



Photo du CAUE 14

LE LOTISSEMENT

« Constitue un lotissement 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. » (article L.442-1 du Code de l'urbanisme).

Le lotissement : une procédure d'urbanisme opérationnel

Le lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- / **Spatial** : division du sol d'une ou de plusieurs unités foncières, dès la 1^{ère} division, en vue de construire .
- / **Juridique** : division en propriété (transfert de propriété du sol et des droits à bâtir) ou en jouissance (bail en vue de construire, transfert des droits à bâtir du propriétaire).
- / **Intentionnel** : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis quelle que soit la nature des constructions (habitations, bâtiments agricoles, etc.).

Son périmètre

Selon l'article L.442-1-2 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'un lotissement comprend :

- / Le ou les lots destiné(s) à être bâti(s),
- / Les voies de desserte, les équipements et les espaces communs aux lots s'il est prévu d'en créer,
- / Les parties déjà bâties de l'unité foncière si le maître d'ouvrage a choisi de les y inclure (pour intégrer des reliquats de droits à bâtir au regard du coefficient d'occupation des sols).
- / Certains lots. En effet, il peut inclure des lots qui ne peuvent pas être bâtis, à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet global (CE, 30 janv. 2020, n°419837).

Les **équipements internes communs** à plusieurs lots sont les équipements à créer ou à aménager à l'intérieur du périmètre du lotissement, à savoir :

- / Les voies d'accès, de circulation, parcours piétons, aires de stationnement, aires de jeux, espaces verts d'usage commun et partagé (art. R.421-19 a du Code de l'urbanisme), dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée selon les modalités fixées par l'article R.442-7 et R.442-8 du Code de l'urbanisme.
- / Seuls les équipements communs à créer sont pris en compte.

Sa réalisation

La réalisation d'un lotissement dépend tout d'abord du propriétaire du terrain / de l'unité foncière à aménager :

- / **Terrain public** (propriété de la collectivité) : la collectivité peut décider de réaliser toutes les étapes de la procédure de l'opération **en régie** ou par un **mandat de maîtrise d'ouvrage**. Autrement, la collectivité peut décider de faire une **cession foncière avec charges** et choisit un aménageur via une consultation dont les modalités sont définies par le code de la Commande publique. L'aménageur retenu réalise donc l'opération selon des objectifs définis par la collectivité, écrits dans le contrat de cession.
- / **Terrain privé** : le propriétaire réalise **l'aménagement selon** ses **objectifs propres** en fonction des obligations du document d'urbanisme en vigueur. L'implication de la commune dépend du souhait du porteur du projet.

VOCABULAIRE

Lot : parcelle issue d'une division foncière destinée à être bâtie.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

La procédure

Un lotissement est réalisé à travers plusieurs étapes qui dépendent de la complexité du projet :

L'étude de faisabilité

Avant de lancer l'opération, il est primordial d'étudier les règles d'urbanisme et la constructibilité du terrain à aménager. Il est également important d'établir une analyse financière, pour s'assurer de la faisabilité satisfaisante du projet.

Le projet d'aménagement

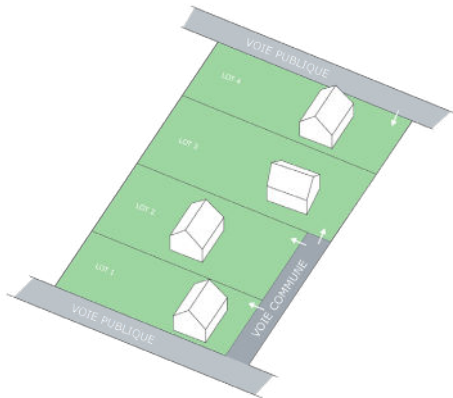
Cette étape requiert certaines compétences en aménagement et consiste en la conception d'un plan de composition ou plan de masse, pour optimiser l'aménagement. Le plan de masse est également indispensable pour le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme

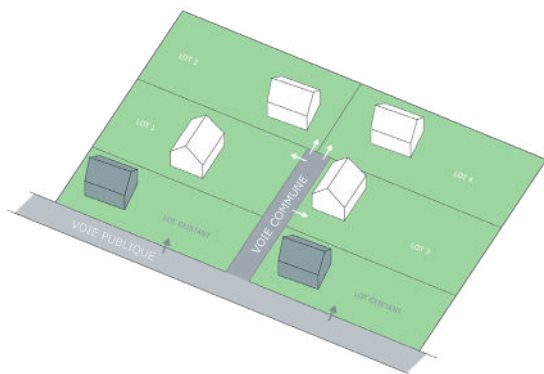
C'est une étape obligatoire. Toute procédure de lotissement doit faire l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme à la mairie pour l'instruction et la validation du projet. Selon les aménagements prévus, les lotissements sont soumis à un **Permis d'Aménager** ou à une **déclaration préalable**.

/ Permis d'Aménager

« Doivent être précédés d'un Permis d'Aménager les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. » (article R.421-19 du Code de l'urbanisme)



C'est le cas de ce lotissement de 4 lots à bâtir même si la voie commune ne les dessert pas tous.

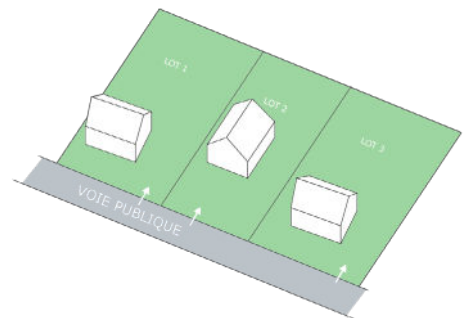


C'est le cas de ce lotissement de 5 parcelles dont la voie commune dessert 2 constructions déjà existantes et 3 lots à bâtir.

/ Déclaration Préable valant lotissement

Tous les lotissements qui sortent du champ d'application du Permis d'Aménager, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préable.

Un lotissement est ainsi soumis à Déclaration Préable quel que soit le nombre de lots créés dès lors qu'il n'y a pas création de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que ce dernier ne se situe pas dans un site classé ou sauvegardé (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme).



C'est le cas de ce lotissement de 3 lots à bâtir issus de la division d'un terrain non bâti, sans création de voies, espaces et équipements communs.

Pour l'obtention du Permis d'Aménager d'un lotissement de plus de 2500 m², il est obligatoire de faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage : celles d'un architecte pour établir le projet architectural et celles d'un paysagiste concepteur pour le projet paysager et environnementale.

La commercialisation

Cette étape peut intervenir après l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme. Elle est également conditionnée par l'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipements ou l'obtention de garanties financières d'achèvement (global ou pour différer les travaux de finition) en cas de Permis d'Aménager.

L'aménagement

Cette étape comprend les travaux de viabilisation et d'équipements publics destinés aux habitants. Les équipements peuvent faire l'objet d'une convention de rétrocession à la commune, s'il s'agit d'une opération privée.

Les constructions

Les permis de construire, pour bâtir les lots, peuvent être délivrés soit à compter de l'achèvement des travaux, soit à compter de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux. Ces permis de construire doivent être compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur, mais également avec le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Le règlement et le cahier des charges du lotissement

Le **règlement du lotissement** contient des règles opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux), qui visent à déterminer les règles applicables aux constructions en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur (par exemple : limitation de la hauteur des constructions, superficie obligatoire des espaces verts, nombre de places de parking, etc.). Les règles mises en place dans le règlement peuvent être plus strictes sur certains aspects, afin de promouvoir la qualité architecturale, paysagère et urbanistique de l'ensemble de l'opération. C'est un document administratif puisque validé par l'administration lors de l'obtention du Permis d'Aménager.

Il devient caduc après 10 ans (art. L.442-9 du Code de l'urbanisme) et le document d'urbanisme en vigueur indiquera les règles à respecter.

Le **cahier des charges** est un document contractuel opposable uniquement aux colotis entre eux, il indique les droits et obligations des colotis (par exemple pour le choix d'essences pour la végétation des clôtures, les couleurs imposées pour les menuiseries). C'est un document de droit privé et, à l'inverse du règlement, il a vocation à s'appliquer à perpétuité.

RÉFÉRENCES

- / Articles L.442-1 à L.442-14 du Code de l'urbanisme
- / Fiche pratique - Permis d'Aménager
- / Fiche pratique - Quelle demande d'autorisation d'urbanisme déposer ?