Programme de Formation

URB10 - Lotissement et divisions foncières



Organisation

Durée : 14 heures

Mode d'organisation : À distance

Prochaine session : ***début*** 13/05/2027

fin 14/05/2027

Contenu pédagogique

Public visé

Directeur et responsable de service urbanisme, directeur et responsable de l'aménagement et de l'action foncière, directeur et responsable de service juridique, directeur et responsable de programme immobilier, juriste, directeur et responsable des grands projets, promoteur, agence d'urbanisme

Objectifs pédagogiques

- Décrypter les spécificités du régime du lotissement
- Saisir l'opportunité du permis valant divisions
- Anticiper les risques contentieux susceptibles de naitre à l'occasion de ces procédures

Description

Introduction : cerner la notion de division foncière

- La définition de la notion de division foncière
- Les différents outils de division foncière
- Le contrôle de la division foncière
- Le champ d'application des divisions primaires
- Les risques si la procédure n'est pas respectée et les sanctions applicables

Recourir au lotissement

- Le champ d'application du lotissement et les apports jurisprudentiels
  - La création d'un ou plusieurs lots
  - La division d'une ou plusieurs unités foncières
  - La division en propriété ou en jouissance
  - La division en vue de bâtir
  - Les opérations non constitutives de lotissement

- Les apports du décret du 27 février 2017 : l'obligation de recourir à un architecte dans le cadre d'un lotissement
- La détermination du périmètre du lotissement
- Permis d'aménager ou déclaration préalable : quel choix opérer ?
- Les documents du lotissement

Le cas du lotissement soumis à permis d'aménager

- La demande de permis d'aménager un lotissement : les règles de fond et de former d'instruction de la demande
- La décision l'autorité administrative et ses effets
- Le cas de la décision tacite
- La stabilisation des règles d'urbanisme et la cristallisation des droits à construire
- La mise en oeuvre du permis d'aménager
  - La réalisation des travaux
  - La commercialisation des lots et la délivrance des permis de construire
- L'hypothèse du lotissement soumis à déclaration préalable : une procédure plus légère
- Les cas de soumission à la déclaration préalable
- Le dépôt de la demande : le contenu de la demande, les délais d'instruction,
- L'assouplissement des règles de commercialisation des lots et la délivrance des permis de construire

Le régime financier des équipements

- Les contributions d'urbanisme exigibles du lotisseur
- Les équipements propres à la charge du lotisseur
- Le cas des réseaux d'eau et d'électricité
- La TVA immobilière

Saisir l'opportunité de recourir au permis de construire valant division

- Division primaire et permis valant division : quelles distinction ? Quid avec la notion de lotissement ?
- Les opérations relevant du permis de construire valant division
  - Une opération projetée sur un même terrain
  - La construction de plusieurs bâtiments
  - La division du terrain d'assiette avant l'achèvement du projet
- Les divisions en propriété ou en jouissance
- L'instruction du permis : l'assiette de la demande, le délai de validité, les règles d'urbanisme applicables
- La pluralité de maitres d'ouvrages
- Le permis modificatif
- Le transfert de permis
- Les opérations de récolement

Cas pratique : permis d'aménager ou déclaration préalable, choisir l'autorisation en fonction de son projet

Prérequis

Connaître les bases du droit foncier

Modalités pédagogiques

La formation reposera sur l'alternance d'apports théoriques et de mise en situations tirées du vécu des apprenants.

Moyens et supports pédagogiques

Le support remis aux participants contiendra le cadre juridique, les principales jurisprudences applicables, les points de vigilance, les liens vers diverses ressources documentaires et les cas pratiques.

Modalités d'évaluation et de suivi

QCM de début et de fin de formation

Mise en situation et cas pratiques

Tour de table

Evaluation à chaud