



## **FICHE CONSEIL N°12**

### **Je souhaite diviser mon terrain pour créer un terrain à bâtir**

Vous souhaitez diviser votre terrain en vue de le revendre comme terrain à bâtir ? Vous créez un lotissement.

Créer un lotissement, l'aménager avant de céder des terrains viabilisés implique le respect d'une procédure règlementaire et, avant toute chose le dépôt d'un **permis d'aménager**, ou dans certains cas de figure, d'une **déclaration préalable de division**.

Vous devez en faire la demande auprès de votre mairie. Il vous suffit de remplir le formulaire adéquat et d'y joindre les pièces nécessaires.

Une fois votre dossier constitué, soit vous le déposez en mairie contre récépissé, soit vous l'envoyez par LRAR. Vous pouvez désormais remplir et déposer votre dossier en ligne via le site internet officiel de la commune [www.lambreslezdouai.fr](http://www.lambreslezdouai.fr) « déposer une autorisation d'urbanisme ». L'instruction de votre demande peut alors débuter.

#### **Pour contacter le service urbanisme (étude de faisabilité de votre projet uniquement sur rendez-vous) :**

Mairie, 1 rue Jules Ferry 59552 Lambres-lez-Douai  
Tél : 03 27 95 95 07  
[www.lambreslezdouai.fr](http://www.lambreslezdouai.fr)

#### **Ouverture au public :**

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et 14h  
Sur rendez-vous les après-midis

## FORMALITÉS À ACCOMPLIR

**Vous souhaitez aménager un terrain ou créer un lotissement. Les diverses formes de lotissement (déclaration préalable ou permis d'aménager)**

**Le lotissement est une division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière - ou de plusieurs unités foncières contiguës - ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L 442-1 du code de l'urbanisme)**

Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures :

- la déclaration préalable (article R 421-23 du code de l'urbanisme)
  - le permis d'aménager (article R 421-19 du code de l'urbanisme)
- Sont soumis à [Déclaration Préalable de lotissement cerfa 13702\\*09](#) : (art. R 421-23 code de l'urbanisme), les divisions de terrain en propriété ou en jouissance en vue de construire sans création d'espaces communs.
- Sont soumis à [Permis d'aménager cerfa 13409\\*11](#) : (art. R 421-19 code de l'urbanisme)
- ⇒ Lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement ;
- ⇒ Lotissement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ou en site classé ou en instance de classement

L'article L 441-4 du code de l'urbanisme impose au demandeur pour une demande de permis d'aménager concernant un lotissement de faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE). Pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à 2500 m<sup>2</sup> le recours à l'architecte pour élaborer le PAPE du permis d'aménager est obligatoire (R 441-4-2 du code de l'urbanisme).

## ÉTAPES ET DÉLAIS DE L'INSTRUCTION

### RÉCEPTION DU DOSSIER EN MAIRIE

Départ du délai de droit commun  
(1 mois si projet soumis à déclaration préalable ;  
3 mois si projet soumis à permis d'aménager;)



### DANS LE 1<sup>ER</sup> MOIS SUIVANT LA RÉCEPTION DU DOSSIER EN MAIRIE

- soit vous êtes informé de la modification du délai initial (majoration du délai en cas de consultation de services extérieurs)
- soit il vous est demandé de fournir des pièces complémentaires (à fournir dans les 3 mois sous peine de voir votre demande rejetée tacitement ; le délai démarre lors du dépôt des pièces)
- soit l'administration reste silencieuse  
(le délai initial n'est pas modifié)



## DÉCISION

- soit votre demande fait l'objet d'un refus explicite et motivé
- soit l'autorisation vous est accordée éventuellement accompagnée de prescriptions
- soit vous pouvez vous prévaloir d'une autorisation tacite si l'administration reste silencieuse (un certificat est délivré sur demande)

## INFORMATIONS IMPORTANTES

- Le permis d'aménager est délivré ou refusé par le Maire au nom de la commune au regard des règles fixées dans le plan local d'urbanisme.
- L'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 3 ans à compter de la date de réception par le bénéficiaire. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.
- Vous ne pouvez débiter les travaux qu'après avoir accompli les formalités suivantes :
  - adresser au maire une déclaration d'ouverture de chantier ([CERFA n°13407\\*06](#)) *uniquement en cas de demande de permis d'aménager* ;
  - afficher sur le terrain pendant toute la durée des travaux et un minimum de 2 mois un panneau décrivant le projet conformément aux dispositions légales.
- Pensez à déposer en mairie votre déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux dès la fin du chantier ([CERFA n° 13408\\*08](#)).
- L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours (2 mois après l'affichage) et de retrait (3 mois après le permis).
- Votre projet est susceptible d'être assujéti aux taxes suivantes :

Taxes / participations	bénéficiaires	taux
Taxe d'aménagement (part communale)	commune	5 %
Taxe d'aménagement (part départementale)	département	1.45 %
Redevance archéologie préventive	Communauté d'agglomération	0.40 %
Participation pour le financement de	Communauté d'agglomération	Barème

l'assainissement collectif		
Participation pour réalisation d'équipement public exceptionnel	Collectivité locale	-

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

***Attention : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitude d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions du droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.***

### **Formulaire annexe :**

Document à joindre lorsque plusieurs personnes sont concernées par un même projet

[Fiche complémentaire \(déclaration préalable : lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager\) si plusieurs demandeurs pour le même projet](#)

[Notice explicative \(permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions\)](#)