



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 d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » Article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

Constitue un lotissement une division foncière qui répond aux critères suivants

- / **Spatial** : division d'une ou de plusieurs unités foncières, dès la 1^{ère} division en vue de construire. Les divisions en volumes échappent à la réglementation de lotissement. Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
- / **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.).

Le règlement et le cahier des charges du lotissement

Le règlement du lotissement contient des règles opposables aux autorisations d'urbanisme (par exemple : limitation de la hauteur, des espaces verts, etc.). C'est un document administratif puisque validé par l'administration lors de l'obtention du Permis d'Aménager*. Le cahier des charges est un document contractuel opposable uniquement aux colotis entre eux. (par exemple pour le choix d'essences pour la végétation des clôtures, couleurs imposés pour les menuiseries). C'est un document de droit privé.

Le périmètre d'un lotissement comprend (article L.442-1-2 du Code de l'urbanisme)

- / le ou les lots destinés à être bâtis,
 - / 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).
- Un lot est une parcelle issue d'une division foncière destinée à être bâtie.

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

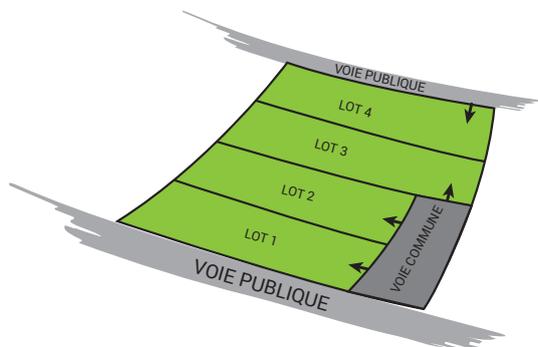
- / **Les voies d'accès, de circulation, parcours piétons, aires de stationnement, aires de jeux, espaces verts** d'usage commun et partagé (article R.421-19 a du Code de l'urbanisme), dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée selon les modalités (articles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

PROCÉDURES ET CHAMPS D'APPLICATION

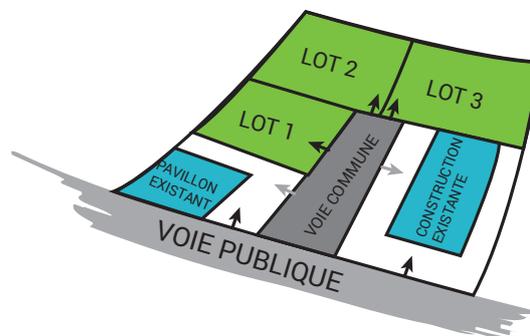
Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures distinctes :

1) Le Permis d'Aménager (article R.421-19 du Code de l'urbanisme)

« 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. »



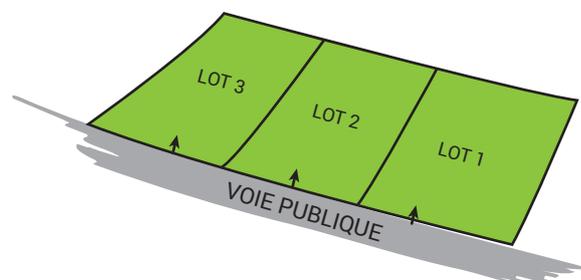
C'est le cas de ce lotissement de 4 lots à bâtir même si la voie commune ne les dessert pas tous.



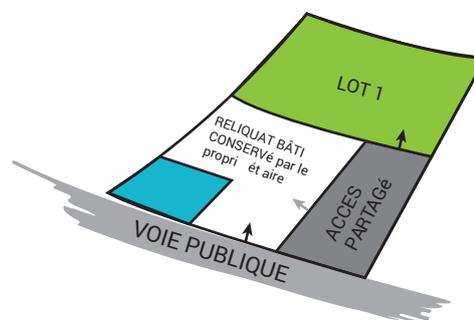
C'est le cas de ce lotissement de 5 parcelles dont la voie commune dessert 2 constructions pré-existantes et 3 lots à bâtir.

2) La Déclaration Préalable* valant lotissement (article R.421-23 du Code de l'urbanisme)

Doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable tous les lotissements qui sortent du champ d'application du Permis d'Aménager. Un lotissement est ainsi soumis à simple Déclaration Préalable quel que soit le nombre de lots créés dès lors qu'il n'y a pas création de voies, d'espaces ou d'équipement communs internes au lotissement et que ce dernier ne se situe pas dans un site classé ou sauvegardé.



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.



C'est le cas de ce lotissement issu de la division d'un terrain bâti créant un lot unique et un accès partagé (cas de figure où l'accès partagé n'est pas considéré comme équipement commun puisque le lotissement, unilat, est sans équipement commun).

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets