



CRÉER UN LOTISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

De la Découpe de Parcelle à la Viabilisation des Lots

Expertise en Urbanisme, Permis de Construire & Maîtrise d'Ouvrage — Adrien Carlier, Architecte

1. Introduction et enjeux juridiques

Créer un lotissement à partir d'un grand terrain permet de maximiser sa valeur de revente en le découpant en plusieurs lots constructibles. C'est une opération d'aménagement à part entière, soumise à une réglementation spécifique qui dépasse largement celle d'une simple construction : gestion des eaux pluviales, création de voiries et réseaux, constitution d'une structure de gestion des équipements communs.

Ce guide vous donne la trame technique et réglementaire complète pour sécuriser une opération de lotissement, du découpage initial à l'obtention du certificat de conformité des travaux d'aménagement.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Anticipez dès l'esquisse du plan de division la gestion des eaux pluviales à la parcelle : c'est aujourd'hui le point de blocage le plus fréquent lors de l'instruction d'un Permis d'Aménager.

2. Les étapes chronologiques du projet

Étape 1 — Faisabilité réglementaire du découpage

- Vérification de la taille minimale de lot imposée par le PLU (le cas échéant).
- Calcul de l'emprise au sol globale autorisée et de la densité maximale sur l'ensemble du terrain.
- Étude de la desserte du terrain par la voirie existante et de la nécessité de créer des voies internes.

Étape 2 — Choix de la procédure administrative

- Déclaration Préalable : division en moins de 3 lots sans création de voies ou d'espaces communs.
- Permis d'Aménager (PA) obligatoire : division en 3 lots ou plus, ou création de voies/espaces communs nouveaux.
- Constitution d'un dossier PA détaillé : plan de composition, notice paysagère, étude d'impact le cas échéant.

Étape 3 — Étude d'impact environnemental et gestion des eaux

- Application de la Loi sur l'Eau : gestion de l'infiltration à la parcelle ou dimensionnement de bassins de rétention collectifs.
- Étude d'impact environnemental si le lotissement dépasse les seuils réglementaires de surface ou de nombre de lots.
- Intégration paysagère du projet dans le plan de composition (espaces verts, plantations, clôtures).

Étape 4 — Constitution de l'Association Syndicale Libre (ASL)

- Rédaction des statuts de l'ASL, chargée de la gestion et de l'entretien des équipements communs (voiries, réseaux, espaces verts).
- Définition des tantièmes de charges entre les futurs propriétaires de lots.
- Anticipation du transfert éventuel des voiries et réseaux à la commune après réalisation.

Étape 5 — Réalisation des VRD et certificat de conformité

- Réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) : chaussée, réseaux secs et humides, éclairage public.
- Obtention du certificat de conformité des travaux d'aménagement avant toute vente de lot viabilisé.
- Dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) pour le lotissement.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Ne vendez aucun lot avant l'obtention du certificat de conformité des travaux d'aménagement : une vente anticipée expose l'aménageur à des recours et complique sérieusement le financement des acquéreurs.

3. Check-list technique, administrative et réglementaire

N°	Poste de contrôle	Test / Méthode de vérification	Point de vigilance / Impact financier
01	Taille minimale des lots	Consultation du règlement du PLU	Non-respect = refus du Permis d'Aménager
02	Choix de la procédure	Analyse du nombre de lots et de la création de voies	Erreur de procédure = infraction et arrêt de chantier
03	Gestion des eaux pluviales	Étude hydraulique et dimensionnement des ouvrages	Sous-dimensionnement = inondations et responsabilité
04	Étude d'impact environnemental	Vérification des seuils réglementaires applicables	Absence d'étude si requise = nullité de l'autorisation
05	Constitution de l'ASL	Rédaction et dépôt des statuts	Absence d'ASL = gestion informelle et litiges futurs
06	Réalisation des VRD	Réception contradictoire des travaux d'aménagement	Malfaçons VRD = recours des futurs propriétaires
07	Certificat de conformité	Obtention avant commercialisation des lots	Vente anticipée = risque juridique et financier majeur

Check-list synthétique détachable

- ☐ Taille minimale des lots et densité maximale vérifiées.
- ☐ Procédure administrative (DP ou PA) déterminée.
- ☐ Gestion des eaux pluviales dimensionnée et validée.
- ☐ Association Syndicale Libre constituée.
- ☐ VRD réalisés et certificat de conformité obtenu avant vente.

4. Le chiffrage budgétaire et la gestion des surcoûts cachés

Poste de dépense	Statut	Estimation
Étude de faisabilité et plan de composition	À prévoir	2 000 € à 6 000 €
Étude hydraulique (gestion eaux pluviales)	À prévoir	1 500 € à 4 000 €
Travaux de VRD (voirie, réseaux)	À prévoir	150 € à 300 € / m ² de voirie créée
Honoraires géomètre (division parcellaire)	À prévoir	1 500 € à 4 000 €
Constitution et frais de l'ASL	À prévoir	1 000 € à 2 500 €
Taxe d'Aménagement et participations	À payer après autorisation	Variable selon commune

Conseil décisif d'Adrien Carlier, Architecte

Intégrez le coût complet des VRD dans votre plan de financement avant de fixer le prix de vente des lots : c'est le poste le plus sous-estimé dans les opérations de lotissement portées par des particuliers.

5. Les pièges à éviter et le plan d'action opérationnel

Les erreurs les plus fréquentes

- Sous-estimer le coût réel des travaux de VRD dans le plan de financement initial.
- Négliger le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Vendre des lots avant l'obtention du certificat de conformité des travaux d'aménagement.
- Omettre la constitution d'une structure de gestion (ASL) pour les équipements communs.

Plan d'action recommandé

1. Vérifier la faisabilité réglementaire du découpage avant toute étude poussée.
2. Dimensionner précisément la gestion des eaux pluviales avec un bureau d'études.
3. Constituer l'ASL avant la commercialisation des lots.
4. Obtenir le certificat de conformité avant toute vente de lot viabilisé.

Conclusion et accompagnement sur-mesure

Créer un lotissement est une opération d'aménagement exigeante, mais très valorisante lorsqu'elle est correctement menée. Le Cabinet Adrien Carlier vous accompagne de l'étude de faisabilité jusqu'à l'obtention du certificat de conformité de vos travaux d'aménagement.