

# LES DISPOSITIONS DU PERMIS D'AMÉNAGER PAR RAPPORT AU PERMIS DE CONSTRUIRE ET AU PERMIS DE DÉMOLIR

- **Permis d'aménager et permis de démolir** (art. L.441-1 et L.441-3 du CU)  
Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions qui nécessitent un permis de démolir, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition. Dans ce cas, le permis d'aménager autorise la réalisation des démolitions.
- **Permis d'aménager et permis de construire** (art. L.441-2 et L.441-3 du CU)  
Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation des constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.  
Dans ce cas, le demandeur du permis d'aménager doit faire appel à un architecte pour faire son dossier de demande de permis d'aménager.  
Pour les demandes relatives aux permis d'aménager qui concernent les lotissements dont le terrain d'assiette est supérieur à 2 500 m<sup>2</sup>, l'article 2 de la loi ELAN a modifié l'article L.441-4 du code de l'urbanisme. Désormais, le recours à un architecte pour l'établissement du projet architectural, environnemental et paysager n'est plus obligatoire, puisque désormais une telle demande pourra être présentée soit par un architecte, soit par un paysagiste concepteur, au sens de la loi sur la biodiversité du 8 aout 2016.

Pour les demandes relatives aux permis d'aménager qui concernent les lotissements dont le terrain d'assiette est supérieur à 2 500 m<sup>2</sup>, l'article 2 de la loi ELAN a modifié l'article L.441-4 du code de l'urbanisme. Désormais, le recours à un architecte pour l'établissement du projet architectural, environnemental et paysager n'est plus obligatoire, puisque désormais une telle demande pourra être présentée soit par un architecte, soit par un paysagiste concepteur, au sens de la loi sur la biodiversité du 8 aout 2016.

Le permis d'aménager autorisera alors la réalisation des constructions.

## PROCÉDURE DU PERMIS D'AMÉNAGER

### ■ DOSSIER DE LA DEMANDE DU PERMIS D'AMÉNAGER

(art.R.441-1 et suivants du CU)

Le dossier de la demande du permis d'aménager comprend :

- 1- **Le formulaire de demande de permis d'aménager** rempli, avec éventuellement les documents accessoires (art. R.441-1 du CU).
- 2- Des éléments fixés par arrêtés, nécessaires au calcul des impositions,  
**Pour les lotissements** : la demande doit préciser en outre : (art. R.442-3 du CU)
  - le nombre maximum de lots,
  - la surface de plancher maximale de la construction envisagée dans l'ensemble du lotissement,
  - la surface de plancher maximale de la construction envisagée dans l'ensemble



du lotissement, lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager, la demande est, le cas échéant, complétée par l'attestation de l'accord du lotisseur prévue par l'art. R.442-21.

**-3- L'attestation du demandeur** qu'il répond aux conditions de compétence pour le faire (art. R.441-1 du CU).

**-4- Six plans de situation** permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune (art. R.441-2 a) et A.441-9 a) du CU - Arrêté du 6 juin 2007).

**-5- Article R.441-5 du CU** (modifié par Décret n°2016-1110 du 11 août 2016 - art. 9)

Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre l'étude d'impact lorsqu'elle est prévue en application du Code de l'environnement ou la **décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact.**

**-6- Article R.442-8-1** (créé par Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 - art. 4)

Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du code de l'environnement, le dossier est complété par une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement.

Cette pièce est fournie sous l'entière responsabilité du demandeur.

**Pour les aménagements de terrains de camping et hébergement touristique** (art. R.443-1 et suivants du CU), le dossier de demande doit comporter :

- l'étude d'impact évoquée ci-dessus prévue à l'art. R.122-5 du Code de l'environnement ou la décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (art. R.443-5 a) du CU).

**-7- Un projet d'aménagement** qui comprend une notice précisant : (art. R.441-2 b) ; R.441-3, R.441-4-1 et R.442-5 du CU)

- **L'état initial du terrain** et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants, (art. R.441-3 - du CU).
- Les parties retenues pour assurer **l'insertion du projet** dans son environnement faisant apparaître (art. R.441-3 - I du CU) :
  - l'aménagement du terrain,
  - la composition et l'organisation du projet,
  - la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants,
  - le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs,
  - les solutions de stationnement des véhicules,
  - l'organisation et l'aménagement des accès au projet,
  - le traitement des parties du terrain situées en limite du projet,
  - les équipements à usage collectif, notamment ceux liés à la collecte des déchets,
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain et, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement (art. R.441-4 - I du CU).



Ce plan fait apparaître également les éléments paysagers existants (art. R.441-3 1° du CU).

- Un plan coté faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer (art. R.441-4 - II du CU et A 441-9 b) Arrêté du 6 juin 2007).
- Lorsque le projet d'aménagement fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial ou est situé dans un périmètre de projet urbain partenarial mentionné au II de l'article L.332-11-3, la demande est accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée de l'exonération de la taxe d'aménagement (Article R.441-4-1 du CU créé par Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 - art. 6)

**Pour les aménagements de terrains de camping et hébergements touristiques**, le plan indique, s'il y a lieu :

- les espaces de regroupements des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable (art. R.443-3 du CU).

**Pour les lotissements**, le plan indique :

- la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative (art. R. 442-4 du CU).

**Pour les lotissements, le projet architectural comprend**, en outre :

- 2 vues et coupes faisant apparaître la situation du profil du terrain naturel (art. R.442-5 a) du CU),
- 2 documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et lointain (sauf cas d'impossibilité),
- les points et les angles des prises de vues sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse (art. R.442-5 b) du CU),
- le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets (art. R.442-5 c) du CU),
- un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments (art. R.442-5 d) du CU).

**Pour les aménagements de terrains de camping ou d'hébergements touristiques**, la notice jointe à la demande de permis d'aménager doit préciser, en outre (art. R.443-2 du CU) u

- les mesures envisagées pour limiter l'impact visuel des installations,
- les mesures envisagées pour répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère,
- les mesures envisagées pour assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs,
- les mesures envisagées pour organiser les circulations à l'intérieur du terrain.
- elle doit également préciser si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée.

Lorsque la demande de permis d'aménager est déposée pour se conformer aux normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement visées à l'article R.111-45 du CU, elle comporte (art. R.443-2-1 du CU) u



- une description sommaire de l'état actuel du terrain de camping indiquant les équipements et aménagements,
- qui ne sont pas conformes aux normes en vigueur,
- une description détaillée des mesures proposées pour assurer la mise aux normes ;
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du terrain de camping après réalisation des travaux dans l'environnement.

**Pour les lotissements, le dossier de demande de permis d'aménager comprend en outre :**

- 8- **Un projet de règlement**, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (*art. R.442-6 a) du CU*).
- 9- Le cas échéant, **une attestation de la garantie d'achèvement des travaux** à fournir, en application de l'article R.442-14 du CU (*art. R.442-6 b) du CU*).
- 10- **L'engagement du lotisseur** que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. Cette disposition n'est pas applicable lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie avoir conclu avec la commune ou l'EPCI, une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés (*art. R.442-7 et R.442-8 du CU*).

**Pour les aménagements de terrains de camping et hébergements touristiques (art. R.443-4 du CU) :**

- 11- Le demandeur doit joindre en outre, à son dossier de demande de permis d'aménager, l'engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans sa demande.
- 12- Et lorsque la demande est présentée en vue d'une exploitation saisonnière, le demandeur doit y préciser la période d'exploitation.

## **DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS D'AMÉNAGER**

### **-1- Envoi ou dépôt de la demande du permis d'aménager**

Le dossier du permis d'aménager doit être établi (*R.423-2 du CU*) :

- **Article R.423-2 du CU modifié par Décret n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 2**
  - En quatre exemplaires.
  - Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du Ministre de la Défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.
  - Deux exemplaires supplémentaires du dossier doivent être fournis lorsque le projet est situé dans le coeur d'un parc national délimité en application de l'art. L.331-2 du Code de l'environnement.
  - Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'art. L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis.