)

<sup>10</sup> Définition du Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales, <https://www.cnrtl.fr/definition/suzerain> Consulté de 15/06/2022 à 16h57)

<sup>11</sup> Définition du Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales, <https://www.cnrtl.fr/definition/vassal> Consulté de 15/06/2022 à 16h57)

# Table des matières

<b>REMERCIEMENTS</b> .....	<b>3</b>
<b>LISTE DES ABREVIATIONS</b> .....	<b>4</b>
<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>6</b>
<b>TABLE DES MATIERES</b> .....	<b>8</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>9</b>
<b>I. DES RESTRICTIONS AUX POSSIBILITES DE DIVISION FONCIERE ETABLIES POUR LA PROTECTION DE L'INTERET PRIVE</b> .....	<b>16</b>
<b>I.1. DES CONTRAINTES PRENANT LEURS SOURCES DANS LA LOI</b> .....	<b>16</b>
I.1.1. LES CHARGES LIEES A CERTAINES SERVITUDES DE DROIT PRIVE .....	17
I.1.2. UNE OBLIGATION DE GARANTIR LE BIEN FONCIER .....	20
I.1.3. LES REGLES D'UNANIMITE ET DE MAJORITE EN MATIERE D'INDIVISION .....	22
I.1.4. LA PROCEDURE DE PUBLICITE FONCIERE : UNE FORMALITE NECESSAIRE .....	24
<b>I.2. L'EXISTENCE DE CONTRAINTES CONVENTIONNELLES</b> .....	<b>25</b>
I.2.1. LE CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT .....	25
I.2.2. LA PRIVATION DU DROIT DE DISPOSER PAR L'EXISTENCE D'UNE CLAUSE D'INALIENABILITE .....	27
I.2.3. LES PROPRIETES GREVEES PAR UN USUFRUIT CREE PAR CONVENTION .....	29
<b>II. LES RESTRICTIONS AUX POSSIBILITES DE DIVISION FONCIERE POUR LA PROTECTION DE L'INTERET GENERAL</b> .....	<b>31</b>
<b>II.1. EMERGENCE D'UN CONTROLE ADMINISTRATIF DES DIVISIONS FONCIERES</b> .....	<b>32</b>
II.1.1. SOUMISSION DE LA DIVISION A L'INSTRUCTION PREALABLE ET OBLIGATOIRE D'AUTORISATIONS	32
II.1.2. DES CONTROLES POUR LEGITIMER LES OPERATIONS DE DIVISION .....	36
II.1.3. MISE EN PLACE DES ZONES DE CONTROLE DE DIVISION DANS CERTAINES COMMUNES.....	38
<b>II.2. DES RESTRICTIONS JUSTIFIEES PAR DES INTERETS SOCIETAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX</b> .....	<b>39</b>
II.2.1. UNE IMPORTANCE AUJOURD'HUI CAPITALE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT .....	40
II.2.2. L'INTERACTION DE L'HOMME AVEC SON MILIEU : DES ENJEUX SECURITAIRES .....	42
II.2.3. DES INTERETS DE L'ETAT POUR LE PATRIMOINE DE PLUS EN PLUS MARQUE .....	47
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>50</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>51</b>
<b>TABLE DES ANNEXES</b> .....	<b>57</b>
<b>ANNEXE1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTS TYPES DE DIVISION FONCIERE</b> .....	<b>57</b>
<b>ANNEXE 2 : GUIDE DES BONNES PRATIQUES DES DIVISION FONCIERE PAR LE CEREMA</b> .....	<b>57</b>
<b>ANNEXE 3 : CERTIFICAT D'URBANISME (CU) ET REPONSE DU SERVICE INSTRUCTEUR</b> .....	<b>57</b>
<b>TABLE DES FIGURES</b> .....	<b>58</b>

## Introduction

La notion de *propriété* qui est appréhendée dans le système juridique actuel comme le droit de propriété, « *exprime une relation étroite entre une personne et une chose qui est considérée comme étant propre à une personne* »<sup>12</sup>. Elle est perçue comme un droit fondamental et plutôt subjectif, qui a acquis aujourd'hui une valeur constitutionnelle par le biais de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

Ce droit a la particularité de posséder un embranchement interne de plusieurs droits, regroupé entre les droits patrimoniaux et extrapatrimoniaux. A l'intérieur des droits patrimoniaux subsistent deux catégories : les droits personnels, qui se rapportent directement à un individu et aux droits réels se rapportant à une chose.

C'est à cette deuxième catégorie qu'est rattaché le droit à la propriété immobilière ainsi que tous les attributs qu'elle comporte à savoir<sup>13</sup> :

- l'*usus* ou droit d'user de la chose ;
- le *fructus* ou le droit de jouir des fruits de la chose ;
- l'*abusus* qui est le droit de disposer de la chose.

En matière immobilière, ce dernier attribut est remarquable dans la mesure où, est laissée la liberté au détenteur de droit de propriété, d'effectuer tout acte de disposition sur son bien. C'est dans ce sens que l'article 544 du code civil dispose que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». <sup>14</sup>

Cette conception privative et subjective actuelle de la propriété est le fruit d'une longue évolution et du basculement de plusieurs régimes. En effet, , cette notion était déjà présente dans le droit romain et on distinguait deux catégories de *choses (Res)*: les choses susceptibles d'appropriation privée (*res in patrimonio*) et celles qui ne l'étaient pas (*res extra patrimonio*)<sup>15</sup>. A cette époque, le droit de propriété était un droit réel et total, et n'était

---

<sup>12</sup> Approche de définition de la propriété par Nathalie de Chabot-Tramecourt, EIO dans l'ouvrage sur « *la propriété* » de l'OGÉ

<sup>13</sup> François MAZUYER dans *Ordre des Géomètres Expert, la propriété*

<sup>14</sup> Cecil de Cet Bertin, « *Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes* », SEQUEDEM sur la propriété, 11 juillet 2012 (Séminaire)

<sup>15</sup> AUBIN D. et NAHRATH S. « *De la plura dominia à la propriété privative : l'émergence de la conception occidentale de la propriété et ses conséquences pour la régulation des rapports sociaux à l'égard de*

destiné qu'aux citoyens Romains appelés « *Quirites* » et les Latins qui avaient le « *commercium* »<sup>16</sup>. De plus, ce droit ne devait porter que sur des biens romains et les transferts étaient basés sur la remise matérielle du bien, mais aussi sur la volonté commune des parties de transférer la propriété par une convention<sup>17</sup>.

Ensuite, vint le droit du régime féodal, qui est venu organiser le droit de propriété et apporter une autre conception. Ainsi, ce régime, basé sur la « *possession* », a introduit une conception purement collective et un morcellement de la propriété foncière au bénéfice de toute une série d'ayant droit liés les uns aux autres par des relations de dépendance personnelle qui vont au-delà du cercle familial<sup>18</sup>. La propriété n'était pas « *acquise par l'achat, non plus possédée, mais concédée* » par le seigneur « *suzerain* » à son « *vassal* » en contrepartie de services de diverses natures<sup>19</sup>. L'exercice de ce droit n'apportait à celui à qui il était reconnu, aucune maîtrise sur la chose, mais plutôt un usage et une jouissance sans capacité de disposer (BART, 1998)<sup>20</sup>. Les morcellements de la propriété étaient déjà fréquents à cette époque et étaient réalisés sur des parcelles libres du vieux cœur urbain, dans un but purement spéculatif à la demande du roi et des couvents et ne traduisaient « *aucune volonté urbanistique particulière* »<sup>21</sup>. C'est de là que seraient nées les premières formes de divisions foncières<sup>22</sup>.

La Révolution Française<sup>23</sup>, quant à elle, est venue mettre fin à ce régime féodal basé sur la propriété collective. Elle a réintroduit ce régime de propriété privative qui avait pris naissance dans le droit romain et ainsi confirmé et exalté de la façon la plus ferme le principe selon lequel le droit de propriété est un droit inviolable et sacré<sup>24</sup>. Grâce à ce nouveau régime

---

*l'environnement et du foncier* » tirée l'œuvre de PONSONNET M et TRAVESI C., 2015, « *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété et leurs avatars* », pacific-credo Publications, Marseille, 306p et publié sur OpenEdition Book (2018)

<sup>16</sup> CORIAT Jean-Pierre, *La notion romaine de propriété : une vue d'ensemble*, pp. 17-26, tiré de l'œuvre de Oliver FARON et Étienne HUBERT, 1995, *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XIIe-XIXe siècle)*, Presses universitaires de Lyon, Lyon, et publié sur OpenEdition (2019)

<sup>17</sup> CORIAT J-P., Op. Cit ;

<sup>18</sup> AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>19</sup> AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>20</sup> Cité par AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>21</sup> DUBY G., *Histoire de la France Urbaine : La ville classique*, tome 3, pp. 129-139, cité par LACAVE M., *Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France*, Ville en parallèle, n°14, 1989 ([Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France - Persée \(persee.fr\)](#) consulté le 06/06/2022 à 09h00)

<sup>22</sup> Alexis de TOCQUEVILLE, (1856), *L'ancien régime et la Révolution française*, Michel Lévy frères, - 479 p ([L'ancien régime et la révolution - Alexis de Tocqueville - Google Livres](#)) consulté le 29/05/2022 à 21 :39

<sup>23</sup> Du 5 mai 1789 au 9 nov. 1799

<sup>24</sup> JANET P., *La propriété pendant la révolution*, Revue des Deux Mondes, 3e période, Tome 23, 1877, p,320-354

mis en route par la révolution, l'individu devient l'unité de référence du système juridique et reçoit, avec la propriété privée, la libre-disposition des biens qu'il possède et lui confère un accès et notamment un usage exclusif sur celui-ci<sup>25</sup>. Pour CAMBACERES, « *trois choses sont nécessaires et suffisent à l'homme dans la société : être maître de sa personne ; avoir des biens pour remplir ses besoins ; pouvoir disposer, pour son plus grand intérêt, de sa personne et de ces biens* »<sup>26</sup>. Il vient donc confirmer la nécessité pour tout individu d'être maître de sa personne et de ses biens, mais aussi des choix sur la destination des biens qu'il possède. C'est dans cette même lancée que BART (1998) affirmait que « *l'autonomie de l'individu, sujet de droits, suppose qu'il est pleinement maître non seulement de sa personne, mais aussi des choses qu'il possède* »<sup>27</sup>. De ce fait, un propriétaire d'une parcelle par exemple, détient la totalité des droits de disposition sur celle-ci, et non seulement un droit de passage ou de culture. Le code civil ou code « *Napoléonien* »<sup>28</sup> est par la suite venu asseoir juridiquement ce basculement de régime<sup>29</sup>.

Au-delà du fait que le code civil soit venu apporter un caractère individuel et exclusif à la propriété, et plus précisément à la propriété foncière, il est aussi venu affermir « *le pouvoir de l'Etat sur la propriété et régler l'étendue et les limites du droit de propriété en lui-même et dans ses rapports avec les autres droits* »<sup>30</sup>. Ainsi, il a fait naître les premières restrictions que nous avons connues tout au long de l'évolution de ce droit et qui ont été transposées au droit de diviser, qui constitue un de ses attributs. En revanche, n'étant pas assez réglementée, d'autres lois ont par la suite vu le jour dans le but d'administrer et contrôler les opérations de division foncière. Les restrictions sont donc considérées comme des « *actions de limiter ou de diminuer* »<sup>31</sup> l'exercice d'un droit attaché à une personne ou une chose.

Avant la Première Guerre mondiale, on a assisté à un morcellement de grands domaines pour des clients désireux d'occuper des terrains de superficie importante. Mais les guerres sont arrivées et ont apporté des modifications énormes au paysage. Avec la dévastation, les crises du logement, l'exode rural, un grand nombre de personnes ont dû être réinstallés. De ce fait, les lotissements sont devenus des opérations courantes et s'adressaient désormais aux

---

<sup>25</sup> AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>26</sup> Cité part BART (1998) puis par AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>27</sup> Cité par AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>28</sup> Mise en chantier 1790 peu et promulgué en 1804

<sup>29</sup> AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

<sup>30</sup> AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ; .C'est ce que rappelle notamment le célèbre article 544 dans sa deuxième partie : « [...] *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

<sup>31</sup> D'après les définition du dictionnaire Larousse, Larousse.fr

personnes à faibles revenus dans la plupart des cas. Il était fréquent que les lotisseurs achètent « *de vastes propriétés agricoles qu'ils découpaient en petites parcelles, avec des plus-values spéculatives considérables, d'autant plus considérables que les équipements sont souvent quasi inexistantes* »<sup>32</sup>, ce qui a entraîné une forte consommation de l'espace rural et on a assisté d'un côté à la « *rurbanisation ou urbanisation périphérique* »<sup>33</sup> et de l'autre à la prolifération des « *lotissements défectueux* »<sup>34</sup>.

Face à ces situations, plusieurs lois ont été créées, dont la plus marquante était celle du 22 juillet 1924, qui est venue régler les lotissements en établissant une obligation pour le lotisseur de réaliser l'aménagement des équipements collectifs avant la commercialisation des parcelles<sup>35</sup> ; ceci pour éviter la constitution de lotissement dit « *défectueux* ».

Ensuite, il y a eu la loi de 1943, dans le titre VII consacré aux lotissements, qui a donné pour une fois une définition précise au lotissement à l'article 82 alinéas 3 : « *Constituent un lotissement au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, consenties en vue de l'habitation* ». Cette loi ainsi que le décret du 31 décembre 1958, ont permis de transformer le lotissement en opération d'urbanisme maintenant contrôlé par l'administration, mais aussi l'installer dans la sphère du droit public puisqu'elle ne relevait auparavant que du droit civil<sup>36</sup>.

De ce fait, avec cette loi, dès qu'un morcellement était réalisé en vue d'établir une construction à usage d'habitation, la réglementation des lotissements s'appliquait. La division dans le cadre d'un partage successoral ainsi que la division d'une parcelle en deux effectuée par un propriétaire qui vendait une partie en conservant l'autre, n'entraînait pas dans le champ d'application de cette loi. Ceci a favorisé de manière incontrôlée le morcellement foncier et entraîné un émiettement « *de la propriété foncière urbaine dans des conditions très défavorables à une utilisation normale du sol* » (A. FRANCOIS, 1949)<sup>37</sup>.

---

<sup>32</sup> M. LACAVE, op. cit. ( [Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France - Persée \(persee.fr\)](#) consulté le 06/06/2022 à 09h00)

<sup>33</sup> M. LACAVE, op. cit.

<sup>34</sup> M. LACAVE, op. cit.

<sup>35</sup> F. TESSON dans un document publié sur le site de l'Université de Pau ([https://ftesson1.perso.univ-pau.fr/tesson/images/fiches%20doc/PC\\_Lot.pdf](https://ftesson1.perso.univ-pau.fr/tesson/images/fiches%20doc/PC_Lot.pdf)) consulté le 06/06/2022 à 13h12

<sup>36</sup> P. BENOIT-CATTIN et L. SANTONI, *Fasc.10 : Historique et caractère généraux du lotissement*, JurisClasseur Civil Annexes, Lexis 360, 2012

<sup>37</sup> A. FRANCOIS, (1949), *Le Droit de l'Urbanisme, multigr .*, Eyrolles, 165 p. , Cité par M. LACAVE, op. cit

La réforme des autorisations d'urbanisme opérée en 8 décembre 2005<sup>38</sup>, modifiée par celle du 22 décembre 2011<sup>39</sup>, est venue élargir le champ du lotissement, en le retirant du domaine de l'aménagement foncier et l'insérant dans les procédures de contrôle des différents modes d'utilisation du sol<sup>40</sup>.

Aujourd'hui, le législateur a retenu une définition du lotissement qui est « *la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* »<sup>41</sup>. Il constitue donc une division foncière qui est ni plus ni moins que « *l'action de morceler, par acte translatif en cas d'aliénation ou déclaratif en cas de partage, un îlot de propriété, entendu comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* »<sup>42</sup>. Il existe plusieurs types de division foncière<sup>43</sup> que nous avons regroupés en trois catégories principales<sup>44</sup> :

- *Divisions non destinées à l'implantation de bâtiments*, exemple des divisions soumises à la commission départementale d'aménagement foncier, les lotissements de jardin, les divisions d'un terrain déjà bâti sans intention de démolir ;
- *Divisions non-constitutives de lotissement*, telles que les divisions effectuées dans le cadre d'un remembrement administrativement contrôlé (réalisé par une AFU), division opérée dans le cadre par l'aménageur d'une ZAC et les divisions primaires ;
- *Divisions constitutives de lotissement*, ou le lotissement.

De plus, il existe une forme de division ou du moins une autorisation de division qui se démarque des autres ; c'est le permis de construire valant division (PCVD) qui est souvent utilisé comme procédure alternative au lotissement<sup>45</sup>.

Dans ce contexte actuel qui est fortement marqué par des problèmes de consommation de l'espace, le pouvoir politique encouragerait la division foncière, car il est persuadé qu'en

---

<sup>38</sup> Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

<sup>39</sup> Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

<sup>40</sup> P. BENOIT-CATTIN et L. SANTONI, Op. Cit

<sup>41</sup> Article L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

<sup>42</sup> PÉRIGNON S., (2013), Nouveau régime des divisions foncières, 2ème édition, Edition Le Moniteur p.11

<sup>43</sup> Annexe 1

<sup>44</sup> BOULISSET P., (2011) Guide des divisions foncières : divisions en volumes, divisions en propriété, divisions en jouissance..., Edilaix ;

<sup>45</sup> BOULISSET P., (2011) Op.cit ; n°164

divisant plus on consommerait moins d'espace. C'est autour de cet enjeu, de limitation de la consommation de l'espace que se sont noués les débats sur le droit de diviser et le droit d'interdire les divisions.

D'un côté, elle représenterait une réelle opportunité non seulement pour le pouvoir politique qui va promouvoir la densification (avec des programmes comme BIMBY), qui est l'un des principes directeurs de la loi SRU de 2000<sup>46</sup>, afin de faciliter l'accès au foncier à tous les citoyens, tout en évitant l'étalement urbain, mais aussi pour un citoyen lambda qui pourra tirer profit, le plus souvent économique, de cette opération. D'un autre, elle concourt à marquer le paysage tant en matière d'esthétique que d'occupation du sol<sup>47</sup>.

Elle se traduit le plus souvent par un acte foncier établi par un notaire, qui lorsqu'il est publié, fait passer d'un propriétaire à deux propriétaires voire plusieurs pour les entités créées. Elle est normalement libre, et certaines jurisprudences (judiciaires comme administratives) reconnaissent que le droit de diviser est un composant du droit de propriété. Le Conseil d'Etat arrive même à condamner l'interdiction des possibilités de division par les règlements de documents d'urbanisme locaux et admet que la faculté de diviser une propriété participe à l'exercice du droit de disposer d'un bien par une propriété<sup>48</sup>.

Juridiquement, elle apparaîtrait comme la mise en œuvre de deux attributs du droit de propriété avec d'un côté, le droit de disposer de son bien par le propriétaire vendeur (ou donateur en fonction des cas) et de l'autre la possibilité d'user du bien en construisant pour l'acquéreur de la parcelle créée. De ce fait, cela voudrait dire qu'en principe le législateur, le pouvoir réglementaire ou même les auteurs des documents d'urbanisme réglementaire comme le PLU, ne peuvent normalement pas les interdire.

Néanmoins, elle apparaît aujourd'hui comme une opération compliquée. Cette complexité réside, d'abord, dans le fait qu'on doit recourir, pour sa réalisation, à trois champs juridiques (droit civil, droit administratif et droit fiscal) qui ne fonctionnent plus en autonomie, mais correspondent à des compétences et textes différents qu'il convient d'apprécier individuellement. Ensuite, il arrive que certains projets, en fonction de leurs natures et

---

<sup>46</sup> V. P. BAFFERT, B. PHEMOLANT, *Une nouvelle approche de l'aménagement et des questions de densité urbaine*, BJDU 6/2000, p. 374 in CARPENTIER E. et TRÉMEAU J., *Le contrôle urbanistique des divisions foncières et le nouveau lotissement*, RFDA, 2012, p.876 ;

<sup>47</sup> M. LACAVE, *op.cit*

<sup>48</sup> Analyse de l'arrêt du 27 juillet 2012, n°342908 du Conseil d'État, Section du Contentieux par CARPENTIER E. et TRÉMEAU J dans *Le contrôle urbanistique des divisions foncières et le nouveau lotissement*, RFDA, 2012 ;

importances, deviennent compliquer voire même impossible à cause de certaines restrictions administratives comme civiles. Enfin, elle apparaîtrait comme une opération chronophage puisqu'elle nécessiterait parfois énormément de temps pour la mener à terme.

Face à tous ces éléments qui constituent désormais de véritables contraintes voire même des impossibilités au droit de diviser son terrain et qui sont souvent très peu compréhensible pour un citoyen lambda, la principale question que se pose le Géomètre Expert est de savoir comment envisager une opération de division, en milieu urbain et surtout pour la création des terrains à bâtir, qui réponde à la fois aux attentes et aux besoins des propriétaires, qui souhaite rapidement tirer profit de leurs opérations, mais aussi aux impératifs juridiques de plus en plus présents et nombreux.

Il est donc nécessaire de connaître les fondements de ses différentes restrictions, afin d'évaluer les potentiels impacts et leurs portées sur les opérations de division foncière, surtout en vue de bâtir, et de ce fait, montrer si oui ou non cette opération a de l'avenir.

Afin de répondre à cette problématique, nous allons tout d'abord démontrer que ces différentes limitations qui peuvent être légales comme conventionnelles, sont justifiées par un souci de protection de l'intérêt privée en analysant les différentes contraintes pertinentes que l'on peut rencontrer (I). Ensuite et pour finir, puisque le territoire français est un patrimoine commun d'après l'un des articles phares du droit de l'urbanisme, l'Etat peut établir certaines restrictions pour la protection de l'intérêt général (II).

# **I. Des restrictions aux possibilités de division foncière établies pour la protection de l'intérêt privé**

La propriété<sup>49</sup> est reconnue par le Code civil comme « [...] le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »<sup>50</sup>. Elle est donc considérée comme un droit total qu'on pourrait exercer sur une chose qu'elle soit immobilière au non, et laisserai penser qu'on puisse l'exercer sans aucune limite. Or, dans la seconde partie de ce même article, le code civil pose une condition en disposant que l'on ne doit pas en faire « [...] un usage prohibé par les lois ou par les règlements »<sup>51</sup>. Ainsi, il peut donc exister des limites légales ou réglementaires au caractère absolu de ce droit pourtant considéré comme inviolable et sacré par la DDHC. Vu sur cet angle, si l'on transpose l'article en question au droit de diviser qui est un attribut du droit de propriété, on se rend très vite compte que cette liberté qui est donnée de prime abord par le code au droit de propriété en ce qui concerne la division d'un bien foncier, peut être entravé dans certaines conditions par des restrictions d'origines légales (I.1). En outre, d'autres contraintes peuvent naître d'un accord de volontés, contrats ou conventions, conclues entre plusieurs personnes qui vont produire des conséquences juridiques directes ou indirectes sur la propriété. (I.2)

## **I.1. Des contraintes prenant leurs sources dans la loi**

Comme mentionné, la loi peut édicter des textes pouvant faire obstacle au caractère absolu du droit de propriété. Il existe donc un panel de restrictions qu'il est impossible de citer en totalité du fait de l'évolution constante de la législation. Ces restrictions viennent parfois faire obstacle au droit de diviser de manière directe ou indirecte. Revenant à la division foncière, nous avons retenu certaines qui nous paraissaient plus intéressante et auxquelles le Géomètre expert, dans l'exercice de ses missions, serait confronté aux quotidiens. L'opération de division s'effectuant principalement sur un terrain donc un bien immeuble,

---

<sup>49</sup> Lorsqu'elle est employée seul elle fait référence à la « propriété privée » d'après Gerard CORNU dans le vocabulaire juridique

<sup>50</sup> Article 544 code civil

<sup>51</sup> Article Op. Cit

celui-ci peut être grevé par des servitudes de droit privé qui vont constituer de véritables charges pour le terrain qui les supporte (I.1.1). Il est donc demandé d'effectuer un bornage afin de garantir les limites de propriété, mais aussi de protéger les titulaires de droit réel (I.1.2). De plus, il peut y arriver que celui-ci soit détenu par deux voir plusieurs personnes qui exercent les mêmes droits dessus et qui pourraient faire obstacle à la libre disposition dudit bien (I.1.3). Enfin, afin de protéger les parties ou même les tiers et de prévenir les conflits, une obligation de publicité des actes pèsent sur eux (I.1.4).

### **I.1.1. Les charges liées à certaines servitudes de droit privé**

En droit privé, les servitudes sont définies comme des charges imposées « *sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* »<sup>52</sup>. De cette disposition, découlent 3 éléments constitutifs de la servitude :

- Tout d'abord, l'existence de 2 fonds ou « *héritages* » différents. Il faut obligatoirement un fond qui supporte la servitude, c'est-à-dire « *servant* » et un autre qui en fait usage ; un fond « *dominant* »<sup>53</sup>. Cet élément permet de distinguer les servitudes de droit privé des servitudes d'utilité publique<sup>54</sup>. De plus, elle ne peut être grevée que sur des immeubles par nature et ne peut grever les biens du domaine public, car ils sont de nature inaliénable et imprescriptible, sauf en cas de conventions si « *la servitude est compatible avec l'affectation* » des biens<sup>55</sup>.
- Ensuite, il faudrait que ces différents fonds appartiennent à des propriétaires distincts<sup>56</sup>
- Enfin, l'un des fonds doit supporter la charge de la servitude, c'est-à-dire qu'il doit être affecté au service d'un autre fonds<sup>57</sup>.

---

<sup>52</sup> Art 637 du code civil

<sup>53</sup> Jean-Marc Roux, « *Synthèse - Propriété et autres droits réels sur le sol* », JurisClasseur Construction-urbanisme, Lexis 360, 2022.

<sup>54</sup> Il n'y a ni fonds dominant ni fonds servant ;

<sup>55</sup> Jean-Marc Roux, Op. Cit.

<sup>56</sup> Guide encyclopédique, (2012) *Les relation de voisinage : plantation, bornage, servitudes, distances, mitoyenneté, bruit...*, Le Particulier Edition, 2<sup>ème</sup> édition, pg.46

<sup>57</sup> Congrès des Notaires de France, *la propriété immobilière : entre liberté et contraintes*, 112e Congrès 5 au 8 juin 2016, Nantes, n°3397 ;

Elles incarnent donc de véritables charges dans la mesure où, les propriétaires des fonds dominants et servant sont tenus, tout au long de leurs existences, de respecter certaines obligations prévues par l'article 701 du code civil à savoir :

- « *Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.*
- *Il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée* ».

Ainsi, dans le cadre d'une division, ces 2 alinéas posent des contraintes qui vont déterminer la configuration du projet, car une limite de division placée au mauvais endroit pourrait entraver l'exercice normal de la servitude.

Une servitude de passage (figure 1) serait l'un des exemples parfait pour illustrer l'atteinte à la possibilité de diviser son terrain. D'après le législateur, un « *propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds [...]* »<sup>58</sup>.

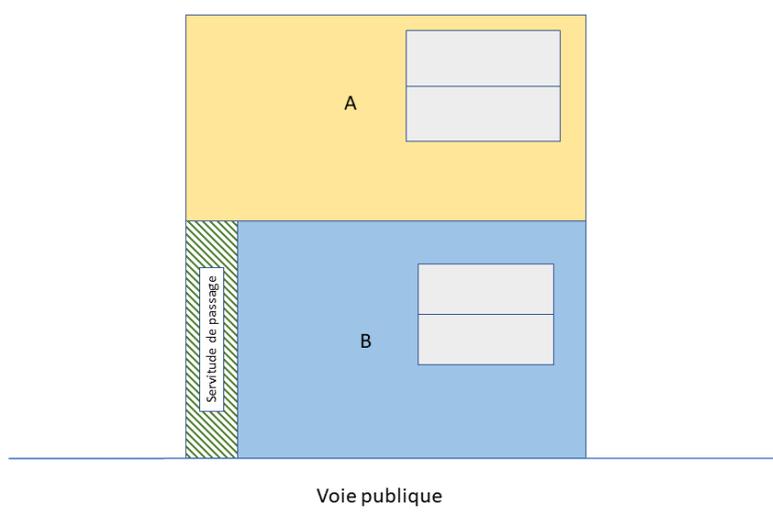
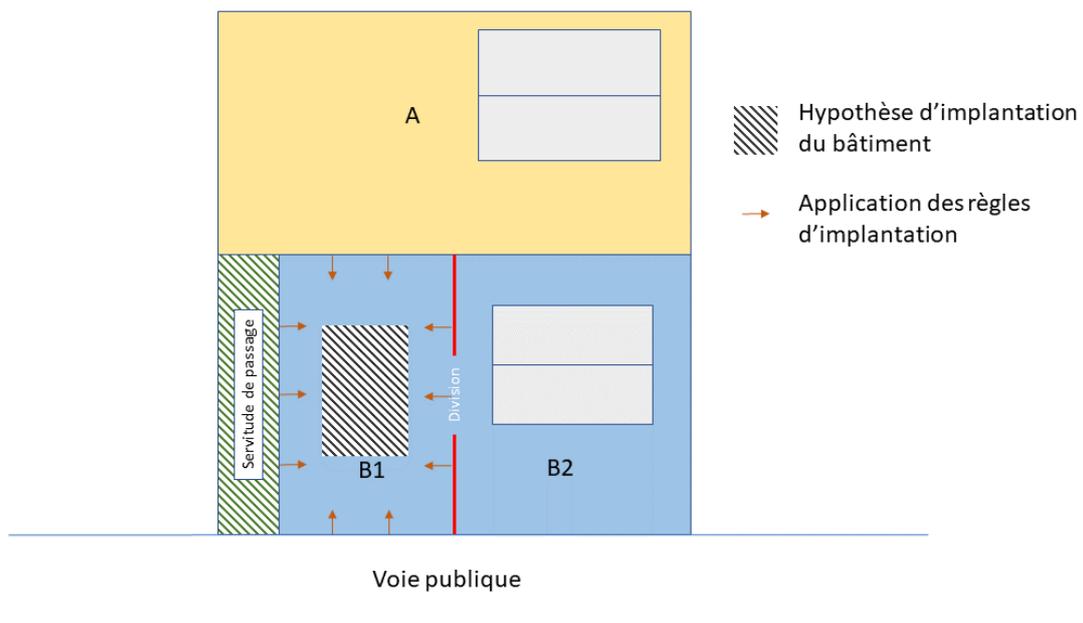


Figure 1 : représentation d'une servitude de passage sur la parcelle B qui dessert le lot A.

<sup>58</sup> Article 682 du code civil

Lorsqu'une personne qui possède un fonds grevé par ce type de servitudes, souhaite le diviser, il pourra le faire tout en préservant ce droit de passage et en respectant les obligations énoncées par l'article 701 du code civil afin d'assurer la desserte suffisante du lot enclavé. À défaut du respect de ces obligations, cette opération peut ne pas aboutir.

De plus, les servitudes de passage sont considérées comme des voies d'accès privée<sup>59</sup>, dès qu'elles arrivent à satisfaire les conditions d'accessibilité des véhicules<sup>60</sup>, et donc sont soumises aux mêmes règles que les voies privées et publiques. De ce fait, lorsqu'on décide de diviser un terrain (Figure 2) en vue d'implanter une construction, le futur bâtiment doit respecter les distances d'implantation par rapport aux voies du domaine public et celles du domaine privés créés par la servitude, mais aussi, lorsque le PLU le prévoit, des limites séparatives des différentes parcelles. Ces règles permettent de limiter les troubles de voisinage susceptible d'être provoqués par les conditions d'implantation des bâtiments sur les terrains contigus<sup>61</sup>.



Figures 2 : représentation d'une division la parcelle B en B1 et B2 générant un terrain à bâtir. La future construction devra respecter les différentes règles d'implantation.

<sup>59</sup> Règlement du PLU de la Ville de VIROFLAY, rubrique sur les voies de dessertes, pg.10

<sup>60</sup> Conseil d'Etat, 2 / 4 SSR, du 18 avril 1969, 70163

<sup>61</sup> Congrès des Notaires de France, *la propriété immobilière : entre liberté et contraintes*, Op. Cit. n°2585 ;

Ainsi, si la superficie de la parcelle obtenue après division n'est pas suffisante pour le respect des règles d'implantation du bâtiment<sup>62</sup> ( retrait par rapport aux limites, règle de prospect, alignement) et les règles de droit civil (vues, jours, etc.) , cette parcelle peut devenir inconstructible et donc pas rentable pour l'initiateur du projet de division.

### **I.1.2. Une obligation de garantir le bien foncier**

Terme qui prête souvent à confusion et à discussion par certains auteurs, qui soutiennent que l'action en bornage n'occasionnerait pas « *d'assujettissement réel de l'un des héritages envers l'autre* » (C. Demolombe, 1872)<sup>63</sup>, l'action en bornage est souvent classée dans la même catégorie que les servitudes par le législateur.

Le code civil arrive même à placer l'article 646 relatif au bornage dans le Chapitre I, Titre IV, Livre II, comme faisant partie des « *servitudes qui décrivent la situation des lieux* », et la laisse apparaître comme une véritable charge dans la mesure où elle dispose que « *tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.* ». Il représenterait donc, dans une relation de réciprocité, d'un côté à l'autre, « *activement et passivement, un attribut réel de la propriété, qui se transmet partout avec elle* »<sup>64</sup> dans la mesure où il serait bien une « *conséquence la plus immédiate de la situation des lieux* »<sup>65</sup>. Néanmoins, elle reste en pratique juste une faculté donnée au propriétaire des différents fonds et serait une opération très importante dans une procédure de division foncière.

Ainsi, pour la création d'un terrain à bâtir, l'action en bornage représente l'une des opérations préalables. Certains terrains ayant souvent vocation à être vendu après la division, le client est souvent tenu de garantir non seulement les limites de propriété de son bien, mais aussi la contenance de la parcelle après la division, par le bornage. En principe, elle reste une faculté donnée au propriétaire, plus qu'une servitude, mais il peut arriver dans certains cas de figure

---

<sup>62</sup> Elles sont fixées par le PLU. En absence de PLU, elle sont fixées par le RNU si la commune est dotée d'une carte communale ou d'aucun document d'urbanisme.

<sup>63</sup> DEMOLOMBE C., *Traité des servitudes ou services fonciers*, t. I : Hachette, 5e éd. 1872, n° 242 ([Traité des servitudes ou servies fonciers - Charles Demolombe - Google Livres](#)) consulté de 03/05/2022

<sup>64</sup> DEMOLOMBE C., Op. Cit.

<sup>65</sup> DEMOLOMBE C., Op. Cit.

qu'elle soit imposée et devient donc obligatoire. Pour le législateur, le vendeur aurait deux obligations à savoir celles de « *délivrer* » et de « *garantir* » la chose vendue<sup>66</sup>.

Ainsi, même si la seconde obligation n'est pas d'ordre public, l'action en bornage peut être considérée comme une obligation. La Cour de cassation précise même que « *l'obligation de délivrance à la charge du lotisseur ne se limite pas à la simple remise du titre de propriété et du plan de lotissement, mais implique l'obligation de fixer nettement sur le terrain, les limites des lots.* »<sup>67</sup>. De même dans une autre décision rendu le 4 août 1995, la cour d'appel d'Aix-en-Provence tranchait que « *l'obligation imposée au lotisseur de garantir la superficie des lots vendus et d'en matérialiser les limites sur le terrain emporte, par voie de conséquence, une véritable obligation de bornage en l'ensemble des lots constituant le lotissement et les fonds appartenant à des propriétaires contigus* »<sup>68</sup>. Pour résumer, cette obligation qu'a le lotisseur de borner les lots aurait pour but de permettre au futur acquéreur de visualiser l'objet de leur investissement. Cette obligation a été légalisée par la disposition de l'article L.115-4 du code l'urbanisme et depuis la réforme d'octobre 2007, s'applique maintenant dès le détachement du premier lot en vue de la construction.

Dès lors pour finaliser, la procédure de division foncière le notaire va demander dans la liste des pièces, un plan de bornage, sans lequel le projet ne pourra être validé. Elle constitue donc une démarche incontournable pour diviser son bien.

En outre, si on s'en tient à la définition retenue par l'OGE<sup>69</sup> sur le bornage, le plan de division peut tout à fait aussi être considéré comme action en bornage selon lui, à condition que le notaire, lors d'une mutation, l'annexe à l'acte de vente, donation, etc (Figure 3).

---

<sup>66</sup> Art 1603 code civil : « *Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend* ».

<sup>67</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 février 1983, 81-15.509

<sup>68</sup> Idée reprise par MAZUYER F. et RIGAUD P. dans « *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits* », Commission foncier de l'Ordre des géomètres-experts, Publi-Topex, 2011. Pg.5

<sup>69</sup> D'après les directives du Conseil supérieur de l'OGE valant règles de l'art approuvée par le Conseil supérieur du 5 mars 2002 cité par MAZUYER F., RIGAUD P., dans *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, le bornage « *c'est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents* ».



Figure 3 : le géomètre marque sur le plan que la limite de division vaudra bornage lorsque l'acte authentique sera signé par les différents partis. (archives Qualigéo Expert).

Ainsi, tant qu'il n'y a pas mutation, on aura qu'une définition matérielle de la limite. La définition juridique ne sera effective que lorsque l'initiateur de la division et l'acquéreur de la parcelle créée auront signé le plan de division. Dès que cette condition sera remplie, la limite divisoire vaudra bornage et l'acte fera office de PV de bornage.

### I.1.3. Les règles d'unanimité et de majorité en matière d'indivision

On a généralement tendance à aborder et à présenter le droit de propriété sur un aspect nécessairement individuelle. L'indivision fait partie des hypothèses de propriété exercée de manière collective qui vient établir une limite au caractère exclusif du droit de propriété. Elle suppose nécessairement qu'il y eut « *plusieurs droits de même nature sur un bien ou sur une masse de biens déterminés* » (Christophe ALBIGES, 2011)<sup>70</sup> qui peuvent être mobilier ou immobilier, corporel ou incorporel.

Chaque indivisaire, bénéficie nécessairement de la propriété d'une quote-part, et la possibilité dans certaines conditions de disposer, mais aussi d'user et de jouir en toute liberté du bien indivis tout en respectant certaines obligations et la destination dudit bien conformément à l'article 815-9 du code civil<sup>71</sup>. Ainsi, s'il advenait qu'il y ait un éventuel

<sup>70</sup> ALBIGES C., *Indivision : Généralité*, Répertoire de droit immobilier, Dalloz, Mars 2011 (actualisation : Décembre 2019)

<sup>71</sup> Art. 815-9 code civil « *Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision* »

usage contraire à la destination du bien, la jurisprudence<sup>72</sup> donne la possibilité au juge de sanctionner, en appréciant les circonstances et le comportement de l'indivisaire.

La pluralité de propriétaire ferait donc obstacle à la prise d'initiative au nom de l'intérêt personnel de chacun des indivisaires, mais aussi au nom de l'intérêt commun. Initialement, les dispositions prévues par la loi no 76-1286 du 31 décembre 1976 relative à l'organisation de l'indivision, imposait un recours à la règle de l'unanimité<sup>73</sup> pour tous les actes à l'exception des actes conservatoires, ce qui sous-entendait que l'opposition d'un seul indivisaire venait perturber la gestion du bien indivis d'après ALBIGES<sup>74</sup>. Cette disposition a par la suite été assouplie par la loi no 2006-728 du 23 juin 2006, qui introduit et laisse place maintenant à la règle de la majorité<sup>75</sup> pour passer certains actes.

Le législateur impose quand même dans l'article 815-3 alinéas 7, le consentement de tous les indivisaires pour effectuer tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que la vente des meubles indivis pour payer les dettes et les charges de l'indivision.

En matière de division foncière, pour la mise en œuvre de l'opération, il est demandé l'accord des indivisaires titulaire de 2/3 des droits qui doivent informer les autres indivisaires, car l'action en bornage est inhérente à l'opération de division foncière et donc est considérée comme un acte de disposition.

Néanmoins, l'OGE<sup>76</sup> Prend une position sécuritaire dans l'intérêt des géomètres experts en cas de mise en cause. Il voudrait que la procédure qui doit être mise en œuvre dans ce type d'opération doit être dans tous les cas celle d'un acte de disposition afin de mieux garantir la force de l'acte et de le rendre incontestable. Dès lors, la règle de l'unanimité est requise et doit être respectée dans la mesure où cette opération constitue un acte grave puisqu'il est généralement suivi d'une vente.

---

<sup>72</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 15 avril 1980, 78-15.245

<sup>73</sup> Art. 815-3 al.1 de la Loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976 « *Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires.* »

<sup>74</sup> ALBIGES C., *Indivision : Généralité*, Répertoire de droit immobilier, Dalloz, Mars 2011 (actualisation : Décembre 2019)

<sup>75</sup> Art. 815-3 depuis la Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 « *Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité* »

<sup>76</sup> MAZUYER F., RIGAUD P., « *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits* », Commission foncier de l'Ordre des géomètres-experts, Publi-Topex, 2011. Pg.26

De plus, elle engage le patrimoine pour le présent où l'avenir par la modification important de son contenu, et tends à altérer les prérogatives de ses titulaires ; les indivisaires<sup>77</sup>. Les contraintes à la liberté de diviser, résident donc dans les démarches pour obtenir les consentements de chaque indivisaire, en majorité ou à titre préventif à l'unanimité, pour accomplir cet acte. Ces difficultés sont établies dans un but de protection de leurs droits et intérêts individuel sur la quote-part indivise, mais aussi des tiers acquéreurs.

#### **I.1.4. La procédure de publicité foncière : une formalité nécessaire**

Formalité incontournable en matière de division foncière surtout lorsqu'elle est suivie d'une vente, elle est souvent réalisée par les notaires. Elle est définie comme une « *technique ayant pour but de porter à la connaissance des tiers, et par là même de leur rendre opposables, certains actes juridiques portant sur des immeubles* »<sup>78</sup>. Elle représente donc un moyen de sécurisation des transactions immobilières. La publicité foncière telle qu'on la conçoit aujourd'hui est le résultat de plusieurs évolutions dans trois périodes à savoir<sup>79</sup> :

- Celle de l'ancien droit, qui reconnaissait déjà un système similaire mais pas généralisé ;
- Celle couvrant le droit révolutionnaire et le Code Civil qui fait apparaître la publicité foncière dans sa forme moderne ;
- Celle postérieure au Code civil avec notamment les réformes issues de la loi du 23 mars 1855, venues rétablir la publicité foncière qui avait subi une régression par le code civil.

Ce n'est qu'à partir du 4 janvier 1955, date du décret portant réforme de la publicité foncière, qu'est né ce système complet de publicité foncière tel qu'on le conçoit aujourd'hui. Cette réforme est venue améliorer l'organisation de la publicité, mais aussi mettre à jour la liste des actes soumis à publicité et renforcer les sanctions en cas de défaut de publication.

Une liste des actes soumis à la publicité foncière est dressée dans le décret du 4 janvier 1955 et se décline en deux catégories : les publicités obligatoires et publicités facultatives. Ainsi,

---

<sup>77</sup> Art. 2 du Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil

<sup>78</sup> DEBARD T. et GUINCHARD S., (2020), *Lexique des termes juridiques 2020-2021*, Edition Dalloz, Pg.854

<sup>79</sup> D'après les explications rendues par Stéphane Piédelièvre dans, Fasc.10 : *Publicité Foncière, Présentation générale*, JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 2016 (Mise à jour 2020)

une publicité auprès du service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles sera obligatoire, d'après l'article 28 du décret de 1955, par exemple pour certains actes comme les actes portant mutation ou constitution de droits réels immobiliers (contrat de vente, donation, ect...) mais aussi des actes et décisions déclaratifs ( PV de bornage, plan de division, etc...).

Cette liste est assez intéressante, car dans le cadre d'une division foncière, plusieurs documents sont fournis au Notaire. L'opération ne sera effective que lorsqu'il aura effectué la publicité de l'acte authentique auquel est annexé le PV de bornage, le plan de division et d'autres documents complémentaires. Ainsi, cette opération, non seulement, permet de sécuriser la transaction, mais permet aussi de valider l'opération de division.

## **I.2. L'existence de contraintes conventionnelles**

Au-delà des dispositions légales, les limites au droit de diviser peuvent aussi avoir un fondement purement conventionnel ou contractuel. Les parties sont libres d'intégrer dans certains actes lors de mutation, des clauses pouvant restreindre toutes possibilités de disposer de son bien comme on le désire. Au cours de notre étude, nous avons pu recenser certaines restrictions dont la plus importante était le cahier de charge de lotissement. (I.2.1.). De plus, il arrive que certains biens soient frappés temporairement d'inaliénabilité par une stipulation contenue dans un acte lors d'une mutation. (I.2.2). Enfin, ces restrictions peuvent tout simplement découler d'un régime de démembrement de la propriété qui aurait de forts impacts sur le droit de disposer d'un fond. (I.2.3)

### **I.2.1. Le cahier des charges de lotissement**

Document très connu des lotisseurs, le cahier des charges « est un document contractuel qui lie les colotis entre eux dans une relation de voisinage » (BOULISSET P., 2012)<sup>80</sup>.

Les relations qui lient les différents propriétaires voisins sont principalement des relations de droit privé et ne sont, de ce fait, pas du ressort de l'administration<sup>81</sup>. Ainsi, le cahier des

---

<sup>80</sup> BOULISSET P., (2011) *Guide des divisions foncières : divisions en volumes, divisions en propriété, divisions en jouissance...*, Edilaix, p.350 ;

<sup>81</sup> René CRISTINI, *Fasc. 554 : LOTISSEMENT. – Règles applicables à l'intérieur des lotissements*, JurisClasseur Administratif, Lexis 360, 2020

charges va s'appliquer essentiellement aux personnes résidant dans le lotissement et va donc être indépendant des règles et prescriptions édictées par l'administration. La Cour de cassation vient confirmer que ce document contractuel lie tous les colotis, même dans le silence de l'acte de vente sur l'existence ou le contenu du cahier des charges<sup>82</sup>.

De plus, il ne peut en aucun cas fonder, une décision d'urbanisme, car depuis la réforme de 1977, il a un caractère purement contractuel et n'est pas pris en considération par l'autorité compétente, donc n'a aucune valeur réglementaire même si celui-ci peut parfois contenir des règles d'utilisation du sol. Une autorisation d'urbanisme pour un lotissement peut être délivrée en toute légalité alors même que le projet ne respecte pas une ou plusieurs clauses inscrites dans le cahier des charges, seulement, ce permis délivré sous réserve des droits des tiers, ne pourra être mis en œuvre<sup>83</sup>. Néanmoins, il peut contenir des dispositions qui peuvent être clairement des règles d'urbanisme même s'il ne doit en principe contenir aucune règle d'urbanisme, mais juste des stipulations de droit privé<sup>84</sup>.

Le cahier des charges peut contenir des dispositions, édicté par le lotisseur, qui sont spécifiques au lotissement, mais aussi, éventuellement, des clauses qui engagent l'ensemble des colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenus<sup>85</sup>, des éléments qui vont traduire les intérêts propres du lotisseur, mais aussi colotis dans un souci de préservation d'un certain cadre de vie<sup>86</sup>.

Généralement, les règles d'urbanisme, en constante évolution, contenu dans les documents de lotissement cessent de s'appliquer au bout de dix ans et donc souvent frappé par la caducité, les clauses contenues dans le cahier des charges quant à eux y échappent et reste en principe immuable. La jurisprudence vient confirmer dans une décision que « *le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues* »<sup>87</sup>. L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, est favorable au principe de la caducité « *des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés* » du lotissement, mais précise

---

<sup>82</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 octobre 1995, 93-14.277

<sup>83</sup> Analyse d'un arrêt du Conseil d'Etat datant du 23 novembre 1994 par René CRISTINI, *Fasc. 554 : LOTISSEMENT. – Règles applicables à l'intérieur des lotissements*, JurisClasseur Administratif, Lexis 360, 2020

<sup>84</sup> René CRISTINI, Op. Cit. ;

<sup>85</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, 13 janvier 2009, n°07-19961

<sup>86</sup> F. Bouyssou et J. Hugot, cité par René CRISTINI, Op. Cit. ;

<sup>87</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, 21 janvier 2016, n° 15-10.566 ; Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 22 mai 1996, 93-19.462

néanmoins que cette caducité ne « *remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenues dans le cahier des charges du lotissement* »<sup>88</sup>

Le non-respect de ces clauses est sanctionné et les conditions pour prononcer les sanctions relèvent uniquement des règles de droit privé. La condamnation qui en découle peut-être prononcée sans que le coloti requérant ait à établir l'existence d'un préjudice causé par la méconnaissance du cahier des charges<sup>89</sup>. Chaque coloti a donc la capacité d'engager des actions auprès des tribunaux judiciaires pour faire sanctionner le non-respect des clauses contenues dans le cahier des charges.

Le demandeur n'a pas non plus à invoquer un quelconque préjudice : la violation du contrat doit être sanctionnée même en l'absence de cet élément<sup>90</sup>.

Un coloti peut donc agir à l'encontre d'un autre même en absence d'approbation du document par l'administration, et même si celui-ci n'a pas fait l'objet d'une publicité foncière, en demandant l'application d'une clause prévue dans le cahier des charges et interdisant la subdivision des lots.

En somme, un projet de division peut être légalement contesté, car des clauses, même implicite, contenues dans le document de lotissement ne le permettent pas.

### **I.2.2. La privation du droit de disposer par l'existence d'une clause d'inaliénabilité**

Un bien foncier peut être souvent frappé temporairement d'inaliénabilité, c'est-à-dire que « *son titulaire perd la faculté d'en disposer valablement par voie d'aliénation pendant un certain temps* »<sup>91</sup>. Cette situation peut résulter de la loi dans la mesure où la loi permet aux parties, d'affecter à un bien déterminé une clause d'inaliénabilité, dans un acte, de sorte à retirer au propriétaire une partie ou la totalité du droit de disposer afin de restreindre ses droits. Néanmoins, dans un souci de préservation de la libre circulation des biens, cette stipulation d'inaliénabilité ne peut être valable qu'en respectant 2 conditions :

---

<sup>88</sup> Art L.442-9 al.3 du Code de l'Urbanisme

<sup>89</sup> René CRISTINI, *Fasc. 554 : LOTISSEMENT. – Règles applicables à l'intérieur des lotissements*, JurisClasseur Administratif, Lexis 360, 2020

<sup>90</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 14 mars 2006, 05-11.334

<sup>91</sup> PLANIOL, 1906, *Traité élémentaire de droit civil*, Tome I, L.G.D.J., 4ème édition, 1906, n° 2340 ; cité par Sébastien MILLEVILLE dans thèse intitulé « *Les restrictions au droit de disposer* » soutenue le 24 novembre 2008

- Ce caractère d'inaliénabilité ne doit pas être perpétuel, donc limité dans le temps, afin d'éviter la stagnation des terrains constructibles et la constitution des biens de mainmorte<sup>92</sup> ;
- L'aliénateur ou l'acquéreur ou même un tiers doivent justifier leur choix par un intérêt légitime.

Les dispositions réglementaires relatives à la stipulation de l'interdiction d'aliéner sont codifiées aux articles 900-1<sup>93</sup> à 900-8 du Code civil. Elles peuvent être valablement introduites dans des actes d'aliénation à titre onéreux comme un contrat de vente ou un échange, mais aussi bien dans un acte de disposition à titre gratuit (donation entre vifs, partage d'ascendant, testament, etc...). Les clauses d'inaliénabilité sont plus rares dans les contrats à titre onéreux, tout au moins lorsqu'ils sont translatifs de propriété, car celui qui acquiert un bien moyennant une contrepartie peut en principe parfaitement s'opposer à la perte de son droit d'en disposer.

Au sens strict, elles constitueraient des stipulations ayant pour effet d'interdire soit au propriétaire d'un fond ou au titulaire d'un droit, toute mutation volontairement à un tiers, que ce soit à titre gratuit ou onéreux. Si les conditions citées sont remplies, ces clauses peuvent rendre indisponible le bien pendant la durée prévue par l'acte. L'existence donc d'une convention par laquelle une personne limite le droit de l'acquéreur d'un bien dans le cadre d'une mutation en lui retirant toutes possibilités de le transmettre à un tiers, ou en lui imposant de ne le céder, à titre gratuit comme onéreux, qu'avec son consentement représenterait des restrictions dites conventionnelles à la liberté de disposer.

Pour Rose-Noëlle SCHÜTZ, elle constitue une modification licite du régime normal de la propriété par la volonté privée, car un bien sera donc transmis à un propriétaire qui se trouve exceptionnellement privé de l'essentiel de l'abusus.<sup>94</sup>

---

<sup>92</sup> Des biens qui vont échapper au régime de la succession ;

<sup>93</sup> Art. 900-1, al. 1 : « *Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige* ».

<sup>94</sup>Rose-Noëlle SCHÜTZ, *Inaliénabilité*, Répertoire de droit civil, 2021, n°118

Pour le législateur à l'article 229-11, alinéa 2, du code de commerce, la violation de l'inaliénabilité d'un bien peut entraîner non seulement une inopposabilité de l'aliénation au bénéficiaire de la clause, mais sa nullité à l'égard de tous<sup>95</sup>.

Ainsi, une personne qui possède un bien frappé par ce type de clause ne pourra disposer pleinement de ce bien que lorsque le délai se sera écoulé, puisqu'il sera momentanément retiré du circuit des échanges. Aucune vente ou même division ne sera possible pour ce bien.

### **I.2.3. Les propriétés grevées par un usufruit créé par convention**

L'usufruit est un démembrement de la propriété. Il est défini à l'article 578 du code civil comme un « *le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* ». Il s'agirait donc d'un droit de jouissance du bien d'autrui et conférerait au détenteur les prérogatives d'usus et de fructus, d'où le nom « *usufruit* ». Cependant, abusus est conservé par une autre personne, « *le nu-propiétaire* » qui est dépouillé de l'usage et de la jouissance.

L'usufruit attribut à son titulaire un véritable droit réel, c'est-à-dire un droit sur le bien. Néanmoins, on constate que cette affirmation reste assez imprécise dans la mesure où l'usufruit peut aussi porter sur des choses incorporelles qui constituent des biens, mais son intangible. L'usufruit diffère des baux puisqu'ils ne confèrent qu'un droit personnel au preneur à bail.

C'est un droit qui peut s'exercer en toute autonomie, ce qui voudrait dire que pour l'exercer l'usufruitier n'a pas besoin d'accord du nu-propiétaire et vice-versa. Ils ont donc des droits de nature différente. Le droit de l'indivision n'est donc pas applicable dans les relations entre usufruitier et nu-propiétaire, car ils « *sont titulaires de droits différents et indépendants l'un de l'autre* »<sup>96</sup>. Néanmoins, il existe quand même des indivisions en « usufruit », puisque, dans une indivision, tous les indivisaires détiennent une quote-part d'usufruit et de nue-propiété sur le bien.

---

<sup>95</sup> Art. 1.229-11, al.2 du code du commerce dispose que : « *Toute cession réalisée en violation de ces clauses statutaires est nulle. Cette nullité est opposable au cessionnaire ou à ses ayants droit. Elle peut être régularisée par une décision prise à l'unanimité des actionnaires non parties au contrat ou à l'opération visant à transférer les actions.* »

<sup>96</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 2, du 18 octobre 1989, 88-13.878 ;

L'usufruitier et le nu-proprétaire possèdent certains droits et des obligations à remplir. Pour l'usufruitier, il a un droit d'usage et de jouissance sur la chose qu'il détient, c'est-à-dire qu'il peut exercer ses droits d'usage sur le bien exactement dans les mêmes conditions que ne l'aurait fait le véritable propriétaire. De plus, il a un droit de jouissance, car il peut percevoir les fruits naturels, industriels ou civils que peut produire la chose et de les utiliser comme bon lui semble, sans pour autant rendre compte au nu-proprétaire. Il n'a pas le droit en revanche d'aliéner le bien et d'effectuer des actes de disposition sur le bien<sup>97</sup> car cette faculté appartient au nu-proprétaire. Mais il a, en ce qui concerne l'usufruit, le droit de le céder, que ce soit à titre gratuit ou onéreux. Le nouveau bénéficiaire devient automatiquement usufruitier et détiendra les droits et obligations liés à l'usufruit au même titre que l'ancien.

Le nu-proprétaire quant à lui conserve pendant la durée de l'usufruit le droit de disposer du bien, ce qui lui permet de vendre sa nue-proprété, de la donner, d'accomplir sur elle tous les actes de disposition, mais il ne peut le faire qu'en réservant l'usufruit. Il a en revanche, en dehors des charges<sup>98</sup> qu'il assume, une obligation primordiale à respecter dans l'exercice de son droit, celle de ne pas « [...] *par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier* » d'après la disposition prévue par l'article 599 du code civil. Il ne peut en aucun cas faire sur la chose grevée une modification ou une innovation contre le gré de son usufruitier<sup>99</sup>.

Si on revient à notre opération de division foncière, on peut constater donc que le droit de diviser du nu-proprétaire est limité par son usufruitier. Il ne peut donc sans l'accord de l'usufruitier diviser son fonds en toute liberté. Le succès de l'opération sera subordonné par l'obtention de l'accord préalable du bénéficiaire de l'usufruit.

---

<sup>97</sup> CHAMOULAUD-TRAPIERS A., *Usufruit*, Répertoire de Droit Civil, Dalloz, 2012 (actualisé en 2019), n°209 ;

<sup>98</sup> Le nu-proprétaire doit supporter certaines charges liées à l'usufruit, notamment les charges non périodiques et les grosses réparations comme le toit par exemple.

<sup>99</sup> Congrès des Notaires de France, *la propriété immobilière : entre liberté et contraintes*, Op. Cit. , n°3667 ;

## II. Les restrictions aux possibilités de division foncière pour la protection de l'intérêt général

Les restrictions possibles à la division foncière peuvent être aussi justifiées par un souci de protection de l'intérêt général. Si on transpose l'article 544 du code civil à notre sujet, on se rend compte que ce caractère absolu du droit de propriété auquel la constitution et la DDHC attribut un caractère sacré peut être vite renverser ou du moins limité dans certaines conditions.

En principe, d'après la jurisprudence, aucun document d'urbanisme ne peut interdire la division foncière<sup>100</sup>. De plus, aucune disposition du code de l'urbanisme ne peut limiter ou contrôler les divisions foncières puisque le droit de diviser est libre et constitue le corollaire du droit de propriété<sup>101</sup>. Mais l'article L.110 du code de l'urbanisme vient donner certaines précisions. Cet article dispose que : « *le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace* »<sup>102</sup>. Ainsi, il est tout à fait possible de disposer de son bien comme on le souhaite, mais pour des raisons de préservation du bien commun de la nation, les opérations de division foncière sont encadrées. L'administration va donc exercer ses prérogatives de puissance publique et administrer l'intérêt général en publiant des règlements sur les propriétés particulières, et en intervenant comme arbitre et régulateur du bon ordre et de la paix (PORTALIS)<sup>103</sup>.

Pour y arriver, l'administration va effectuer des contrôles pour avoir un œil sur les opérations de divisions foncières et ainsi répondre aux objectifs édictés par l'article L.110 du code de l'urbanisme précité (II.1). De plus, certaines restrictions vont naître d'autre enjeux liés à la

---

<sup>100</sup> CAA de BORDEAUX, 5ème chambre, 29/08/2019, 17BX03536

<sup>101</sup> <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-division-fonciere-r308.html> (15/04/2022 à 13h25)

<sup>102</sup> Art. L110 du code de l'urbanisme

<sup>103</sup> Cité par Collectif puis par AUBIN D. et NAHRATH S., Op. Cit ;

protection de l'environnement, de l'homme contre son environnement et la préservation du patrimoine (II.2).

## **II.1. Emergence d'un contrôle administratif des divisions foncières**

Le besoin de terrain constructible se faisant de plus en plus ressentir, les divisions foncières se multiplient et créent des négligences et insuffisances en matière d'équipements collectifs dans les aires ainsi urbanisées, rendant ainsi nécessaire l'instauration d'un contrôle administratif<sup>104</sup>.

De ce fait, elles sont principalement encadrées par le code de l'Urbanisme. Ces contrôles auront pour objet final d'améliorer la création de terrains à bâtir, aptes à recevoir des constructions afin de protéger non seulement le consommateur immobilier, mais aussi l'administration<sup>105</sup>. Ainsi, l'administration impose des autorisations en fonction des projets, de leurs caractéristiques et leurs importances (II.1.1). Le contrôle vise un objectif de légitimation de l'opération (II.1.2). Dans certaines circonstances, l'administration arrive à mettre en place des zones de contrôle de division dans certaines communes en particulière (II.1.3).

### **II.1.1. Soumission de la division à l'instruction préalable et obligatoire d'autorisations**

L'administration contrôle les divisions en imposant une instruction obligatoire d'autorisation. Celle-ci, est imposée dans l'optique d'avoir un regard sur l'opération de division et « empêcher la réalisation de lotissement défectueux, sans équipements internes satisfaisants, pour lequel une intervention engageant les finances publiques s'imposerait, compte tenu de la pression sociale »<sup>106</sup> mais aussi parer une éventuelle « privation des profits liés à la division, et une socialisation des coûts »<sup>107</sup>. Pour les divisions en vue de bâtir, deux autorisations sont connues à ce jour : la déclaration préalable et le permis d'aménager. Mais avant de se lancer dans les démarches pour l'obtention de ces

---

<sup>104</sup> BOULISSET P., (2011) *Guide des divisions foncières : divisions en volumes, divisions en propriété, divisions en jouissance...*, Edilaix ; n°2

<sup>105</sup>CARPENTIER E. et TRÉMEAU J., *Le contrôle urbanistique des divisions foncières et le nouveau lotissement*, RFDA, 2012, p.876

<sup>106</sup> CARPENTIER E. et TRÉMEAU J., Op. Cit ;

<sup>107</sup> CARPENTIER E. et TRÉMEAU J., Op. Cit ;

autorisations, il est recommandé de réaliser une première étude : l'étude de faisabilité du projet. Elle consiste à étudier les différentes possibilités de division sur une propriété et prend en compte 5 aspects<sup>108</sup> :

- *Technique* : connaître les règles en matière de création de nouveaux accès sur le domaine public et de raccordement aux réseaux électriques, eau potable, téléphone...
- *Règlementaire* : permet de connaître les règles d'urbanisme applicables sur le site
- *Servitudes* : inventorier des servitudes grevant le terrain à savoir les servitudes de droit privé (passage, de réseaux...), des servitudes de droit public (zone inondable, plan d'exposition au bruit) ...
- *Economique* : estimer le coût des travaux et le bénéfice que peut tirer de l'opération en vendant des terrains à bâtir dans le secteur
- *Fiscale* (dans certains cas) : une étude fiscale est recommandée pour mesurer l'impact du projet sur une éventuelle plus-value sans être obligatoire.

Cette étape est donc la clé du succès de l'opération. Il est souvent recommandé de demander un Certificat d'urbanisme (CU). Il en existe deux à savoir le CU informatif qui permet d'avoir des informations sur les règles d'urbanisme applicables sur la parcelle, objet de l'opération et le CU opérationnel qui renseigne sur la faisabilité du projet<sup>109</sup>. Elle reste primordiale et recommander, mais aussi constitue un premier contrôle. Un projet peut être arrêté juste à cause d'un manquement relevé au cours de cette étude.

A la suite de cette étape, on peut envisager l'instruction des autorisations. Comme, nous l'avons dit en début d'analyse, il en existe 2 pour les projets de division foncière.

Créé par l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005, le permis d'aménager (PA)<sup>110</sup> va fusionner sous le régime d'une autorisation unique, l'autorisation de lotir, d'aménager un camping, un parc résidentiel de loisirs, l'autorisation d'installation et de travaux divers<sup>111</sup>.

En matière de division foncière, il est exigible pour :

---

<sup>108</sup> CABANIS T., *La subdivision d'une propriété déjà bâtie*, 25 millions de propriétaires, 2020, p30

<sup>109</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633> ( Consulté le 17/06/2022)

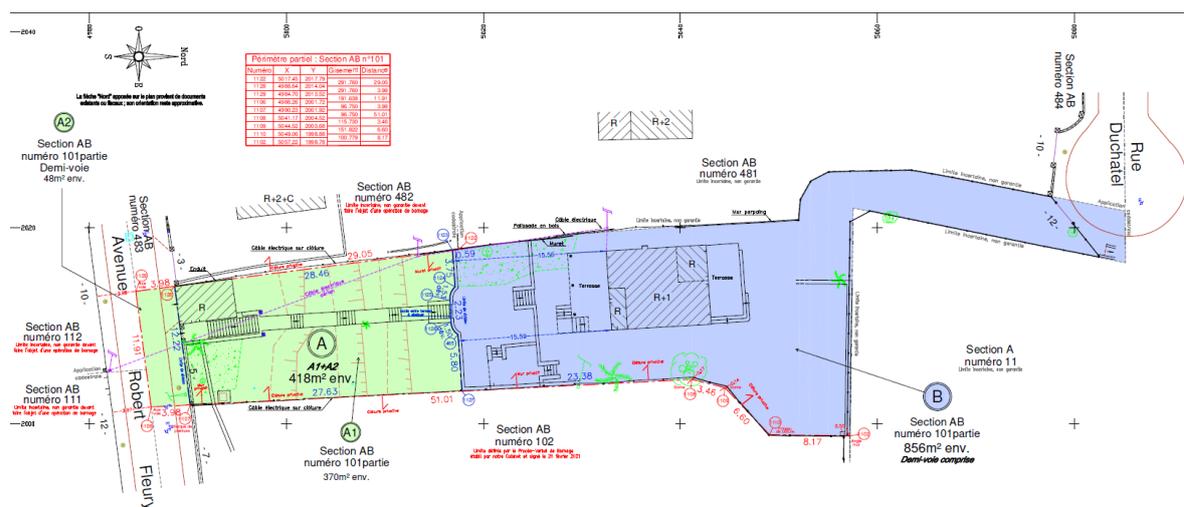
<sup>110</sup> Art. 421-2 du code de l'urbanisme « *Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.* »

<sup>111</sup> *Fasc. 6040 : URBANISME. – Permis d'aménager*, JurisClasseur Roulois, 2022 ;

- « Les lotissements qui prévoient la création et l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. » ;
- Les lotissements qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;
- Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre (régie par le chapitre II du titre II du livre III), lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs. »<sup>112</sup> .

En revanche, la déclaration préalable (DP), quant à elle, sera exigible à chaque fois qu'une opération de division foncière ne sera pas soumise à permis d'aménager. Ainsi, les divisions qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article R421-19 du code de l'urbanisme ne seront soumises qu'à déclaration préalable.

Ces deux autorisations se distinguent l'une par rapport à l'autre, par les travaux de viabilisation qu'il est nécessaire de réaliser dans les lotissements soumis à PA. Ces travaux de viabilisation sont contrôlés par l'administration en amont et doivent faire l'objet d'un suivi dans le temps de l'opération afin d'assurer non seulement la prévision, mais aussi la réalisation effective des ouvrages<sup>113</sup>. Néanmoins, il faut préciser qu'une division, ne nécessitant pas de viabilisation, peut être soumise à PA parce qu'elle est réalisée dans un périmètre SPR ou dans les abords d'un monument historique (Figure 4 et 5).



<sup>112</sup> Article R421-19 du code de l'urbanisme

<sup>113</sup> CARPENTIER E. et TRÉMEAU J., Op.cit

Figure 4 : projet de division qui va générer un terrain à bâtir sans nécessité de viabilisation.  
(dossier de Qualigéo Expert)



Figure 5 : la parcelle, objet de l'opération, se trouve dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.<sup>114</sup>

Par ailleurs, lorsqu'une autorisation est instruite pour une division en vue de bâtir, l'administration contrôle avant tout si le projet est conforme aux règles d'urbanisme contenues dans les documents d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique. Ainsi, les permis d'aménager ou la déclaration préalable, ne peuvent être délivrés que si « *le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement des abords* »<sup>115</sup>, différentes règles qui sont contenues dans les documents d'urbanisme comme par exemple le PLU. Plus explicitement, un projet réussi sera, un projet dans lequel l'espace est optimisé, l'intimité est préservée et la qualité paysagère et environnementale est valorisée<sup>116</sup> (annexe 2).

<sup>114</sup> Site du Ministère de la Culture, [Atlas des patrimoines \(culture.fr\)](https://culture.fr) (consulté de 12/06/2022 à 13h)

<sup>115</sup> Article L421-6 du code de l'urbanisme

<sup>116</sup> Document édicté par le CERAMA pour la bonne pratique des divisions parcellaires <https://www.cerema.fr/fr/projets/bonnes-pratiques-divisions-parcellaires> ( Consulté le 16/06/2022 à 11h23)

En outre, en raison de son emplacement et de la nature des travaux envisagés, le projet peut être également soumis à d'autres règles et prescriptions prévues par d'autres dispositions législatives.

De plus, dans le cadre d'une division contrôlée par l'article L.111-5-2 qui est devenu L.115-3, l'administration peut s'opposer à une déclaration préalable à une division, « *si par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces* »<sup>117</sup>.

En-dehors du fait qu'un manquement aux règles d'urbanisme peut entraîner un refus d'autorisation, il y a aussi un aspect qui peut avoir un impact sur la procédure, ce sont les délais. Même si cette contrainte est plus émotionnelle que technique d'après CABANIS<sup>118</sup>, elle n'est cependant pas négligeable. Le délai d'instruction pour l'obtention d'autorisation nécessaire à la division est d'un mois pour la déclaration préalable et trois mois pour un permis d'aménager<sup>119</sup>. Il arrive même que les délais soient interrompus. Ainsi, « *si le dossier de demande ne comprend pas les pièces exigées, l'autorité compétente adresse au demandeur, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt de la demande, la liste exhaustive des pièces manquantes, en indiquant que le délai d'instruction ne commencera à courir qu'à compter de la réception de celles-ci* »<sup>120</sup>. Ce délai peut aussi être majoré lorsque est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementation et deux mois lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale et régionale (PERIGNON, 2013)<sup>121</sup>

L'autorité compétente peut aussi consulter d'autres personnes publiques et recueillir auprès de leur service ( l'ABF, la SNCF, DRAC, etc...), dans un délai d'un mois, des accords ou avis prévu par les lois ou règlements en vigueur.

## **II.1.2. Des contrôles pour légitimer les opérations de division**

---

<sup>117</sup> Article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme repris par Sylvain PERIGNON

<sup>118</sup> CABANIS T., Op. Cit.

<sup>119</sup> Article R.423-23 du code de l'urbanisme

<sup>120</sup> PÉRIGNON S., Op. Cit ; p.67

<sup>121</sup> PÉRIGNON S., Op. Cit, p. 67

Toujours dans une logique de protection de l'intérêt général, l'administration va imposer certaines démarches complémentaires en fonction de l'importance du projet afin de la légitimer. Cela passe par une soumission du projet à enquête publique<sup>122</sup>. D'après l'auteur d'un article tiré de la revue *Vacarme*, elle correspond à la phase durant laquelle un projet est soumis aux observations du public dans le but d'assurer l'information, de garantir les droits des propriétaires et de favoriser la concertation<sup>123</sup>. Ainsi, la population sera invitée à prendre connaissance dudit projet à l'occasion de réunions ou à travers une exposition le plus souvent en mairie<sup>124</sup>.

Un projet avant tout doit répondre à des besoins. De ce fait, la population ou « *citoyens* » doit être informée, car elle sera la principale bénéficiaire de l'opération.

Il existe plusieurs hypothèses où une enquête publique peut être demandée. C'est le cas notamment pour :

- « *Les documents d'urbanisme opposables au tiers, comme les plans d'occupation des sols ou les plans d'aménagement de zone, certains projets de construction et de lotissement,*
- *Les projets publics d'infrastructure et les travaux qui impliquent des expropriations,*
- *Les aménagements, les ouvrages et les travaux qui sont susceptibles d'affecter l'environnement. »*<sup>125</sup>

Il arrive donc que certains lotissements fassent l'objet d'une enquête publique. C'est le cas des projets de lotissement soumis à étude d'impact<sup>126</sup> conformément à l'article R.123-2 du code de l'environnement. En substance, au terme de l'article L.123-1 du code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions

---

<sup>122</sup> Une procédure instituée par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement dite « loi Bouchardeau » ([Projet de loi relatif à la démocratie de proximité \(senat.fr\)](#).) Consulté le 17/05/2022 à 13/27

<sup>123</sup> « *Qu'est-ce qu'une enquête publique ?* », *Vacarme*, 1997/2, n° 2, page 30 ( <https://doi-org.proxybib-pb.cnam.fr/10.3917/vaca.002.0030> ) (Consulté le 17/05/2022 à 10h30)

<sup>124</sup> « *Qu'est-ce qu'une enquête publique ?* », *Vacarme*, Op. cit,

<sup>125</sup> « *Qu'est-ce qu'une enquête publique ?* », *Vacarme* Op. cit.

<sup>126</sup> Les rubriques 33 et 34 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; laisse apparaître les cas où l'étude d'impact est obligatoire, en tenant en compte, l'absence d'un document d'urbanisme soumis à une évaluation environnementale permettant l'opération, et les cas où l'étude d'impact est imposée après examen par l'autorité environnementale de l'Etat, le tout en regardant les critères de surface de terrain et de surface de plancher. (PERIGNON)

susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2, et les différentes observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Dans un projet de lotissement, dès lors qu'un projet est soumis à étude d'impact et l'assiette du lotissement est supérieurs à 3 hectares et la surface de plancher à 3000m<sup>2</sup> il y a lieu de procéder à une enquête publique (PERIGNON, 2013)<sup>127</sup>.

### **II.1.3. Mise en place des zones de contrôle de division dans certaines communes**

Le lotissement est avant tout défini comme une division avec pour finalité d'y implanter un bâtiment. Il résulte donc de cette définition, une liberté pour les divisions foncière sans intention de construire et du coup un quelconque morcellement n'est soumis ni à autorisation ni à déclaration.

Cette condition à contribuer à la pratique des démembrements fonciers en vue de créer des terrains dits de « *loisir* » ou « *d'agrément* », vendu comme non-constructibles, et cela n'a fait que concourir à la naissance de situations conflictuelles ; les acquéreurs de ces lots, édifiant souvent des constructions légères sans aucune autorisation ou installant des caravanes, devenaient rapidement sédentaires. (PERIGNON, 2013)<sup>128</sup>

Face à ce problème, le législateur a décidé de contrôler ce processus, en instituant dans certaines zones d'une commune des contrôles de divisions foncières volontaires, même sans intention d'édifier une construction. C'est le Conseil municipal qui est compétent pour la création de ce type de zone depuis la modification de l'article L-111-5-2 par la loi SRU du 13 décembre 2000 en présence ou non d'un POS ou PLU.

Ces zones de contrôle des divisions ne peuvent englober l'ensemble du territoire communal, mais juste une ou plusieurs parties, car d'après PERIGNON, des « *mesures trop générales seraient inadaptées à l'objectif poursuivi* ». Elles doivent aussi viser « *les parties de la commune nécessitant la protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysage* »<sup>129</sup> identifiée dans un document d'urbanisme de la commune.

---

<sup>127</sup> PERIGNON S., Op. Cit., p. 62

<sup>128</sup> Analyse sur le jugement rendu par le TA Toulon le 19 avril 2009, n°0805553

<sup>129</sup> BOULISSET P., (2011) *Guide des divisions foncières : divisions en volumes, divisions en propriété, divisions en jouissance...*, Edilaix ; n°116

L'institution de ces zones a pour finalité de contrôler, dès la mise en vigueur de la délibération, toutes divisions des propriétés foncières se trouvant dans ces zones, qu'elles soient en jouissance ou en propriété, par vente, location simultanée ou successive<sup>130</sup>. En revanche, les divisions relevant d'une cession à titre gratuit ou partage d'indivision successorale ou conventionnelle, ne sont pas soumises à déclaration préalable, mais à d'autres réglementations des lotissement si elles sont réalisées dans l'optique d'y implanter un bâtiment<sup>131</sup>.

Il peut arriver que cette déclaration préalable pour les divisions contrôlées fasse l'objet d'une décision d'opposition si ces dernières, par leur importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elles impliquent sont de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques<sup>132</sup>.

De plus, les divisions de terrain ne générant que des terrains bâtis rentre dans le champ d'application de l'article L.115-3 alors qu'auparavant, elles étaient l'exclu sauf si le bâtiment était appelé à être démoli ou devait changer d'affectation<sup>133</sup>.

Enfin, un manquement à cette obligation de dépôt de déclaration avant la réalisation d'une division contrôlée, peut entraîner comme conséquence une nullité des actes (vente ou location) résultant de l'opération. C'est le maire qui est initiateur de cette procédure et saisi le tribunal de grande instance<sup>134</sup>.

## **II.2. Des restrictions justifiées par des intérêts sociétaux, environnementaux et patrimoniaux**

L'environnement, la société et plus encore le patrimoine sont trois thèmes qui suscitent l'intérêt de l'administration et agitent de plus en plus les débats politiques, depuis plusieurs années. Encadrés par une succession de plusieurs dispositions législatives, ils sont au cœur des différentes politiques d'aménagement et de développement du territoire intégrés aujourd'hui dans les documents d'urbanisme comme le PLU via le PADD.

---

<sup>130</sup> Article L.115-3 du code de l'urbanisme

<sup>131</sup> PERIGNON S., Op. Cit, Pg.20

<sup>132</sup> Aujourd'hui dans le nouveau régime, PERIGNON nous fait savoir que ce critère numérique à été abandonnée, ce qui soumet toutes les divisions à déclaration préalable.

<sup>133</sup> PERIGNON S., Op. Cit,

<sup>134</sup> PERIGNON S., Op. Cit,

Soucieuse de ses trois aspects moteurs du développement durable, l'administration va établir des restrictions, pour certaines opérations foncières, érigées comme servitudes d'utilité publique annexées aux PLU et qui constituent de véritables limitations « *administratives* » au droit de propriété dans un but de satisfaction de l'intérêt général.

En application de toutes les dispositions législatives et réglementaires afférant au sujet de division foncière, l'administration va veiller et participer à la protection et préservation de l'environnement et de la biodiversité (II.2.1), la prévention et protection de la population contre les risques (II.2.2) et enfin la préservation du patrimoine (II.2.3).

### **II.2.1. Une importance aujourd'hui capitale de protection et de préservation de l'environnement**

Depuis que la Charte sur l'environnement a acquis une valeur constitutionnelle puisqu'elle a été intégrée dans le bloc de constitutionnalité du droit français en 2005<sup>135</sup>, le besoin et l'obligation de protection et de préservation de l'environnement se font de plus en plus ressentir. « *Préserver et restaurer des écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façons durables, gérer durablement les forêts, lutter contre la déforestation, la désertification, stopper et inverser le processus de dégradation des terres et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité* », un résumé parfait des différentes questions environnementales énoncé par l'objectif 15 de l'agenda 2030 des ODD auxquelles l'Etat doit répondre au quotidien.

On ne peut donc réaliser une opération aujourd'hui sans prendre en compte l'aspect environnemental. On arrive même à imposer à certains projets des procédures en fonction de leur type et leur importance. Il existe aujourd'hui une démarche appelée « *évaluation environnementale* » nécessaire pour mesurer l'impact d'un projet sur l'environnement. De ce fait, « *les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent faire l'objet, avant autorisation, d'une évaluation environnementale* »<sup>136</sup>. L'objet de cette démarche porte sur une description et appréciation des incidences, directe ou indirecte, que peuvent avoir un

---

<sup>135</sup> LOI constitutionnelle no 2005-205 du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'environnement (1)

<sup>136</sup> Memento pratique, *urbanisme-construction*, Francis LEFEBVRE, 2022, n°9610

projet non seulement sur l'environnement, mais aussi sur la santé humaine<sup>137</sup>. Il arrive que certains projets de lotissement, soient soumis à ce type de procédure, mais à certaines conditions. Le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement définit différents seuils correspondant à chaque catégorie de projet soumis à permis d'aménager.

Ainsi, pour les permis d'aménager, les critères sont les suivants :

- « *évaluation environnementale (systématique) pour les terrains d'assiette couvrant au minimum 10 ha emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme supérieur ou égal à 40000 m<sup>2</sup> ;*
- *évaluation (au cas par cas) pour les terrains d'assiette supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha ou les terrains dont la surface plancher au sens de l'article R.11-22 du code de l'urbanisme où d'emprise au sol supérieur ou égal à 10000 m<sup>2</sup>*
- *en deçà de ces seuils, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale »*<sup>138</sup>.

Lorsque le projet de lotissement est soumis à évaluation environnementale, celle-ci doit être réalisée avant l'instruction des permis d'aménager. Elle constitue une pièce obligatoire au dossier de permis d'aménager qui peut être rejeté en absence de celle-ci. Il convient de l'effectuer en amont d'un dépôt de permis d'aménager, car le diagnostic dure au minimum une année. Elle doit faire l'objet d'une enquête publique, mais aussi d'une procédure de concertation dont l'un est effectué auprès de l'Autorité Environnementale. Lorsque le projet est soumis à une évaluation environnementale systématique au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, et est susceptible d'avoir des impacts négatifs importants sur l'économie agricole local, celui-ci devra mettre en œuvre une compensation agricole<sup>139</sup> mais en répondant à 2 conditions complémentaires :

- « *L'emprise des projets doit être située sur une zone qui est où a été affecté à une activité agricole dans les 3 ou 5 années précédentes suivant les cas ;*

---

<sup>137</sup> Article L.122-2, II du code de l'environnement : « *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.* »

<sup>138</sup> Prévu dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement

<sup>139</sup> Introduite par le Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1) ;

- *la surface prélevée doit être d'au moins 5 hectares, ce seuil pouvant toutefois être modifié par le préfet dans une fourchette allant d'un à 10 hectares »<sup>140</sup>.*

En outre, le projet peut concerner un milieu naturel protégé (Parc naturel régional, parc national, site Natura 2000...) ou être identifié comme sensible (ZNIEFF, espace naturel sensible...). Dans ce cas, il est nécessaire de consulter certains documents afin de connaître les démarches à suivre. Ces informations pourront être consultées sur des plateformes dédiées comme l'atlas des patrimoines, les sites des Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et même encore le site des parcs nationaux.

Dans un Parc Naturel Régional par exemple, il est nécessaire de consulter la Charte de PNR afin de connaître l'ensemble des objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du parc, ainsi que les mesures qu'il faudra mettre en œuvre.

Si le projet concerne, en revanche, un site Natura 2000, en plus de la consultation du document d'objectifs (DOCOB), il est demandé d'effectuer un dossier d'évaluation d'incidences qui doit être obligatoirement intégré au permis d'aménager<sup>141</sup>. Cette évaluation consiste à faire une véritable étude détaillée sur la faune et la flore, et mesurer les impacts potentiels du projet sur les milieux et espaces concernés, considérés comme sensibles.

En ce qui concerne les autres protections, elles sont plus restrictives. Ainsi, un projet de lotissement ne sera plus envisageable lorsqu'il concerne par exemple des espaces naturels sensibles ou des réserves naturelles.

Il faut préciser que si le porteur du projet démarre le projet sans les évaluations préalables, ou sans l'accord de l'autorité en charge de délivrer les autorisations nécessaires, il peut lui être demandé d'arrêter l'opération et de remettre le site dans son état antérieur, ce qui engendrerait de très lourdes conséquences financières.

## **II.2.2. L'interaction de l'homme avec son milieu : des enjeux sécuritaires**

---

<sup>140</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021, pg.36

<sup>141</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur... Op. Cit ;

La société humaine dans son interaction quotidienne avec son milieu est confrontée à plusieurs aléas qui peuvent représenter de véritables risques tant pour elle-même que pour ses biens. Ces risques sont extrêmement variés et sont regroupés en deux catégories : naturels (inondation, avalanche, séisme,...) et technologiques (liés à des activités humaines). Aujourd'hui, d'après le Ministère de la transition écologique et de la cohésion territoriale, « deux tiers des 36 000 communes françaises sont exposées à au moins un risque naturel »<sup>142</sup>.

Plutôt que de les considérer comme une fatalité aujourd'hui, les autorités publiques, comme les citoyens, cherche à s'en préserver et à les prévenir<sup>143</sup>. Ainsi, c'est dans cette optique que les pouvoirs publics, qui n'avaient pas de réponse à apporter lorsqu'une catastrophe naturelle survenait auparavant, ont développé certains instruments de prévention : les Plans de Prévention des risques qui peuvent se décliner en risques naturels et risques technologiques. Ces plans ont pour particularité d'avoir « une incidence en matière de construction, notamment avec des règles d'inconstructibilité selon les zones »<sup>144</sup> afin de répondre aux exigences de sécurité de la population, mais aussi des bâtiments qu'ils construisent.

Ils sont le résultat de plusieurs successions de disposition législative et réglementaire, tant à l'échelle national qu'europpéen, qui ont engendré une diversité de documents informatifs. Nous avons notamment :

- La loi de 1982 Catastrophe naturelle qui a instauré les plans d'Exposition aux risques (PER) fixant les mesures nécessaires à prévenir les risques et incitant « *les assurés à la prévention* »<sup>145</sup> ;
- La loi de 1995 ou loi Barnier qui vient en renforcement à la protection de l'environnement. Elle institue les Plan de Prévention aux Risques Naturels prévisibles (PPRN) et «  *vise à renforcer et à unifier l'action de prévention.* »<sup>146</sup>. Ce plan vient se substituer à certains documents antérieurs tels que le PER ;

---

<sup>142</sup> [Prévention des risques naturels | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#) (25/05/2022 à 15h30)

<sup>143</sup> Jean-Marie Pontier, *Bien exposés à des risques naturels : prévention plutôt que l'indemnisation*, AJDA, 2022, P.339

<sup>144</sup> Op. Cit.

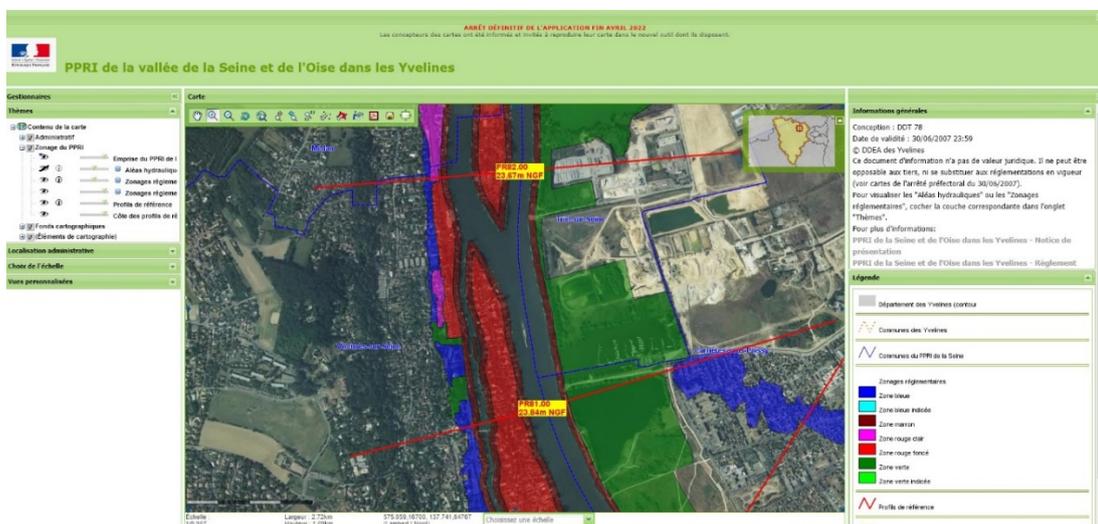
<sup>145</sup> [Prévention des risques naturels | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#) (26/05/2022 à 09h53)

<sup>146</sup> Op. Cit

- La loi de 2003 dit loi Bachelot ou encore loi risques qui prévoit « *la mise en place d'un outil de maîtrise de l'urbanisation aux abords de certaines installations industrielles à haut risque : les plans de prévention des risques technologiques (PPRT)* »<sup>147</sup>. Au niveau Européen, c'est la directive 82/501/CE dite directive SEVESO qui encadre les risques liés à des installations industrielles<sup>148</sup>.

En France, les risques que peuvent courir la population sont plus d'origines naturels que technologiques, car ces derniers restent relativement rares. Le risque naturel le plus fréquent est le risque d'inondation. Ainsi, la réalisation d'une opération de division foncière surtout en vue de construire, projetée dans un secteur exposé aux risques d'inondations ou tout autres risques susceptible d'avoir un impact sur la population ou les futures constructions, est subordonnée à une étude approfondie du secteur.

Pour les risques d'inondation par exemple, le respect des règles du PPRI<sup>149</sup> est imposé à certains projets. Ce document peut contenir d'importantes restrictions concernant l'utilisation du sol et parfois peut délimiter des zones inconstructibles<sup>150</sup>. De plus, il est à vocation règlementaire et définit les opérations autorisées ou interdites en fonction de chaque zone (marron, verte, rouge sombre, rouge clair et bleue dans le PPRI des Yvelines), et les règles à respecter pour l'exécution de travaux. (Figure 6)



<sup>147</sup> [Risques technologiques: la directive SEVESO et la loi Risques | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](https://www.ecologie.gouv.fr) (26/05/2022 à 13h07)

<sup>148</sup> Depuis le 4 juillet 2012 on parle du SEVESO3 car cette directive a fait l'objet de révision à deux reprises.

<sup>149</sup> Ils valent servitudes d'utilité publique lorsqu'ils sont approuvés et annexés au PLU en application de l'article L562-4 du code de l'environnement.

<sup>150</sup> Association Congrès des Notaires de France, *La vente d'immeuble : sécurité et transparence*, 99e Congrès, 25 au 28 mai 2003, Deauville, n°1163

Figure 6 : PPRI des Yvelines avec les différentes zones de prescriptions et quelques données altimétriques (donnée recueillie pour le traitement d'un dossier de Qualigéo Expert)<sup>151</sup>

Dans le cadre d'un lotissement, l'opération ne sera envisageable et réalisable que si :

- « Les constructions respectent la morphologie urbaine environnante ;
- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas un seuil de la surface de la parcelle (il est défini par chaque PPRI en fonction des zones) ;
- La cote du premier plancher dépasse d'un certain seuil celle des plus hautes eaux connues (PHEC) »<sup>152</sup>.

Lorsque qu'un terrain est traversé par la limite entre deux zones du PPRI (Figure 7), chaque partie du terrain est soumise aux règles spécifiques de la zone dont elle relève<sup>153</sup>.



<sup>151</sup>Cartographie dynamique du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines ([http://cartelie.application.equipement.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRI\\_Seine\\_d78\\_arrete30\\_06\\_2007&service=DDT\\_78](http://cartelie.application.equipement.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRI_Seine_d78_arrete30_06_2007&service=DDT_78))

<sup>152</sup> PPRI de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines – Règlement – Juin 2007 ([https://www.yvelines.gouv.fr/content/download/5075/32671/file/PPRI\\_approuve\\_notice\\_presentation\\_cle084997.pdf](https://www.yvelines.gouv.fr/content/download/5075/32671/file/PPRI_approuve_notice_presentation_cle084997.pdf)) consulté de 16/06/2022

<sup>153</sup> PPRI de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines, Règlement, Juin 2007, pg.6 ([https://www.yvelines.gouv.fr/content/download/5075/32671/file/PPRI\\_approuve\\_notice\\_presentation\\_cle084997.pdf](https://www.yvelines.gouv.fr/content/download/5075/32671/file/PPRI_approuve_notice_presentation_cle084997.pdf)) consulté de 16/06/2022

Figure 7 : Sur le plan, le géomètre a dessiné la limite entre la zone Bleu et la zone Rose du PPRI (ligne en tireté de couleur magenta). Lorsque le terrain sera appelé à être divisé, chaque partie sera soumise à des règles spécifiques relevant des différentes zones. (dossier de Qualigéo Expert)

Un dossier de permis d'aménager peut être donc refusé pour un projet de lotissement ne respectant pas les prescriptions du PPRI.

En outre, il peut arriver aussi que la zone dans laquelle est projetée une opération de lotissement soit concerné par des risques liés aux mouvements de terrains ou même encore une exposition au retrait gonflement argileux. Alors, dans cette situation, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles peut imposer « *la réalisation d'études géotechniques* »<sup>154</sup>. Elles restent obligatoires dans les zones à moyenne ou forte exposition aux risques de retrait gonflement d'argile. Il est donc demandé de réaliser l'étude de sol de type G1 dans le cadre de vente de terrain à bâtir et une étude de type G2 dans le cadre des projets de construction. La première permettra d'identifier les principales caractéristiques et les risques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction afin de se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols<sup>155</sup>. La seconde quant à elle, a pour objet de fixer les prescriptions constitutives adaptées à la nature du sol en prenant en compte l'implantation et les caractéristiques des bâtiments projetés<sup>156</sup>.

Ces études sont nécessaires pour l'obtention des autorisations, mais représenteraient de véritables contraintes financières.

Il existe plusieurs possibilités pour savoir si un site est exposé aux risques. La principale et la plus fiable est le Certificat d'Urbanisme (CU)<sup>157</sup> qui permet de s'informer non seulement sur les règles d'urbanisme applicables dans un secteur donné, mais aussi permet de lister les

---

<sup>154</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021, pg.47

<sup>155</sup> D'après l'article 1 de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

<sup>156</sup> Op. Cit. Article 2

<sup>157</sup> Annexe 3

différentes servitudes d'utilité publique qui y sont grevées. Néanmoins, il existe d'autres outils, tels que le site géorisques.gouv.fr (Figure 8) qui peut aussi être utile.

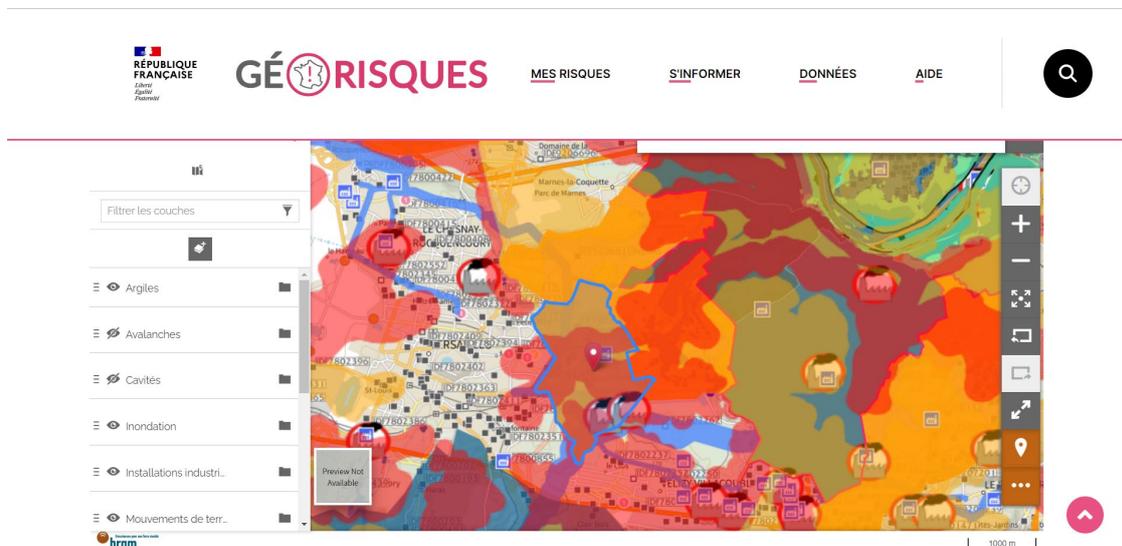


Figure 8 : carte interactive du site Géorisques.gouv.fr avec des aplats de couleur correspondant aux différents risques présents dans les Yvelines plus précisément à Viroflay et ses alentours (consulté le 16/06/2022).

### II.2.3. Des intérêts de l'Etat pour le patrimoine de plus en plus marqué

Enoncé déjà dans l'un des principes du droit de l'urbanisme, le territoire français est un « *patrimoine commun* »<sup>158</sup> et doit donc être préservé. Ce patrimoine peut être urbain et paysager et aujourd'hui en France, il existe différents types de protection pour ces biens. Nous avons des protections pour :

- *Les sites patrimoniaux ;*
- *Les sites classés/inscrits ;*
- *Les monuments historiques classés/inscrits ;*
- *Les espaces boisés classés*<sup>159</sup>

Pour réaliser un lotissement dans un secteur couvert par ces types de protection, des autorisations sont souvent demandées<sup>160</sup>. Qu'il s'agisse d'une simple division foncière sans

<sup>158</sup> Article L101-1 du code de l'urbanisme

<sup>159</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021, pg.26

<sup>160</sup> Des outils comme « *l'Atlas des Patrimoines* » du Ministère de la culture et de la communication permet de savoir si le projet est concerné par des sites couverts par des protection du patrimoine urbain et paysager ;

création d'équipement commun ou d'un lotissement, il est imposé de faire un dépôt de permis d'aménager au lieu d'une déclaration préalable pour tout morcellement en vue de bâtir<sup>161</sup>.

De plus, il est fortement conseillé de prendre attache avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), lorsque le projet se trouve à proximité d'un monument historique (classée ou inscrit) qui va délivrer des avis conformes ou simple, en fonction du type de protection<sup>162</sup>. Cette démarche a pour effet d'allonger d'un mois le délai d'instruction de l'autorisation pour permettre au service instructeur de recueillir l'avis de l'ABF qui peut être favorable, défavorable ou assorti de prescriptions<sup>163</sup>.

La délivrance de l'autorisation sera subordonnée au respect d'un périmètre de protection ou « *périmètre délimité des abords* » (PDA)<sup>164</sup>, intégré dans le PLU ou PLUi en tant que servitude d'utilité publique. Ainsi, si l'opération projetée se situe dans un PDA et dans le périmètre des 500 mètres applicables autour du monument historique, le recours à un permis d'aménager est obligatoire<sup>165</sup>.

Concernant la protection des espaces boisés classés (EBC), le lotissement est une opération qui semblerait être incompatible, dans la mesure où il s'agit d'un mode d'occupation de sol tendant à compromettre le caractère boisé de ces espaces ( coupes, abattage d'arbres et défrichage nécessaire à l'exécution des travaux de lotissement). Ainsi, la constructibilité des terrains se voit être limitée. Néanmoins, l'opération sera possible si elle n'est pas de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements classés<sup>166</sup>.

En outre, les lotissements sont obligatoirement soumis à la réglementation relative à l'archéologie préventive. Cette démarche est nécessaire dès lors que :

- « *L'opération affecte une superficie supérieure ou égale à 3 ha;*

---

<sup>161</sup> Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

<sup>162</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021, pg.28

<sup>163</sup> Article R423-24 du code de l'urbanisme

<sup>164</sup> Depuis la loi du 7 juillet 2016 (loi CAP), on parle de « périmètre délimités des abords » (PDA)

<sup>165</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021, pg.29

<sup>166</sup> CE, 31 mars 2010, Ven c/ Commune de Martigues, n° 310774 ;

- *le projet est situé dans le périmètre d'un arrêté de zonage archéologique Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) et sa surface est supérieure au seuil défini par ledit arrêté.*
- *le projet est situé dans une zone reconnue par la Direction Régionale des Affaires culturelles (DRAC) de sensibilité archéologique, permettant au préfet de région de demander la transmission du dossier et éventuellement de prescrire un diagnostic préventif quelle que soit sa surface (art. R.523-7 et 8 du Code du Patrimoine) »<sup>167</sup>.*

Elle est réalisée par un diagnostic ou une fouille et aurait un impact financier pour l'aménageur. Un chantier devra être immédiatement arrêté si après les fouilles, des vestiges archéologiques ont été découverts et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) doit être prévenue conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine <sup>168</sup> sous peine de poursuite passible d'emprisonnement et paiement d'une d'amende.

Les biens archéologiques découverts deviendront automatiquement propriété de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L.541-5 du code du patrimoine.

Ainsi, en plus d'être une formalité chronophage et aurait un impact financier considérable pour l'initiateur du projet de lotissement, elle peut aussi mettre terme à une opération.

---

<sup>167</sup> Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021, pg.11

<sup>168</sup> Op.cit. pg.15

## Conclusion

En somme, au sortir de cette analyse, nous avons pu nous rendre compte que le droit de diviser qui est un droit sacré et rattaché directement au droit de propriété, est mise à épreuves par un nombre important de restrictions. Diviser son terrain aujourd'hui paraît être une opération compliquée et parfois chronophage.

Ces restrictions sont justifiées d'une part, par un souci de protection de l'intérêt privé. Celles-ci peuvent se décliner en deux catégories : les restrictions qui prennent leur origine dans les dispositions légales à savoir les charges liées à des servitudes, mais aussi aux contraintes liées à des régimes d'indivision, et les restrictions d'ordre contractuel comme les charges imposées par un cahier de charge de lotissement, une stipulation d'inaliénabilité contenue dans un contrat (donation le plus souvent) et enfin des restrictions liées à un régime de démembrement de la propriété.

D'un autre côté, le territoire français étant un « *patrimoine commun* », le pouvoir public peut établir des restrictions dans un but de protection de l'intérêt général. Ces restrictions se manifestent par un contrôle des opérations de division, soit par une soumission à des autorisations, en mettant en place des procédures complémentaires pour légitimer les opérations, mais aussi en créant des zones de contrôle. Aujourd'hui, en rentrant plus dans les détails de ces restrictions, on constate une intention de protection par le pouvoir public basée sur trois points essentiellement : l'environnement, la société et le patrimoine.

Néanmoins, même si dans certains cas, la conséquence directe de ses restrictions est d'interrompre une opération ou la limiter, on constate en pratique que les divisions foncières sont encore possibles à condition de respecter certaines règles ou prescriptions.

Le nombre important de lois votées ces dernières années, nous pousse à nous questionner sur l'avenir des divisions foncières. Ces lois, qui veulent limiter la consommation des espaces et parfois l'artificialisation des sols<sup>169</sup>, ont des répercussions sur les administrés. Aujourd'hui, la population française est en augmentation. Il va donc falloir loger toutes ces personnes. Dès lors quelles sont les solutions qui s'offrent à nous ? La division foncière qui est un moyen de densification est-elle suffisante ? Doit-on opter pour d'autre forme de densification ? Ou plutôt ouvrir d'autres espaces à l'urbanisation ?

---

<sup>169</sup> Avec l'objectif « *Zéro artificialisation nette* » (ZAN) formulé par la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

## Bibliographie

### I. Ouvrages :

- Alexis de TOCQUEVILLE, (1856), *L'ancien régime et la Révolution française*, Michel Lévy frères, - 479 p ;
- BENCHENDIKH, F. *Synthèse - Lotissements et permis d'aménager*, JurisClasseur Administratif, Lexis 36, 2021
- BOULISSET P., (2011) *Guide des divisions foncières : divisions en volumes, divisions en propriété, divisions en jouissance...*, Edilaix ;
- CLERGEOT P., (2007), *Cent millions de parcelles en France : 1807- Un cadastre pour l'empire*, Publi-Topex, Paris ;
- CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant PUF, 12e édition ;
- CRISTINI R., *Fasc. 554 : LOTISSEMENT. – Règles applicables à l'intérieur des lotissements*, JurisClasseur Administratif, Lexis 360, 2020 ;
- DEBARD T. et GUINCHARD S., (2020), *Lexique des termes juridiques 2020-2021*, Edition Dalloz ;
- DEMOLOMBE C., *Traité des servitudes ou services fonciers*, t. I : Hachette, 5e éd. 1872 ([Traité des servitudes ou servies fonciers - Charles Demolombe - Google Livres](#)) ;
- DIBOS-LACROUX S. et VALLAS-LENERZ E., (2011), *Servitudes et mitoyenneté : le guide pratique*, Prat Editions ;
- *Fasc. 6040 : URBANISME. – Permis d'aménager*, JurisClasseur Roulois, 2022 ;
- Guide encyclopédique, (2012) *Les relation de voisinage : plantation, bornage, servitudes, distances, mitoyenneté, bruit...*, Le Particulier Edition, 2<sup>eme</sup> édition ;
- LANNERÉE S. (1999), *Servitudes, Mitoyenneté, Bornage, Clôture*, Ed Du Puits Fleuri ;
- LE COURT B., (1999), *Servitudes et mitoyenneté : Distances à respecter, Bruits et nuisances de voisinage*, Delmas ;
- MEILLER E., (2012), *La notion de servitude*, Ed L.G.D.J ;
- Memento pratique, *urbanisme-construction*, Francis LEFEBVRE, 2022 ;
- Oliver FARON et Étienne HUBERT, 1995, *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XIIe-XIXe siècle)*, Presses universitaires de Lyon, Lyon (publié sur OpenEdition en 2019) ;
- P. BENOIT-CATTIN et L., *Fasc.10 : Historique et caractère généraux du lotissement*, JurisClasseur Civil Annexes, SANTONI, Lexis 360, 2012 ;

- PÉRIGNON S., (2013), *Nouveau régime des divisions foncières*, 2ème édition, Edition Le Moniteur ;
- PIÉDELIÈVRE S., *Fasc.10: Publicité Foncière, Présentation générale*, JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 2016 (Mise à jour 2020) ;
- PONSONNET M et TRAVESI C., (2015), *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété et leurs avatars* , pacific-credo Publications, Marseille, 306p ;
- ROUX J-M., *Synthèse -Propriété et autres droits réels sur le sol*, JurisClasseur Construction-urbanisme, Lexis 360, 2022 ;
- TRAVESI C., 2015, « *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété et leurs avatars* », pacific-credo Publications, Marseille, 306p (publié sur OpenEdition Book en 2018) .

## **II. Travaux universitaires (Mémoires)**

- ALLO P., *Divisions Foncières et procédures de réalisation des opérations immobilières complexes*, Mémoire de DPLG, ESGT, 2006 ;
- ARRECHEA C., *La division foncière : harmonisation des pratiques et perspectives d'évolution*, Mémoire de DPLG, ESGT, 2018 ;
- BOTEAU J., *Le regard du Géomètre-Expert sur un projet de division*, Mémoire de DPLG, ESGT, 2014 ;
- DRABIK S., « *Servitudes et divisions* », Mémoire de TFE Cycle Ingénieur, ESGT, 2007 ;
- LEBORGNE P., *Servitudes et divisions foncières : L'implication du devoir de conseil du géomètre-expert*, Mémoire de DPLG, ESGT, 2017 ;
- MILLEVILLE S., *Les restrictions au droit de disposer*, Thèse de doctorat, Université Panthéon-Assas (Paris II), 2008.

## **III. Revues, périodiques universitaires et encyclopédies juridiques**

- « *Qu'est-ce qu'une enquête publique ?* », *Vacarme*, 1997/2, n° 2, page 30 ( <https://doi-org.proxybib-pp.cnam.fr/10.3917/vaca.002.0030> ) ;
- ALBIGES C., *Indivision : Généralité*, Répertoire de droit immobilier, Dalloz, Mars 2011 (actualisation : Décembre 2019) ;
- CABANIS T., *La subdivision d'une propriété déjà bâtie, 25 millions de propriétaires*, 2020, p30 ;

- CARPENTIER E. et TRÉMEAU J., *Le contrôle urbanistique des divisions foncières et le nouveau lotissement*, RFDA, Dalloz, 2012, p.876 ;
- CHAMOULAUD-TRAPIERS A., *Usufruit*, Répertoire de Droit Civil, Dalloz, 2012, (actualisé en 2019) ;
- DOMINO X. et BRETONNEAU A., *Ce que lotir veut dire*, AJDA, Dalloz, 2012, p.1851 ;
- Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH), *Pour une réforme du droit des lotissements*, AJDA, 2010, p.1180 ;
- JANET P., *La propriété pendant la révolution*, Revue des Deux Mondes, 3e période, Tome 23, 1877, p.320-354 ;
- KOENIG A., *Lotissement ou copropriété horizontale un beau débat téléologique*, RDI, Dalloz, 1996, p.321 ;
- LACAVE M., *Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France*, Ville en parallèle, n°14, 1989 ([Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France - Persée \(persee.fr\)](http://www.persee.fr)) ;
- MAILLOT J-L., *Permis de construire et « Division primaire » : faut-il ouvrir la « Boîte de Pandore » ?* CONSTRUCTION - URBANISME - N° 4 - AVRIL 2019 ;
- PONTIER J-M, *Bien exposés à des risques naturels : prévention plutôt que l'indemnisation*, AJDA, Dalloz, 2022, P.339 ;
- RIVIER M., *Division de parcelles agricoles : délai de 10 ans*, BIP, Juillet- Août 2011, p27-29 ;
- ROZEN N., *Où en est l'urbanisme de projet ?* RFDA, Dalloz, 2020, p.962 ;
- SABARLY C. et PELLEFIGUE M., *Réussir sa division foncière*, Le Particulier Immobilier, 2021, p30-33 ;
- SCHÜTZ R-N, *Inaliénabilité*, Répertoire de droit civil, Dalloz, 2021.

#### **IV. Revues professionnelles**

- MAZUYER F., *Principales caractéristiques du droit français de propriété*, Géomètre n°6, juin 1997 ;
- *PLU et division foncière*, Géomètre n°2067, Février 2010.

#### **V. Rapports et publications institutionnels**

- Association Congrès des Notaires de France, *La vente d'immeuble : sécurité et transparence*, 99e Congrès, 25 au 28 mai 2003, Deauville ;
- Chambre UNGE des géomètres-experts de l'Isère, *Guide pratique n°3 : le permis d'aménager* ;
- Chambre UNGE des géomètres-experts de l'Isère, *Guide pratique n°7 : la division primaire* ;
- Congrès des Notaires de France, *la propriété immobilière : entre liberté et contraintes*, 112e Congrès 5 au 8 juin 2016, Nantes ;
- MAZUYER F., RIGAUD P., *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits*, Commission foncier de l'Ordre des géomètres-experts, Publi-Topex, 2011 ;
- Ordre des Géomètres-Experts, *La propriété* ;
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinales sur l'acte foncier* ;
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des prestations*, 2018 ;
- Ordre des Géomètres-Experts, *Les réglementations connexes applicables au lotissement soumis à permis d'aménager*, 55 questions réponses sur..., Août 2021.

## **VI. Textes législatifs et réglementaires**

- Code civil ;
- Code de l'urbanisme ;
- Code du Patrimoine ;
- Code l'environnement ;
- Décret n°58-1464 du 31 décembre 1958 RELATIF AUX ZONES A URBANISER PAR PRIORITE ;
- Décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle ;
- Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation ;
- Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;
- Loi du 15 juin 1943 D'URBANISME ;
- Loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976 relative à l'organisation de l'indivision

- LOI constitutionnelle no 2005-205 du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'environnement (1) ;
- LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1) ;
- LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- PPRI de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines – Règlement – Juin 2007.

## **VII. Décisions de justice**

- Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 15 avril 1980, 78-15.245 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 2, du 18 octobre 1989, 88-13.878 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 février 1983, 81-15.509 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 octobre 1995, 93-14.277 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 30 janvier 1996, 95-70.040 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 22 mai 1996, 93-19.462 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 14 mars 2006, 05-11.334 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, 13 janvier 2009, n°07-19961 ;
- Cour de Cassation, Chambre civile 3, 21 janvier 2016, n° 15-10.566 ;
- CAA de BORDEAUX, 5ème chambre, 29/08/2019, 17BX03536 ;
- Conseil d'Etat, 2 / 4 SSR, du 18 avril 1969, 70163 ;
- Conseil d'Etat, 31 mars 2010, Ven c/ Commune de Martigues, n ° 310774 ;
- Conseil d'État, Section du Contentieux, 27 juillet 2012, 342908.

## **VIII. Conférences professionnelles**

- Cecil de Cet Bertin, « *Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes* », SEQUEDEM sur la propriété, 11 juillet 2012 (Séminaire) ;
- *Division foncière*, Formation des Géomètres Expert stagiaire, 2015 .

## **IX. Entretiens**

- **M. DORANGE J-C.** Géomètre Expert à QUALIGEO EXPERT ;
- **M. LLORCA C.**, Géomètre expert et expert près de la cour d'appel de Versailles ;
- **M. LLORCA G.**, Géomètre expert et expert près de la cour d'appel de Versailles ;
- **M MIGNIOT F.**, Géomètre Expert à QUALIGEO EXPERT.

## X. Webographie

- <https://www.unge.net/fichiers/actualite/800-ungeimmobilier-en-pratique2020.pdf>
- <https://www.cerema.fr/fr/projets/bonnes-pratiques-divisions-parcellaires>
- <http://www.geometre-expert.fr/oge/>
- [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000030101275/2015-12-31/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000030101275/2015-12-31/)
- <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-division-fonciere-r308.html>
- [ecologie.gouv.fr](http://ecologie.gouv.fr)
- [https://ftesson1.perso.univ-pau.fr/tesson/images/fiches%20doc/PC\\_Lot.pdf](https://ftesson1.perso.univ-pau.fr/tesson/images/fiches%20doc/PC_Lot.pdf)
- [Atlas des patrimoines \(culture.fr\)](http://atlas.patrimoine.culture.fr)
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

## **Table des annexes**

**Annexe1** : Tableau récapitulatif des différents types de division foncière

**Annexe 2** : Guide des bonnes pratiques des division foncière par le CEREMA

**Annexe 3** : Certificat d'urbanisme (CU) et réponse du service instructeur

## Table des figures

**Figure 1** : représentation d'une servitude de passage sur la parcelle B qui dessert le lot A.

**Figure 2** : représentation d'une division la parcelle B en B1 et B2 générant un terrain à bâtir. La future construction devra respecter les différentes règles d'implantation.

**Figure 3** : le géomètre marque sur le plan que la limite de division vaudra bornage lorsque l'acte authentique sera signé par les différents partis. (archives Qualigéo Expert)

**Figure 4** : projet de division qui va générer un terrain à bâtir sans nécessité de viabilisation. (dossier de Qualigéo Expert)

**Figure 5** : la parcelle, objet de l'opération, se trouve dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

**Figure 6** : PPRI des Yvelines avec les différentes zones de prescriptions et quelques données altimétriques (donnée recueillie pour le traitement d'un dossier de Qualigéo Expert)

**Figure 7** : sur le plan, le géomètre a dessiné la limite entre la zone Bleu et la zone Rose du PPRI (ligne en tireté de couleur magenta). Lorsque le terrain sera appelé à être divisé, chaque partie sera soumise à des règles spécifiques relevant des différentes zones. (dossier de Qualigéo Expert)

**Figure 8** : carte interactive du site Géorisques.gouv.fr avec des aplats de couleur correspondants aux différents risques présents dans les Yvelines plus précisément à Viroflay et ses alentours

# Annexe1 : Tableau récapitulatif des différents types de division foncière



*Sécuriser les montages immobiliers,  
quel outil pour diviser ?*

## Tableau comparé des différents outils au service de la division foncière

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Fiche outils - novembre 2020



MINISTÈRE  
DE LA COHESION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

	Lotissement	Permis de construire valant division (PCVD)	Division primaire	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Permis d'aménager « multi-sites »
Définition	<p><b>Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.</b></p> <p><b>Un ou plusieurs unité(s) foncière(s) contigües :</b> Il s'agit d'un lot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Plusieurs unités foncières peuvent être divisées à la condition qu'elles soient contigües.</p> <p><b>Une division foncière :</b> dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, pas de division foncière.</p> <p>Les divisions en volumes échappent donc, en principe, au lotissement (dissociation du sol, du tréfond et de l'espace le surplombant). L'acquéreur du volume exerce le droit de construire lié à son droit réel au sein de ce volume mais pas sur le sol puisque son droit réel ne porte pas sur ce dernier.</p> <p><b>Une division en propriété :</b> Il s'agit de la division d'un terrain par transfert d'une partie de la propriété du sol. Ce transfert peut résulter de mutations à titre gratuit ou onéreux (vente, donation, partage d'une indivision).</p> <p><b>Une division en jouissance :</b> Elle s'opère par le transfert du droit de construire sur une parcelle sans pour autant emporter le morcellement de la propriété du sol (la propriété du sol reste unique). Ce transfert du droit de construire peut résulter d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail de droit commun assorti du droit de construire.</p> <p><b>La création d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis :</b> Il faut cette intention. Il y a lotissement dès la première division en vue de construire au moins un nouveau bâtiment.</p> <p><b>Tous les lotissements sont soit soumis à permis d'aménager (PA), soit à déclaration préalable (DP).</b></p> <p><b>À noter :</b> <b>Ne constituent notamment pas des lotissements, en plus des divisions exposées ci-contre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis</li> <li>• Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contigüe</li> <li>• Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique</li> <li>• Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans le cadre du droit de délaissement</li> <li>• Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement</li> </ul>	<p><b>Construction sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.</b></p> <p><b>Plusieurs bâtiments :</b> le projet doit porter sur la construction d'au moins deux bâtiments autonomes et distincts, quelle que soit leur nature ou leur destination</p> <p><b>Une ou plusieurs unité(s) foncière(s) :</b> l'opération peut porter sur plusieurs terrains à la condition qu'ils constituent une unité foncière, c'est-à-dire un lot de propriété d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Plusieurs unités foncières peuvent être divisées à la condition qu'elles soient contigües</p> <p><b>Une division avant l'achèvement de la totalité du programme de construction :</b> La division est réalisée soit avant le démarrage des travaux, soit pendant la phase de construction mais toujours avant l'achèvement</p> <p>Cet outil est traditionnellement utilisé pour les opérations en VEFA impliquant une division foncière au fur et à mesure des constructions</p>	<p><b>Division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.</b></p> <p><b>Une division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière</b></p> <p><b>Un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison individuelle :</b> sont considérés comme des maisons individuelles les immeubles ne comportant pas plus de deux logements et destinés au même maître d'ouvrage</p> <p>Le pétitionnaire de la demande de permis de construire n'est pas le propriétaire du terrain, mais le futur acquéreur</p> <p><b>La division doit intervenir après la délivrance du permis de construire, de préférence, définitif :</b> La promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire définitif ne doit pas déroger à la non rétroactivité (1304-6 C. Civ.)</p>	<p><b>Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.</b></p> <p>La ZAC est réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en régie par la personne publique ;</li> <li>• concédée par la personne publique à un aménageur.</li> </ul> <p>(Cf. Fiche outils ZAC).</p>	<p>À titre expérimental, pendant 5 ans, la mise en œuvre d'une convention d'opération de Revitalisation du Territoire (ORT) peut donner lieu à la délivrance d'une <b>autorisation unique de permis d'aménager portant sur des unités foncières non contigües</b> lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.</p> <p>Ce PA peut être mis en œuvre hors des périmètres d'intervention prioritaire.</p>

	Lotissement	Permis de construire valant division (PCVD)	Division primaire	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Permis d'aménager « multi-sites »
Nombre de lots / bâtiments créés	Au moins un lot à bâtir	Réalisation d'au moins deux bâtiments distincts	Réalisation d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle	Ni minimum, ni maximum	Au moins un lot à bâtir sur différents sites
Autorisation d'urbanisme/administrative requise ?	<p><b>OUI</b> PA / DP Puis PC</p> <p>Plus précisément : Un PA est requis en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ;</li> </ul> <p><b>OU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des Monuments Historiques, dans un site classé ou en instance de classement.</li> </ul> <p>Dans les autres cas, une DP sera suffisante.</p>	<p><b>OUI</b> PCVD</p> <p>Lorsque des <b>voies et espaces communs</b> sont prévus, le dossier de PC est complété par le projet de constitution d'une <b>association syndicale des acquéreurs</b> à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs (sauf en cas de copropriété ou de convention de transfert avec la commune ou l'EPC)</p>	<b>NON</b>	<p><b>OUI</b></p> <p>Approbation dossier de création et dossier de réalisation de la ZAC</p>	<p><b>OUI</b></p> <p>PA</p>
Titulaire de l'autorisation de diviser	Le lotisseur	Le ou les maître(s) d'ouvrage	Le futur acquéreur ou preneur	L'aménageur (implique que la ZAC soit créée et l'aménageur désigné en cas de concession d'aménagement)	L'aménageur multi-sites
Moment de la division	Après l'obtention de l'autorisation et, en principe, après l'achèvement de l'ensemble des travaux de viabilisation si le lotissement nécessite un PA	Avant l'achèvement de l'ensemble du projet de construction	Après l'obtention d'un permis de construire définitif par le futur acquéreur ou preneur	Lorsque l'aménageur cède la charge foncière aux constructeurs	En principe, au moins après l'obtention de l'autorisation (PA)
Echelle d'application des règles d'urbanisme	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du périmètre du lotissement (c'est-à-dire, à l'échelle du terrain avant division et non lot par lot) sauf si le règlement du PLU s'y oppose	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du périmètre du terrain avant la division (et non lot par lot) sauf si le règlement du PLU s'y oppose	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du périmètre du terrain avant la division. Dans l'hypothèse où, postérieurement à la division du terrain mais avant l'achèvement des travaux, le pétitionnaire dépose une demande de permis modificatif, il y a lieu d'apprécier la légalité de cette demande sans tenir compte des effets, sur le terrain d'assiette, de la division intervenue  (CE 12/11/2020 SCI 3 rue Jules Gautier, req. n° 421590 - Rec. CE.)	Application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du terrain issu de la division	En principe, application des règles d'urbanisme (PLU) à l'échelle du lot

	Lotissement	Permis de construire valant division (PCVD)	Division primaire	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Permis d'aménager « multi-sites »
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une répartition libre de la surface constructible entre les différents lots</li> <li>Pour les permis de construire sollicités sur les lots aménagés, une cristallisation des règles d'urbanisme dans le périmètre du lotissement pendant 5 ans à compter de l'obtention de la DP ou de la déclaration d'achèvement du lotissement (en cas de PA)</li> <li>L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un SCOI ou d'un PUI ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le PA a été accordé ou la DP a été prise (et donc à la cristallisation des règles d'urbanisme pourtant annulées)</li> <li>La possible régularisation d'une division foncière intervenue sans DP (pour les lotissements soumis à DP sédentaire). Dans ce cas, la demande de permis de construire pourra tenir lieu de DP de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nécessite uniquement la délivrance d'un PC, celui-ci autorisant à la fois la division du terrain, sa viabilisation et la construction des bâtiments (permis qui sera inscrit dans les conditions et délais habituels fixés par le Code de l'urbanisme)</li> <li>La division doit intervenir avant l'achèvement des travaux et non préalablement à l'obtention du PC comme en matière de lotissement</li> <li>Le ou les titulaires du PCVD peuvent, à la différence du lotisseur, envisager la cession du terrain issu de la division dès l'obtention du permis « définitif » sans qu'aucune obligation ne soit mise à sa charge. Ainsi, le ou les titulaires pourraient décider de réaliser les travaux de viabilisation visés dans le permis ou les laisser à la charge de l'un des futurs propriétaires de terrain(s) divis</li> <li>Le PCVD permet de conclure avec la commune une convention destinée à prévoir le transfert dans le domaine public communal des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Simplicité et rapidité de la procédure: elle permet tout à la fois de faire réaliser l'opération par un tiers, de diviser le terrain et de le céder, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir d'autre autorisation administrative que la délivrance d'un PC qui sera inscrit dans les conditions et délais habituels. Aucune pièce spécifique n'est requise dans le dossier de demande de permis de construire</li> <li>Le nombre de divisions primaires sur une même propriété foncière n'est pas limité</li> <li>Le reliquat de terrain conservé par le propriétaire reste constructible via la seule délivrance d'un PC ou d'un PA</li> <li>Le permis peut être obtenu par le propriétaire qui pourra transférer l'autorisation à l'acquéreur du terrain qui n'a plus l'obligation de l'obtenir lui-même</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôle d'une cohérence d'ensemble d'un projet d'aménagement</li> <li>Peut permettre la revalorisation d'un site, parfois en friche ou sous utilisé</li> <li>Permet de mener une réflexion sur les équipements publics nécessaires à la zone et de les faire financer dans le cadre des droits à construire à l'occasion des cessions de terrains</li> <li>Permet d'imposer un cahier des prescriptions architecturales, urbaines paysagères et environnementales aux constructions à édifier au sein de la ZAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternative aux ZAC permettant les actions de revitalisation dans des secteurs comportant plusieurs dents creuses non contiguës et des secteurs non contigus</li> <li>La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'EPCI compétent</li> <li>Permet de renforcer l'attractivité des centres des villes en menant des projets sur plusieurs sites non contiguës tout en gardant une cohérence architecturale et paysagère</li> </ul>
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un régime strict de commercialisation des lots autorisés dans le cadre d'un PA :</li> <li><b>Avant la délivrance du PA :</b></li> <li>Impossible de consentir une promesse de vente</li> <li>Aucun acompte ne peut être accepté</li> <li><b>Après la délivrance du PA :</b></li> <li>Seule une promesse unilatérale de vente peut être conclue</li> <li>Le montant de l'indemnité d'immobilisation ne peut excéder 5 %</li> <li>Le lotisseur ne peut procéder à la vente définitive des lots qu'à l'achèvement complet des travaux ou, s'il y a été autorisé, à compter de l'achèvement des travaux autres que de finition ou à compter de l'autorisation de vente par anticipation (quel que soit le stade d'avancement des travaux)</li> <li>L'obtention des permis de construire les lots ne peut se faire qu'à l'achèvement des travaux d'aménagement et après la constatation de cet achèvement (sauf exceptions)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nécessité de s'associer à un ou plusieurs maîtres d'ouvrages des lots qu'une partie du projet à réaliser ne relève pas de la compétence du pétitionnaire principal et de se mettre d'accord préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, sur la consistance du projet, la répartition du terrain etc.</li> <li>Solidarité des co-titulaires du permis quant au respect de ses prescriptions et de son exécution qu'ils soient co-pétitionnaires de la demande des l'origine, ou qu'une partie du permis soit ultérieurement transférée partiellement</li> <li>Cette solidarité vaut également au regard du paiement de la taxe d'aménagement</li> <li>Le PCVD impose que l'ensemble du projet soit précisément défini à la date du dépôt du dossier de demande de PC, ce qui enlève beaucoup de souplesse à l'opération</li> <li>Les travaux, sauf prorogation doivent être entrepris dans un délai de 3 ans à compter de la notification du permis et une interruption de plus de 1 an des travaux au-delà du délai de 3 ans entraîne la caducité de l'autorisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le propriétaire du terrain doit demeurer propriétaire d'une partie de l'unité foncière</li> <li>La division primaire ne permet pas de régler la question des travaux de viabilisation du terrain qui devra être envisagée dans un cadre contractuel entre le propriétaire du terrain et les futurs acquéreurs des terrains</li> <li>Incertitude sur l'application des règles d'urbanisme au terrain initial ou au terrain destiné à être détaché (CAA Lyon 12 novembre 2013, req. n° 13LY00584 et position contraire de la doctrine administrative - Rép. Min. JOAN 6 juillet 2010)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'aménagement de grande envergure dont le pendant est la mise en place d'une procédure longue et complexe à mettre en œuvre. Elle dure en moyenne au minimum 18 mois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En attente d'un retour d'expérience compte tenu de la nouveauté et du caractère expérimental de l'outil introduit par la loi ELAN</li> </ul>

## Textes de référence

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : art. 157
- Code de l'urbanisme : L. 442-1 et suivants ; R. 431-24 ; R. 442-1 et suivants ; L. 311-1 ; R. 421-19 ; R. 421-23
- Code de la construction et de l'habitation : L. 303-2 et L. 231-1
- CE 27 juin 2005 *Commune de Chambéry*, req. n° 264667 (sur la notion d'unité foncière)
- CE 19 juin 2019 *M. A c/ Commune de Saint-Herblain*, req. n° 413967 (sur la taxe d'aménagement et la solidarité)

### + Pour aller plus loin ...

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique aménagement opérationnel :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/amenagement-operationnel-r2.html>

### Rédacteurs ...

Audrey Lebeau, Addeu avocats pour le Cerema

### Contacts ...

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaële Ratto

Aménagement opérationnel - Raphaële Ratto

Maquettage  
[www.laurentmathieu.fr](http://www.laurentmathieu.fr)

Date de publication  
Décembre 2020

© 2020 - Cerema  
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur  
[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment

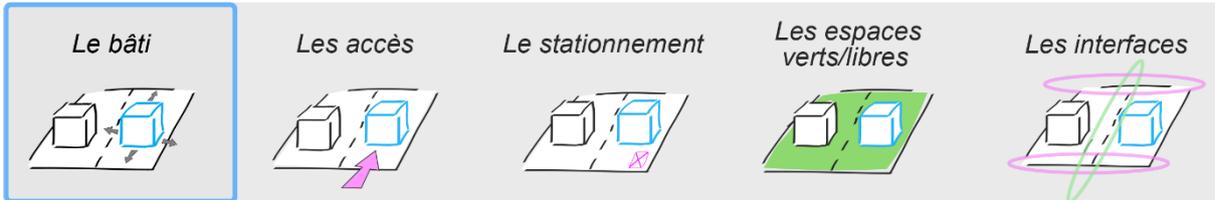
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)  
Cerema Territoires et ville - 2 rue Antoine Charial - 69426 LYON cedex 03 - Tél. +33 (0)4 72 74 58 00  
Siège social : Cité des mobilités - 25 av. François Mitterrand - CS 92803 - 69674 BRON Cedex - Tél. +33 (0)4 72 14 30 30

# Annexe 2 : Guide des bonnes pratiques des division foncière par le CEREMA

## Guide des bonnes pratiques de division parcellaire



### Fiches composantes



#### Limiter les vis-à-vis

S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison. Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

<p>Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.</p>	<p>Eviter de créer des ouvertures principales face à face.</p>
<p>S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.</p>	<p>Construire un semi patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.</p>

**Préserver l'intimité**

**Astuce**

Pour les ouvertures secondaires, utiliser des ouvertures en toiture (puit de lumière) ou en façade en utilisant des matériaux laissant passer la lumière mais interdisant les vues (pavés de verre, polycarbonate, etc.)

#### Limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines

Adapter la hauteur de la construction de façon à préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

--	--

Adapter l'implantation de la construction, par exemple en l'adossant à un bâti existant en mitoyenneté. Si possible faire porter les ombres sur les espaces séparatifs ou sur les façades aveugles ne comportant pas d'ouverture.

--	--

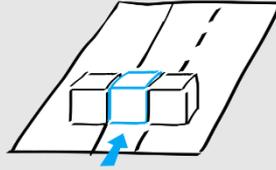
**Attention aux ombres portées !**

Penser à l'orientation et aux ombres portées au fil de la journée, des saisons.

## Limiter les déperditions énergétiques

Favoriser la compacité:

- par la forme du bâti, en limitant la surface des façades par exemple.
- par l'implantation, en s'adossant à un bâti existant par exemple.



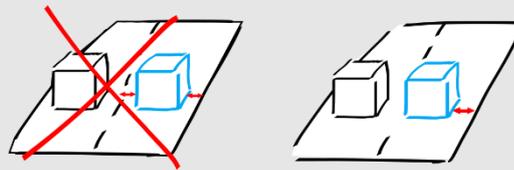
Adapter les ouvertures en fonction de l'orientation (ex: grandes baies au sud et plus petites au nord).

Valoriser les qualités environnementales

## Sur les parcelles contraintes, éviter la perte d'espace

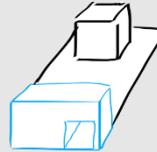
Optimiser les espaces

Implanter le bâti en limite séparative.



## Rendre possible la construction d'un second logement sur les parcelles contraintes

Construire une maison porche pour permettre un accès à la maison existante à l'arrière.



Déplacer l'entrée de la construction pour rendre la division possible.



Optimiser les espaces



**Pensez à la servitude de cour commune !**

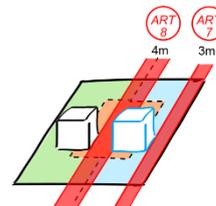
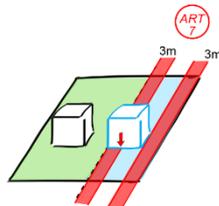
Article L471-1 du code de l'urbanisme

Certains PLU renvoient à la possibilité de convention de cour commune entre voisins afin de déroger à l'article 7 du PLU (article qui régit les retraits par rapports aux limites séparatives). Cette servitude peut être intéressante dans le cas d'une division si les règles de retrait à l'article 7 empêchent la réalisation du projet.

Par exemple, le règlement de PLU de votre commune impose à l'article 7 un retrait de 3m par rapport aux limites séparatives. Or la largeur de la parcelle ne permet pas la construction de la nouvelle maison issue de la division.



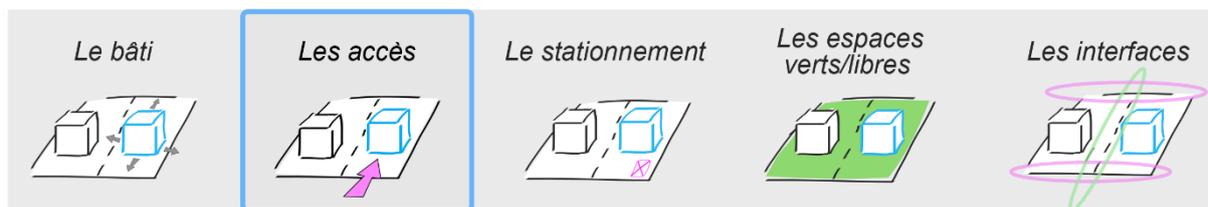
Si l'article 8 impose un retrait de 4m entre 2 constructions par exemple, en réalisant une servitude de cour commune, la zone (en orange ci-dessous) est considérée comme une unité foncière. C'est donc l'article 8 qui s'applique et qui, dans cet exemple, permet la réalisation du projet.



# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire



## Fiches composantes



### Mutualiser les accès entre voisins

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet:

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (Personnes à mobilité réduite).

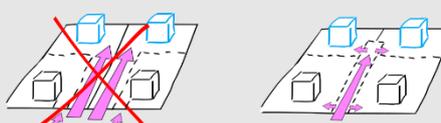
Valoriser les qualités paysagères

Optimiser les espaces

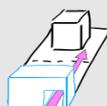
Division à l'avant.



Double division à l'arrière.



Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



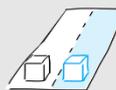
Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.

### Eviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès

Valoriser les qualités paysagères

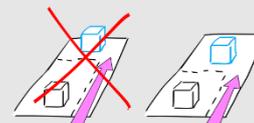
Optimiser les espaces

Dans la mesure du possible, privilégier la division latérale.



Division latérale

Lorsque la forme en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface. De plus la longueur des accès impacte la longueur et le coût des réseaux.



Division à l'arrière en drapeau



Pensez à utiliser la servitude de passage !

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Les avantages d'une telle servitude sont multiples, elle permet notamment de réduire le prix de vente de la parcelle divisée en retirant du terrain la surface destinée à l'accès. Sur les parcelles étroites, la servitude de passage permet au fonds servant de conserver l'usage de cet espace en jardin si l'aménagement est réalisé dans cette optique (revêtement végétalisé, absence de clôture ou de haie).



Accès unique et trop long

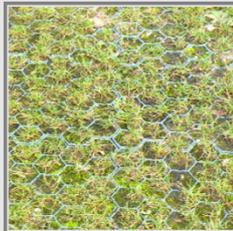


Accès trop larges

## Limiter l'imperméabilisation des sols

Utiliser des matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Dalles alvéolées



Pavés enherbés



Mélange terre-pierre



Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnementales



### Astuce

Utiliser un revêtement végétal pour la voie d'accès permet de comptabiliser cette surface dans le calcul du coefficient d'espace vert\* (article 13 du PLU) si le règlement de PLU le permet.

\*Rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts et la superficie totale de la parcelle.

## Valoriser les espaces dédiés aux accès

Valoriser les qualités paysagères

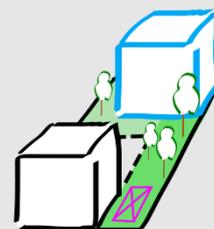
Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du quartier pavillonnaire.

Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés etc.). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.



Revêtement stabilisé et bande centrale enherbée.

Permettre d'autres usages sur l'espace consacré aux accès. Sur les parcelles contraintes, utiliser l'accès comme jardin d'agrément par exemple, si la largeur le permet.

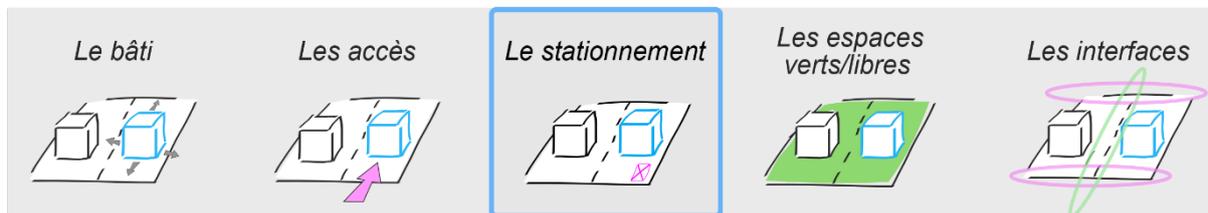


La maison en fond de parcelle et le stationnement à l'avant permettent d'utiliser la largeur de l'accès en jardin d'agrément.

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire



## Fiches composantes

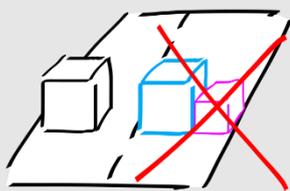


### Intégrer le stationnement dans le paysage

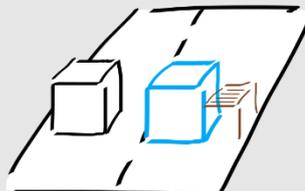
Valoriser les qualités paysagères

Optimiser les espaces

Eviter les constructions annexes trop imposantes et préférer les constructions légères moins consommatrices d'espace et plus discrètes.



Garage imposant couvert et clos



Garage non clos type pergola



Garage intégré à la construction par une unité de l'ensemble habitation / garage tant par le style architectural que dans l'utilisation des matériaux.



Construction légère, discrète, insérée au sein de la végétation.

## Mutualiser le stationnement entre voisins

Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

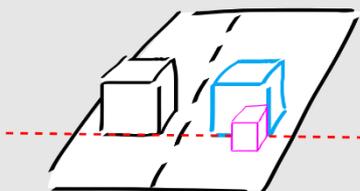


*Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.*

Optimiser les espaces

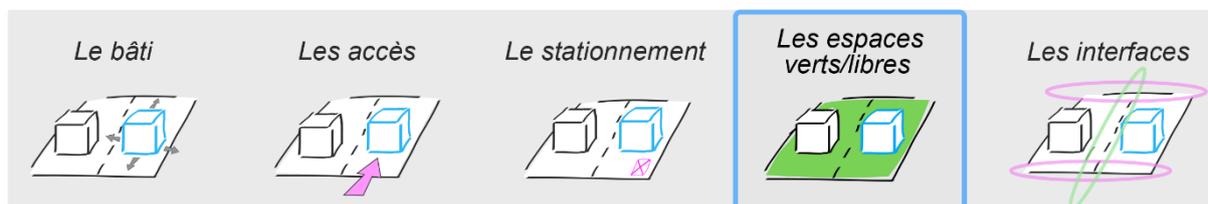
## Optimiser l'implantation du stationnement sur la parcelle

Le cas échéant, implanter le stationnement dans la marge de recul où les habitations ne sont pas autorisées par le règlement d'urbanisme.



Optimiser les espaces

## Fiches composantes

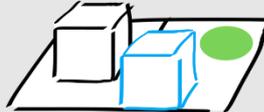


### Privilégier des jardins d'un seul tenant

Eviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin, adaptée à ses propres habitudes et à ses propres souhaits.



*Sur les parcelles contraintes, une maison implantée au milieu du terrain crée de petits espaces éparpillés.*



*Une maison implantée en limite séparative de la parcelle et à l'alignement de la voie permet de dégager un espace plus grand et utilisable du côté opposé.*

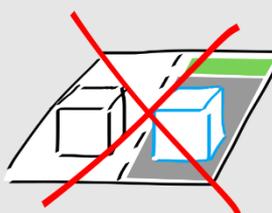
Valoriser les qualités paysagères

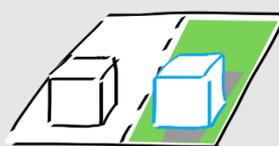
Optimiser les espaces

Valoriser les qualités environnementales

### Rechercher un équilibre entre espaces artificialisés et naturels

Utiliser des matériaux perméables. Une multitude de matériaux de revêtement permet une perméabilité des sols tout en s'adaptant aux différents usages : accès des véhicules, allées piétonnes, terrasses, jardins d'agrément, etc. (cf matériaux proposés dans la fiche "accès").





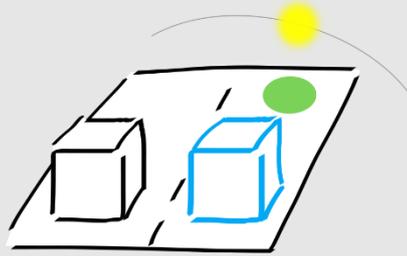
Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnementales

## Favoriser l'ensoleillement des jardins

Organiser l'implantation et la forme du bâti de manière à favoriser une exposition au sud du jardin.

Valoriser les qualités paysagères

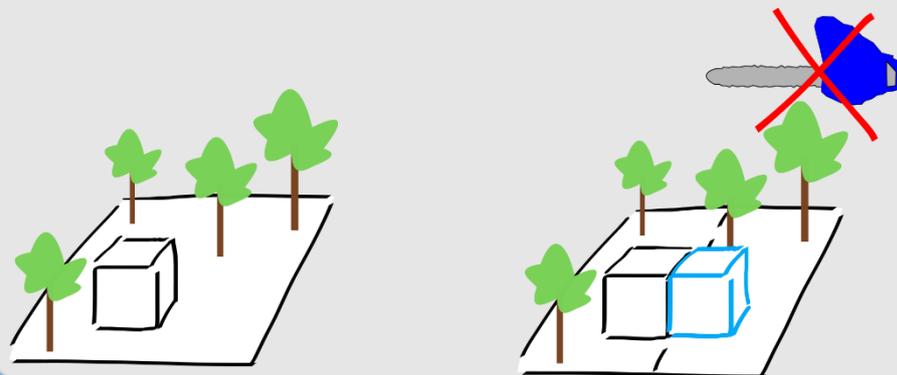


## Respecter le contexte paysager, patrimonial et environnemental

Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnementales

Conserver les éléments remarquables comme les coeurs d'îlots (espace vert préservé au coeur d'un groupe d'habitation), arbres remarquables, murets...



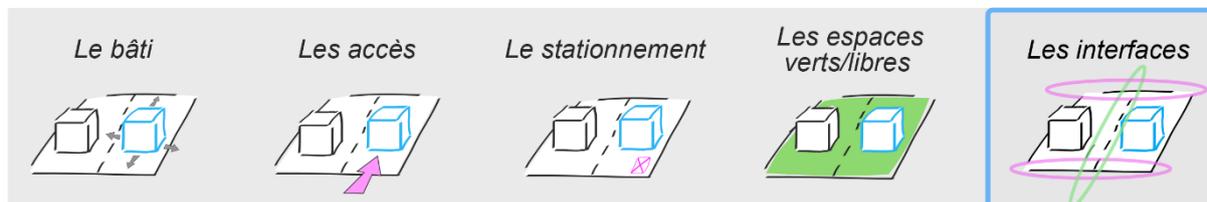
**Pensez aux servitudes privées !**

La servitude de cueillette par exemple, permet de continuer à cueillir les fruits sur un arbre situé sur la parcelle divisée.

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

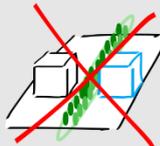


## Fiches composantes

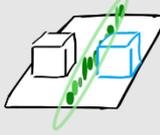


### Mutualiser les dispositifs de séparation

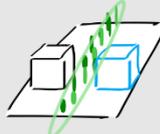
Eviter de doubler les dispositifs de séparation pour limiter leur emprise:



privilégier l'aménagement d'une seule ligne de haie (haie mitoyenne)...



...ou en quinconce pour rompre l'aspect rectiligne.



Valoriser les qualités paysagères

### Privilégier les espèces locales

Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnementales

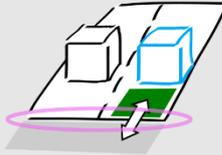
Privilégier une haie composée d'une variété d'espèces locales et non envahissantes. Ces espèces seront plus résistantes car adaptées au climat et plus faciles à trouver chez un pépiniériste.



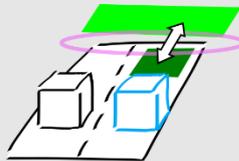
Dans cet exemple, la haie est intéressante car elle est constituée d'une variété d'espèces. Le choix d'un feuillage persistant préserve l'intimité même en hiver. De plus, l'implantation non linéaire de la haie permet de rompre avec l'aspect régulier des jardins.

## Eviter les ruptures trop brutales

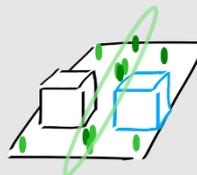
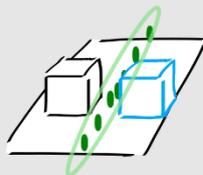
Créer un espace de transition entre espace public et privé. Utiliser la végétation pour aménager un jardin de "présentation" qui va faire "tampon" entre l'espace public et l'espace plus intime.  
NB : l'orientation solaire est également à prendre en compte et rendra ce dispositif plus ou moins judicieux selon l'exposition de la parcelle.



Utiliser la végétation pour gérer les transitions entre parcelles privées et espaces ouverts (champs, bois...).



Aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses.



*Ici, la limite n'est pas matérialisée par une clôture mais par une haie variée peu dense participant à la qualité paysagère.*

Valoriser les qualités paysagères

Préserver l'intimité

! Astuce

La limite séparative n'a pas forcément vocation à être totalement opaque. Il est possible d'aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses en composant avec la végétation.

# Annexe 3 : Certificat d'urbanisme (CU) et réponse du service instructeur

**Imprimer**    **Enregistrer**    **Réinitialiser**

1/6



Liberté • Égalité • Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ  
DE L'URBANISME

## Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410\*05

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

C U

Dpt	Commune	Année	N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le \_\_\_\_\_

Cachet de la mairie et signature du receveur

### 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

### 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.  
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

**Vous êtes un particulier**    Madame     Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCI,...) : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame     Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

### 3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_ s.vallon@qualigeo-expert.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

### 4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.  
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Adresse du (ou des) terrain(s)**

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Références cadastrales<sup>1</sup> : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : 1.914 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

cl

**5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui  Non Eau potable : Oui  Non Assainissement : Oui  Non Électricité : Oui  Non 

Observations :

**État des équipements publics prévu**

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

**6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À POISSY

Le : 10/01/2022



Signature du (des) demandeur(s)

**Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.**

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

### Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe :    Section :    Numéro :  0  1  1  2   
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : ... 32 m<sup>2</sup> .....

Préfixe :    Section :    Numéro :  0  1  1  6   
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : ... 83 m<sup>2</sup> .....

Préfixe :    Section :    Numéro :  0  2  8  6   
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : ... 1.799 m<sup>2</sup> .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

Préfixe :    Section :   Numéro :      
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : .....

cl



## Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

Constructions de bâtiments sur 3 terrains à bâtir (lots 1, 2 et 3) de 958 m<sup>2</sup> environ et Partie B (voirie de 499 m<sup>2</sup> environ).

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

cl



## Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme



Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

### 1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

#### • Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

#### • Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

#### • La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

#### • Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

### 2. Modalités pratiques

#### • Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

#### • Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

#### • Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

**La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.**

#### • Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

**Attention** : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

CL

### 3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> <b>CU1.</b> <b>Un plan de situation</b> [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	<p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve.</p> <p>Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler l'adresse du terrain</li> <li>- Représenter les voies d'accès au terrain ;</li> <li>- Représenter des points de repère.</li> </ul> <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;</p> <p>Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>CU2.</b> <b>Une note descriptive succincte (se reporter à la page 4)</b>	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...),</li> <li>- la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ;</li> <li>- la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.</li> </ul>
S'il existe des constructions sur le terrain :		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>CU3.</b> <b>Un plan du terrain, s'il existe des constructions.</b>	<p>il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>

CL



**CERTIFICAT D'URBANISME L. 410-2 OPERATIONNEL  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE POISSY**

**CU 78498 22 Y0022**

Demande déposée le : <b>10/01/2022</b>	Demandeur :
Adresse du terrain : <b>41 Rue de Migneaux 78300 Poissy</b>	<b>Monsieur et Madame LOHOU Christian et Dominique 41 Rue de Migneaux 78300 Poissy</b>
Référence cadastrale : <b>AL112, AL116, AL286</b>	

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande <sup>(1)</sup> : **1 914,00 m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Demande de certificat d'urbanisme opérationnel : possibilité de réaliser une opération déterminée (**article L. 410-1-b du Code de l'Urbanisme**) nature de l'opération :

**Construction de bâtiments sur 3 terrains à bâtir (lots 1, 2 et 3) de 964 m<sup>2</sup> environ et Paris B (voirie de 488 m<sup>2</sup> environ).**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le **10/03/2022**, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux cadres 4 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**CADRE 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2020\_01\_16\_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020\_014 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,

**CONSIDERANT qu'en application de l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 10/03/2022,**

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UAd	Cœur de village et hameau	

Nota Bene : Les superficies et pourcentages ne sont donnés qu'à titre indicatif.

**CADRE 5 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Art L. 410-1-b)**

Le projet consiste principalement à détacher 3 lots à bâtir et créer une voie d'accès, une partie du projet étant relative à la démolition d'un garage existant.

Ce type de projet est soumis à permis d'aménager pour la création du lotissement et permis de démolir et déclaration préalable le cas échéant concernant le garage, ainsi qu'à permis de construire pour les constructions envisagées sur les lots.

A ce stade et en l'état des éléments transmis, le projet tel qu'envisagé semble réalisable, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- le projet devra respecter l'ensemble du règlement du PLUi pour la zone considérée, ainsi que l'ensemble des prescriptions et recommandations qui pourront être émises au cours de l'instruction notamment par les services consultés, tel par exemple l'inspection générale des carrières.

En particulier :

- compte tenu du dénivelé important, un relevé de géomètre mentionnant le niveau du terrain existant, et relevant la végétation existante devra être joint à toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme.

L'opération est **REALISABLE** sous réserves du respect des observations formulées ci-dessus et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-dessous.

**CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Consulter le géoportail de l'urbanisme pour connaître la nature des servitudes d'utilité publique dont est grevée la ou les parcelle(s) : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

La liste des servitudes d'utilité publique, dont est grevée la commune comprise dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est annexée au présent certificat.

**CADRE 7 : AUTRES PERIMETRES APPLICABLES AU TERRAIN**

- Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).

**CADRE 8 : ACCORDS NECESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : Architecte des Bâtiments de France (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines)

**CADRE 9 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (en application de la délibération n° CC\_2020-02-06\_36 du conseil communautaire du 06 février 2020 confirmant le périmètre de droit de préemption urbain préalablement instauré par la commune).

Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice de la Société d'Aménagement foncier et d'Etablissement rural (SAFER).

Le terrain est soumis au droit de préemption au titre d'une Espace Naturel Sensible au bénéfice du Département des Yvelines ou de la commune.

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption.

**ATTENTION :** Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. **Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie de la commune où est situé le bien.** Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée. **SANCTION :** Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Assainissement : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint  
 Voirie : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint  
 Eau potable : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint  
 Electricité : Voir avis d'ENEDIS ci-joint

**La capacité de raccordement et d'alimentation sera étudiée au permis de construire.**

**CADRE 11 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS**

*(Article L. 332-6 et suivants, L. 332-10 et suivants et L. 520-1 du code de l'urbanisme)*

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

- **Taxe d'Aménagement** qui est composée de la part communale fixée à , de la part départementale fixée à 1,3% et de la part régionale fixée à 1% *(en application de la délibération n° CC-2017-11-16-05 du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et des articles L. 331-10 et suivants du Code de l'Urbanisme)*.

- **Redevance relative à la création dans la région Ile-de-France (locaux à usage de bureaux, commerce et stockage)** *(articles L. 520-1 et R. 520-1 du Code de l'Urbanisme)*.

- **Redevance d'archéologie préventive** *(Arrêté du 22 décembre 2017 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive)*.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- **Participations** pour équipements publics exceptionnels *(articles L.332-6-1-2°c) et L. 332-8) du Code de l'Urbanisme*.

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

- Participation pour Assainissement Collectif *(article L.1331-7 du Code de la Santé Publique)*.

- Financement d'un équipement propre *(article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme)*.

**CADRE 12 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Le pétitionnaire doit se conformer aux avis joints.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

La création du bateau sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et sera à la charge du pétitionnaire.

Les observations suivantes devront impérativement être prises en compte, à savoir :

- le projet de construction devra prévoir :

- une implantation coordonnée avec l'autre lot à bâtir ou avec le lot bâti,
- un avant-projet sera présenté avant le dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols,
- une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture, des matériaux, de leurs teintes et à l'insertion de la construction dans son environnement,
- une grande vigilance sera portée sur le traitement des espaces libres et plantations et le maintien des arbres existants.

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

**ATTENTION : Le non-respect des formalités administratives ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 €, en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.**

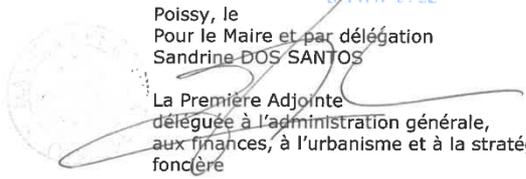
**La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

A POISSY, le

- 5 MAI 2022

Poissy, le  
Pour le Maire et par délégation  
Sandrine DOS SANTOS



La Première Adjointe  
déléguée à l'administration générale,  
aux finances, à l'urbanisme et à la stratégie  
foncière

#### NOTA BENE

A titre d'information et nonobstant leur inopposabilité, sont jointes ci-après les servitudes d'utilité publique grevant le terrain de la présente demande de certificat listées en annexe de l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune à ce jour remplacé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020 (référéncé au cadre 3 ci-avant) :

•  
Pour compléter cette information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020, opposable, a également mis à jour les servitudes d'utilité publique suivantes :

COMMUNES	13 Canalisations de gaz (GRT GAZ)	Sols pollués (information)	Fronts rocheux (information)	Plan d'Exposition au Bruit des Mureaux (information)
Achères	15 juin 2017			
Andrésy	15 juin 2017	2 avril 2019	30 octobre 2019	
Arnouville-lès-Mantes	9 février 2017			
Aubergenville	15 juin 2017			
Auffreville-Brasseuil	30 avril 2018			
Aulnay-sur-Mauldre				
Boinville-en-Mantois	9 février 2017			
Bouafle	11 février 2019			
Breuil-Bois-Robert				
Brueil-en-Vexin				
Buchelay	11 février 2019			
Carrières-sous-Poissy	30 avril 2018			
Chanteloup-les-Vignes	15 juin 2017			
Chapet				
Conflans-Ste-Honorine	3 avril 2018	2 avril 2019		
Drocourt	30 avril 2018			
Ecquevilly	15 juin 2017			
Epône	30 avril 2018			
Evécquemont	11 juillet 2019			
Favrieux	11 février 2019			
Fiacourt	17 juillet 2019			
Flin-sur-Seine	15 juin 2017	2 avril 2019		
Follainville-Dennemont				
Fontenay-Mauvoisin	11 février 2019			
Fontenay-St-Père	15 juin 2019			
Gaillon-sur-Montcient				
Gargenville	30 avril 2018	26 novembre 2019		
Goussonville	15 juin 2017			
Guernes	17 juillet 2019			
Guerville	17 juillet 2019			
Guitrancourt	9 février 2017			
Hardricourt		26 novembre 2019		

COMMUNES	13 Canalisations de gaz (GRT GAZ)	Soils pollués (information)	Fronts rocheux (information)	Plan d'Exposition au Bruit des Mureaux (information)
Hargeville	9 février 2017			
Issou		26 novembre 2019		
Jambville	8 novembre 2017			
Jouy-Mauvoisin	15 juin 2017			
Jumeauville	9 février 2017			
Juziers				
La Falaise	17 juillet 2019			
Lainville-en-Vexin				
Le Tertre-St-Denis	15 juin 2017			
Les Alluets-le-Roi	15 juin 2017			
Les Mureaux	18 juillet 2017	2 avril 2019		18 octobre 2018
Limay		2 avril 2019		
Magnanville				
Mantes-la-Jolie		2 avril 2019		
Mantes-la-Ville		26 novembre 2019		
Médan				
Méricourt				
Meulan-en-Yvelines	8 novembre 2017			18 octobre 2018
Mézières-sur-Seine				
Mézy-sur-Seine				
Montalet-le-Bois	17 juillet 2019			
Morainvilliers	9 février 2017			
Mousseaux-sur-Seine				
Nézel				
Oinville-sur-Montcient				
Orgeval	9 février 2017			
Perdreauville	11 février 2019			
Poissy	30 avril 2018	2 avril 2019		
Porcheville		2 avril 2019		
Rolleboise				
Rosny-sur-Seine	17 juillet 2019	2 avril 2019		
Sailly				
Saint-Martin-la-Garenne				
Soindres	11 février 2019			
Tessancourt-sur-Aubette				
Triel-sur-Seine		2 avril 2019		
Vaux-sur-Seine				
Verneuil-sur-Seine	30 avril 2018			18 octobre 2018
Vernouillet	30 avril 2018	26 novembre 2019		
Vert	11 février 2019			
Villennes-sur-Seine	30 avril 2018			

**DELAYS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite*).

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES****DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même pour le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que pour les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des dispositions précitées n'est assurée.**

**Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé de tribunal de grande instance, notaire...).**

**PROLONGATION DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- déposée contre décharge à la mairie.

#### **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE**

(Articles L. 431-2 et R. 431-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup>.

*(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et d'emprise au sol).*

#### **RENSEIGNEMENTS**

**Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :**

Mairie de POISSY  
Service Urbanisme  
place de la République  
78300 POISSY