

Le permis d'aménager

DOCUMENTS ASSOCIÉS

Fiches téléchargeables

Autorisations d'urbanisme

Permis de construire

Déclaration préalable

Un permis d'aménager est, la plupart du temps, nécessaire pour deux types d'opération : les lotissements et les campings. Pour les opérations de divisions foncières, deux procédures peuvent être menées : permis d'aménager ou déclaration préalable (en fonction de votre projet).

A NOTER

Le CAUE de votre département peut vous aider gratuitement tout au long du parcours de conception de votre projet.



En amont de tout projet, vérifiez les conditions de constructibilité. Des documents d'urbanisme ou des règles établissent les principes de construction s'appliquant sur votre parcelle (PLU, carte communale, RNU). Prenez-en connaissance en mairie. Le service instructeur a l'obligation d'instruire le dossier dans des délais fixes, soit 3 mois pour ce type de demande. Ce délai peut être majoré dans certains cas, vous en serez avisé par votre mairie (4 mois en secteur sauvegardé).

Projets soumis à permis d'aménager

Les lotissements :

Dès que l'on crée une opération de 2 lots ou plus avec aménagement de voies ou d'espaces communs. Si la surface du terrain à aménager est $> 2500 \text{ m}^2$, vous devez faire appel à un architecte ou un paysagiste concepteur.



Les terrains de campings ou parcs résidentiels de loisirs :

- dès que le camping permet l'accueil de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- ou que l'on crée un parc résidentiel ou un village vacances en hébergement léger
- ou que les aménagements modifient substantiellement l'impact visuel des installations.



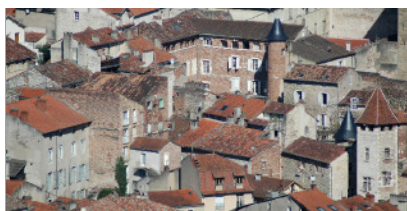
Autres cas :

- pour tout aménagement d'un parc ou d'un terrain de sports,
- pour toute création d'aire de stationnement de plus de 50 unités.

En règle générale, dans les secteurs sauvegardés :

- pour l'aménagement de toute aire de jeu ou de sport,
- pour toute création d'aire de stationnement,
- pour toute création d'un espace public,
- pour toute réalisation ou modification de voie.

(Dans tous les cas, se renseigner auprès du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de votre département.)



Pièces à joindre pour déposer une demande de permis d'aménager

Un formulaire à remplir :

Vous pouvez télécharger ce formulaire sur le site du Service Public service-public.gouv.fr : Formulaire Cerfa n°16 297*03
Selon la nature de votre projet, notamment s'il comporte des démolitions et/ou des constructions, des pièces complémentaires vous seront demandées. Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les modalités de dépôt du dossier.

Des pièces graphiques et écrites numérotées

Le numéro de chaque pièce doit être reporté sur la pièce correspondante.

Pièces à joindre quelle que soit la nature des travaux

[PA 1] - Un plan de situation du terrain

Il doit permettre de localiser votre projet sur le territoire de la commune.

Il permet également de savoir s'il existe des servitudes. Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation.
Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PA6 et PA7) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

A NOTER

Vous pouvez utiliser une carte IGN (à l'échelle 1/20 000 ou 1/25 000) pour une zone en secteur rural ou un plan cadastral (échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000) pour un terrain en zone urbaine.



[PA 2] - Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

Elle présente le projet, en répondant à sept questions précises. Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent être représentés dans les seuls plans de l'état actuel du terrain et le plan de composition d'ensemble.

La notice comprend deux parties :

1 - L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation, les éléments paysagers existants

2 - La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

- Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ?
- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?
- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?
- Quels sont les équipements qui seront à usage collectif, tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ... ?

A NOTER

Un projet d'aménagement demande, en préalable une réflexion globale sur la programmation d'ensemble de l'opération (Quels équipements ? Quels accès ? Quelle surface à aménager ?). L'opportunité foncière doit pouvoir être l'occasion de créer un projet améliorant la qualité de vie de chacun dans un souci de développement durable.

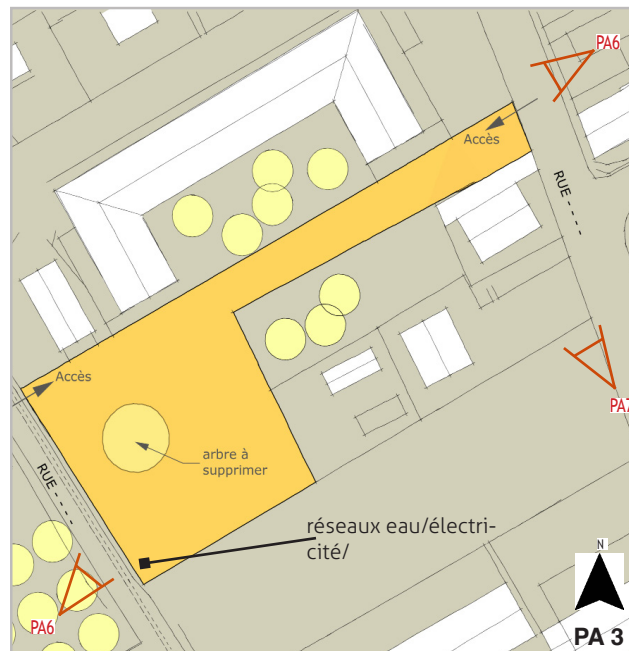
[PA 3] - Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords

Le plan de l'état actuel du terrain doit faire apparaître :

- l'état initial du terrain et ses abords (construction, végétation et éléments paysagers existants).
- le tracé ou les modalités des raccordements des équipements publics,
- si la demande ne concerne pas la totalité du terrain, la partie de celui-ci qui n'est pas incluse.

A NOTER

L'analyse du terrain et de ses alentours permet de vérifier l'opportunité d'un nouvel aménagement, de mieux comprendre le type d'architecture, d'urbanisation et de végétation qui constituent le paysage actuel et ainsi de créer un projet bien adapté à cet environnement.



[PA 4] - Un plan de composition d'ensemble du projet

Ce plan doit être coté en 3 dimensions : longueur, largeur et hauteur.

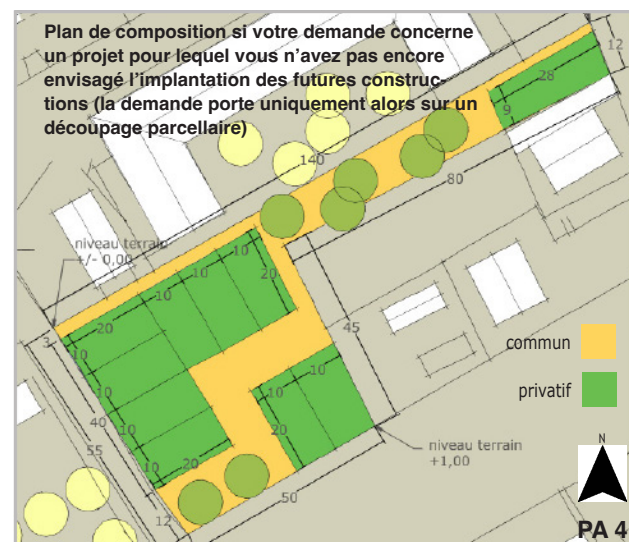
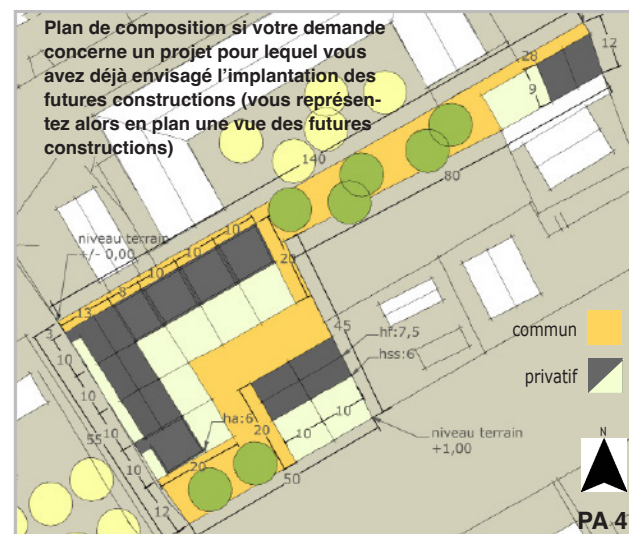
Certaines informations qui vous sont demandées sur ce plan font double emploi avec le plan de masse qui vous est demandé pour les projets de construction. En conséquence, si votre projet d'aménagement comporte des constructions, vous pouvez compléter le plan de masse avec la composition d'ensemble du projet (en faisant figurer le bâti).

Sinon, vous devez représenter sur ce plan :

- les plantations maintenues ou créées,
- la composition d'ensemble du projet (sans faire figurer le bâti).

Si votre projet porte sur la création d'un lotissement vous devez en plus faire apparaître :

- la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs
- les terrains destinés à une utilisation privative.



A NOTER

C'est la retranscription concrète des objectifs énoncés dans la notice mis en rapport avec l'analyse du site.

Les points faibles diagnostiqués ont-ils été traités ?

Les principes de développement durable ont-ils été intégrés ?

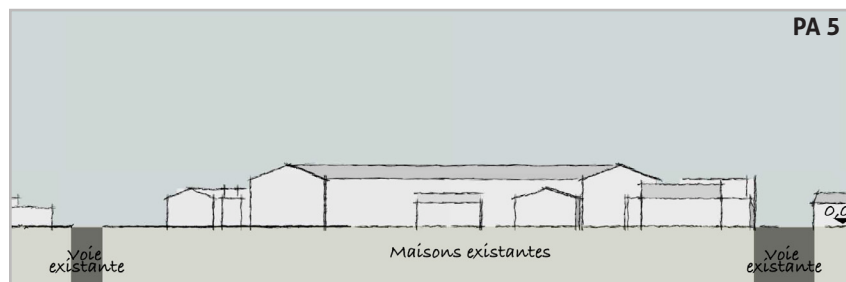
Pensez à créer des articulations avec les quartiers existants, à mettre en valeur des espaces communs, à mettre en rapport économie de projet et qualité des espaces créés.

Pièces à joindre si votre projet porte sur la création d'un lotissement

[PA 5] - Deux vues en coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

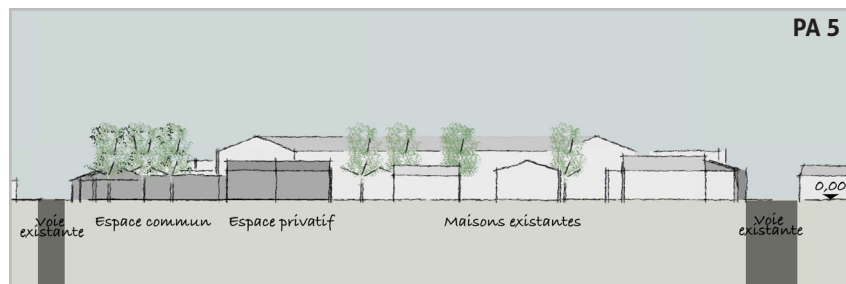
La coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant.

Le plan en coupe doit faire apparaître le profil du terrain avant et après les travaux.



A NOTER

Cette pièce permet de vérifier la bonne adaptation du projet au terrain. Votre terrain est-il en pente ? Nécessite-t-il des terrassements ? Si oui, évitez les remblais trop importants, les mouvements de sol déstructurant le site...



[PA 6] - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.



[PA 7] - Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.



[PA 8] - Le programme et les plans des travaux d'équipement

Ces documents permettent de connaître les travaux qui sont programmés pour la viabilisation du terrain (réseaux et voirie). Le programme des travaux peut être présenté dans une note littéraire listant les caractéristiques des extensions de réseaux à réaliser et de la voirie à aménager, ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets.

Il indique aussi les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots.

Le (ou les) plan(s) joint(s) indique(nt) le positionnement de chaque réseau existant et futur, et l'implantation exacte de la voirie.



[PA 9] - Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments

Ce document permet de bien appréhender l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement après réalisation des bâtiments.

Vous pouvez reprendre le plan de composition d'ensemble indiqué PA4 en ajoutant l'implantation probable des futurs bâtiments (avec ou non plusieurs variantes).



A NOTER

Pour le document graphique, privilégiez une vue en 3 dimensions permettant de mieux apprécier la globalité du projet. Cependant, cette pièce n'étant pas réglementaire pour une opération de faible taille, il est possible de réaliser une ou plusieurs hypothèses d'implantations en vue en plan (représenter les ombres portées des bâtiments permet de mieux comprendre leur volumétrie).

[PA 10] - Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur

Si vous choisissez de définir un règlement propre à votre lotissement, vous devez le joindre à votre demande de permis d'aménager. Le permis d'aménager ne pourra être délivré que si les dispositions du règlement du lotissement ne sont pas contraires aux règles d'urbanisme qui s'appliquent (règlement du PLU ou RNU, ...)

A NOTER

Le règlement permet de compléter la cohérence du projet et son harmonisation avec l'environnement naturel et bâti. Il peut préciser formes architecturales, matériaux, couleurs et végétaux prescrits ou interdits.

[PA 11] - Si nécessaire, l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux

Si vous le demandez, vous pouvez être autorisé à vendre ou à louer des lots avant que tous les travaux d'aménagements soient terminés.

Vous devez pour cela justifier d'une garantie d'achèvement des travaux auprès d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle. Cette garantie doit être établie conformément à l'article R.442-14 du Code de l'Urbanisme.

L'attestation de la garantie d'achèvement des travaux vous est fournie par l'organisme auprès duquel vous avez souscrit cette garantie.

[PA 12] - L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

La constitution d'une association syndicale est obligatoire dans un lotissement (sauf cas précisés article R442-8 du Code de l'Urbanisme).

Vous devez donc vous engager à la constituer.

Cet engagement peut prendre la forme d'un papier libre.

EN SAVOIR PLUS

Le CAUE de votre département

Service-public.gouv.fr