Champ d'application et contenu des dossiers de demandes de permis d'aménager : épisode 2

Nous vous présentons ici les dispositions relatives au champ d'application du permis d'aménager, de la déclaration préalable ou des travaux, installations et aménagements dispensés de toute formalité, en distinguant le droit commun des secteurs protégés (1re partie). Nous précisons également le contenu précis de la demande de permis d'aménager, en détaillant, selon la particularité du projet, la liste des pièces complémentaires à joindre (2e partie).

Les prochains *Cahiers* seront consacrés à la présentation des règles relatives au formalisme du dépôt de la demande, de l'instruction et de la délivrance du permis. Enfin, nous traiterons ensuite du contentieux du permis de construire.

Lydia DI MARTINO
et Gwénaëlle MASSONNET CRENO
Juristes au Conseil national

1re partie - Permis d'aménager, déclaration préalable ou pas de formalité ?

I. Principes généraux à respecter

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'État doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager *(article L.421-2 du code de l'urbanisme)*.

Le permis d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique *(article L.421-6 du code de l'urbanisme)*.

Les aménagements faisant l'objet d'une déclaration préalable ou dispensés de toute formalité doivent également être conformes aux dispositions relatives l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, etc. *(article L.421-8 du code de l'urbanisme)*.

Cas particuliers d'aménagements comportant soit la démolition de constructions existantes soit des constructions nouvelles

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition *(article L.441-1 du code de l'urbanisme)*.

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de 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, la demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte lorsque le projet de construction est soumis au recours obligatoire à l'architecte *(article L.441-2 du code de l'urbanisme)*.

Le permis d'aménager autorise la réalisation des constructions ou des démolitions *(article L.441-3 du code de l'urbanisme)*.

Maison des associations, Solliès-Pont (83), 2013, AAPL - Agence d'architecture Pascal Lestringant © Serge Demailly

II. Les différentes autorisations hors secteurs protégés

Permis d'aménager	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art. L.421-2 et L.421-6 et R. 421-19	*Art. L.421-4 et R.421-23 à R.421-23-1*	*Art. L.421-5 et L.421-8 et R.421-18*
■ Les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.	■ Les lotissements qui ne prévoient pas la réalisation de voies ou espaces communs	■ Les divisions des propriétés foncières non constitutives de lotissements (telles que par exemple, les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine, les divisions effectuées par l'aménageur d'une ZAC, les divisions effectuées conformément à un permis de construire, etc. cf. *article R. 442-1*)
	■ Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones protégées par délibération du conseil municipal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages *(article L. 111-5-2)*. Sont concernées les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.	■ Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones protégées par délibération du conseil municipal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages *(article L. 111-5-2)* : - opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisé - effectuées avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural - résultant d'un bail consenti à des preneurs exerçant la profession agricole.
■ Les remembrements réalisés par une Association Foncière Urbaine (AFU) libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs.		
■ La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de **plus de 20 personnes** ou de **plus de 6 tentes**, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.	■ L'aménagement ou la mise à disposition de terrains de camping permettant l'accueil de moins de **20 personnes** ou de **moins de 6 tentes**, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	
■ La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs* ou d'un village de vacances classé en hébergement léger *(article L. 325-1 du code du tourisme)*. **à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable (article R.111-34-1°)*		
■ Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, qui augmente de **plus de 10 %** le nombre des emplacements.		■ Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs qui n'augmente pas de **plus de 10 %** le nombre des emplacements.
■ Les travaux, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.		■ Les travaux, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs ne modifiant pas substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
	■ L'installation d'une caravane (autre qu'une résidence mobile) pour une durée **› 3 mois par an** (sont comprises les périodes de stationnement, consécutives ou non) : en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée	

	■ L'installation d'une caravane (autre qu'une résidence mobile) pour une durée **› 3 mois par an** (sont comprises les périodes de stationnement, consécutives ou non) : sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée, qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable	■ L'installation d'une caravane (autre qu'une résidence mobile) pour une durée **› 3 mois par an** (sont comprises les périodes de stationnement, consécutives ou non) : sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée, qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable, si le demandeur a acquis ces droits nés avant le 1er octobre 2011.
	■ L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour une durée **› 3 mois consécutifs**	
	■ Les aires d'accueil des gens du voyage	
A venir L'installation de yourtes ou autres types d'habitats légers (résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou résidences mobiles des gens du voyage) devra prochainement faire l'objet d'une demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable *(article 132 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)*. Un décret à venir devrait définir « les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme ».		
■ L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.		
■ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie **› à 2 hectares**		■ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie **‹ à 2 hectares**
■ L'aménagement d'un golf d'une superficie **› à 25 hectares**		■ L'aménagement d'un golf d'une superficie **‹ à 25 hectares**
■ Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, pouvant contenir au moins **50 emplacements**.	■ Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de **10 à 49 emplacements**	■ Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de **moins de 10 emplacements**
■ Les affouillements d'une profondeur **› 2 m** et les exhaussements d'une hauteur **› 2 m** et qui portent sur un terrain dont la superficie **≥ à 2 hectares** (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)	■ Les affouillements d'une profondeur **› 2 m** et les exhaussements d'une hauteur **› 2 m** et qui portent sur un terrain dont la superficie **≥ 100 m²** (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)	■ Les affouillements d'une profondeur **≤ 2 m** et les exhaussements d'une hauteur **≤ 2 m** et qui portent sur un terrain dont la superficie **‹ 100 m²** (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)
	■ Les coupes ou abattages d'arbres dans les espaces boisés classés	
	■ La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager - identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique	

III. Les différentes autorisations dans les secteurs protégés

1. Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles

Permis d'aménager	Déclaration préalable	Pas de formalité
Art. L.421-2 et L.421-6 et R. 421-20 à R.421-22	*Art. L.421-4 et R.421-25*	*Art. L.421-5 et L.421-8 et R.421-18*
■ **Dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement**, tous les lotissements.		■ **Dans tous les secteurs**, les divisions des propriétés foncières non constitutives de lotissements
■ **Dans les réserves naturelles**, les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.	■ **Dans les réserves naturelles**, les lotissements qui ne prévoient pas la réalisation de voies ou espaces communs	
	■ Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones protégées par délibération du conseil municipal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages *(article L. 111-5-2)*. Sont concernées les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.	■ Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones protégées par délibération du conseil municipal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages *(article L. 111-5-2)* : - opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisé - effectuées avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural - résultant d'un bail consenti à des preneurs exerçant la profession agricole
■ Les remembrements réalisés par une Association Foncière Urbaine (AFU) libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs.		
■ La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de **plus de 20 personnes** ou de **plus de 6 tentes**, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.	■ L'aménagement ou la mise à disposition de terrains de camping permettant l'accueil de **moins de 20 personnes** ou de **moins de 6 tentes**, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	
■ La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs* ou d'un village de vacances classé en hébergement léger *(article L. 325-1 du code du tourisme)*. **à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable (article R.111-34-1°)*		
■ Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, qui augmente de **plus de 10 %** le nombre des emplacements.		■ Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs qui n'augmente pas de **plus de 10 %** le nombre des emplacements.
■ Les travaux, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.		■ Les travaux, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs ne modifiant pas substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
	■ L'installation d'une caravane (autre qu'une résidence mobile) pour une durée **> 3 mois par an** (sont comprises les périodes de stationnement, consécutives ou non) : en dehors d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée	

	■ L'installation d'une caravane (autre qu'une résidence mobile) pour une durée **› 3 mois par an** (sont comprises les périodes de stationnement, consécutives ou non) : sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée, qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable	■ L'installation d'une caravane (autre qu'une résidence mobile) pour une durée **› 3 mois par an** (sont comprises les périodes de stationnement, consécutives ou non) : sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée, qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable, si le demandeur a acquis ces droits nés avant le 1er octobre 2011.
	■ L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour une durée **› 3 mois** consécutifs	
	■ Les aires d'accueil des gens du voyage	
A venir L'installation de yourtes ou autres types d'habitats légers (résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou résidences mobiles des gens du voyage) devra prochainement faire l'objet d'une demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable *(article 132 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)*. Un décret à venir devrait définir « les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme ».		
■ L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.		
■ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports quelle que soit sa superficie		
■ L'aménagement d'un golf quelle que soit sa superficie		
■ Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, **quel que soit le nombre d'emplacements**.		

Aire multiservice rond-point sud, Baratier (05), 2014, Atelier Marie Garçin & Gilles Coromp arch. © architectes

■ Les affouillements d'une profondeur **› 2 m** et les exhaussements d'une hauteur **› 2 m** et qui portent sur un terrain dont la superficie **≥ 100 m²** ***(sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)***		■ Les affouillements d'une profondeur **≤ 2 m** et les exhaussements d'une hauteur **≤ 2 m** et qui portent sur un terrain dont la superficie **‹ 100 m²** ***(sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)***
	■ Les coupes ou abattages d'arbres dans les espaces boisés classés	
	■ La modification ou la suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager - identifié dans le PLU ou le document en tenant lieu - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique	
	■ Installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art	
■ La création d'un espace public.	■ Les modifications des voies ou espaces publics et les plantations effectuées sur ces voies ou espaces (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire et travaux imposés pour la sécurité)	
■ **Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité**, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante.	■ **Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité**, les travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant ***(à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire)***	

2. Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral identifiés comme devant être préservés en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme

Il s'agit des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Dans ces espaces, pour déterminer l'autorisation nécessaire, il convient de se référer au 1er chapitre de cet article : champ d'application hors secteurs protégés.

Toutefois, par dérogation, nécessitent également un permis d'aménager les aménagements légers mentionnés à l'article R.146-2 (a-b-c-d) *à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.*

Il s'agit des aménagements légers suivants :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- Les postes d'observation de la faune
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (les sanitaires et les postes de secours rendus indispensables par l'importance de la fréquentation du public).
- Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées lorsqu'aucune autre implantation n'est possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Plateau technique de l'Ecole nationale des officiers de sapeurs pompiers, Vitrolles (13), 2008, CCD Architecture © Serge Demailly

2e partie - Contenu du dossier de demande de permis d'aménager

La demande de permis d'aménager est établie selon les formulaires CERFA obligatoires.

- Formulaire de demande de permis d'aménager (comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions) ou de demande de permis de construire (comprenant ou non des démolitions) : CERFA n° 13409 *www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13409.do*
- Formulaire de demande d'autorisation de construire, d'aménager un immeuble de grande hauteur (IGH) : CERFA n° 13825 *www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13825.do*

La demande de permis d'aménager comprend *(article R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme)*

- Des informations générales et des plans exigibles quelle que soit l'opération
- Des pièces complémentaires exigibles en fonction de la nature ou la situation du projet ou lorsque le projet comporte des constructions

- Localisation : par exemple si le projet est soumis à étude d'impact, s'il est situé en secteur protégé, etc.
- Nature du projet : lotissement, aménagement d'un terrain de camping ou projet soumis à étude d'impact, etc.

> **Attention :** Les pièces à joindre sont limitativement énumérées par les articles R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les services instructeurs ne peuvent pas réclamer la production de documents qui n'y figurent pas.

I. Contenu minimal du dossier de demande de permis d'aménager

1. Des renseignements fournis par le demandeur *(article R.441-1 du code de l'urbanisme)*

La demande de permis d'aménager précise :

- l'identité du ou des demandeurs
- la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager
- la nature des travaux
- les éléments nécessaires au calcul des impositions
- l'attestation du demandeur précisant qu'il est habilité à présenter la demande d'aménager
- lorsque la demande comprend un projet de construction, l'identité de l'architecte auteur du projet, le cas échéant

> **Attention :** depuis le 1er mars 2012, le formulaire de demande de permis d'aménager comprend, en annexe, un volet obligatoire consacré à la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (qui va permettre le calcul des différentes taxes pouvant être dues par le pétitionnaire). L'absence de ce volet peut constituer un motif d'incomplétude du dossier et faire l'objet de demande de pièces manquantes.

La demande précise également que le demandeur et l'architecte ont connaissance de l'existence des règles générales de construction prévues par le CCH et lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité et de l'obligation de les respecter.

> **Attention :** sauf pour les , le respect des règles d'accessibilité n'est pas vérifié dans le cadre de l'instruction de la demande de PC.

2. Un plan de situation

Il permet de localiser précisément le terrain l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

3. Un projet d'aménagement qui comprend une notice et des plans

La notice précise

■ L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

■ Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
- 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 et les solutions retenues pour le 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 et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Le projet d'aménagement comprend également les plans suivants

■ 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, ainsi que, 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.

■ Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer. Il permet de voir comment sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

II. Pièces complémentaires lorsque le projet comporte l'édification de constructions

Projet situé hors secteur sauvegardé et ne concernant pas un immeuble inscrit

Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions, le dossier ne peut être instruit que si le demandeur a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural de ces constructions, lorsque le recours à l'architecte est obligatoire (*article R. 411-6 du code de l'urbanisme*).

1. La notice du projet d'aménagement est complétée par les éléments suivants

■ Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
- Les matériaux et les couleurs des constructions

2. Le dossier comprend également les plans prévus pour le projet architectural *(article R.441-6 partiel)*

■ Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Il est coté dans les trois dimensions, précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Il fait apparaître :

- Les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.
- Le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.
- Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.
- Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

■ Le plan des façades et toitures
Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.
Lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

■ Le plan en coupe
Il précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.
Lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.
L'indication du terrain naturel doit réglementairement être celle à la date de dépôt de la demande
Figure sur ces coupes, de façon schématique la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs prend en compte le relief existant (terrasses, aires de stationnement, voies de dessertes...)

■ Un document graphique, faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux est nécessaire lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière

- concerne des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants ou portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager)

■ Des pièces complémentaires selon la nature et la situation des constructions envisagées.
Il s'agit des pièces complémentaires exigibles pour une demande de permis de construire, selon la situation ou la nature du projet. Ces pièces sont énumérées aux articles R.431-13 à R.431-33 du code de l'urbanisme (cf. *Cahiers* n° 49, 1er trimestre 2014, Dossier Permis de construire, Épisode 1, pages 28 à 33).

Kiosque d'information touristique (architecture mobile), Hyères (83), 2011, Stéphane Flandrin Fest architecture, Jean-Luc Fugier Pan architecture, Samuel Stambul Fest architecture © architectes

Projet situé dans un secteur protégé ou concernant un immeuble protégé

1. Travaux réalisés à l'intérieur d'un bâtiment

Le projet architectural de la demande de permis d'aménager est complété par un document graphique, faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux.
Sont concernés les travaux exécutés :
- à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé lorsqu'ils ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ou s'ils portent sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager
- à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

2. Travaux réalisés à l'extérieur, dans un secteur sauvegardé

La notice du projet d'aménagement est complétée pour indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

3. Travaux réalisés à l'extérieur, dans un cœur de parc national

- La notice du projet d'aménagement est complétée pour indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.
- La demande est complétée par les pièces suivantes :
  - Les éléments permettant d'apprécier les conséquences des travaux, constructions ou installations sur l'espace protégé et son environnement
  - Un plan des espaces nécessaires à la réalisation du projet, précisant leurs surfaces, et des abords du projet, précisant l'affectation des terrains avoisinants et, s'il y a lieu, des constructions avoisinantes ainsi que l'emplacement des canaux, plans d'eau et cours d'eau, dans un rayon de 100 mètres du projet, à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000
  - Les modalités d'accès des personnes au chantier et d'approvisionnement de celui-ci en matériels et matériaux depuis les limites du cœur du parc national, assorties, le cas échéant, d'une demande d'autorisation spéciale de circulation motorisée ou de survol motorisé lorsque celle-ci est requise par le décret de création du parc national
  - Les moyens mis en œuvre pour la gestion des déchets issus des travaux, le cas échéant
  - La présentation des conditions de fonctionnement de l'ouvrage réalisé, le cas échéant.

III. Pièces complémentaires lorsque le projet ne comporte pas l'édification de constructions

Le dossier de demande de permis d'aménager est complété par les documents suivants (*article R.441-6*)

- Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation.
Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000.
- Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

IV. Pièces complémentaires pour l'aménagement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs

Documents qui doivent être complétés

1. La notice du projet d'aménagement est complétée par les éléments suivants *(article R. 443-2)*

Elle doit préciser les mesures envisagées pour :
- Limiter l'impact visuel des installations
- Répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère
- Assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs
- Organiser les circulations à l'intérieur du terrain

Elle précise en outre si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée.

2. Le plan de composition d'ensemble du projet d'aménagement est complété *(article R.443-3)*

Il indique, s'il y a lieu, les espaces de regroupements des hébergements mobiles au-dessus de la côte inondable.

Nouveaux documents à joindre

1. L'engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans la demande *(article R.443-4)*

Lorsque la demande est présentée en vue d'une exploitation saisonnière, le demandeur précise en outre la période d'exploitation.

2. Une étude d'impact *(article R.443-5)* lorsqu'elle est obligatoire

Elle est obligatoire lorsque la demande vise un terrain d'une capacité d'accueil supérieur ou égal à 200 emplacements.

3. Une notice exposant les conditions dans lesquelles le projet satisfait aux préoccupations d'environnement, lorsque l'étude d'impact n'est pas obligatoire.

■ Cas particulier de la mise aux normes environnementales d'un camping *(article R.443-2-1)*

Le contenu de la demande de permis d'aménager est allégé et comporte seulement les documents suivants :
- 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.

La circulaire du 28 novembre 2011 relative à l'installation des hébergements légers de loisirs (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes), au permis d'aménager de mise aux normes paysagères des terrains de camping existants et à la suppression dans le code de l'urbanisme de l'obligation de classement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs) précise que l'exploitant devra déposer en mairie le formulaire CERFA n° 13409*01 de demande de permis d'aménager dûment complété, accompagné :
- des pièces obligatoires PA1 (plan de situation), PA2 (notice) et PA4 (plan de composition d'ensemble), ces deux dernières pièces étant constituées dans une version allégée. Le tableau annexé à la circulaire précise les modalités d'établissement de ces pièces : *www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO201123/met_20110023_0100_0033.pdf*
- le cas échéant, des pièces complémentaires liées à la nature et/ou à la situation du projet (par exemple, s'il est situé dans un secteur sauvegardé, la nature des matériaux, leur couleur et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre doivent être précisés).

Bâtiment d'accueil du Prieuré de Salagon, Mane (04), 2010, Frédéric Nicolas arch. © Florent Joliot

V. Pièces complémentaires lorsque le projet est soumis à étude d'impact ou lorsqu'une autorisation de défrichement est nécessaire

Projet soumis à étude d'impact

La demande de permis d'aménager comprend 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.

L'article R. 122-2 du code de l'environnement précise les travaux, ouvrages ou aménagements qui sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau.

CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à la procédure de "cas par cas"
Cas général		
Sur le territoire d'une commune dotée d'une carte communale ou d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	Création d'une surface de plancher **≥ à 40 000 m²** ou terrain d'assiette **› 10 ha**.	Création d'une surface de plancher **≥ 10 000 m2** et **‹ 40 000 m2** et terrain d'assiette **‹ 10 ha** Ou Création d'une surface de plancher ‹ 40 000 m² et terrain d'assiette compris **entre 5 et 10 ha**
Sur le territoire d'une commune dotée ni d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ni d'une carte communale.	Création d'une surface de plancher **≥ à 40 000 m²** ou terrain d'assiette **› 10 ha**	Création d'une surface de plancher comprise **entre 3 000 m² et 40 000 m²** et terrain d'assiette **‹ 3 ha** Ou Création d'une surface de plancher **‹ 40 000 m²** et terrain d'assiette compris entre **3 et 10 ha**
Quelques cas particuliers		
Villages de vacances classés en hébergement léger	Création d'une surface de plancher **≥ à 40 000 m²** ou terrain d'assiette › **10 ha**	Création d'une surface de plancher comprise **entre 3 000 m² et 40 000 m²** et terrain d'assiette **‹ 3 ha** Ou Création d'une surface de plancher ‹ 40 000 m² et terrain d'assiette compris entre **3 et 10 ha**
Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	NON	Capacité d'accueil de **plus de 100 unités** dans une commune non dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un POS ou d'un document en tenant lieu ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.
Aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés.	Terrains d'une emprise totale **› 4 ha**	Tous aménagements **‹ 4 ha**
Terrains de camping et caravaning permanents	Capacité d'accueil de **plus de 200 emplacements** de tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	Capacité d'accueil de **plus de 20 personnes** ou de **plus de 6 emplacements** de tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, et de **moins de 200 emplacements**
Terrains de golf	Terrains d'une surface **≥ 25 ha**	Terrains d'une surface **‹ 25 ha** situés en secteur sauvegardé, site classé ou réserve naturelle
Affouillements et exhaussements du sol	À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, **excède 2 m** et qui portent sur une superficie **≥ 2 ha**	Dans les secteurs sauvegardés, sites classés ou réserves naturelles, les affouillements ou exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, **excède 2 m** et qui portent sur une superficie **≥ 1 ha**

L'article R.122-5 du code de l'environnement définit le contenu précis de cette étude.

Projet soumis à autorisation de défrichement

Définition du défrichement *(article L.341-1 du code forestier)*

Constitue un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

Tout défrichement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable *(articles L.341-3 et L214-13 du code forestier)* adressée au préfet du département où sont situés les terrains à défricher.

NB : Le contenu de la demande d'autorisation préalable de défrichement est défini aux articles R.341-1 et suivants du code forestier.

Une copie de la lettre du préfet est jointe à la demande de permis d'aménager *(article L.441-7 du code de l'urbanisme)*
La demande de permis d'aménager doit être complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet informe le demandeur :

- du caractère complet de sa demande d'autorisation de défrichement,
- si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
- si le défrichement doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.

Tableau récapitulatif

Nature du projet	Plan de situation	Projet d'aménagement			Plan des façades et des toitures	Plan en coupe	Plan de masse	Engagement d'exploiter le terrain
		Notice	Plan du terrain et de ses abords	Plan de composition d'ensemble du projet				
Cas général	●	●	●	●				
Projet comportant l'édification de constructions	●	● Avec des précisions complémentaires	●	●	●	●	●	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	●	● Avec des précisions complémentaires	●	● Avec indications complémentaires				Précisions sur la période d'exploitation saisonnière
Étude d'impact	Joindre l'étude d'impact lorsqu'elle est requise							
Défrichement	Joindre la copie de la lettre du Préfet							

Cabinet d'expertise comptable et agence d'architecture, Avignon (84), 2013, Philippe Laurent arch. © architecte

VI. Pièces complémentaires pour l'aménagement d'un lotissement

Définitions

■ « Constitue un lotissement la 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.442-1du code de l'urbanisme*).

■ Ne constituent pas des lotissements *(article R. 442-1 du code de l'urbanisme)* :
- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques

1. Informations fournies par le pétitionnaire *(article R. 442-3 du code de l'urbanisme)*

La demande précise, outre les informations concernant l'identité du demandeur, la localisation et la superficie du terrain et la nature des travaux :
- Le nombre maximum de lots
- La surface de plancher maximale dont la construction est 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
- L'attestation de l'accord du lotisseur en cas de subdivision de lots.

2. Projet architectural, paysager et environnemental *(article R. 442-5 du code de l'urbanisme)*

Il comporte, outre les pièces prévues pour toute demande de permis d'aménager, les pièces suivantes :
- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel : elles permettent d'apprécier l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant la réalisation du projet

- Une photographie permettant de situer le terrain respectivement dans son environnement proche : elle permet de connaître d'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui jouxtent
- Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible : elle permet de connaître d'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants

> **NB :** pour ces deux photographies, les points et les angles des prises de vues sont reportées sur le plan de situation et le plan de masse

- 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 des raccordements aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets
- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

3. Le plan de composition d'ensemble du projet d'aménagement est complété *(article R. 442-4)*

Il fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

4. L'engagement de constituer une association syndicale entre les acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété et la gestion des terrains et équipements communs *(article R. 442-7 et 8 du code de l'urbanisme)*

Cette obligation de fournir un engagement est écartée lorsqu'il est prévu un autre mode de gestion :
- soit par les acquéreurs des lots, les voies et espaces communs étant destinés à leur être attribués en propriété
- soit par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les voies et espaces communs devant être transférés dans leur domaine dès l'achèvement des travaux, par convention conclue avec le lotisseur.

5. Un projet de règlement *(article R. 442.6 du code de l'urbanisme)*

Le projet de demande de permis d'aménager est complété par un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des modifications aux règles d'urbanisme en vigueur.

6. Une garantie d'achèvement des travaux, le cas échéant *(article R. 442-6-b du code de l'urbanisme)*

Cette garantie est exigée lorsque le lotisseur souhaite vendre ou louer des lots avant que tous les travaux d'aménagements soient terminés. Elle est délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle.

Tableau récapitulatif des pièces à joindre au permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement

Nature du projet	Plan de situation	Projet architectural, paysager et environnemental							Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale
		Plan de composition d'ensemble du projet	Notice	Plan du terrain et de ses abords	Vues et coupes situant le projet dans le profil du terrain	Photos	Programme et plan des équipements	Plan d'implantation des bâtiments	
Aménagement seul	•	• Avec précisions supplémentaires	•	•	•	•	•	•	• Sauf attribution des équipements communs aux acquéreurs ou transfert à la commune
Projet prévoyant l'édification de construction	Il convient de fournir les pièces requises lorsque le projet prévoit l'édification de constructions Se reporter au tableau récapitulatif précédent								

Villa B, Marseille (13), 2007, Bonte & Migozzi Architectes © Florent Joliot

Entrée en vigueur de la loi ALUR : suppression du COS

Le CNOA rappelle l'entrée en vigueur immédiate de l'article 157-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Cet article modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme.

Une entrée en vigueur immédiate

L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Cette interprétation se déduit a contrario de la lecture de l'article 157-IV qui prévoit que « L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi ». La nouvelle rédaction est donc applicable, a contrario, aux demandes de permis d'aménager, de permis de construire et aux déclarations préalables déposées après la publication.

Ainsi, dès le 27 mars 2014, tous les PLU édictant un COS et/ou une règle de superficie minimale sont illégaux en ce qu'ils édictent de telles dispositions. Les services instructeurs ne doivent plus tenir compte de l'existence d'un COS applicable au terrain d'implantation, lors de l'instruction d'une demande de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable.

Le ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires précise à cet égard, dans une fiche technique (et non une circulaire) intitulée « Suppression de COS et de la superficie minimale des terrains constructibles » :
« Les dispositions de la loi ALUR relatives à la suppression du COS et à la possibilité de fixer des surfaces minimales de terrains étant suffisamment claires et précises, elles sont applicables immédiatement et produisent leurs effets juridiques dès l'entrée en vigueur de la loi. Un décret en Conseil d'État toilettera la partie réglementaire du code de l'urbanisme afin de le mettre en conformité avec la loi : sera ainsi supprimée toute référence aux possibilités de fixer un COS ou une superficie minimale de terrains constructibles dans le règlement du PLU. Dans l'attente du décret, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain produit pleinement ses effets juridiques ».

Prise en compte de ces modifications dans les PLU

- Pour les PLU en cours d'élaboration, de modification ou de révision, ou encore déjà arrêtés mais non approuvés, ils doivent tenir compte immédiatement de la loi ALUR et ne plus contenir de dispositions relatives au COS et à la superficie minimale des terrains constructibles.

- Pour les PLU actuellement en vigueur, le Ministère du Logement précise qu'ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification. Sur ce point, la note technique du Ministère précise « En l'absence d'une telle modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme et de ne se baser que sur les autres règles fixées par le PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives ».

Ce principe a été réaffirmé par une récente jurisprudence du Conseil d'État qui l'a indiqué clairement dans son arrêt du 2 août 2011, Commune de Meyreuil, pour un sujet très proche : les règles de contrôle de la constructibilité résiduelle des terrains, rendues possibles par l'ancien article L. 111-5 du code de l'urbanisme, abrogé par la loi SRU, doivent être écartées pour l'instruction des permis de construire si les POS qui les contiennent ne les ont pas supprimées.

Cette entrée en vigueur immédiate ne doit pas bouleverser la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement

Le CNOA rappelle que la suppression du COS ne doit pas bouleverser ou contredire la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement (cf. article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Dans l'attente de la publication du décret, il est recommandé aux architectes qui souhaitent déposer une demande de permis ou une déclaration préalable, de se rapprocher des services de la collectivité locale en charge de l'instruction, préalablement au dépôt de leur demande, afin d'échanger avec eux sur les enjeux paysagers et d'aborder, en amont, les éventuelles contradictions qui pourraient apparaître avec les orientations d'aménagement du PLU. Ce rapprochement des architectes et des collectivités peut être une excellente occasion de débattre du projet urbain et de ses formes spatiales : l'architecte étant le partenaire naturel de l'élu pour élaborer et formaliser la ville de demain.
Pour les collectivités territoriales, il devient judicieux d'analyser les conséquences de la suppression de ces deux dispositions sur leur projet urbain en validant ou en revisitant les règles qui définissent la constructibilité des parcelles. ■

Christophe LLADÈRES
Conseiller national

Le permis d'aménager

Chronique du Collège National des Experts Architectes Français

Différents travaux et aménagements affectant l'utilisation du sol sont soumis, soit à la délivrance d'un permis d'aménager, soit à l'obligation de procéder à une déclaration préalable (code de l'urbanisme, article R. 421-18 et suivants).

Sont concernés par le permis d'aménager (code de l'urbanisme, art. R. 421-18 à R. 421-22) : les lotissements, les remembrements, la création, l'agrandissement ou le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, les aires de jeu et de sport d'une superficie supérieure à deux hectares, les golfs d'une superficie supérieure à 25 hectares, certaines aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de voitures, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse deux hectares et la profondeur ou la hauteur deux mètres, etc. Quant aux travaux, installations et aménagements soumis à une simple déclaration préalable, la liste figure aux articles R. 421-23 à R. 421-25 du code de l'urbanisme. Dans les secteurs sauvegardés, des dispositions particulières sont fixées.

Le régime de ces permis d'aménager, ainsi que celui des déclarations préalables, figure aux articles R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La jurisprudence se limite aujourd'hui à la régularité de ces demandes au regard du code de l'urbanisme et des règlements des Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) et autres règles locales.

L'affaire évoquée fait l'objet d'un arrêt en Conseil d'État le 14/10/2009 *(n° 297727)*

Sur avis conforme du service instructeur, le maire délivre l'autorisation d'aménager un camping présentée par le propriétaire du terrain et une autre personne.

Sa décision est contestée par les propriétaires riverains au motif que l'un des demandeurs ne justifie d'aucun titre l'habilitant à construire.
Les demandeurs de l'autorisation d'aménager se défendent en s'appuyant sur le décret du 5 janvier 2007 (n° 2007-18) qui stipule que le service instructeur ne doit vérifier la légalité de la demande qu'au strict regard des documents d'urbanisme. Il n'a donc pas à se préoccuper de savoir si le demandeur est autorisé ou non par le propriétaire du terrain, s'il ne l'est pas lui-même.

Les contestataires argumentent que la demande n'entre pas dans cette dispense de recherche d'habilitation, car elle est largement antérieure au décret précité et donc régie par l'ancien article R 421-1-1 du code de l'urbanisme qui précise que « lorsque plusieurs personnes présentent une demande, chacune d'elles doit justifier d'un titre l'habilitant ».

Le Conseil d'État a annulé l'autorisation d'aménager le camping en s'appuyant sur ce critère d'absence d'habilitation.

Commentaires

Cette affaire serait aujourd'hui réglée d'une autre façon, en renvoyant les plaignants devant la juridiction civile : les nouveaux textes viennent en effet protéger les services instructeurs en simplifiant leur tâche et en la limitant à la seule conformité avec les règles d'urbanisme.
L'autorité délivrant les permis n'a plus à connaître les problèmes civils de propriété quels qu'ils soient, de même qu'elle n'a pas à vérifier l'existence de servitudes privées ni de conformité avec le code civil (comme l'existence de vues directes ou indirectes).

L'architecte qui est invité à présenter un projet de permis d'aménager (comme de construire) ou une déclaration préalable doit cependant vérifier tous ces points, car ce n'est pas parce que le permis d'aménager est délivré sans réserves qu'il sera à l'abri d'irrégularités relevées par un contestataire. ■

Michel JEMMING
Architecte, expert près la Cour d'Appel de Colmar
Président du CNEAF

Formations du CNEAF

Le CNEAF propose des journées de formation à l'expertise répondant à l'obligation de formation permanente des architectes et des experts : formation initiale et perfectionnement, des Tables Rondes Nationales Techniques et Juridiques et un congrès annuel sur un thème d'actualité.
Elles sont également ouvertes aux collaborateurs d'architecte ainsi qu'aux divers acteurs du domaine bâti.
Une attestation de présence est délivrée à l'issue de ces journées de formation.

Prochaines formations à l'expertise en 2014

- Formation initiale à l'expertise judiciaire à l'expertise Paris : 19 au 20 novembre, 16 h de formation
- Les investigations techniques en expertise judiciaire Paris : 21 novembre, 7 h de formation

Table ronde nationale technique et juridique
Chapelle des Récollets,
148 rue du Faubourg Saint Martin 75010 Paris

- La dématérialisation des expertises judiciaires
Jeudi 25 ou vendredi 26 septembre de 14 h – 18 h

Congrès annuel à proximité de Lille
Institut technique du bâtiment et des travaux publics à Marcq-en-Baroeul (59)
Espace Caroni : 9 et 10 octobre 2014

- Vieillissement du bâti, vétusté, obsolescence
Le vieillissement du bâti est mécanique, culturel, voire sociologique. Au cours de ce 46e congrès du CNEAF, des juristes, des experts, des constructeurs et des assureurs définiront et débattront du vieillissement « normal et anormal » de la construction. Comment diagnostiquer le vieillissement, comment le prévenir, comment le freiner de façon satisfaisante, comment réparer ?

Renseignements et inscriptions
Tél. 01 40 59 41 96 ou 07 86 91 02 20
Email cneaf.experts@gmail.com