



Avec la collaboration du Cridon Nord-Est

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Créé à l'occasion de la réforme issue de l'*ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005* et du *décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007*, le permis d'aménager, introduit dans le droit de l'urbanisme à compter du 1er octobre 2007, vise à autoriser les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols, dès lors qu'ils figurent dans une liste contenue aux *articles R. 421-19 à R. 421-22 du Code de l'urbanisme*.

Textes

- [Article R. 421-2 du Code de l'urbanisme](#)
- [Article R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme](#)
- [Article R. 441-1 à R. 441-8 du Code de l'urbanisme](#)

SOMMAIRE

1. CHAMP D'APPLICATION
2. LA PROCEDURE APPLICABLE
3. LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS D'AMENAGER

1. CHAMP D'APPLICATION

La réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 a donné au permis d'aménager un champ d'application qu'il est possible de diviser en trois parties distinctes. Tout d'abord, le permis d'aménager va concerner des opérations de lotissement et de remembrement. Ensuite, le permis d'aménager va être nécessaire à l'aménagement de terrains pour l'hébergement touristique. Enfin, le permis d'aménager va s'imposer pour des aires de loisirs.

A ces trois éléments principaux, s'ajoutent deux hypothèses, puisque le permis d'aménager va s'imposer pour des affouillements et exhaussement, dès lors que ces derniers sont réalisés en dehors de l'exécution d'un permis de construire. Sont visés ici les affouillements et exhaussement du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Par ailleurs, le permis d'aménager sera nécessaire, dès lors qu'il s'agira de créer des aires de stationnement ouvertes au public, des dépôts de véhicules et des garages collectifs de caravanes ou de résidence mobiles de loisirs, dès lors que ces installations seront susceptibles de contenir au moins 50 unités.

Les opérations de lotissement et de remembrement soumises à permis d'aménager

Concernant le lotissement, il y a lieu de rappeler que le nouvel [article R. 421-19 « a »](#) (résultant de la réforme apportée au régime des lotissements et entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012) vient indiquer que le permis d'aménager s'impose au lotissement, dès lors qu'il s'agit d'une division intervenant dans le périmètre d'un secteur sauvegardé ou d'un site classé d'une part, et, d'autre part, lorsque la division (dans cette hypothèse d'au moins deux lots) entraîne la création ou l'aménagement de voies, espaces ou équipements communs. Il y a lieu d'observer que la notion d'équipements - absente des dispositions réglementaires dans le cadre de la réforme de 2007 - rend le permis d'aménager beaucoup plus souvent exigible en matière de lotissement.

Enfin, la réalisation de remembrement organisé par une association foncière libre régie par le chapitre II du titre II du livre III du Code de l'urbanisme est également soumis à permis d'aménager, lorsqu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs selon les dispositions de l'[article R. 421-19 « b » du Code de l'urbanisme](#).

L'aménagement de terrains lié au tourisme soumis à permis d'aménager

S'appliquent ici les dispositions de l'[article R. 421-19 du Code de l'urbanisme](#) et plus précisément de son « c » à son « f » (voir également la fiche n° 1 sur l'installation des résidences de loisirs). Il va s'agir respectivement :

- * Lorsqu'il s'agit de prévoir l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences de loisirs, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping sera soumis à permis d'aménager ;
- * Lorsqu'il s'agit de créer ou d'agrandir un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'[article L. 325-1 du Code du tourisme](#), le permis d'aménager s'impose également ;
- * De même, est soumis à permis d'aménager le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque interviendra une augmentation de plus de 10 % du nombre des emplacements ;
- * La modification substantielle de la végétation qui limite l'impact visuel des installations est logiquement soumise à permis d'aménager lorsqu'il s'agit d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.

2. LA PROCEDURE APPLICABLE

Les dispositions s'appliquant aux demandes de permis d'aménager se trouvent aux [articles R. 441-1 à R. 441-8 du Code de l'urbanisme](#). En application du premier de ces articles, la demande doit naturellement informer l'administration de l'identité du ou des demandeurs, l'attestation selon laquelle ils ont le droit de déposer cette demande, la localisation et la superficie du ou des terrains aménagés, et, enfin, la nature des travaux. Le dossier quant à lui, en application de l'[article R. 441-2](#), doit contenir outre le plan de situation, un projet d'aménagement. Ce projet se compose de notices et de plans qui sont détaillés à l'[article R. 441-3 du Code de l'urbanisme](#).

Le projet d'aménagement comprend, selon cet [article R. 441-3](#), une notice précisant tout d'abord 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. Ensuite, la notice doit indiquer 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, et, les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Avec cette notice figurent des plans du projet d'aménagement s'agissant, selon l'[article R. 441-4 du Code de l'urbanisme](#), du plan de l'état actuel du terrain aménagé et de ses abords faisant apparaître les constructions et plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi dans l'hypothèse où le permis d'aménager ne concerne pas la totalité de la parcelle, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement. Le second plan accompagnant la notice est un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Naturellement, vont s'ajouter, éventuellement, une étude ou une notice d'impacts ([art. R. 441-5 C. urb.](#)), une autorisation de défrichement ([art. R. 441-7](#)), ainsi qu'éventuellement une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif avec les normes applicables ([art. R. 441-6](#)).

On rappellera que le permis d'aménager constitue, avec la déclaration préalable de lotissement, une des rares autorisations susceptibles de ne porter que sur une partie de l'unité foncière en application des dispositions figurant aux [articles R. 441-1 et R. 441-4 du Code de l'urbanisme](#). Par ailleurs, cette même autorisation peut avoir la particularité de permettre de porter à la fois sur un aménagement, mais également sur une démolition ou une construction. Concernant la démolition, l'[article L. 441-1 du Code de l'urbanisme](#) précise qu'elle peut porter à la fois sur l'aménagement et la démolition et que le permis d'aménager autorisera la démolition en application de l'[article L. 441-3](#). Lorsqu'il s'agit d'une construction, il importe de préciser qu'il s'agit d'une construction accessoire à l'opération d'aménagement et non pas un projet de construction sur des lots à venir dans le cadre d'un lotissement soumis à permis d'aménager. Dans l'hypothèse où il s'agit d'une construction accessoire, les dispositions de l'[article L. 441-2](#) indiquent que le permis d'aménager va porter à la fois sur l'aménagement et sur la construction. Sauf s'il échappe au monopole des architectes, la demande de permis d'aménager valant également construction, doit avoir fait appel à un architecte. Les dispositions de l'[article R. 441-6 du Code de l'urbanisme](#)

prévoient que la notice du projet d'aménagement doit être accompagnée des pièces afférentes à la construction qui sera autorisée, ainsi qu'un projet architectural.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain de camping, la demande de permis d'aménager doit être accompagnée d'une notice et d'un plan de composition régis par l'[article R. 443-2](#). En effet, une notice jointe à la demande 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 des bâtiments collectifs, et, organiser les circulations à l'intérieur du terrain. La demande de permis d'aménager va ainsi préciser si l'implantation d'habitations légères et de loisirs est envisagée. Enfin, le plan de composition du projet va indiquer, s'il y a lieu, les espaces et regroupements des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable en application des dispositions de l'[article R. 443-3 du Code de l'urbanisme](#).

Si jamais le permis d'aménager porte sur un lotissement, la demande de permis d'aménager doit être complétée des éléments qui suivent :

- * Le nombre maximum de lots ;
- * La surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement ;
- * La répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou à des usages collectifs et des terrains destinés à une utilisation privative ;
- * Le projet de règlement (facultatif) ;
- * L'attestation de garantie d'achèvement des travaux (si elle existe) ;
- * L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale.

Par ailleurs, un projet architectural, paysager et environnemental doit être joint au dossier de demande de permis d'aménager. Ce projet architectural va comporter, outre les éléments qui figurent normalement dans le projet d'aménagement du permis d'aménager dans tous les cas, deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel, deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et l'environnement lointain, le programme et les plans de travaux d'équipements indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et des modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets, et, enfin un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

3. LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS D'AMENAGER

Pour le lotissement, une fois le permis d'aménager obtenu, et sauf hypothèse (rare en pratique) où les travaux du lotissement sont garantis par une banque et qu'un arrêté du maire autorise la vente anticipée des lots, il y a lieu de rappeler que toute pré-commercialisation doit nécessairement obtenir à la promesse unilatérale de vente visée à l'[article L. 442-8 du Code de l'urbanisme](#), et une fois déposée la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ([art. R. 462-1 C. urb.](#)), pourront être signées les ventes des terrains. Il y a lieu de noter que, en application des dispositions de l'[article R. 442-13 du Code de l'urbanisme](#), le lotisseur peut disposer de la possibilité de vendre avant la réalisation des travaux de finition, dès lors qu'il a consigné les sommes ou apporté une garantie, sanctionnée par un arrêté du maire autorisant le différé desdits travaux de finition. Les références de l'arrêté du maire figurent dans la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

On rappellera ([v. fiche relative au permis de construire](#)) que le permis d'aménager est soumis aux mêmes délais de péremption ([art. R. 424-17 C. urb.](#)), à savoir que les travaux

MAJ 04/09/12

doivent être entamés dans le délai de deux ans, et, passé ce délai de deux ans, ils ne peuvent être interrompus plus d'un an. Pendant toute la durée du chantier, l'autorisation doit être affichée, selon des règles communes au permis de construire (**v. fiche relative au permis de construire**).