GUIDE

PERMIS d'AMENAGER

Service ADS - PIAU de St Romain de Colbosc
5 Rue Sylvestre Dumesnil
76 430 Saint Romain de Colbosc
02 35 13 36 90
nicolas.sinquin@lehavremetro.fr / elisa.rousselle@lehavremetro.fr

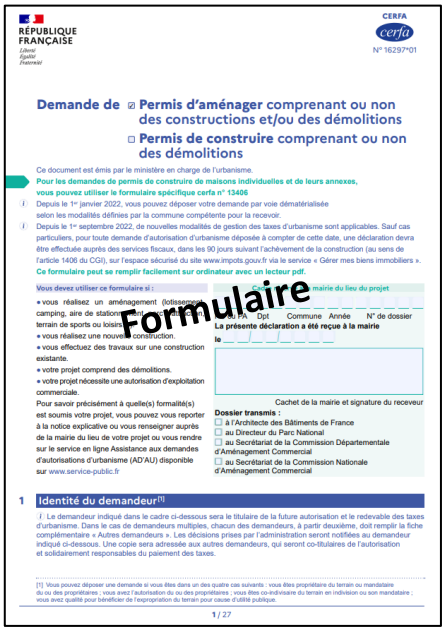
LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

LE PERMIS D'AMENAGER
Démarche à effectuer

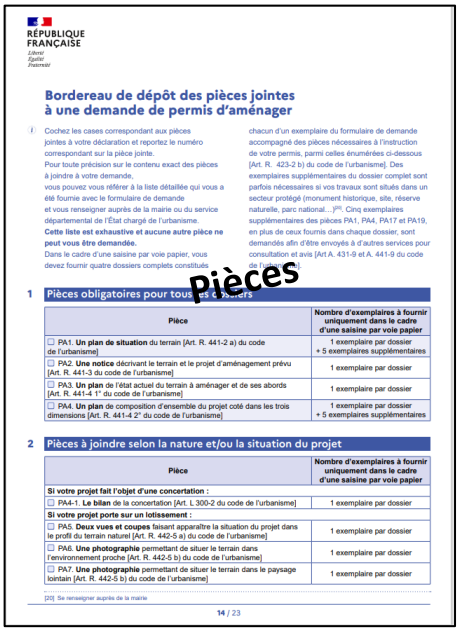
➢ **Quels sont les travaux soumis au permis d'aménager ?**

- Les divisions foncières sur une parcelle située en zone Architecte des Bâtiments de France (ABF),
- Les divisions foncières impliquant un élément commun aux différents lots (exemple : un accès commun aux lots),
- Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de doute, reportez-vous à la notice explicative détaillée (Cerfa n°16297*01 disponible sur : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21378 ou renseignez-vous auprès de votre mairie.

➢ **Comment constituer votre dossier ?**



+



- Fiche n° 1 : un plan de situation (PA1)
- Fiche n° 2 : une notice (PA2)
- Fiche n° 3 : un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords (PA3)
- Fiche n° 4 : un plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4)
- Fiche n° 5 : Deux vue et coupes (PA5)
- Fiche n° 6 : Des photographies de près et de loin (PA6 & PA7)
- Fiche n° 7 : Le programme et les plans de travaux (PA8)
- Fiche n°8 : Un document graphique (PA9)
- Fiche n°9 : Un règlement de lotissement (PA10)

Chaque projet est particulier. Toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement (ex : les pièces PA10 lorsqu'un seul ou deux lots sont créé(s)).
L'exactitude et la qualité des documents fournis faciliteront leur compréhension.

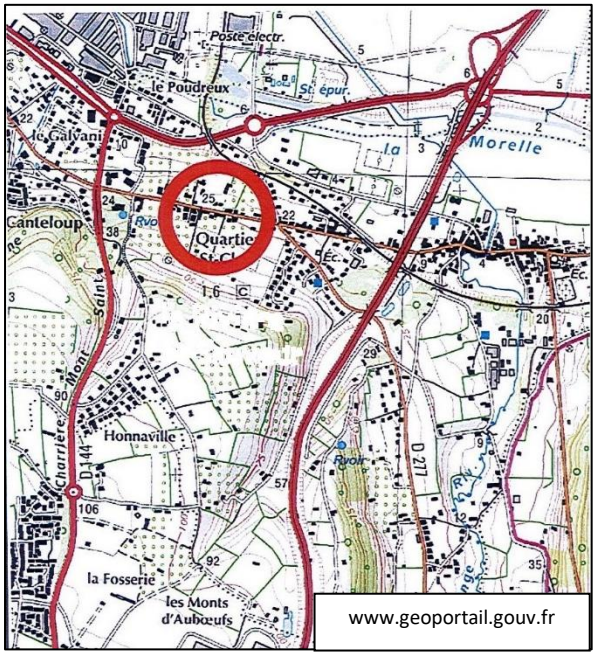
Délai d'instruction :
Minimum : 3 mois
Maximum : 4 mois (si le projet est situé en périmètre de monument historique)

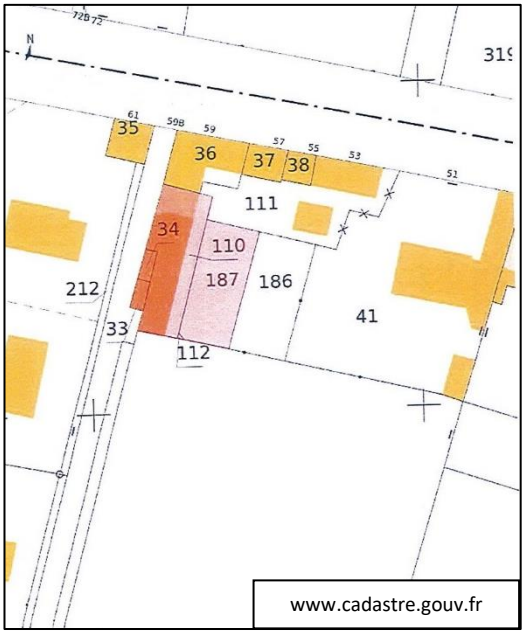
Déroulement du projet :
1 - Dépôt du dossier
2 - Complément éventuel
3 - Consultation services extérieurs, par la ville, si nécessaire
4 - Délivrance de l'autorisation
5 - Ouverture du chantier
6 - Achèvement et conformité des travaux

Nombre de dossiers :
4 exemplaires + 1 ex supplémentaire (si le projet est situé en périmètre de monument historique)

PLAN DE SITUATION- PA1

Le plan de situation permet de repérer votre terrain dans la commune.
Il permet également de déterminer les règles d'urbanisme applicables à votre projet (zonage du Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou de la Carte Communale, périmètre de protection d'un monument historique...).





Explications

- Utiliser une carte routière ou un plan de la ville (Format 21 x 29,7 cm).
- Indiquer l'orientation (le Nord).
- Localiser votre terrain avec un repère.
- Mentionner le nom des rues.

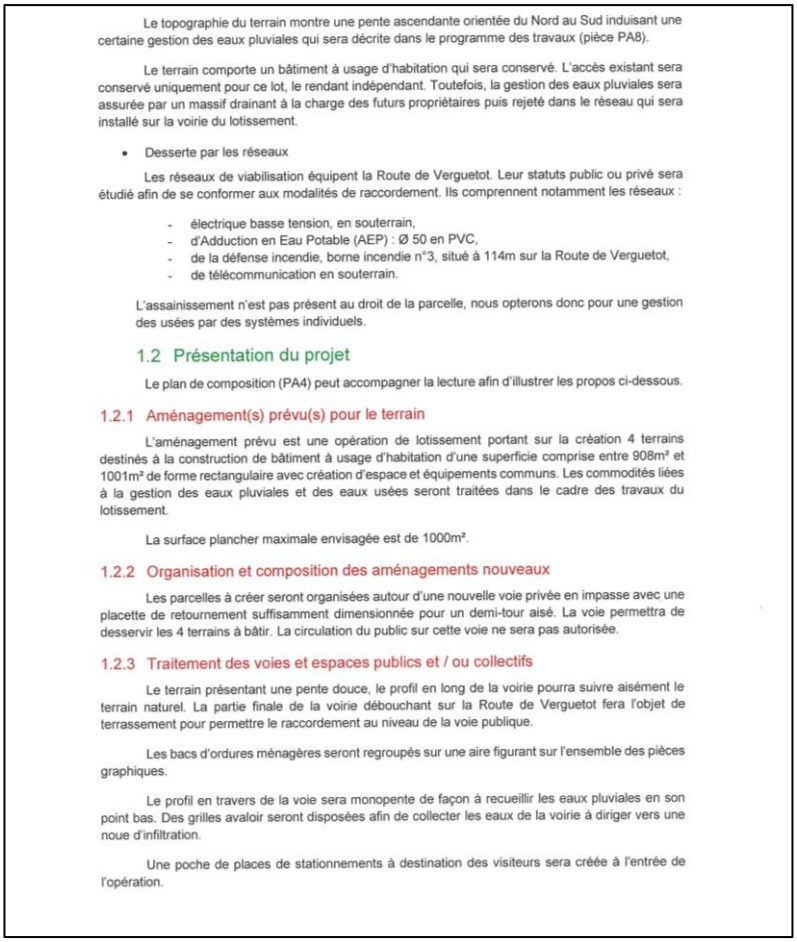
Astuce :

- Utiliser un site de géolocalisation (Google Earth, Google Maps, cadastre.gouv.fr, GéoPortail).

NOTICE - PA2

La notice presente la situation du terrain, le projet, en repondant a six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les aménagements prévus s'insèrent dans leur environnement.

Elle permet de préciser les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par le plan de l'état actuel du terrain et le plan de composition d'ensemble.



Le topographie du terrain montre une pente ascendante orientée du Nord au Sud induisant une certaine gestion des eaux pluviales qui sera décrite dans le programme des travaux (pièce PA8).

Le terrain comporte un bâtiment à usage d'habitation qui sera conservé. L'accès existant sera conservé uniquement pour ce lot, le rendant indépendant. Toutefois, la gestion des eaux pluviales sera assurée par un massif drainant à la charge des futurs propriétaires puis rejeté dans le réseau qui sera installé sur la voirie du lotissement.

- Desserte par les réseaux

Les réseaux de viabilisation équipent la Route de Verguetot. Leur statuts public ou privé sera étudié afin de se conformer aux modalités de raccordement. Ils comprennent notamment les réseaux :

- électrique basse tension, en souterrain,
- d'Adduction en Eau Potable (AEP) : Ø 50 en PVC,
- de la défense incendie, borne incendie n°3, situé à 114m sur la Route de Verguetot,
- de télécommunication en souterrain.

L'assainissement n'est pas présent au droit de la parcelle, nous opterons donc pour une gestion des usées par des systèmes individuels.

1.2 Présentation du projet

Le plan de composition (PA4) peut accompagner la lecture afin d'illustrer les propos ci-dessous.

1.2.1 Aménagement(s) prévu(s) pour le terrain

L'aménagement prévu est une opération de lotissement portant sur la création 4 terrains destinés à la construction de bâtiment à usage d'habitation d'une superficie comprise entre 908m² et 1001m² de forme rectangulaire avec création d'espace et équipements communs. Les commodités liées à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées seront traitées dans le cadre des travaux du lotissement.

La surface plancher maximale envisagée est de 1000m².

1.2.2 Organisation et composition des aménagements nouveaux

Les parcelles à créer seront organisées autour d'une nouvelle voie privée en impasse avec une placette de retournement suffisamment dimensionnée pour un demi-tour aisé. La voie permettra de desservir les 4 terrains à bâtir. La circulation du public sur cette voie ne sera pas autorisée.

1.2.3 Traitement des voies et espaces publics et / ou collectifs

Le terrain présentant une pente douce, le profil en long de la voirie pourra suivre aisément le terrain naturel. La partie finale de la voirie débouchant sur la Route de Verguetot fera l'objet de terrassement pour permettre le raccordement au niveau de la voie publique.

Les bacs d'ordures ménagères seront regroupés sur une aire figurant sur l'ensemble des pièces graphiques.

Le profil en travers de la voie sera monopente de façon à recueillir les eaux pluviales en son point bas. Des grilles avaloir seront disposées afin de collecter les eaux de la voirie à diriger vers une noue d'infiltration.

Une poche de places de stationnements à destination des visiteurs sera créée à l'entrée de l'opération.

@ Cabinet AHMES

Contenu :

- **Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords, précisant s'il y a lieu les constructions, végétation et les éléments paysagers existants,**
- **Présentation du projet répondant aux six questions :**
  - ✓ **Quel aménagement prévu ? : Comment sera aménagé le terrain**
  - ✓ **Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ? Développer les choix retenus pour l'organisation de l'aménagement projeté**
  - ✓ **Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ? : Traitement végétal et minéral de ces voies et espaces.**
  - ✓ **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ? Décrivez sommairement ces aires et accès.**
  - ✓ **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? : Indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique,**
  - ✓ **Quels sont les équipement qui seront à usage collectif ? Descriptions sommaire des équipements (ex accès, local poubelles, etc.)**

PLAN DE L'ETAT ACTUEL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS - PA3

Le plan de l'état actuel complète le plan de situation,

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain (avant réalisation de votre projet)

© Cabinet AHMES

PA3 Plan de l'état actuel du terrain et des sabords - échelle 1/250e

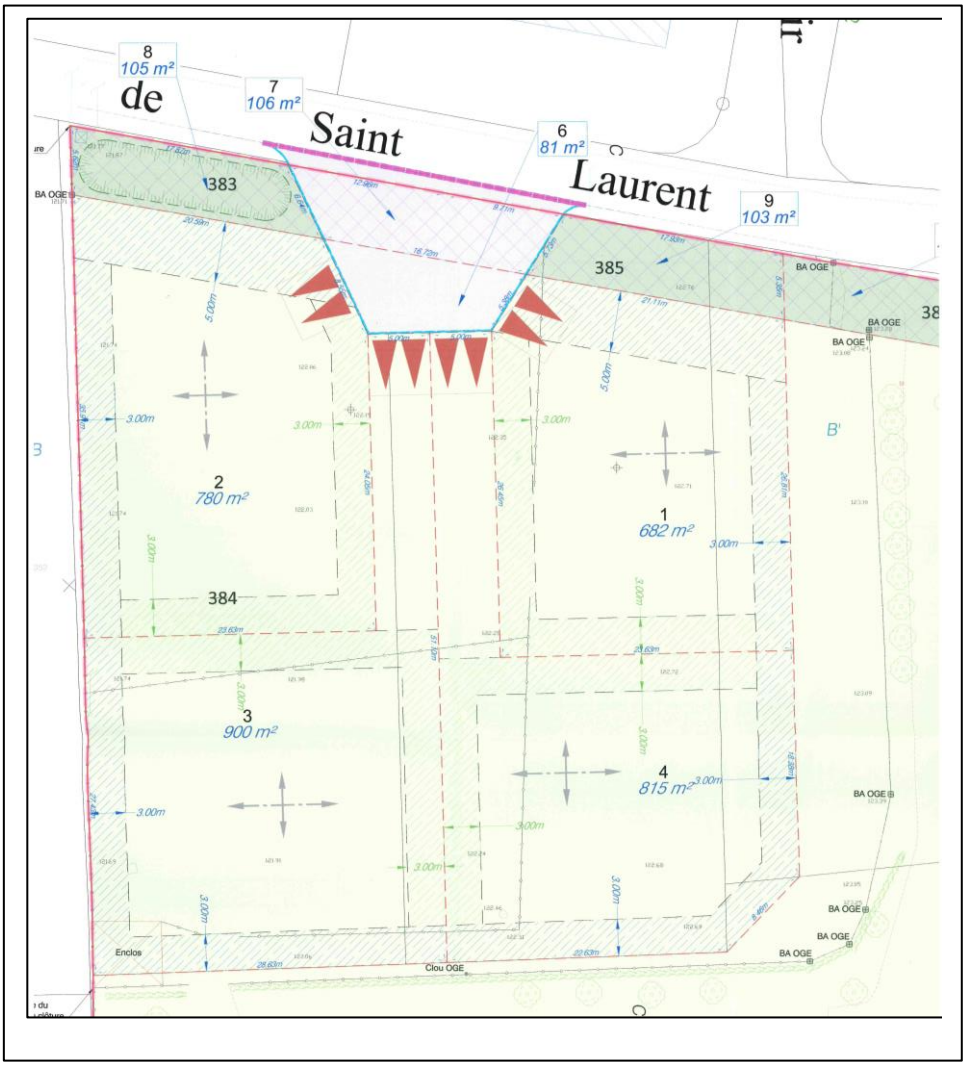
Contenu :

- 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 inclus

PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET - PA4

Ce plan permet d'avoir une vision précise de votre projet d'aménagement.

Il représente comment sera votre terrain après la réalisation de votre projet d'aménagement.



© Cabinet AHMES

Explications :

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

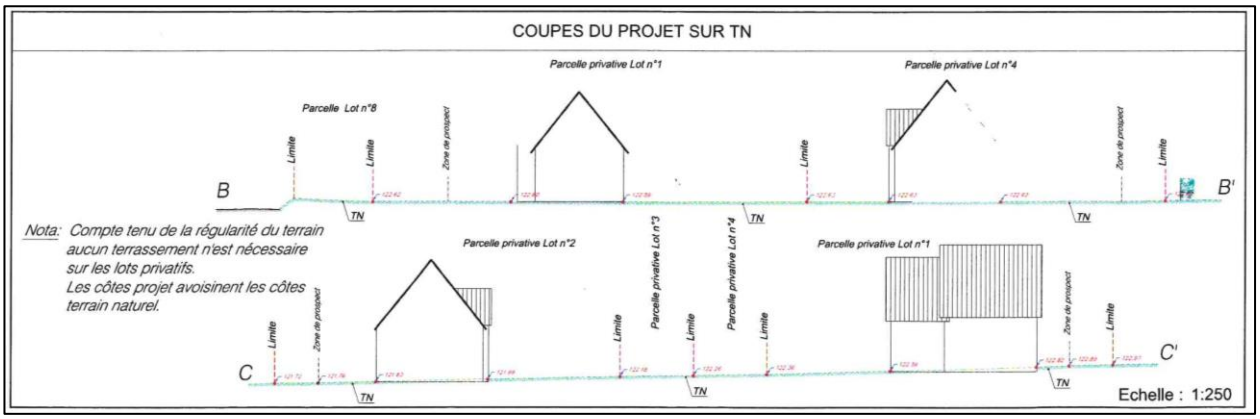
Certaines informations demandées sur ce plan font double emploi avec le plan de masse qui est demandé pour les projets de construction.
De ce fait, si le projet d'aménagement comporte des constructions, le plan de masse pourra être complété avec la composition d'ensemble du projet.

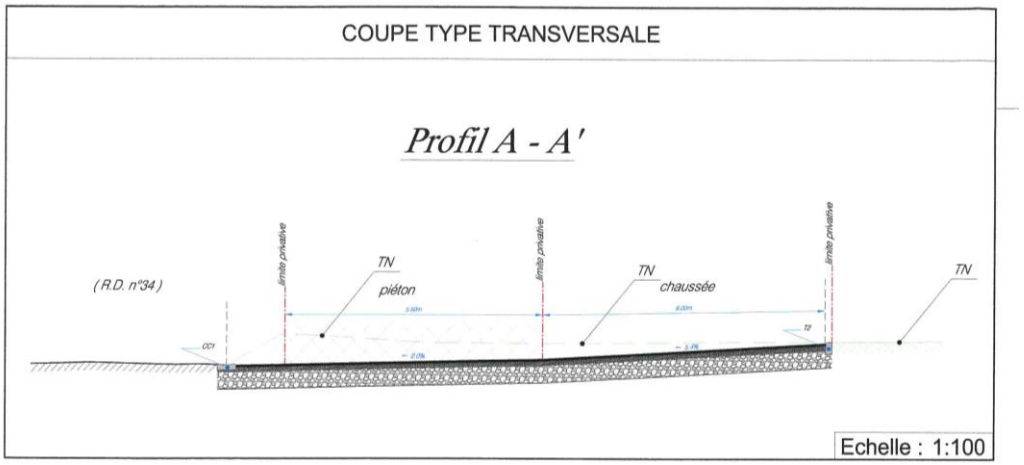
Dans le cas contraire, sur ce plan sera représenter :
- ✓ Les plantations maintenues ou créées.
- ✓ La composition d'ensemble du projet.

Si votre projet porte sur la création d'un lotissement :
- ➢ Répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative

DEUX VUES ET COUPES – PA5

Ces vues et coupes permettent d'apprécier l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant la réalisation du projet.





PA5 Les différentes coupes

© Cabinet AHMES

Explications :

Les vues et coupes doivent présenter le profil du terrain avant et après les travaux et permettre d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sous-sol.

Elles font apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.

Astuces :

Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour les vues et coupes sur le plan de composition d'ensemble (PA4)

PHOTOGRAPHIES PROCHES ET LOINTAINES - PA6 ET PA7

Les photos permettent de visualiser le lieu d'implantation du projet. Elles présentent les terrains proches qui jouxtent immédiatement votre projet et les terrains éloignés de la construction à édifier ou des travaux projetés. Elles permettent de visualiser également le ou les bâtiments à démolir le cas échéant.

© Bld Architecture- Architecte : Dorothée Navarre

PA6 (**Photographie du terrain dans son environnement proche)** et **PA7** (**Photographie du terrain dans son environnement lointain)**

Explications :

Les photographies proches, permettent d'apprécier l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant la réalisation du projet.

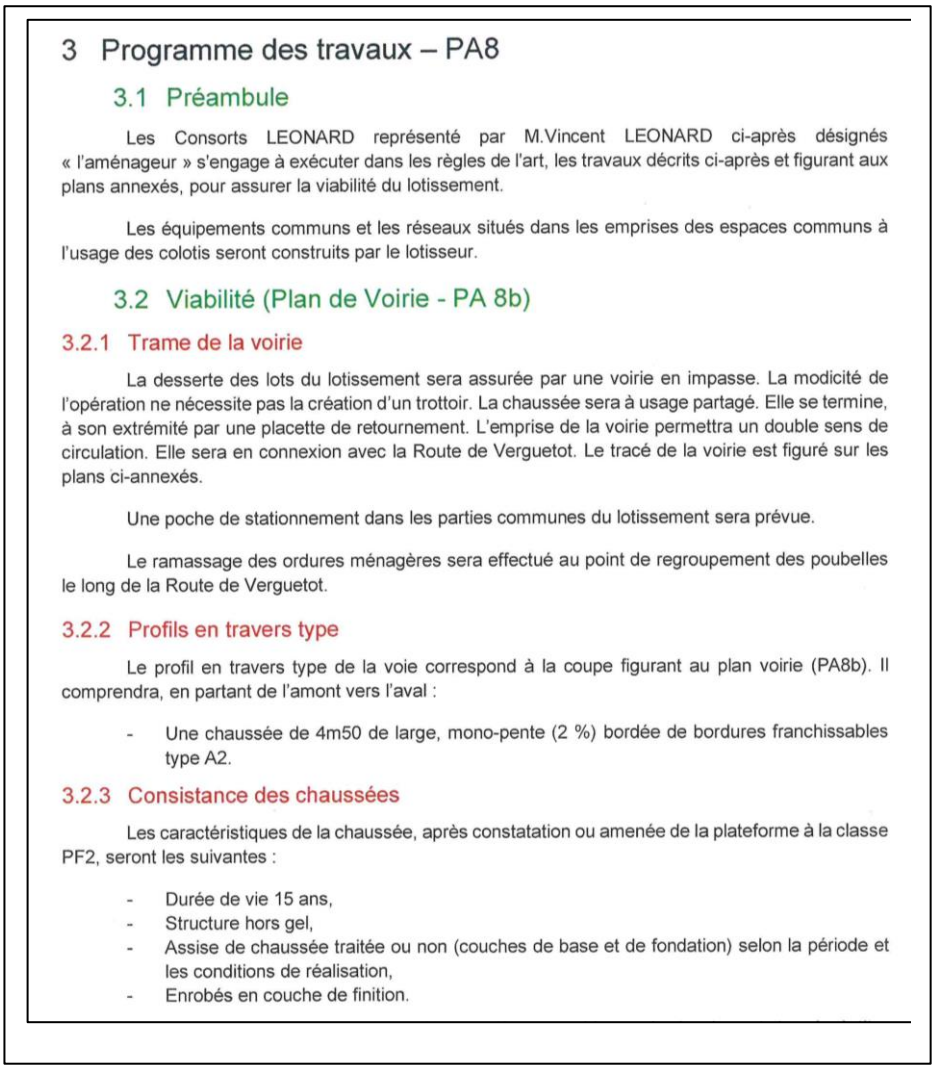
Les photographies lointaines, permettent de connaitre l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent.

Astuces :

Pour une meilleure compréhension du projet, prenez plusieurs photos

PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX – PA8

Ces documents permettent de connaître les travaux qui sont programmés pour la viabilisation du terrain (réseaux (assainissement, eau potable, électricité) et voirie).



3 Programme des travaux – PA8

3.1 Préambule

Les Consorts LEONARD représenté par M.Vincent LEONARD ci-après désignés « l'aménageur » s'engage à exécuter dans les règles de l'art, les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés, pour assurer la viabilité du lotissement.

Les équipements communs et les réseaux situés dans les emprises des espaces communs à l'usage des colotis seront construits par le lotisseur.

3.2 Viabilité (Plan de Voirie - PA 8b)

3.2.1 Trame de la voirie

La desserte des lots du lotissement sera assurée par une voirie en impasse. La modicité de l'opération ne nécessite pas la création d'un trottoir. La chaussée sera à usage partagé. Elle se termine, à son extrémité par une placette de retournement. L'emprise de la voirie permettra un double sens de circulation. Elle sera en connexion avec la Route de Verguetot. Le tracé de la voirie est figuré sur les plans ci-annexés.

Une poche de stationnement dans les parties communes du lotissement sera prévue.

Le ramassage des ordures ménagères sera effectué au point de regroupement des poubelles le long de la Route de Verguetot.

3.2.2 Profils en travers type

Le profil en travers type de la voie correspond à la coupe figurant au plan voirie (PA8b). Il comprendra, en partant de l'amont vers l'aval :

- Une chaussée de 4m50 de large, mono-pente (2 %) bordée de bordures franchissables type A2.

3.2.3 Consistance des chaussées

Les caractéristiques de la chaussée, après constatation ou amenée de la plateforme à la classe PF2, seront les suivantes :

- Durée de vie 15 ans,
- Structure hors gel,
- Assise de chaussée traitée ou non (couches de base et de fondation) selon la période et les conditions de réalisation,
- Enrobés en couche de finition.

PA8 - Programme et plan des travaux

© Cabinet AHMES

Explications :

Il peut être présenté sous la forme d'une note listant les caractéristiques des extensions réseaux à réaliser et de la voirie à aménager.

La note précisera également le dispositif de collecte des déchets ainsi que les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs du lot.

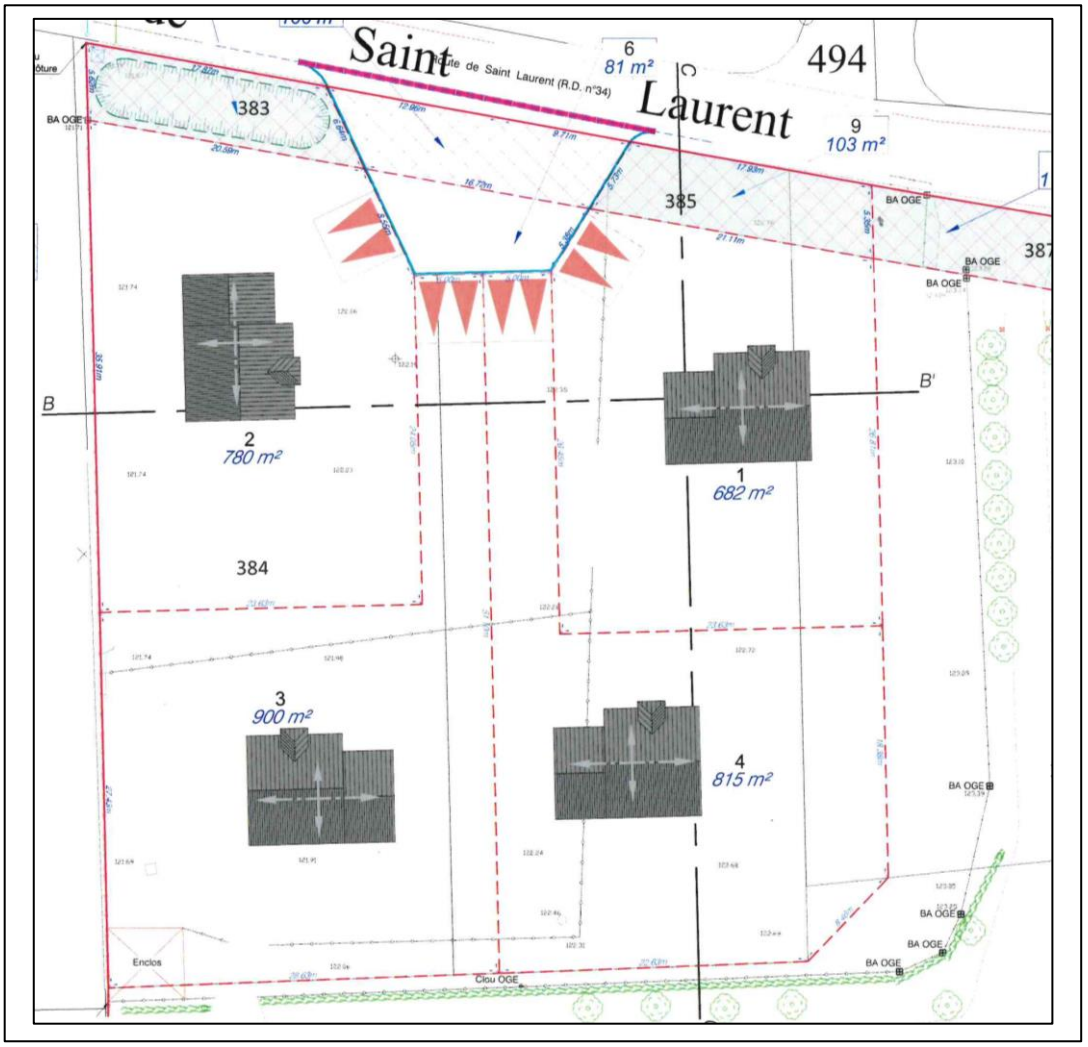
Astuce :

Indiquer sur le ou les plan(s) l'emplacement de chaque réseau existant et future ainsi que l'emplacement exact de la voirie.

Une fois la viabilisation faite, celle-ci aboutira à la PCMI.09 - Certificat d'achèvement des équipements desservant le lot (= un par lot créé).

DOCUMENT GRAPHIQUE – PA9

Ce document permet de bien apprécier l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement après la réalisation des bâtiments et situe le projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.



© Cabinet AHMES

Astuces :

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- ✓ Un photomontage est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement,
- ✓ S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrique,
- ✓ Un croquis réalisé à partir du plan de composition d'ensemble (PA4) en ajoutant l'implantation probable des futurs bâtiments.

PROJET DE REGLEMENT - PA10

Le règlement du lotissement est une pièce facultative. Il permet d'assurer une cohérence et une harmonie entre les bâtiments qui seront créés sur le terrain.

Il peut être sous formes écrite et graphique.

4.2 Dispositions

Article Uh1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Pas de prescriptions autres que celles prévues à l'article Uh1 du PLU.

Article Uh2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 A chaque parcelle numérotée de 1 à 5, la surface de plancher maximale affectée figure dans le tableau ci-dessous.

Lots	Surface provisoire m²	Surface plancher en m²
1	912	250
2	911	250
3	908	250
4	931	250
5	1075	0

2.2 Au-delà des prescriptions prévues à l'article Uh2 du PLU, les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages. Les proportions entre les volumes bâtis et non-bâtis devront rester harmonieuses. La simplicité des volumes devra être privilégiée. Néanmoins, il sera accepté l'ajout de modénatures régionales comme les appuis de fenêtres, linteau, bandeau, corniche, colombage en bois, toujours en concevant une simplicité dans la composition. Cela à condition d'utiliser des matériaux véritables.

L'architecture écologique est recommandée, mais non imposée. L'emploi de matériaux transformés ou naturels, respectueux de l'environnement pourront être employés pour l'enveloppe extérieure.

2.3 Pour chaque parcelle, il sera obligatoirement aménagé au minimum deux places de stationnement en dehors des espaces communs du lotissement, dans la partie privative non close, constituée par l'entrée charretière.

Ces entrées charretières, pour assurer le stationnement, seront dimensionnées et réalisées de façon précise.

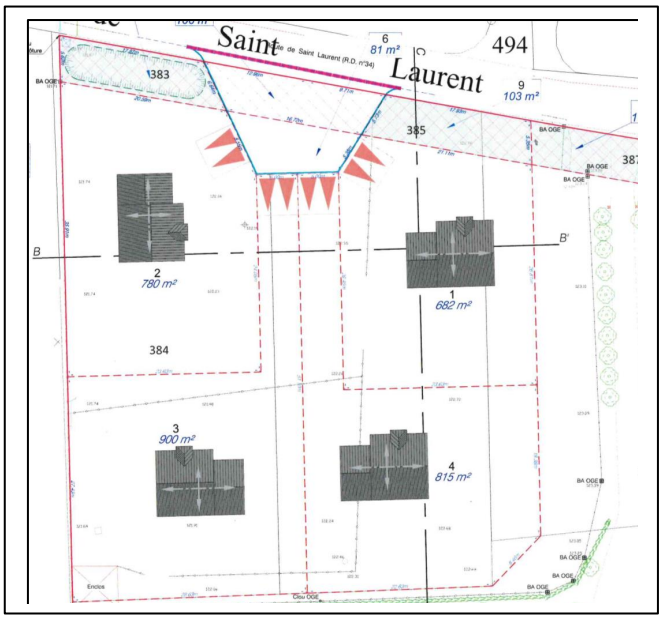
2.4 Les constructions principales et secondaires devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

2.5 La construction des garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière proposée dans le règlement graphique.

2.6 Conformément à l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'implantation seront appliquées sur *« l'ensemble du projet »* puisqu'il *« est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

Les constructions principales et devront être implantées selon les dispositions définies au règlement graphique.

2.7 Au-delà des prescriptions prévues à l'article Uh2 du PLU, des plantations sont préconisées. Dans un souci de continuité écologique et paysagère, il est proposé aux lots n°1, 2 et 3 de planté un alignement d'arbres de moyens développement comme le charme, le viorne, l'érable champêtre ou cornouiller conformément aux prescriptions dictées par le CAUE.



@ Cabinet AHMES

Explication :

Il permet de compléter les règles d'urbanisme déjà existantes sur la commune.

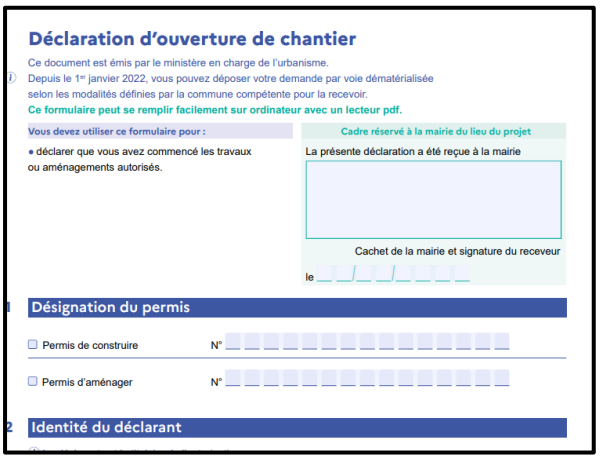
A noter : Lorsque les futurs acquéreurs déposeront leurs permis de construire, le lotisseur devra fournir les PCMI9 – Certificat attestant la surface constructible attribuée à chaque lot et PCMI 10 - Attestation d'achèvement des équipements desservant le lot.

Remarque :

Le règlement du lotissement ne pourra aller en contradiction et être plus souple que la règlementation actuelle de la commune.

Exemple : Si le PLU impose une clôture de 1.20m en limite de domaine public. Le règlement du lotissement ne pourra autoriser une hauteur de clôture supérieure à 1.20m

LE PERMIS D'AMENAGER
Autorisation accordée - Suite du projet



Déclaration d'ouverture de chantier

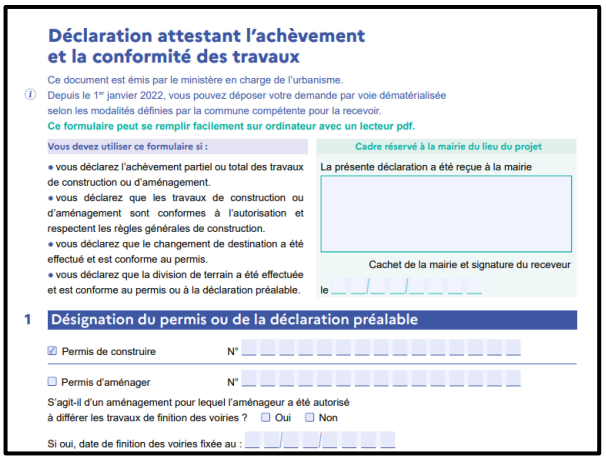
Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.
Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :
• déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
La présente déclaration a été reçue à la mairie
Cachet de la mairie et signature du receveur
le

1 Désignation du permis
☐ Permis de construire N°
☐ Permis d'aménager N°

2 Identité du déclarant



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.
Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :
• vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
• vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
• vous déclarez que le changement de destination a été effectué et est conforme au permis.
• vous déclarez que la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
La présente déclaration a été reçue à la mairie
Cachet de la mairie et signature du receveur
le

1 Désignation du permis ou de la déclaration préalable
☑ Permis de construire N°
☐ Permis d'aménager N°
S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, date de finition des voiries fixée au :

Durée de validité de l'autorisation

- Travaux à commencer dans les 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation.
- Ne pas interrompre le chantier pendant plus d'un an.

Affichage de l'autorisation

- Sur votre terrain et de manière lisible depuis la rue.
- Dès sa réception et pendant toute la durée du chantier (voir modèle panneau d'affichage sur service-public.fr).

Droit des tiers et recours

- L'autorisation (arrêté) est un acte administratif. Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle ne vérifie pas les règles de droit privé (servitude de vue ou de passage, mitoyenneté, etc.).
- Recours possible dans les 2 mois suivant l'affichage sur le terrain.

Ouverture de chantier

- Transmission en mairie (dépôt du formulaire ou envoi en lettre recommandée AR) dès le commencement des travaux.
- Utiliser le formulaire Cerfa n° 13407*08.

Achèvement et conformité

- Transmission en mairie (dépôt du formulaire ou envoi en lettre recommandée AR) dès l'achèvement des travaux.
- Utiliser le formulaire Cerfa n°13408*10.

Pour tout renseignement complémentaire :

Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole – Service ADS – PIAU de Saint Romain de Colbosc
5 Rue Sylvestre Dumesnil
76 430 Saint Romain de Colbosc
02 35 13 36 90
nicolas.sinquin@lehavremetro.fr
elisa.rousselle@lehavremetro.fr

Pour bénéficier d'un conseil gratuit :

Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement – CAUE 76
27 Rue François Mitterrand
76142 Petit Quevilly
02 35 72 94 50
www.caue76.org