

LOTIR

La mise en place et la vente des terrains en lotissement sont strictement encadrées. Ce contrôle a été renforcé ces dernières années en vue d'une meilleure intégration des lotissements dans leur environnement tant sur le plan de la population qu'au niveau du paysage. En d'autres termes, une opération de lotissement suppose une concertation préalable entre les différents partenaires publics ou privés concernant le projet. Les lotisseurs, les élus, l'administration, le maître d'œuvre ont tous leur mot à dire pour que l'impact de l'opération par rapport aux objectifs d'urbanisme soit respecté.

Ainsi, et à titre d'exemple, le lotisseur devra, avant le dépôt de sa demande de lotissement en mairie, **entamer des négociations avec la commune pour savoir si elle reprendra les équipements communs du lotissement** (entretien des espaces verts, par exemple). Elle peut en effet accepter ce transfert sous réserve que ces équipements répondent à certains critères. L'opération de lotissement implique ensuite le respect d'un certain nombre de formalités qui commencent par **l'obtention de l'autorisation de lotir**.

Autorisations d'urbanisme

Les lotissements relèvent soit d'un **permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable**. Ils ne sont jamais dispensés de toute formalité.

- Sont soumis au permis d'aménager tous les lotissements qui ont pour effet **de créer un ou plusieurs lots à construire pour lesquels la création de voies ou d'espaces communs est prévue ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé**.

Dans le cadre d'un lotissement, la demande de permis d'aménager comportera, outre les mentions classiques requises pour un permis d'aménager, des indications supplémentaires. Devront figurer dans la demande :

- le nombre maximal de lots ;
 - la surface de plancher maximale ;
 - la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et - les terrains destinés à une utilisation privative ;
 - le projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
 - l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux et l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale. Le permis d'aménager doit aussi impérativement contenir un projet architectural, paysager et environnemental.
- Le **délaï d'instruction est de trois mois**, sauf exception.

- Les autres lotissements, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas concernés par le permis d'aménager, sont soumis à la déclaration préalable.
- Le **délaï d'instruction est d'un mois**.

Règlement du lotissement

Le lotisseur pourra **fixer les normes de construction** en établissant un règlement de lotissement. Ce document n'est pas obligatoire et le lotisseur peut s'en remettre aux règles d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire au Plan local d'urbanisme. Le plus souvent cependant, un tel règlement sera établi, joint au dossier de demande de permis d'aménager approuvé par la mairie. Les règles de construction s'imposeront donc aux différents acquéreurs de lots. Il est vrai qu'elles ont un aspect contraignant puisqu'elles sont obligatoirement plus strictes que les règles d'urbanisme ou le PLU.

Le règlement est en effet avant tout destiné à préciser certaines règles du PLU qui seraient ambiguës ou à éclairer certains points sur lesquels il est silencieux. Ce dernier sécurise et protège. Vous savez ce que votre voisin pourra ou ne pourra pas faire. En exemple, si le PLU autorise des constructions de deux étages, rien n'empêchera votre voisin, s'il respecte les autres règles d'urbanisme, de construire un petit immeuble collectif. En revanche, si le règlement de lotissement précise que les constructions seront obligatoirement à caractère unifamilial, vous êtes assuré que votre voisin ne pourra construire que seulement une maison individuelle.

Il est **valable dix ans** dans les communes dotées d'un PLU. À défaut de décision contraire prise par les colotis, ce sont les règles d'urbanisme du PLU qui s'appliqueront au lotissement à l'expiration de ce délai. En revanche, dans les communes sans PLU, le règlement de lotissement reste applicable sans limitation de durée.

Terrain constructible viabilisé

L'avantage essentiel du terrain en lotissement est l'assurance qu'il est viabilisé. Autrement dit, vous êtes sûr que les **travaux concernant la voirie, l'alimentation en eau, gaz, électricité, les réseaux de télécommunication, le traitement et l'évacuation des matières usées** ont été effectués. En effet, l'obligation de viabiliser les terrains implique des **travaux d'équipement** du lotissement mais aussi des **travaux de raccordement à chaque parcelle**. Non seulement votre terrain est desservi par les différents réseaux, mais qui plus est, il est raccordé à ces réseaux. Cela étant, les travaux de raccordement à la maison proprement dite restent à votre charge.

Lorsque vous achetez un terrain isolé, le certificat d'urbanisme va mentionner qu'il est constructible et même viabilisé. Cela signifie que le terrain est desservi mais pas nécessairement qu'il est raccordé aux divers réseaux. Or les travaux de raccordement doivent être pris en charge par l'acquéreur et leur coût, qui varie en fonction du terrain, peut être élevé.

Opération juridiquement bien encadrée

En matière de lotissement, le Code de l'urbanisme interdit les ventes ou les locations concernant les terrains bâtis ou non encore bâtis compris dans un lotissement **avant d'avoir obtenu le permis d'aménager, ou sans s'être conformé aux obligations de déclaration préalable**. Ces agissements sont sanctionnés pénalement et le contrat peut être annulé. Toutefois, cette interdiction peut être assouplie dans certains cas. Ainsi, le lotisseur peut obtenir l'autorisation de commercialiser avant la fin des travaux prescrits dans les deux hypothèses suivantes :

- Il demande l'autorisation de différer les travaux de finition car il craint que la construction des maisons ne dégrade les voies, les trottoirs, les bordures, les équipements, etc. ;
- En justifiant d'une garantie d'achèvement des travaux délivrée par une banque ou un établissement financier. Cela permet de financer les travaux en cas de problème, à la demande des acquéreurs ou de l'association syndicale qui gère le lotissement ou encore de la collectivité locale.

Enfin, il n'est pas possible de signer une promesse de vente avant l'obtention du permis d'aménager. En revanche, il n'est **pas interdit au lotisseur de consentir une promesse de vente avant l'expiration du délai de réponse à une autorisation**.