

L'autorisation de lotir

Définition

Le lotissement est l'opération ayant pour résultat la division d'une propriété foncière en lots. Tout lotissement de plus de quatre lots est subordonné à l'approbation de l'autorité compétente, sous peine de nullité des actes y afférents. D'où l'autorisation de lotir.

Il s'agit de l'autorisation donnée par la Mairie à une personne privée, une personne morale, publique ou privée ou un groupement d'initiative foncière urbaine (GIFU) pour réaliser un lotissement sur un terrain titré.

Procédure et composition du dossier

La personne initiatrice du projet de lotissement fait dresser, par un urbaniste inscrit au tableau de l'ordre, un projet de lotissement sur la base d'un levé topographique à l'échelle 1/500^e ou 1/1000^e effectué par un géomètre inscrit au tableau de l'ordre.

Le dossier établi en cinq (5) exemplaires comprend :

- Une demande timbrée signée du propriétaire du terrain ou de son mandataire ou d'une personne disposant d'un titre l'habilitant à lotir,
- Un certificat d'urbanisme,
- Un rapport de présentation comportant les renseignements relatifs :
 - à la densité d'occupation et l'estimation de la capacité d'accueil,
 - au type de construction et à l'équipement de loisir,
 - au schéma des solutions proposées aux problèmes de l'alimentation en eau et en électricité, de traitement des eaux usées, des égouts, de l'évacuation des déchets et du réseau de lutte contre l'incendie,
 - aux transports en commun existants,
 - à la liste des propriétaires, des locataires et titulaires des droits réels concernés, avec délimitation de leurs parcelles,
 - à une évaluation des effets financiers, économiques et sociaux prévisibles,
 - à une estimation des conséquences sur l'environnement,
 - aux prescriptions urbanistiques.
- Un plan présentant l'altimétrie¹, la planimétrie², les lots à créer, la voirie, les espaces verts, les aires de stationnement, les terrains de sport et les raccordements éventuels aux voies ferrées et d'eau,
- Annexes :
 - Un plan de situation à l'échelle de 1/5000^e ou de 1/10 000^e extrait d'un document de planification s'il en existe un, indiquant clairement la position du terrain,

- Un plan de toutes les emprises de voies et équipements permettant leur reversement au domaine public,
- Un programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et, éventuellement, les conditions de leur réalisation par tranche,
- Un cahier des charges,
- Un règlement d'urbanisme du lotissement conforme au règlement du document de planification, s'il existe, sinon aux règles générales d'urbanisme et de construction prévues par la loi,
- Un programme d'équipements collectifs,
- l'engagement du lotisseur à achever les travaux prévus dans le projet, L'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs,
- Un projet de statut règlementant l'association syndicale des acquéreurs.

Dès le dépôt du dossier, le maire vérifie la recevabilité de la demande. Si le dossier est incomplet, le maire invite le demandeur dans les quinze (15) jours à le compléter.

Dans les quinze (15) jours qui suivent le dépôt de la demande ou la fourniture des pièces complémentaires, le maire transmet le dossier complet à une commission d'examen.

Composition de la commission d'examen

Président : Le maire ou son représentant.

Rapporteur : Le responsable du service local du ministère chargé de l'urbanisme.

Membres :

- Responsable du service local du ministère chargé de l'urbanisme,
- Responsable du service local du ministère chargé du domaine,
- Responsable du service local du ministère chargé de l'environnement,
- Responsable du service local du ministère chargé des forêts,
- Les représentants des concessionnaires des réseaux d'eau et d'électricité,
- Les représentations des ordres professionnels du secteur exerçant dans la localité.

La commission ne peut valablement signer qu'en présence de son Président, de son rapporteur et d'au moins 2/3 de ses membres.

Délais

Le délai d'instruction du dossier est de soixante (60) jours si le nombre de lots est inférieur à dix (10). Dans le cas contraire, il est de quatre vingt dix (90) jours maximums.

L'autorisation est caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir. Ce délai peut être

prorogé à trente six (36) mois au maximum. Le délai peut être porté à six (6) ans pour les opérations d'aménagement réalisées par tranches.

Délais

Le délai d'instruction du dossier est de soixante (60) jours si le nombre de lots est inférieur à dix (10). Dans le cas contraire, il est de quatre vingt dix (90) jours maximum.

L'autorisation est caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de vingt quatre (24) mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir. Ce délai peut être prorogé à trente six (36) mois au maximum. Le délai peut être porté à six (6) ans pour les opérations d'aménagement réalisées par tranches.

La commercialisation ou l'attribution des lots dans un lotissement

Toute commercialisation ou attribution de lots dans un lotissement avant l'obtention de l'autorisation de lotir est formellement interdite. **Les services locaux du ministère de l'urbanisme et les services techniques de la mairie doivent s'assurer de l'exécution des travaux de viabilisation avant toute vente de lots.**

Il existe quatre formes de commercialisation de lots :

- la promesse de vente qui doit être accompagnée du règlement de lotissement, du cahier de charges et de l'autorisation de lotir;
- la vente à l'état futur d'achèvement : le lotisseur peut procéder à la vente des lots s'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux;
- la vente par étapes : le lotisseur peut obtenir l'autorisation de commercialisation sur un nombre de parcelles proportionnel à l'avancement des travaux de viabilisation;
- la vente après travaux : avant de commercialiser, le lotisseur doit justifier du respect des règles d'urbanisme par une déclaration d'achèvement des travaux et l'obtention d'un certificat d'achèvement des travaux délivré par le Maire. Ledit certificat est établi sur la base de la vérification des implantations des lots et la matérialisation des emprises des voies et équipements publics.

La modification des lots

Lorsque les propriétaires détenant les deux tiers (2/3) de la superficie d'un lotissement demandent une modification de lots, l'autorité ayant approuvé et autorisé ledit lotissement peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment le cahier des charges et le règlement du lotissement.

Cette modification doit être compatible avec les règles d'urbanisme applicables au secteur où se situe ledit lotissement.

Sanctions applicables

Le lotisseur est tenu de présenter à tout acquéreur le cahier des charges et la décision d'approbation de son lotissement. Pendant l'opération de lotissement, il est tenu de veiller au respect des dispositions du cahier des charges par les acquéreurs.

Le lotisseur est tenu, au risque d'engager sa propre responsabilité, d'informer l'autorité administrative compétente de toute infraction commise par un acquéreur au cours de la mise en valeur de sa parcelle.