

## LOTISSEMENTS PRIVÉS

*Décret n° 70-294 du 13 mai 1970, modifiant le décret n° 67-18 du 11 janvier 1967,  
relatif aux lotissements privés*

**Article premier.** — Constituent un lotissement au sens du présent décret, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.

### CHAPITRE PREMIER LOTISSEMENTS À USAGE D'HABITATION

**Art. 2.** — La création ou le développement de lotissements en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation ou au commerce ainsi qu'à leurs annexes est subordonnée à une autorisation délivrée par le ministre délégué à la Construction et à l'Urbanisme.

**Art. 3.** — L'autorisation est refusée si le terrain est impropre à l'habitation.

Elle peut également être refusée ou accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

**Art. 4.** — L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu dans le cadre d'un plan d'ensemble, l'affectation de certains emplacements destinés à des prolongements sociaux, lieux de culte, ou à la mise en place de l'équipement commercial et artisanal ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation.

### CHAPITRE II LOTISSEMENTS À USAGE AUTRES QUE L'HABITATION

#### SECTION I. — LOTISSEMENT JARDIN

**Art. 5.** — Est subordonnée à la délivrance d'une autorisation du ministre délégué à la Construction et à l'Urbanisme la création ou le développement de lotissements jardins dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat.

**Art. 6.** — L'autorisation peut être refusée ou accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation l'opération est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'application des projets d'aménagements en cours.

**Art. 7.** — L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'ensemble, destinés à recevoir des prolongements sociaux nécessaires au quartier.

**Art. 8.** — L'interdiction d'édifier les constructions visée à l'article 5 ci-dessus doit être rappelée de façon claire et précise en caractère apparent dans les affiches, tracts, annonces et tous moyens de publicités ainsi que dans les actes de vente ou de location. De plus, cette interdiction doit faire l'objet d'une mention spéciale inscrite au bas des actes de vente ou de location et signée par le ou les acquéreurs ou locataires successifs. Cette mention doit également figurer de façon apparente sur chaque reçu de versement et, en général, sur tout acte souscrit par des bénéficiaires d'une promesse de vente ou de location.

**Art. 9.** — Les lotissements jardins peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'urbanisme approuvé. Il est en ce cas constitué une association syndicale des propriétaires en vue de faire autoriser le projet de transformation du lotissement et de réaliser les travaux.

#### SECTION II. — LOTISSEMENT À USAGE INDUSTRIEL

**Art. 10.** — Est subordonnée à la délivrance d'une autorisation du ministre délégué à la Construction et à l'Urbanisme la création ou le développement de lotissements en vue de l'installation d'établissements industriels.

**Art. 11.** — L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou si le terrain est impropre à recevoir des constructions industrielles.

**Article 12 nouveau.** (Dén° 70-294 du 13 /5/1970) — L'arrêté d'autorisation impose, s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements suivant un plan d'ensemble à la construction de bâtiments destinés à recevoir les prolongements sociaux et les équipements centraux nécessaires au lotissement.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Art. 13.** — L'autorisation indiquée aux articles 3, 6, 11, peut également être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou encore s'il implique la réalisation par la Puissance publique d'équipements nouveaux non prévus.

**Art. 14.** — L'autorisation est refusée si le lotissement n'est pas conforme aux dispositions des plans d'urbanisme et s'il n'a pas fait l'objet d'une procédure d'immatriculation préalable ; dans le cas d'un terrain rural déjà immatriculé, le ministre de l'Agriculture devra être tenu informé du changement d'affectation du terrain précité.

**Article 15 nouveau.**(Dén° 70-294 du 13 /5/1970) — Le ministre de la Construction et de l'Urbanisme se prononce par arrêté motivé après avis du ministre des Travaux publics, du maire dans les communes, ou du préfet dans les agglomérations non érigées en commune. Pour les lotissements à usage industriel, la délivrance de l'autorisation est subordonnée à un avis favorable du ministre du Plan.

Cet avis établit l'opportunité de créer une zone industrielle à l'emplacement envisagé compte tenu des projets du Gouvernement et des réalisations prévues aux plans de développement en matière industrielle.

L'avis favorable peut être émis sous réserve de l'adaptation du parcellaire et des réseaux aux besoins des industries dont la réalisation est prévisible et souhaitable.

**Art. 16.** — L'arrêté d'autorisation du lotissement impose s'il y a lieu :

— L'exécution par le lotisseur de tous les travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, pluviales, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ; l'exécution de travaux par tranche peut être autorisée ;

— Une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics peut être exigée sous forme de cession gratuite de terrains aux collectivités publiques, cette participation devra être fixée avant l'ouverture du lotissement ;

— La suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.

**Art. 17.** — L'arrêté d'autorisation devient caduc, si les travaux d'aménagement ne sont pas réalisés dans le délai que fixe ledit arrêté.

**Art. 18.** — Le préfet, le maire, selon le cas, ou leurs délégués ainsi que les services techniques, compétents du ministère de la Construction et de l'Urbanisme et des Travaux publics peuvent visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

**Art. 19.** — La vente des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement ne pourra être effectuée qu'après l'autorisation prévue aux articles 2, 6, 11, 13 ci-dessus et l'exécution de toutes prescriptions imposées au lotisseur par l'arrêté d'autorisation.

**Art. 20.** — La vente des terrains bâtis ou non reste soumise aux prescriptions du décret n° 59-101 du 19 août 1959 et à celles de l'arrêté du 26 septembre 1960.

**Art. 21.** — Dans le cadre des lotissements approuvés, les terrains lotis pourront bénéficier de l'exonération de la contribution foncière des propriétés non bâties jusqu'à première cession.

**Art. 22.** — Les lotissements en cours de réalisation à la date du présent décret ayant déjà fait l'objet d'accord ou d'autorisation des autorités administratives se poursuivront dans les conditions antérieurement arrêtées.

**Art. 23.** — La recevabilité et la forme des demandes d'autorisation concernant la création ou le développement de lotissements à usage d'habitat et jardin seront précisées par arrêté du ministère de la Construction et de l'Urbanisme et celles concernant l'ouverture de lotissements à usage industriel seront également précisées par arrêté pris conjointement par le ministère de la Construction et de l'Urbanisme et par le ministère du Plan.