

Les lotissements à partir du 1er mars 2012

Février 2012

Sommaire

Caractéristiques d'un lotissement	2
Constitue un lotissement.....	2
Ne constitue pas un lotissement.....	2
Les procédures applicables et leur champ d'application	5
Définitions.....	5
périmètre du lotissement.....	5
Lot.....	6
Voies, espaces et équipements communs.....	6
Le permis d'aménager.....	7
La déclaration préalable.....	8

Un lotissement est une division foncière réalisée en vue de construire qui, selon sa localisation ou la présence de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes, relèvera soit d'une déclaration préalable soit d'un permis d'aménager.



1. Caractéristiques d'un lotissement

Constitue un lotissement

Article L.442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- **Critère spatial :** division d'une ou plusieurs unités foncières (CE 30 novembre 2007 « Ville de Strasbourg ») : Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement).
L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat) ». Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC, un lotissement ne peut être multi sites.

- **Critère juridique :** division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...).

La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir, pour que celle-ci constitue un lotissement, l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire, la division ne constitue pas un lotissement (CE 7 mars 2008 n°296287 « Commune de Mareil le Guyon »)

- **Critère intentionnel :** division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...).

Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

Rappel : Il y a lotissement dès la première division en vue de construire (implanter des bâtiments).

Ne constitue pas un lotissement

L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité que certaines divisions en vue de construire, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne soient pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1. Ces divisions de terrains ne constituant

pas des lotissements sont énumérées à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

Ces divisions sont :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées 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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il s'agit de « divisions primaires », c'est à dire celles effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont déjà obtenu un permis de construire ou d'aménager. Ce permis peut concerner tout projet d'aménagement ou de construction, à l'exception de la construction d'une maison individuelle, c'est à dire d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ; Cela ne concerne pas les AFU libres (articles L 322-1 et R 322-1 et suivants du code l'urbanisme).

- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ; L'aménageur est l'opérateur chargé de la réalisation de la zone. Seules les divisions effectuées par celui-ci ne sont pas soumises à la procédure de lotissement. En revanche, les divisions effectuées par un acquéreur de lot ou d'îlot à l'intérieur de la ZAC constituent un lotissement.

- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ; Il s'agit du cas du permis valant division qui est délivré lorsque la division foncière s'effectue en même temps que la réalisation des bâtiments autorisés par le permis de construire.

Ainsi, les travaux projetés portent sur la construction de plusieurs bâtiments sur le même terrain et le terrain fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ; Un terrain supporte un bâtiment au sens du R.442-1 du code de l'urbanisme à partir de la mise hors d'eau de la construction

- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ; Il s'agit des parties de terrains détachées en vue d'être rattachées à une propriété voisine y compris dans l'objectif d'y implanter une construction.

- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 ;

Il s'agit des terrains résultant d'un apport de terrain dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un projet urbain partenarial (PUP).

2. Les procédures applicables et leur champ d'application

Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures :

- la déclaration préalable (Article R.421-23 du code de l'urbanisme),
- le permis d'aménager (Article R.421-19 du code de l'urbanisme).

La procédure dépend de 2 critères alternatifs :

- la localisation du projet,
- la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

Définitions

- périmètre du lotissement

L'article L. 442-1-2. précise que le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le maître d'ouvrage peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Dans tous les cas, le périmètre du lotissement inclut tous les lots créés et les voies, équipements et espaces communs.

L'intégration du reliquat bâti est optionnel, le choix relevant uniquement du lotisseur, sous réserve bien entendu de l'accord du propriétaire de cette partie bâtie.

Le reliquat bâti peut ainsi être intégré dans le périmètre du lotissement en fonction de l'intérêt que cela peut représenter au regard de l'opération. Par exemple, si ce reliquat est sous-densitaire au regard du coefficient d'occupation des sols, son intégration dans le périmètre du lotissement permet de donner des droits à construire supérieurs aux lots créés, hormis le cas où le plan local d'urbanisme a institué un contrôle des divisions en application de l'article L,123-1-11 du code de l'urbanisme.

Exemple :

Le propriétaire d'une maison construite sur un terrain de 1200 m² décide de détacher un lot à bâtir de 400 m² pour permettre à ses enfants d'y construire leur propre maison. Il conserve pour lui-même la maison sur une partie du terrain réduite à 800 m². Le COS est de 0,2. La maison existante a une surface de plancher de 120 m². Ce propriétaire a deux options :

- il n'inclut pas la partie de propriété bâtie qu'il conserve dans le périmètre du lotissement qui sera donc réduit au lot créé. Ses enfants pourront construire une maison de 80 m², du fait de l'application du COS de 0,2 à la superficie de leur lot .
- il décide que le périmètre du lotissement correspond à l'ensemble de sa propriété avant division (lot créé + reliquat bâti). Ses enfants pourront construire une maison de 120 m², car ils pourront bénéficier des droits à construire non consommés par le reliquat bâti car les droits à construire au sein du lotissement sont de 240 m² (COS de 2 appliqué à 1200 m²) et la maison existante n'en consomme que 120.

- Lot

Un lot est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci. Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir. Les espaces communs, les voies, les reliquats bâtis...ne constituent pas des lots de lotissements.

- Voies, espaces et équipements communs

Un espace commun (tel qu'énoncé à l'article R.421-19 a) du code de l'urbanisme) est un espace partagé (par opposition à l'espace privatif). La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics.

Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ... Lorsqu'il s'agit d'une voie, elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et commune à plusieurs lots.

Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte. Les équipements communs internes au lotissement sont les équipements de viabilité réalisés dans le périmètre du lotissement, qui sont communs à plusieurs lots à bâtir, dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur selon les modalités prévues par les articles R.442-7 et R.442-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc des travaux relatifs aux canalisations et réseaux réalisés par le lotisseur pour la desserte des lots.

Les travaux exécutés par les gestionnaires de réseaux ou par les constructeurs pour le raccordement de chaque lot ne doivent pas être pris en compte même s'ils empruntent des tranchées ou des parties de réseau communes.

En effet, le législateur a souhaité apporter les meilleures garanties à l'acquéreur d'un lot de lotissement lorsque la viabilité de ce lot est conditionné à des travaux que le lotisseur doit accomplir dans le cadre de l'autorisation qu'il demande pour réaliser le lotissement. Ces garanties sont apportées par la procédure du permis d'aménager.

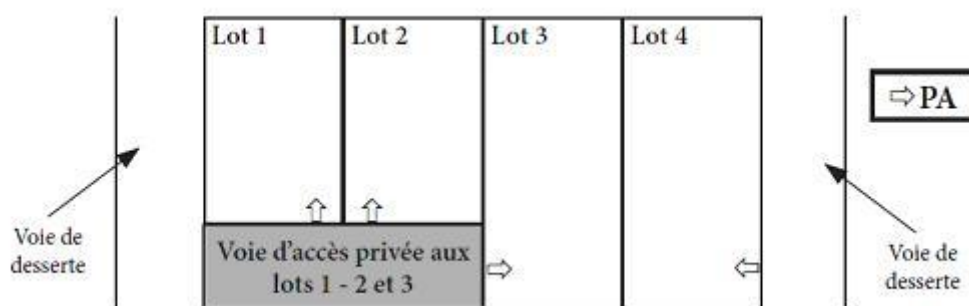
Dans les autres cas, dès lors que le projet n'est pas situé en secteur sauvegardé ou en site classé, la procédure de déclaration préalable est suffisante.

Le permis d'aménager

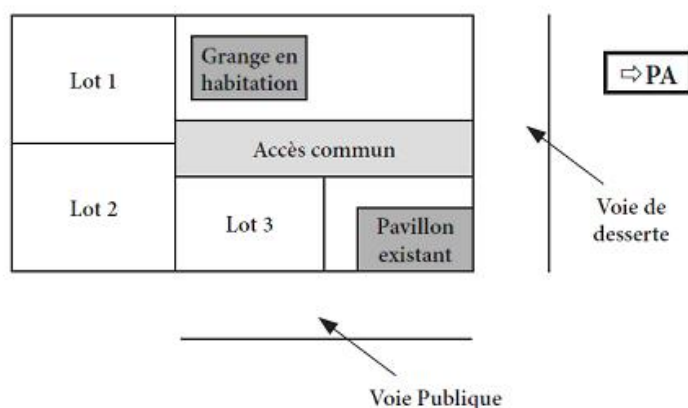
L'article R.421-19 du code de l'urbanisme indique : « Doivent être précédés d'un permis d'aménager, les lotissements

- 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 ».

Cas n°1 : création de **quatre lots** avec une **voie commune** même si elle ne dessert pas tous les lots (hors site classé et sauvegardé).



Cas n°2 : Division en 5 parcelles desservies par une voie commune : 3 lots et 2 terrains bâtis (hors site classé et sauvegardé).

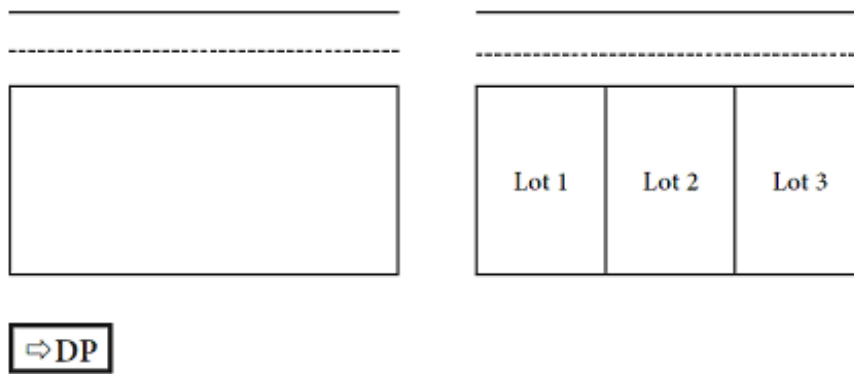


- La déclaration préalable

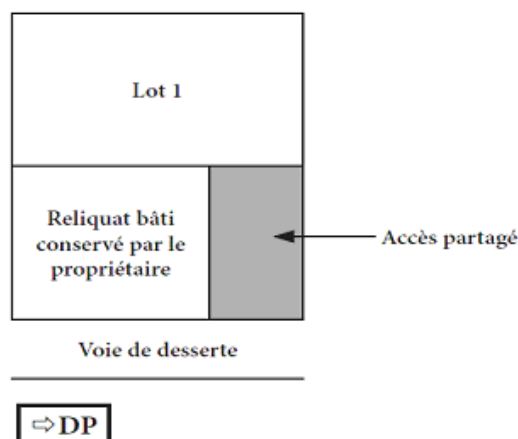
Tous les lotissements qui ne sont pas soumis au permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Ainsi, un lotissement est soumis à simple déclaration préalable quel que soit le nombre de lots dès lors qu'il n'y a pas création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que l'on ne se trouve pas dans un site classé ou sauvegardé.

Cas n°3 : La division d'un terrain unique en plusieurs terrains sans voies, espaces et équipements communs



Cas n°4 : Un terrain déjà bâti conservé par le propriétaire, 1 lot créé et un accès partagé avec le reliquat bâti



Dans ce cas de figure, même si le périmètre du lotissement inclut le reliquat bâti, l'accès partagé ne doit pas être considéré comme un équipement commun, puisque le lotissement est unilot, donc, par définition, sans équipement commun aux lots créés.

IMPORTANT : si une demande de permis de construire est déposée sur une parcelle issue d'une division qui aurait du faire auparavant l'objet d'une déclaration préalable de lotissement, il est désormais possible, en application du nouvel article R.442-2, de considérer que la demande de permis de construire vaut régularisation de la déclaration préalable de division.

En effet, la déclaration préalable de lotissement est une garantie apportée à l'acquéreur du lot, puisqu'elle atteste du caractère constructible du terrain et entraîne l'obligation de bornage ainsi que la « cristallisation » des droits à construire pendant 5 ans. Si l'acquéreur n'en a pas bénéficié mais que le permis de construire peut être accordé, il n'y a aucun intérêt, que ce soit pour la collectivité comme pour l'acquéreur, de réclamer l'exécution de la formalité oubliée.

Février 2012



**Direction Générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature**
**Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des
paysages**

Arche Sud
92055 La Défense cedex
Téléphone : 33 (0) 1 40 81 21 22

