

Les **6**  
**temps**  
du lotissement

*Charte  
pour la qualité  
des lotissements*



CAUE 77

Éditeur : CAUE 77

Auteur : Dominique Bonini

Conception rédactionnelle : Isabelle Ferré-Lemaire

Conception graphique : Marion Gourdol, Poids Plume

Reportage photographique : Éric Morency

Imprimeur : SIC - Lagny

Cet ouvrage a été réalisé dans le cadre des "Rencontres d'été" du CAUE 77, qui se sont déroulées le 1<sup>er</sup> juillet 1995 à l'Espace Luxembourg de Meaux, Seine-et-Marne et consacrées aux "Villages sous influence, habitat et forme urbaine".



**N**i tout à fait public, ni tout à fait privé, ni tout à fait urbain, ni tout à fait rural, le lotissement colle à l'image d'un habitat individuel spécifique : le pavillonnaire.

Ces lieux nous parlent d'habitants avec leurs joies ou leurs désillusions de vivre dans cet entre-deux là.

Le CAUE 77 ne pouvait rester insensible à ce mode particulier d'extension urbaine mis entre les mains du privé, qui interpelle l'intérêt collectif et surtout les maires de nos communes. Les sessions de formation, le conseil aux instructeurs de permis de lotir, les échanges d'expériences entre professionnels de l'aménagement ont progressivement fait émerger la nécessité d'un guide méthodologique.

Reprenant un concept issu de l'étude DDE 77 et CAUE 77, qui a dressé en 1993 le panorama des "lotissements des années quatre-vingts en Seine-et-Marne", ce document élabore une méthode en 6 temps. Il bouscule habitudes et comportements des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre. Il incite les partenaires à la signature d'une charte pour la qualité des lotissements. Une logique chronologique incontournable soutient chaque étape. Le contexte économique tendu, la place déterminante du logement dans l'insertion sociale, l'évolution des villes et de leurs abords suggèrent à chaque acteur concerné une lecture attentive de cet outil à conserver en poche.

*Dominique Satiat,  
Président du CAUE 77,  
Vice-Président du conseil général, maire de Bray-sur-Seine*



## le temps de l'anticipation

Le site où sera implanté le lotissement futur doit être choisi après une analyse fine et anticipative. Cette évaluation commence à mesurer l'impact et les retombées du projet, sur le moyen et le long terme. La réflexion globale, à l'échelle communale voire intercommunale, est un garant de qualité en termes d'armature urbaine et de "grand paysage".



### *Une orientation* le schéma directeur local

Le schéma directeur chargé d'anticiper et d'organiser le développement d'une aire géographique donnée doit intégrer l'évolution démographique et la cohérence de l'accueil de l'habitat, notamment au travers des lotissements. Une démarche bien conduite de schéma directeur local contribue à cerner le potentiel d'évolution de tout un secteur géographique.

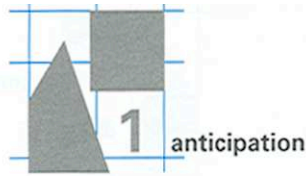
### *Une armature* le plan d'occupation des sols

L'élaboration, la modification, la révision du POS est l'occasion de nourrir un débat sur le mode de croissance de la commune. Une phase diagnostic dégagera les atouts et les contraintes capables de hiérarchiser les sites potentiels d'implantation. Une phase prospective analysera la forme d'urbanisation, sa taille, son échéance, faisant naître un projet global et cohérent de développement. Trois critères doivent concourir au choix des secteurs d'extension : le respect et la mise en valeur du paysage, la qualité urbaine, le degré d'équipement.

### *Une politique* l'aménagement progressif

Schéma directeur et POS aideront la commune à mettre en place une politique d'aménagement progressif, qui permettra de réaliser des économies substantielles, en matière d'investissement et de gestion des équipements publics.





### *Le lotissement* étape et prolongement

Le lotissement est une étape dans le développement urbain. Ce choix d'extension doit intervenir après avoir testé les autres moyens de développer l'offre en logements dans l'agglomération. Il prolonge ou accompagne le processus de densification des quartiers existants en répondant essentiellement en termes d'habitat individuel.

### *Une étude préalable* la zone NA comme "laisser-passer"

Sans être exclusives, les zones NA d'urbanisation future sont les terrains d'élection des opérations d'ensemble telles que les lotissements. En conduisant une étude préalable de zone NA, la collectivité s'assure de la capacité du lotissement à devenir un outil d'animation ou de remodelage de la ville et à s'imposer comme maillon du projet d'aménagement progressif (cf. 1 p.14).

### *Réglement et zonage* des POS explicites

Les résultats de l'étude préalable permettront de nourrir et de cadrer les exigences communales en matière d'urbanisme. Le POS pourra les traduire en utilisant la technique de plan de masse prévue à l'article R.123-18 du code de l'urbanisme. Son règlement ne constituera pas un obstacle à l'accueil d'activités ou d'équipements. Les droits à bâtir offriront aux futurs bâtiments une possibilité d'évolution et de transformation.

### *Un repère* le programme d'aménagement d'ensemble

L'impact financier de l'arrivée d'une opération de lotissement dans une commune n'est pas neutre. En remplacement de la taxe locale d'équipement, la loi rend possible l'établissement d'un PAE. Il devra respecter scrupuleusement la stricte proportionnalité entre les participations demandées et les besoins en équipements générés par l'urbanisation future. À la lecture du PAE, l'aménageur potentiel pourra situer son projet d'urbanisation dans le marché du logement, et en apprécier la faisabilité économique.



Le programme répond à deux types d'intérêts : celui de la collectivité locale et celui du lotisseur. Une bonne programmation doit croiser les impératifs présents avec ceux du développement futur. Elle offre au lotissement une possibilité d'évolution, en proposant des constructions suffisamment variées pour accueillir à moyen terme une population diversifiée.

### *Maire et lotisseur* une rencontre en amont

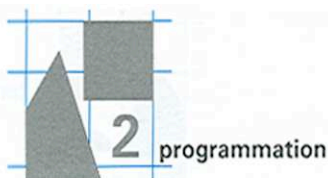
L'aménageur-lotisseur, soumis aux contraintes économiques parfois tendues qu'impose le marché de la maison individuelle, se confronte aux exigences du développement communal. Une concertation, déclenchée le plus tôt possible dans la vie du lotissement, contribue à faire converger les deux types d'impératifs.

### *Le maire* chef d'orchestre de la concertation

C'est au maire que revient le soin de déclencher le dialogue avec le lotisseur : un lotissement pour qui ? à quel prix ? quelles répercussions sur l'environnement, le budget, les équipements communaux...? Le maire appréciera l'influence de l'opération projetée sur les conditions de vie des habitants dans les quartiers. Il pourra prendre la décision d'élargir la concertation à l'ensemble de la population, l'organisation du débat public venant alors enrichir le projet communal exposé au lotisseur.

### *La commande* entre les mains du maire

À l'issue d'une phase d'anticipation bien menée, la commune peut préciser une commande au lotisseur. Aussi paradoxal que cela puisse paraître pour une procédure qui échappe habituellement au volontarisme communal, les outils préconisés lors de l'anticipation permettent à la commune d'exprimer des objectifs en matière de développement. Plus ces objectifs seront précis, mieux la commune encadrera la démarche du lotisseur et influera sur le programme dont les élus devront vérifier la bonne inscription dans la politique d'aménagement progressif.



### *Un principe d'avenir* la mixité du quartier

Poursuivant les réflexions conduites lors de la rédaction du règlement de la zone NA du POS et parce que la ville est multifonctionnelle, la commande communale doit intégrer la notion de mixité. Mixité dans les occupations et dans les utilisations du sol, mixité dans la variété des types de logements. Une part de locatif pourra être envisagée en complément de l'habitat en accession à la propriété.

### *La réalité du marché* assumer le catalogue

La maison sur catalogue représente l'essentiel de la production de logements individuels. Ce marché possède ses contraintes économiques propres qu'il convient d'intégrer dans la programmation. Le lotisseur doit produire une opération en rapport avec les attentes et les souhaits supposés d'une clientèle ciblée : il serait toutefois trop réducteur d'imputer au catalogue la responsabilité de la réussite du nouveau quartier.

### *Pilier du programme* l'étude d'incidence

Une telle étude, que les élus doivent revendiquer auprès du lotisseur, démontrera que le programme constitue une réponse adaptée au contexte communal. Ses objectifs : *valider l'ampleur de l'opération* et le nombre de logements projetés par une estimation de la demande réelle, *en confirmer l'échelle* en comparant sa superficie à celle de la partie communale urbanisée, *démontrer sa capacité d'insertion*, au regard de la densité prévue, *estimer les retombées démographiques* du lotissement, *cerner le degré de crédibilité économique* de l'opération, avec une analyse des équipements existants et des coûts induits par les compléments programmés ou exigés par la commune.





## le temps de la conception

# 3

Cette étape fondamentale intègre le plan de composition des espaces collectifs et privés. Elle permet de visualiser la composition d'ensemble du lotissement dont chaque parcelle doit contribuer à la création du quartier futur, cohérent et homogène.



### *Les concepteurs compétents* un choix d'équipe

Le lotisseur doit savoir solliciter les compétences de concepteurs formant une équipe interdisciplinaire : foncier, composition, technique (cf. 2 p. 14). De la qualité de cette association dépend la qualité de l'opération qui consacrera la convergence de deux intérêts, celui du lotisseur et celui de la commune.

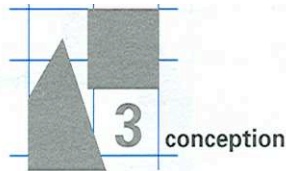
### *L'armature urbaine* une dimension à assimiler

Les concepteurs sauront organiser un lotissement en étroite relation avec la configuration du terrain et son environnement. La qualité d'un lotissement dépend aussi de l'histoire de la parcelle et de son environnement. C'est aux concepteurs de faire émerger les clefs permettant de repérer les fondements de l'armature urbaine et d'exprimer le programme, en s'appuyant sur les éléments structurants de l'espace bâti, les composantes du parcellaire et les tendances de l'urbanisation.

### *La parcelle privative* règle et libre arbitre

Les prescriptions architecturales peuvent se limiter à quelques principes simples mais essentiels dont l'implantation et la volumétrie, garants d'une unité d'ensemble sans entraver les projets individuels. Enjeu important de la composition du paysage, les clôtures devront faire l'objet de préconisations précises à destination de l'habitant. Afin d'assurer une plus grande cohérence, le lotisseur pourra, le cas échéant, assumer la réalisation des clôtures.





### *Le tissu urbain* composition, évolution

*Créer une continuité viaire* : le lotissement n'est pas un objet isolé du reste de l'agglomération. Partie intégrante du développement urbain, nouveau quartier potentiel, il doit pouvoir être traversé par toute la population. La circulation et ses prolongements ultérieurs seront garantis dès le départ. *Une composition simple, mais pas simpliste* : le quartier devra se développer selon une forme urbaine et paysagère qui l'assimilera au tissu existant. Outil privilégié, un plan d'insertion au 1/2000<sup>e</sup> resitue l'armature primaire du lotissement dans son contexte environnant, il montre la hiérarchisation des voies et l'affirmation de quelques points singuliers adaptés aux usages dans les espaces collectifs. *Des espaces collectifs maîtrisés* : pour asseoir la cohérence d'ensemble, éviter un vocabulaire trop distinctif, en matière de chaussée ou de mobilier urbain. *Créer les conditions de la mixité* : en accordant des variations dans la taille des parcelles, en réservant certains terrains à de futurs programmes de logements collectifs et en travaillant à des volumétries adaptées.

conception

### *Permis de lotir* des documents argumentés

Obligatoire, *le plan de composition d'ensemble* du projet présentera une partition claire entre terrains à usage collectif et à usage privatif. La même clarté est de rigueur pour définir *les travaux d'équipements internes et de services* rendus par le lotissement (voirie, assainissement, éclairage...). S'il n'est pas imposé, le plan de division parcellaire est conseillé comme garant de la qualité du collectif par rapport aux libertés individuelles. *Le règlement*, qui n'est pas obligatoire, peut venir renforcer quelques-uns des articles du POS (cf. 3 p. 14). Il pourra être illustré par un mode d'emploi graphique, lot par lot. Enfin, *le cahier des charges*, document de droit privé purement contractuel et non obligatoire ne devra comporter aucune disposition qui pourrait être contraire aux règles d'urbanisme.

## le temps de la réalisation

# 4

Pour le maire, le lotisseur, les concepteurs, c'est le passage à l'acte : le projet affronte "l'épreuve du terrain", le partenariat s'élargit aux entreprises et aux gestionnaires des réseaux publics.

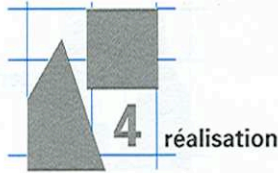


### *Au premier plan* les espaces collectifs

Le lotissement, contrairement à d'autres modes de développement urbain, s'illustre par une mise en œuvre étalée dans le temps. Première étape, la réalisation des espaces collectifs qui viennent viabiliser les parcelles privatives. Les bâtiments, dépendants de la multiplicité des permis de construire, seront construits plus tard. Le déroulement du chantier doit être à la hauteur des espérances définies par le projet : l'intervention successive de diverses entreprises gagnera en cohérence si la référence à des plans de VRD explicites au 1/200<sup>e</sup> est possible.

### *Sur le terrain* missionner les concepteurs

Acteurs en prise directe avec le projet et l'étude, les concepteurs assureront un suivi précis du chantier. Cette mission coordinatrice, qu'élus et lotisseur doivent leur reconnaître, complète le rôle dévolu aux services techniques des villes ou des subdivisions de l'Équipement. Les concepteurs évitent les dérives du chantier. Ils sauront suggérer les solutions alternatives qu'imposent généralement les impératifs techniques ou financiers.



*Contrôle des travaux*  
un calendrier de visite concerté

Vigilance oblige, la collectivité locale doit demeurer attentive au déroulement des travaux, et à leur conformité avec le programme initial. Un calendrier de visites réunissant élus et lotisseur devra être mis en place pour vérifier la bonne intégration des espaces collectifs dans le domaine public de la commune. Ce suivi permettra à l'autorité compétente de délivrer le certificat d'achèvement dans de bonnes conditions (cf. 4 p. 14).

*Exécution différée des travaux de finition*  
en user sous garantie

Si le bénéficiaire de l'autorisation de lotir en fait la demande, et pour éviter de dégrader les voies pendant le chantier, le lotisseur pourra être autorisé à vendre ou à louer des lots avant l'exécution des travaux de finition: revêtement définitif des voies, aménagement et équipement des trottoirs, pose des bordures, plantations (cf. 5 p. 14).

*Privé/public*  
répartition des travaux

Les travaux sur les espaces collectifs ne débordent pas sur les espaces privés, hormis éventuellement certaines clôtures ou plantations prises en charge par le lotisseur. Dans un souci d'économie, leur livraison pourra utilement intervenir une fois réalisées les constructions sur les parcelles privées.





Le futur habitant entre en scène dans la vie du lotissement, souvent par l'intermédiaire du réseau des constructeurs de maisons individuelles. En découvrant le profil des futurs habitants, élus et lotisseur vont vérifier la pertinence de leur projet commun. Un test : la rapidité de sa commercialisation.

### *Quand mettre en vente ?* deux attitudes

Les règles de commercialisation des lots oscillent entre deux choix : protéger les acquéreurs d'une précommercialisation hâtive soumise aux risques de défaillance du lotisseur, ou bien favoriser la commercialisation sans attendre la réalisation des travaux sur les espaces collectifs (cf. 6 p. 14).

### *Limiter la vente* avant exécution de tous travaux

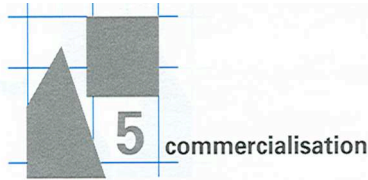
Procéder à la commercialisation par anticipation sur la réalisation de tous travaux est possible. L'avantage pour le lotisseur : limiter ou supprimer le recours à l'emprunt pour préfinancer les travaux. Cette facilité défavorise le futur habitant qui doit faire son choix sur un espace à peine préfiguré.

### *Information et publicité* de la notion de service....

À la condition de mentionner que l'autorisation n'a pas encore été obtenue, la loi du 9 février 1994 lève l'interdiction de publicité pour un lotissement non encore approuvé. Ce gain de temps sera utilisé pour l'information et la sensibilisation des futurs habitants.

### *Rencontrer la commune* un livret d'accueil par souci de transparence

Outil d'information, un livret d'accueil créera un premier lien avec la commune. Il situera les équipements, les commerces, les réseaux de transport... et annoncera quelques chiffres concernant la fiscalité locale.



*Rencontrer le lotisseur*  
**pour aiguïser la curiosité de l'acheteur**

Le lotisseur doit inciter à la découverte du terrain. Il produira une notice explicitant la portée juridique de chacune des pièces du dossier et apportant une information cohérente sur les règles d'urbanisme. Proposer une mission d'assistance architecturale (dont l'acheteur devra connaître précisément le coût et les modalités) constituera un atout de cohérence indéniable.

*Responsabiliser l'acheteur*  
**le rôle du constructeur**

Le constructeur de maisons individuelles doit jouer un rôle déterminant vis-à-vis des futurs habitants. Ceux-ci devront s'impliquer dans les démarches d'urbanisme et les formalités préparatoires à la demande de permis de construire qu'ils lui délèguent trop souvent. Cette responsabilisation étayera la pertinence de leur choix.

*L'heure des comptes*  
**un plan de financement judicieux**

Le projet d'acheter une parcelle et d'y construire une maison exige un plan de financement réaliste adapté aux ressources du ménage. Par son indépendance, l'Association Départementale, pour l'Information sur le Logement (ADIL) est un interlocuteur de choix. Elle mettra en adéquation revenus et charges, compte tenu de l'évolution probable de la structure et du budget de la famille. Certains ajustements seront évalués : l'adaptation au sol de la construction, la réalisation d'une place de stationnement couverte, la clôture et l'aménagement des abords, les coûts de gestion des espaces collectifs en copropriété si ceux-ci ne sont pas transférés dans le domaine public communal. On estimera aussi les dépenses et frais annexes (dossier, notaire) accompagnant l'achat de la parcelle et la construction du logement, jusqu'à la nécessité d'un second véhicule ou de frais de garde...



## le temps de la gestion

Un rythme de croisière va s'installer. Les parcelles se construisent, les nouveaux habitants marquent les lieux, interrogent la gestion des espaces collectifs, expriment des besoins nouveaux. Ils annoncent une évolution du lotissement qui doit finir par se fondre dans l'agglomération.

### *Construction des parcelles privatives* suivre le rythme



Aucun délai maximum dans le dépôt du permis de construire n'est imposé au constructeur. Aucun problème ne se posera si la programmation a été efficace et répond à une attente vérifiée sur le marché du logement. Toutefois, une clause spécifique du contrat de vente peut accélérer le processus de construction sur les parcelles privatives, en incluant aussi un délai de réalisation des clôtures et des abords.

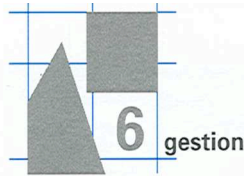
### *Temps du chantier* saisir la période la plus propice

Les droits à bâtir au sein d'un lotissement évoluent avec le temps. Pendant les cinq premières années, les règles du lotissement et celles du POS en vigueur à la date d'achèvement de l'opération sont opposables, quelles que soient les éventuelles modifications survenues depuis dans le règlement du POS. Il faut profiter de ce délai pour construire sur les parcelles privatives. (cf. 7 p. 14). Entre cinq et dix ans, les nouvelles dispositions d'urbanisme issues des évolutions du POS s'appliqueront en contrariant et restreignant éventuellement l'application des règles du lotissement. Attention aux parcelles qui resteraient encore à construire ! Au-delà de dix ans suivant la délivrance de l'arrêté de lotir et en présence d'un POS approuvé, le législateur a prévu le principe de la disparition des règles spécifiques du lotissement (cf. 8 p. 14).

### *Ville-habitants* les conditions de l'entente

Si les six temps ont été respectés, la réaction d'auto-défense des habitants réclamant le maintien des règles du lotissement n'est pas concevable. De même pour le "coup de force" municipal qui consisterait à les faire disparaître de façon autoritaire.





*Une philosophie*  
**d'espace collectif en espace public**

Plusieurs types de transferts peuvent être opérés : directement dans le domaine public communal, à une association syndicale de propriétaires, en propriété divise ou indivise aux acquéreurs des lots, à l'amiable dans le domaine public. Si les objectifs de gestion sont précis, la commune pourra facilement intégrer les espaces collectifs du lotissement au sein du domaine public ; cette dernière attitude est à privilégier.

*Une convention*  
**comme moyen de transfert**

Pour transférer les équipements collectifs dans le domaine communal, une formalité simple : la commune signe avec le lotisseur une convention prévoyant le transfert de la totalité des équipements communs dès leur achèvement. Le lotisseur est invité à engager le plus tôt possible les démarches avec la municipalité : conclure une convention de classement permettra de préciser les caractéristiques techniques des ouvrages et dispensera de la création d'une association syndicale libre de propriétaires.

*Des économies pour les nouveaux venus*  
**l'allègement des charges**

Le statut public des espaces communs évite aux habitants certaines charges susceptibles de fragiliser ou compromettre leur projet personnel (maintenance, entretien, amélioration des VRD et espaces verts, consommation d'eau, d'électricité, primes d'assurance pour la responsabilité civile de l'association syndicale, impôts relatifs aux parties communes...).

*Une finalité*  
**un morceau de ville à part entière**

En revendiquant un statut public pour les équipements communs, la collectivité locale favorise le processus d'assimilation du lotissement dans l'agglomération et permet la poursuite des extensions à venir. Le lotissement devient un maillon de ville.

#### **1** *in ANTICIPATION*

Élaborée par un concepteur indépendant des futurs opérateurs, cette étude appréciera le "réalisme" économique de l'opération, sa valeur qualitative pour la population future et l'agglomération où elle devra s'insérer, selon une forme urbaine donnée. Ce type d'évaluation peut aussi déboucher sur un principe de non faisabilité.

#### **2** *in CONCEPTION*

Urbanistes, architectes, paysagistes, géomètres, bureaux d'études VRD... illustrent cette palette de compétences interdisciplinaires.

#### **3** *in CONCEPTION*

La structure en 15 articles favorisera son intégration dans le "droit commun" de l'urbanisme communal. En permettant de diversifier et multiplier les utilisations du sol, en maîtrisant les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives des volumes bâtis, en retenant une SHON suffisamment conséquente pour permettre une évolution des bâtiments sur les parcelles.

#### **4** *in RÉALISATION*

Prévu à l'article R.315.36 du code de l'urbanisme, le certificat d'achèvement sanctionnera : soit l'ensemble des travaux du lotissement, soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée en application de l'article R.315.33 du code de l'urbanisme, ou encore et précisément ces mêmes travaux de finition.

#### **5** *in RÉALISATION*

Le bon sens fait ici se rejoindre les intérêts du lotisseur et par extension ceux des futurs propriétaires. Le lotisseur peut de son côté avancer la commercialisation. L'habitant économisant pour sa part les surcoûts inhérents à la reprise des finitions. Les garanties exigées, sans lesquelles l'arrêté de commercialisation ne serait pas délivré, donnent à la commune l'assurance d'une bonne finition du chantier.

Quelles garanties : ■ le lotisseur a pris l'engagement de terminer les travaux dans le délai fixé par l'arrêté de lotir : un tel délai tient compte du nombre de bâtiments à réaliser et de la rapidité prévisible de leur réalisation. Le délai est fixé en supposant la commercialisation normale des lots. Il n'est pas souhaitable dans l'intérêt des premiers acquéreurs des lots de différer trop longtemps les travaux de finition ■ le lotisseur consigne en compte bloqué une somme équivalant au coût des travaux de finition tel qu'il est fixé par l'arrêté autorisant le différé de travaux ou encore le lotisseur produit une garantie d'achèvement des travaux conformément à l'article R.315.34 du code de l'urbanisme, résultant d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle.

#### **6** *in COMMERCIALISATION*

Si le différé des travaux de finition est en soi compréhensible parce qu'il évite les dégradations pendant la réalisation des constructions, il n'en va pas de même pour la vente avant exécution de tout travaux.

#### **7** *in GESTION*

À noter sur ce point que l'article 42 de la loi d'orientation pour la ville du 13.07.1991 complète l'article L.315.3 du code de l'urbanisme : le lotisseur, encore propriétaire ne serait-ce que d'un lot, peut s'opposer à une évolution du lotissement demandée par une majorité qualifiée de propriétaires et cela précisément pendant la même durée de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement.

#### **8** *in GESTION*

Article L.315.2.1, sauf motivations particulières d'une majorité qualifiée des colotis qui peuvent en demander le maintien.



## La charte pour la qualité des lotissements

Maires et aménageurs fonciers ne sont pas seuls impliqués dans la réussite des lotissements. Pour nourrir la réflexion et réunir autour de cette entreprise tous les partenaires concernés, la présente charte énonce les 6 principes fondamentaux de la méthode susceptible de garantir la qualité du produit final. Mettre en œuvre les conditions d'un choix pertinent du site d'implantation. S'assurer du réalisme du programme de logements. Mettre l'accent sur la composition des espaces collectifs sans sous-estimer le rôle des espaces privatifs. Maîtriser la phase de chantier afin que les atouts du projet ne se transforment pas en malfaçons. Informer, sensibiliser, reponsabiliser le futur acheteur. Transformer le coloti en habitant. En conséquence et selon leur compétence, les signataires de cette charte s'engagent à respecter et faire respecter les articles suivants :

### **1** LA CHARTE AIDE L'ANTICIPATION

#### ■ Rédiger un POS explicite

Le POS délimitant les zones NA, dites d'urbanisation future, doit être renseigné au niveau réglementaire et graphique pour bien cadrer l'arrivée des futurs lotissements.

#### ■ Réaliser une étude préalable de zone NA

Dans le cadre même du POS, elle justifie du bien-fondé géographique et économique du futur lotissement et démontre son intégration au paysage et à l'environnement.

#### ■ Élaborer un Programme d'aménagement d'ensemble

Les POS sont remplis de zones NA irréalistes, faute d'avoir analysé la faisabilité économique d'une opération future. L'aménageur foncier doit être clairement informé des exigences communales en matière d'équipements collectifs induits par l'opération.

#### ■ Procéder aux sondages de sol

En amont de tout lotissement, les sondages permettent de connaître toutes les caractéristiques du sol et de se prémunir lors des travaux.



## **2 LA CHARTE AIDE LA PROGRAMMATION**

### **■ Organiser la concertation**

Une concertation à deux niveaux : entre le maire et l'aménageur foncier d'une part, entre la collectivité locale et la population d'autre part. Un débat public associe "les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées".

### **■ Favoriser la mixité**

Pour s'intégrer à terme à la vie de la cité, le lotissement est porteur des mêmes germes de diversité spatiale et sociale.

### **■ S'assurer du réalisme économique**

Une étude d'incidence vérifie l'adéquation entre la réalité du marché, les droits à bâtir et les exigences communales en matière d'équipements, fondement de la faisabilité économique de toute opération.

## **3 LA CHARTE AIDE LA CONCEPTION**

### **■ S'entourer de professionnels compétents**

La présence d'une compétence pluridisciplinaire autour de l'aménageur foncier garantit l'articulation entre la composition, le foncier et les infrastructures.

### **■ Établir des documents explicites**

L'étude d'incidence, jointe à la note exposant l'opération, le plan d'insertion au 1/2000<sup>e</sup>, le plan de composition des espaces collectifs et privatifs constituent les pièces maîtresses du dossier.

### **■ Éviter le cahier des charges**

Inutile d'alourdir l'opération et d'entraver son évolution future, en figeant un cahier des charges que le code de l'urbanisme rend facultatif.

### **■ Estimer les coûts de gestion des équipements collectifs**

Les équipements collectifs, intégrés ou non dans le domaine public de la commune, font l'objet d'une estimation précise de leur coût annuel de gestion, d'entretien et de fonctionnement.

### **■ Transférer les espaces communs dans le domaine public**

L'aménageur foncier signe une convention qui prévoit le transfert de la totalité des équipements communs (une fois les travaux achevés), dans le domaine d'une personne morale de droit public.

## **4 LA CHARTE AIDE LA RÉALISATION**

### **■ Missionner les concepteurs sur le chantier**

Ils sont garants de la cohérence de la mise en œuvre et de la pertinence d'éventuelles adaptations.

### **■ Planifier les visites des travaux**

Dans un souci de transparence et face au droit de visite permanent que détient l'autorité compétente, les rencontres entre élu et équipe pluridisciplinaire de conception sont programmées régulièrement sur le terrain en accord avec l'aménageur foncier.

### **■ Associer les concessionnaires**

L'effacement des réseaux aériens EDF/FRANCE TÉLÉCOM et l'implantation concertée



des transformateurs EDF sont des éléments fondamentaux de qualité. L'enterrement des réseaux s'applique aux espaces tant privés que collectifs.

- **Soigner les limites public/privé**

Les clôtures participent de la définition et de la qualité des espaces collectifs. Leur réglementation, suffisamment précise, contribue à la cohérence de l'ensemble de l'opération.

## **5 LA CHARTE AIDE LA COMMERCIALISATION**

- **Cadrer dans le temps le différé des travaux de finition**

Il est possible de vendre avant achèvement des travaux de finition sous certaines conditions. Cette mesure, qui permet d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, exige toutefois une surveillance "rapprochée" des délais de livraison.

- **Diffuser un livret d'accueil communal**

Pour faciliter l'information sur le contexte communal, la collectivité locale communique un livret d'accueil et d'informations au nouvel habitant.

- **Organiser l'assistance architecturale**

L'aménageur foncier remet à l'acquéreur une notice explicitant la portée juridique de chaque pièce du dossier et organise une assistance architecturale dont les modalités d'accès et de rémunération sont intégrées au prix du terrain. Cette assistance veille au bon respect du règlement avant dépôt des permis de construire.

- **Assurer le conseil au financement**

La rencontre avec l'Association départementale pour l'information sur le logement (ADIL) permet au futur habitant d'adapter son projet à ses réelles possibilités financières. En règle générale, le recours aux associations de consommateurs constitue un atout précieux en matière d'aide à la décision.

- **Attribuer les prêts de façon circonstanciée**

Les critères d'attribution des prêts bancaires intègrent les questions de l'apport personnel et des limites d'endettement, après que la capacité du ménage à assumer les charges a été démontrée.

## **6 LA CHARTE AIDE LA GESTION**

- **Prévoir la disparition des règles spécifiques du lotissement**

Celle-ci intervient 10 ans après la délivrance de l'arrêté de lotir et en présence d'un POS approuvé. Les élus familiarisent les habitants avec cette nécessaire intégration dans les règles communales.

- **Prévoir des mécanismes d'aide sociale, en cas de défaillance de l'accédant**

Une convention d'aide aux accédants à la propriété en difficulté a été signée par la Préfecture, le Conseil général de Seine-et-Marne et la Caisse d'allocations familiales. L'Union départementale des associations familiales (UDAF), chargée de la gestion de ce dispositif, constitue un recours précieux pour les nouveaux habitants en situation délicate. ■



## glossaire

### *QU'EST-CE QU'UN LOTISSEMENT ?*

- "Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (code de l'urbanisme article R.315.1)...".
- La division foncière préalable est suivie par l'équipement des terrains sur lesquels des constructions seront réalisées par chacun des acquéreurs des lots. Parfois lotisseur et constructeur peuvent être confondus. On s'intéressera ici aux lotissements à usage principal d'habitation.

### *AUTORITÉ COMPÉTENTE ?*

La procédure de lotissement est aujourd'hui décentralisée dans les communes dotées d'un POS approuvé. Autorité compétente : le maire agissant au nom de la commune sauf pour les lotissements dont l'initiative appartient à l'État et ceux réalisés à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national (dont les villes nouvelles).

### *CONTENU DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTIR* code de l'urbanisme R.315.5

#### Pièces obligatoires

- la note exposant l'opération
- le plan de situation du terrain
- le plan de l'état actuel du terrain et de ses abords
- le plan définissant la composition d'ensemble du projet avec la répartition entre usages privatifs et collectifs.

#### Les pièces obligatoires selon les caractéristiques de l'opération

- le programme, les plans des travaux
- l'échéancier et les modalités de réalisation par tranches
- les modalités de gestion des équipements communs
- l'étude d'impact
- l'autorisation de défrichage.

#### Les pièces pouvant être présentées par le lotisseur ou demandées par l'autorité compétente

- le projet de règlement apportant des compléments aux règles d'urbanisme (sous une forme gra-

phique et/ou écrite) ▪ le cahier des charges ▪ l'attestation de l'obtention d'une garantie de parfait achèvement.

En cas d'équipements communs gérés par une association syndicale ▪ l'engagement de constituer une association syndicale des acquéreurs ▪ les statuts de l'association syndicale ▪ l'engagement de provoquer la réunion d'une assemblée.

### *RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME*

- zone NA - R.123.18
- plan de masse - R.123.18
- programme d'aménagement d'ensemble - L.332.9
- concertation préalable - L.300.2 et art. 4 de la loi du 13.07.1991
- association syndicale libre de propriétaires - R.315.6 à R.315.8
- cahier des charges - R.315.9
- financements des équipements collectifs - L.332.15
- réalisation des travaux d'équipements collectifs - R.315.30
- contrôle de l'exécution des travaux - L.316.4
- certificat d'exécution des travaux - R.315.36 et R.315.36.1
- propriété des équipements communs - R.315.7
- disparition des règles d'urbanisme propres au lotissement - L.315.2.1
- incorporation au POS des règles du lotissement - L.315.4 et R.315.53

### *CONTEXTE, OUTILS ET RÉFLEXION*

Ce guide est accompagné d'un film réalisé par le CAUE 77 selon la même trame en six temps, destiné à la sensibilisation du grand public.

Les professionnels rompus à l'exercice du lotissement trouveront dans un catalogue d'exposition les enseignements tirés du concours d'idées 1994 "habitat et forme urbaine en commune rurale".

Ce concours, lancé par le CAUE 77, auquel ont répondu plus de 100 équipes composées d'architectes et de paysagistes, décline l'importance du site dans la répartition spatiale d'un programme de logements.

Le concept des "six temps du lotissement" est issu d'une étude de l'agence d'urbanisme Gilles Rousseau qui dressait dès 1993, à la demande conjointe de la DDE 77 et du CAUE 77, le panorama des lotissements des années quatre-vingts en Seine-et-Marne.



