

Le permis d'aménager Pour déclarer quoi ?



Le permis d'aménager est un acte administratif qui autorise les travaux, installations et les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Il est notamment exigé pour autoriser un lotissement, c'est-à-dire une division parcellaire créant un ou plusieurs terrains à bâtir.

Permis d'Aménager ou Déclaration préalable valant lotissement ?

Je dois demander un Permis d'Aménager pour créer plus de un terrain à bâtir :

- si le projet nécessite la réalisation de voies ou espaces communs (et ce quels que soient leurs statuts, servitude de passage, copropriété, voie privée...). Seuls les voies et les espaces « à créer » sont pris en compte, les voies déjà créées ne doivent pas être considérées comme des voies ou espaces communs à réaliser.

- ou si le projet est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé

Si le projet ne correspond pas à ces critères, je dois déposer une Déclaration Préalable valant lotissement.

- Je crée un seul terrain à bâtir (détachement)

Même si le projet prévoit un accès commun ou s'il se situe dans un site classé ou un secteur sauvegardé, je dépose une Déclaration Préalable valant lotissement

- Je crée deux terrains à bâtir

Si chaque nouveau terrain à bâtir possède un accès individuel sur la rue et que le projet ne se situe pas dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé approuvé, je dépose une Déclaration Préalable Valant Lotissement.

Si les nouveaux terrains à bâtir sont accessibles par une voie commune, je dépose un Permis d'Aménager

- Je crée trois nouveaux terrains à bâtir ou plus

Si chaque nouveau terrain à bâtir possède un accès individuel sur la rue et que le projet ne se situe pas dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé approuvé, je dépose une Déclaration Préalable Valant Lotissement.

Si les nouveaux terrains à bâtir sont accessibles par une voie commune, je dépose un Permis d'Aménager

Quelle est la composition du dossier ?

Le dossier général doit comporter :

- Un plan de situation du terrain
- Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu en deux parties :
 - La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
 - La présentation du projet décrivant l'aménagement du terrain, les rapports au voisinage, les voies et espaces communs, les accès, le stationnement, les limites, les équipements collectifs (locaux à poubelle, garage à vélo, aires de jeux ...)
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions

Des pièces supplémentaires peuvent être demandées selon la nature et/ou la situation du projet :

- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- Le programme et les plans des travaux d'équipement
- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments
- Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
- L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots
- Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact ou une notice d'impact :
 - Une étude d'impact
 - Une notice d'impact
- Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement :
 - Copie de la lettre du préfet déclarant complet le dossier de demande d'autorisation de défrichement

En combien d'exemplaires ?

Le dossier doit être déposé en 4 exemplaires.

Un exemplaire supplémentaire du dossier doit toutefois être fourni par le demandeur, si le projet est situé en secteur ABF. Deux exemplaires supplémentaires du dossier doivent par ailleurs être fournis par le demandeur, pour les projets en cœur de parc national.

Que se passe-t-il si le dossier est incomplet ?

L'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois pour demander, en une seule fois et de manière exhaustive, les pièces manquantes

Si des pièces manquantes sont réclamées après ce délai, cela n'a pas de conséquence sur l'application du délai d'instruction qui ne peut plus être modifié et qui continue à courir. Le demandeur dispose d'un délai de trois mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, naît une décision tacite de rejet. Le nouveau délai d'instruction court à compter de la date de réception des pièces manquantes en mairie.

Quel est le délai d'instruction ?

- Le délai de base pour le Permis d'Aménager est de trois mois. Ce délai de base peut être majoré selon la nature du projet ou des services consultés.

- Le nouveau délai doit être notifié dans le mois qui suit le dépôt de la demande en mairie, à défaut le délai ne peut plus être majoré.

Quelles sont les réponses possibles ?

La réponse peut être de nature :

- Expresse : prise sous la forme d'un arrêté

- Tacite : c'est celle qui résulte du silence de l'autorité au-delà du délai dans lequel elle devait statuer. Elle produit les mêmes effets qu'une décision expresse. Le récépissé de dépôt du dossier ou la lettre de majoration du délai d'instruction valent dans ce cas permis d'aménager et les travaux peuvent être entrepris conformément au projet déposé. Toutefois, la décision tacite peut équivaloir à un refus, dans ce cas le bordereau de réception du dossier le mentionnera

Trois types de décisions sont possibles :

- Arrêté accordant le permis d'aménager (Arrêté de lotir)

- Arrêté de refus de permis d'aménager

- Arrêté de Sursis à statuer : ni accord, ni refus. Décision finale dans un délai maximum de 2 ans sur confirmation de sa demande par le demandeur. Les différents cas dans lesquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sont :

- Des travaux de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un P.L.U. en cours d'élaboration ou de révision

- Des travaux modifiant l'état des lieux ou l'aspect des espaces situés dans le cœur d'un futur parc national

Quels sont les effets d'un Permis d'Aménager ?

Le permis d'aménager ne constitue nullement une obligation d'entreprendre l'ouvrage dont la réalisation est autorisée.

Une fois les travaux commencés, le demandeur doit :

- mener à bien l'ouvrage entrepris, conformément au projet sur la base duquel le permis a été délivré.

- respecter les prescriptions dont ce permis serait assorti, sauf à obtenir un permis modificatif.

- satisfaire aux obligations et contributions dont le permis de construire est le fait générateur (taxes et participations).

Pour combien de temps ?

Le permis d'aménager est valable deux ans.

Quelles sont les suites de la décision favorable du Permis d'Aménager ?

Il y a une obligation d'affichage pendant une période de deux mois durant laquelle je dois afficher sur le terrain la décision de la mairie. Cet affichage doit être mis en place dès la notification de l'autorisation et pendant toute la durée du chantier avec un minimum de deux mois.

La décision est-elle opposable par un tiers ? Oui.

Le délai de recours contentieux des tiers commence à courir à compter du premier jour d'une continuité de deux mois d'affichage sur le terrain.

Les travaux commencent, dois-je en informer la mairie ? Oui, par une déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C.).

À adresser en mairie en 3 exemplaires. Elle est destinée aux statistiques. La D.O.C. n'est pas une preuve du commencement effectif des travaux. C'est une simple présomption.

Les travaux de viabilisation sont finis, dois-je en informer la mairie ? Oui, par une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.)

À adresser en mairie par recommandé avec avis de réception, signé par l'architecte ou l'agréé en architecture ayant dirigé les travaux.

La D.A.A.C.T. déclare l'achèvement des travaux et atteste de leur conformité