



## Division foncière et respect des règles du PLU de la parcelle res

-----  
Par popecolo

Bonjour,

Je suis actuellement en train d'évaluer les risques d'une opération immobilière, pour laquelle une division parcellaire est une condition suspensive. L'objet est la parcelle restante sur laquelle une habitation est déjà présente.

En réfléchissant au projet, j'entrevois un risque potentiel : le non respect des règles du PLUi de la parcelle, notamment en termes de coefficient de végétalisation. En effet, la majorité de l'herbe et des arbres est située dans les lots détachés : la parcelle restante est principalement constituée des bâtiments et de bitume. Conclusion, le taux de végétalisation sera sous entre 35% et 40% pour plus de 1200m<sup>2</sup>, là où le PLUi exige un taux de 60% dans cette zone pour cette surface.

Le règlement général précise bien, pour cette zone :

### 6. Division

[...] les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des terrains créés, bâtis ou non bâtis.

Ma question : un tel projet se doit-il d'être refusé par les services d'urbanisme ? Dans le cas contraire, n'y a-t-il pas là une faille ?

Merci de vos avis

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

L'autorisation du lotissement a déjà été délivrée ? Le terrain bâti que vous voulez acheter est situé dans le périmètre du lotissement ?

Il me semble que l'extrait d'article que vous citez vise à s'opposer à l'instruction des autorisations de construire à l'échelle du terrain avant division (art. R.151-21 CU). Ce règlement prévoit donc une instruction à l'échelle du lot. D'ailleurs, de quel règlement s'agit-il ? Un lien vers celui-ci serait un plus.

Avez-vous interrogé le service urbanisme de votre commune à ce sujet ?

-----  
Par popecolo

Non l'autorisation n'a pas encore été donné, le DP est en cours d'instruction. Je me questionne surtout sur les risques de voir ce DP (dont je ne suis pas le pétitionnaire) refusé.

Le terrain bâti est situé dans le lotissement : il s'agit initialement d'une unité foncière sur laquelle se trouve une maison : le lotissement est effectué en vue de détacher 2 terrains à bâtir.

Il s'agit du PLUi de Rennes Métropole, zone UE2b.

Voici l'extrait dans son intégralité :

### 6. Division

Dans les zones UO et 1AU, pour le cas d'un lotissement ou de celui de la construction de

plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLUi sont applicables à l'ensemble du projet.

Dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des terrains créés bâtis ou non bâtis.

Le service d'urbanisme n'a pas encore été interrogé à ce sujet, je ne voudrais pas que cela porte atteinte au projet en cours.

-----  
Par Al Bundy

C'est ce que je pensais.

Le dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que l'instruction des autorisations de construire se fait à l'échelle de l'unité foncière dans le cas d'un terrain devant faire l'objet d'une division (donc les lotissements notamment), sauf si le PLU en dispose autrement.

Votre PLUi ne s'oppose pas à cet article du code pour les zone UO et 1AU, mais s'y oppose pour les autres.

Par ailleurs, l'autorité ne peut pas s'opposer à une division au motif que le lot déjà bâti verrait son coefficient de pleine diminué à une valeur inférieure à celle exigée par le PLUi. Le seul motif de refus, dans le cadre d'un lotissement, est la création d'un ou plusieurs lots dont le respect du PLU serait impossible par un projet ultérieur (CE 17/12/2014 n° 367134 ou bien CE 24/02/2016 Commune de Pia).

-----  
Par popecolo

Merci, c'est très clair