

## Les lotissements et ZAC

Fiche éditée en mars 2022

Le développement urbain d'une commune est d'abord conditionné par son régime d'autorisation d'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme, carte communale ou Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)).

Dans le respect des dispositions applicables, la collectivité peut réaliser ou faire réaliser **une opération d'aménagement et la soumettre à des participations financières**.

Des outils d'aménagement opérationnel peuvent être utilisés :

- - la **ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté) : La ZAC est une procédure, initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature. Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone
- - le **lotissement** : Le lotissement est une procédure d'aménagement opérationnelle, qui peut être envisagée comme une alternative à la ZAC, notamment pour de petites opérations.

Le CAUE peut accompagner la commune pour réaliser une étude urbaine afin de déterminer les enjeux, potentialités et faisabilités d'urbanisation sur un terrain.

# LOTISSEMENT

## LES PROCÉDURES

Pour mettre en place un lotissement, deux procédures sont possibles :

- **Le permis d'aménager** est requis pour les lotissements :
  - > qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

et/ou

- > qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

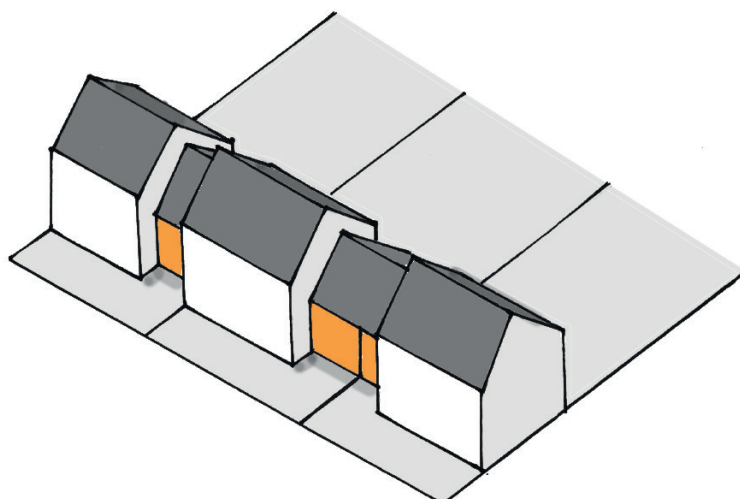
Le lotisseur doit remplir le formulaire Cerfa n°13702\*02 et le compléter par :

- > Un plan de situation du terrain
- > Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- > Un plan de l'état actuel du terrain et de ses abords
- > Un plan de composition d'ensemble du projet côté
- > Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- > Deux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain
- > Le programme et les plans des travaux d'équipement
- > Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments
- > Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
- > L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots
- > Si besoin, l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux
- > Une étude d'impact ou environnementale

*Code de l'Urbanisme : articles R421-19 et suivants*

- **La déclaration préalable** est requise dans les autres cas.

*Code de l'Urbanisme : articles R421-23 et suivants*



---

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

## LA PROCÉDURE

La mise en place d'une ZAC nécessite une procédure en deux temps comprenant :

- Un dossier de création
- Un dossier de réalisation

*Code de l'Urbanisme : articles L.311-1 à L.311-8 et R 311-1 à R.311-12*

- **1) La création**

La personne publique à l'initiative de la ZAC constitue un dossier de création qui comprend :

> Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

- > Un plan de situation.
- > Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- > L'étude d'impact lorsque celle-ci est requise.
- > La mention de l'exigibilité ou de l'absence d'exigibilité de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans la zone.

- **1) La réalisation**

La personne publique à l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation qui comprend :

- > Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- > Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.
- > Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- > Une version actualisée de l'étude d'impact si nécessaire.

## MISSIONS CONNEXES

### DOSSIER LOI SUR L'EAU

La réalisation de tous ouvrages, tous travaux, toutes activités susceptibles de porter atteinte à l'eau et aux milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier «loi sur l'eau». Une nomenclature détaille les rubriques et les seuils à partir desquels un projet doit être encadré réglementairement via la constitution d'un dossier qui peut prendre deux formes :

- Une **déclaration** Loi sur l'eau (autorisation administrative se présentant sous la forme d'une autorisation de travaux).
- Une **autorisation environnementale** (arrêté préfectoral).



Code de l'Environnement : articles L214.1 à 3

### ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le code du patrimoine définit la liste des dossiers d'aménagement qui doivent être transmis à la DRAC pour instruction au titre de l'archéologie préventive. Ces dossiers d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive, diagnostics et fouilles.

> Ainsi, doivent être transmis à la DRAC :

- les dossiers de réalisation de **zones d'aménagement concerté** (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les **permis d'aménager** d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares

> Dans les zones de présomption de prescription archéologique, doivent être transmis à la DRAC :

- les **dossiers d'urbanisme** relevant d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir)
- les dossiers de réalisation de **zones d'aménagement concerté** (ZAC).

### PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Toute demande de permis d'aménager concernant un lotissement de surface de terrain à aménager supérieur à 2500 mètres carrés ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre les travaux a fait appel aux compétences d'un architecte ou d'un paysagiste concepteur pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

L'établissement du projet architectural, paysager et environnemental, intervient en 3ème partie de l'ordre des missions, et notamment à l'issue de l'analyse de l'état initial du site et de la validation d'un avant-projet d'aménagement.

Code de l'Urbanisme : article L441-4

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



L'établissement d'un projet de règlement du lotissement, intervient à l'issue du PAPE : cette mission est essentielle à l'élaboration du permis d'aménager. L'architecte rédige un projet de règlement, par définition plus restrictif que le PLU, qui traduit en langage réglementaire les dispositions du PAPE. Ce document qui s'impose contractuellement aux co-lotis pendant une durée minimale de 10 ans, doit être réalisé par l'architecte ou le paysagiste, car il met en œuvre le projet architectural, paysager et environnemental. Toute disposition réglementaire qui remettrait en question le règlement du PLU, nécessitera une mise à jour du document d'urbanisme : il s'agit d'une mission complémentaire, qui doit être réalisée par un architecte-urbaniste, ou un urbaniste qualifié.

## PERMIS D'AMÉNAGER

L'architecte ou le paysagiste établit ensuite le dossier de demande de permis d'aménager, et assiste l'aménageur pour la constitution du dossier administratif. L'aménageur fournit toutes les pièces administratives qui relèvent de sa compétence.

## MISSION DE COORDINATION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE FAITES PAR LES ACQUÉREURS DE PARCELLES

Cette mission est une absolue nécessité lorsque la commune ou la communauté de commune, va être confrontée à un afflux de demande de permis de construire, au regard du rythme habituel d'instruction des services. Il devient alors nécessaire de produire préalablement à chaque demande de permis de construire, un visa de conformité des dossiers, au regard des prescriptions architecturales et environnementales du permis d'aménager. La mission de coordination pourra selon le cas de figure, et selon la demande spécifique de la commune, se limiter strictement à la conformité du dossier au règlement du permis d'aménager, ou alors s'étendre à une pré-instruction du PC, sur la base d'une check-list de contrôle établie conjointement avec la commune.

La mission est alors clairement précisée par l'aménageur dans chaque promesse de vente, pour chacun des lots, et le nom de l'architecte en charge du «visa» clairement indiqué avec le montant de ses honoraires.