



Lotissement : des avantages à la pelle

Pour accueillir sa maison, on peut opter pour une surface déjà viabilisée, bornée, et dont les accès ont été aménagés. Il faut pour ce faire acquérir un terrain en lotissement. Tous nos conseils.

par Pierre Chevillard

Le lotissement, c'est une procédure juridique définie par l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme. Un texte qui organise la division d'une grande parcelle en terrains plus petits, ces derniers étant destinés à accueillir des maisons individuelles. Les professionnels préfèrent parler de terrains aménagés. Pour eux, il s'agit de créer un vrai morceau de ville, raccordé au tissu urbain existant et spécialement conçu pour s'intégrer dans l'environnement tout en accueillant des logements, notamment des maisons neuves.

Les lotissements réalisés par les professionnels sont le fruit d'une collaboration pluridisciplinaire. Architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, géomètres et membres des collectivités locales s'associent pour définir l'opération, mais aussi et surtout la rendre juridiquement, techniquement et financièrement possible. Bref, c'est un travail d'équipe qui très souvent s'appuie aussi sur l'avis des administrés de la commune.

Ces terrains en lotissement peuvent aussi être réalisés par des propriétaires fonciers qui, occasionnellement, créent un lotissement avec une grande parcelle constructible. Si ces opérations respectent les règles d'urbanisme, elles sont moins étudiées que celles réalisées par les aménageurs professionnels. Le volet paysager est moins travaillé et surtout, les terrains sont moins optimisés pour l'accueil de maisons neuves.

Pour vous qui souhaitez faire construire, le terrain à bâtir vendu dans un lotissement présente indéniablement des avantages. La procédure d'achat est encadrée et vous bénéficiez de nombreuses protections. Les terrains en lotissement sont spécialement dédiés à la construction de maisons, tant sur les plans techniques que juridiques. Dans la mesure où les dispositions d'urbanisme sont connues, y obtenir le permis de construire est plus facile. Enfin, la vie en commun est organisée sous forme d'une Association syndicale libre ou ASL.

Des terrains prêts à bâtir

La création d'un lotissement est scrupuleusement encadrée par le législateur. Un extrait du permis d'aménager doit notamment être affiché en mairie pendant deux mois consécutifs et sur le lieu même du futur lotissement. Dans ce dernier cas, l'extrait devra être lisible de la voie publique. Ce formalisme permet de purger les recours contre le permis d'aménager. Ce qui vous offre là encore une vraie sécurité.



Endostock - Fotolia



Franck Paubel



Sur le plan juridique, les terrains en lotissement sont toujours constructibles. Logique : leur raison d'être, c'est d'accueillir des maisons neuves. Vous avez donc la certitude de pouvoir y édifier votre futur foyer. Vous n'avez pas besoin de certificat d'urbanisme à obtenir auprès des services municipaux (certificat d'urbanisme d'information et certificat d'urbanisme opérationnel) : c'est l'aménageur qui s'en est occupé lors du montage de l'opération. En diffus (achat d'un terrain à un particulier), vous devez vous assurer que la parcelle est bel et bien constructible et adaptée à votre projet. C'est pourquoi il vous faut obtenir un certificat d'urbanisme.

Les limites des terrains sont précisément connues puisqu'ils sont bornés. Le bornage est d'ailleurs obligatoire en lotissement, ce qui n'est pas le cas pour les parcelles en diffus (celles qui sont vendues par un particulier). Avec un terrain en lotissement, vous économisez donc les frais de bornage (environ un millier d'euros) et vous vous épargnez des négociations parfois fastidieuses avec vos voisins.

Les terrains en lotissement sont toujours viabilisés : ils sont raccordés aux réseaux (eau, gaz, électricité et de plus en plus fibre optique). Ils sont aussi assainis, puisque le tout-à-l'égout est installé. Avec ce type de parcelle, vous n'avez plus qu'à prendre en charge le raccordement de la maison aux coffrets et autres dispositifs techniques installés en limite de propriété.

LOTISSEMENT : LES GARANTIES DES AMENAGEURS

Les professionnels membres de l'Union nationale des aménageurs (Unam) assortissent leurs terrains de sécurités supplémentaires. Entre autres exemples, ils garantissent le bon fonctionnement des équipements, ils sont toujours titulaires d'une garantie décennale, ils garantissent la surface de leurs parcelles au mètre carré près, ils détaillent le prix (frais, taxes), etc. Surtout, ils donnent systématiquement à l'acquéreur les informations dont ils disposent sur la nature du sol, infos recueillies à l'occasion de la fabrication du lotissement. Des renseignements très utiles, mais qui ne remplacent pas l'étude de sol individuelle, laquelle est toujours recommandée lorsque l'on fait construire.

Lotissement et sécurité juridique

La vente de terrains en lotissement par des professionnels à des particuliers obéit à des règles précises. La promesse de vente est très réglementée. Elle doit contenir toute une série de pièces obligatoires : descriptif détaillé du lot, certificat de bornage, hypothèque et servitudes qui pèsent sur le bien, Etat des risques et pollution (ERP), règlement de lotissement, cahier des charges, prix, modalités de paiement, rémunération du professionnel, date limite de signature de l'acte authentique devant notaire, livraison du bien et conditions suspensives (obtention du prêt notamment).

Une fois la promesse de vente (autrefois nommée avant-contrat) signée, vous versez une somme équivalente à 5 % du prix au maximum. Ce montant est versé sur un compte bloqué, par exemple chez le notaire. Une fois que vous avez signé, vous disposez d'un délai de rétractation de dix jours. Si, dans ce délai, vous renoncez à votre achat, vous récupérez les sommes versées. Vous n'avez pas besoin de justifier votre décision. En diffus, avec un terrain vendu par un particulier, vous n'avez pas de droit de rétractation, à moins de négocier avec le vendeur pour le faire inscrire dans la promesse de vente.

Autre protection : ni l'avant-contrat (également appelé contrat de réservation), ni le contrat de vente ne peuvent être signés avant que le lotisseur n'ait reçu la délivrance du permis d'aménager. Ce dernier devra vous être remis par le vendeur lors de la signature de l'avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente) ou de l'acte de vente. Il spécifiera, entre autres, le nombre maximal de lots, la surface de plancher pour l'ensemble du lotissement et le cas échéant, sa ventilation par lot. Lorsque cette ventilation ne figure pas dans le permis d'aménager, le lotisseur devra vous donner une attestation indiquant la surface hors œuvre nette maximale constructible sur le lot.

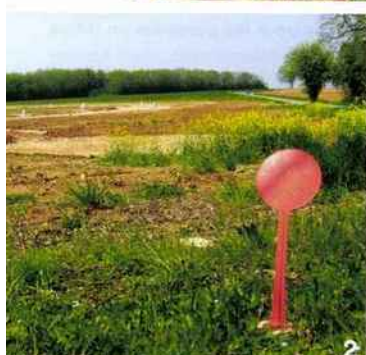
Autre point important : depuis octobre 2020, les vendeurs de terrains à bâtir, quels qu'ils soient, doivent fournir à leur acquéreur une étude de sol. Une obligation valable pour les parcelles situées dans des zones soumises à un aléa fort ou moyen de retrait-gonflement

1. Le cahier des charges de ce lotissement impose la brique aux maisons qu'il accueille.

2. En lotissement, l'acquéreur bénéficie d'un délai de rétractation de dix jours.



Potloup Terrains



Potloup Terrains



Francis Pautel

des argiles. Il s'agit d'informer les acquéreurs, mais aussi et surtout de prévoir les fondations adaptées à ce type de parcelle. En lotissement, l'aménageur vous remet les études géotechniques réalisées à l'occasion de la fabrication du lotissement. Des documents que vous transmettez au constructeur.

Les règles d'urbanisme propres au lotissement devront vous être fournies pour que vous élaboriez votre projet de construction en conséquence. Elles sont indiquées dans le cahier des charges. Ce document vous permet de savoir ce que vous pouvez faire – et ne pas faire – en matière de construction. Vous le communiquerez aux différents constructeurs que vous consulterez, de manière à ce qu'ils puissent adapter leur offre.

Le cahier des charges précise notamment la destination des constructions (usage privé ou professionnel...), l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur, la largeur des façades autorisées, l'implantation des constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives, l'aspect extérieur des maisons et les couleurs autorisées, les conditions d'accès et de desserte de chaque lot, les règles de stationnement des véhicules, le nombre de places pour chaque lot... Certains points peuvent également concerner l'aménagement du jardin avec à la clef l'interdiction de créer un potager ou d'installer une corde à linge.

VIVRE DANS UN LOTISSEMENT

Habiter en lotissement impose la création d'une Association syndicale libre (ASL). Chaque membre du lotissement y adhère de plein droit. Ce qui signifie que l'adhésion est obligatoire. Ainsi l'association est composée de l'ensemble des acquéreurs. Son but : gérer, lorsqu'il y en a, les parties communes du lotissement, telles que la voirie, les espaces verts... Elle se charge de répartir les coûts d'entretien entre les différents propriétaires et, à terme, programme d'éventuels travaux. Le fonctionnement du lotissement est régi par le règlement de lotissement, qui est très proche d'un règlement de copropriété.

Terrain : conseils pour bien acheter

Lotissement ou pas, la première règle à respecter lorsque l'on achète un terrain, c'est de veiller à la qualité de l'emplacement. D'abord, l'environnement doit vous plaire. Ensuite, les écoles, les commerces et les services doivent rester proches de votre nouveau domicile pour vous faciliter la vie. Enfin, une adresse de qualité permet à votre maison de voir sa valeur augmenter au fil du temps et sa revente est bien plus facile.

Le lotissement est au terrain à bâtir ce que la Vente en l'état futur d'achèvement est aux appartements. Il vous faudra par conséquent faire preuve d'imagination pour visualiser comment votre terrain et votre lotissement auront évolué d'ici une décennie. Face à ce qui n'est le plus souvent qu'une terre agricole, ce n'est pas forcément aisé d'anticiper l'allure de ce nouveau quartier verdoyant et arboré dans lequel vous prendrez possession de votre nouvelle demeure.

Seul un plan masse vous permettra de visualiser les parcelles qui accueilleront les futures maisons. Car un nouveau quartier doit prendre forme. Ainsi, lors de la création du lotissement, les végétaux sont souvent petits et épars, mais il vous suffira d'être patient. Les haies vont pousser, les arbres d'alignement de la rue vont prendre de l'ampleur. L'objectif à terme : se fondre dans l'existant.



L'intégration visuelle devrait être d'autant plus aboutie que les aménageurs-lotisseurs apportent tous leurs soins à l'aspect environnemental et paysager de leurs réalisations. Ils ne se contentent pas de démembrer des surfaces agricoles pour vendre des terrains à bâtir. Mais conçoivent des espaces en continuité avec les cœurs de ville. Au programme : équilibre architectural, voirie mixte séparant la circulation des voitures de celle des piétons et autres vélos, végétalisation, gestion des eaux de pluie, etc.

Lotissement, écologie et développement durable

La Haute Qualité environnementale gagnant peu à peu l'ensemble du monde de la construction, les aménageurs suivent la tendance et des opérations à Haute Qualité environnementale HQE® apparaissent un peu partout en France. Une démarche rigoureuse, qui entre dans le cadre d'une authentique certification, la démarche HQE® Aménagement.

Elle s'articule autour de trois grands thèmes et dix-sept sous-thèmes destinés à analyser le site et à caractériser le projet. Sa trame aborde notamment l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain environnant, la préservation des ressources naturelles et le développement de la qualité environnementale et sanitaire, la promotion de la vie de quartier, etc. L'objectif, c'est de créer un quartier agréable, facile à gérer et qui favorise la convivialité.

Dans cette démarche, l'objectif le plus visible à terme pour les colotis réside dans l'aspect paysager de l'opération. Les arbres adultes déjà présents seront autant que possible épargnés tandis que de nombreux arbres d'alignement de haute tige seront plantés. Les espèces locales seront privilégiées. Les haies de type champêtre remplaceront les haies de thuyas ou de troènes qui ont largement dominé les lotissements pendant des décennies. L'objectif est d'apporter de la variété végétale et de rompre avec l'uniformité. S'y ajoute la volonté de recréer un biotope favorable à toutes les espèces locales : papillons, batraciens, abeilles...

En matière de gestion de la circulation automobile et du stationnement, l'objectif sera de les rendre aussi efficaces que possible. L'aménageur pourra notamment créer des voiries en sens unique et des parkings visiteurs aux entrées pour éviter un engorgement dans le lotissement. Des voies de circulation douce seront imaginées pour relier le lotissement à l'école, au centre de loisirs et au centre commercial.

Côté maisons, il s'agit de favoriser la conception bioclimatique. L'exposition générale sera pensée en fonction du meilleur ensoleillement possible. Par ailleurs, les règlements mettent le plus souvent l'accent sur la diversité. L'uniformisation n'est en effet plus de mise, et les décideurs préconisent des styles variés avec cependant quelques contraintes volumétriques ou colorimétriques (enduits extérieurs, peinture...) dans un souci d'harmonisation. Ainsi, dans un lotissement de Seine-et-Marne, l'accent a été mis sur l'isolation avec des murs en terre cuite de 30 cm d'épaisseur. D'autres privilégieront l'ossature bois. Des récupérateurs d'eau de pluie avec système de pompe d'arrosage et de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire pourront également être prévus. Des collecteurs de verre enterrés pourront être installés pour réduire les nuisances visuelles et sonores tandis que les maisons devront disposer de locaux spécifiques pour le tri des déchets. Tout est possible... •

TERRAIN EN LOTISSEMENT : COMBIEN ÇA COÛTE ?

En moyenne, les terrains en lotissement tournent autour de 80 000 € l'unité pour environ 500 m². Les prix démarrent à 30/40 000 € et peuvent dépasser les 200.000 € sur les adresses les plus prisées. En général, le lotissement est « facialement » plus cher que le diffus, mais ces terrains groupés sont sources d'économies ultérieures puisqu'ils sont bornés, viabilisés et assainis. A noter : pour maintenir le pouvoir d'achat immobilier, les lotisseurs réduisent les surfaces. Ce qui correspond aux nouveaux usages de la maison. Aujourd'hui, les familles voient leur parcelle comme une grande terrasse et ne veulent plus consacrer tous leurs week-ends à jardiner !

1. Espaces verts, modes de circulation doux, récupération des eaux de pluie... En lotissement, le cap est mis sur l'agrément de vie.

2. C'est obligatoire : en lotissement, les terrains sont toujours bornés.

3. La tendance actuelle est au lotissement dense, pour associer sobriété foncière, écologie et construction de maisons.