

La définition d'un lotissement

La Direction Générale des Patrimoines au sein du ministère de la Culture et de la Communication a demandé à l'ensemble de ses services déconcentrés de réaliser un travail d'inventaire durant l'année 2012 concernant les lotissements remarquables sortis de terre depuis l'après-guerre. Les Essentiels « Connaissance » n°25 à 30 en sont issus.

La notion de lotissement a plusieurs interprétations possibles selon le contexte dans lequel elle est utilisée. Il peut être distingué les lotissements qui sont écrits et nommés en tant que tel d'un point de vue juridique et ceux qui ne sont pas répertoriés mais qui, par leur nature même (division parcellaire), le sont.

Le lotissement identifié d'un point de vue juridique

Il existe en premier lieu une définition juridique du terme lotissement qui est alors constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et de télécommunication. La création d'un lotissement est soumise à autorisation de l'autorité compétente, le plus souvent la mairie, dans laquelle ce lotissement est situé. La réglementation sur la création et l'aménagement des lotissements relève du droit administratif, tandis que relève du droit privé tout ce qui concerne les relations entre le lotisseur et les acquéreurs des lots ainsi que les relations entre les acquéreurs de ces lots.

Le lotisseur doit procéder à la rédaction d'un règlement, d'un cahier des charges et éventuellement de statuts d'une association syndicale réunissant les colotis. S'agissant d'une construction en lotissement, le constructeur de maisons individuelles doit, pour exécuter son engagement conformément aux exigences résultant de la convention liant les parties, livrer un ouvrage satisfaisant intégralement aux prescriptions réglementaires et contractuelles.

En application de la loi dite « Grenelle 2 », le Gouvernement simplifie le régime des lotissements en publiant l'ordonnance n°2011-1916. Cette ordonnance redéfinit les règles du Code de l'Urbanisme applicables aux lotissements et aux autorisations de construire. Elle abroge l'obligation de se référer aux divisions foncières réalisées les dix années précédant la demande d'autorisation de construire et prévoit désormais que « *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* ».

Ainsi, le lotissement peut désormais porter sur plusieurs unités foncières, qui doivent alors être « contiguës ». L'ordonnance précise également que le périmètre du lotissement doit inclure le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiment, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur pourra choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées. Cela doit permettre de gérer de manière souple les droits à construire dans le lotissement et de faciliter les projets plus denses.

Les lotissements non répertoriés en tant que tels

Le lotissement peut aussi improprement désigner d'autres types d'opérations immobilières. En effet, au-delà de sa définition juridique, le lotissement qui ne préfigure pas de forme urbaine spécifique, désigne communément pour le public un quartier de maisons individuelles réalisées par des constructeurs différents sur des terrains à bâtir. Il peut qualifier de façon péjorative un ensemble de maisons individuelles construites avec ou sans architecte à partir d'un plan d'aménagement de lots identiques répartis de façon mécanique de part et d'autre d'une voie et se situant à l'écart du bourg. Les termes « résidences » et « villages » apparaissent alors pour valoriser tel ou tel lotissement.

Ainsi, le lotissement peut faussement définir d'autres types d'opérations immobilières répondant à d'autres procédures d'urbanisme (permis de construire, zone d'aménagement concerté, etc.) où le maître d'ouvrage construit pour son compte en vue de louer ou de revendre à des particuliers comme le font les promoteurs-constructeurs.

La division de parcelles ne s'applique pas obligatoirement à la création d'un lotissement au sens juridique du terme. D'après l'article R442-15 du Code de l'urbanisme, ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- 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,
- les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office,
- les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté,
- les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire,
- les détachements de terrain supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis,
- les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë,
- 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 terrain réservés acquis par les collectivités publiques.

La distinction entre un lotissement et un permis de construire valant division réside dans le mode opératoire. Les opérations réalisées sous forme de lotissement font appel à plusieurs opérateurs : un lotisseur qui procède aux divisions et à l'équipement des lots et un ou plusieurs constructeurs qui intervient (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus de la division.

Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes.

Ainsi, pour être précis, il serait plus correct de nommer les lotissements qui n'en sont pas au sens juridique des « habitats pavillonnaires groupés », c'est ce terme que nous allons retenir pour rechercher des lotissements remarquables dans l'Eure.