

LE PERMIS D'AMÉNAGER

L'Ordonnance du 8 décembre 2005 et le Décret du 5 janvier 2007 relatifs aux autorisations d'urbanisme ont institué le PERMIS D'AMÉNAGER qui fusionne 4 autorisations :

- l'autorisation de **lotir** (pour les lotissements créant plus de 2 lots à construire sur une période de moins de 10 ans et prévoyant la réalisation de voies et espaces communs ou se situant dans un site classé ou un secteur sauvegardé. Pour les autres lotissements, une déclaration préalable suffit),
- l'autorisation d'**installations et travaux divers**,
- l'autorisation d'aménager un **parc résidentiel de loisirs**,
- l'autorisation d'aménager un terrain de **camping**.

Le **Décret n° 2012 du 28 février 2012** a apporté des modifications au régime des autorisations d'urbanisme, notamment celui des lotissements :

- l'ensemble des lotissements prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs sont soumis à **permis d'aménager**,
- seuls les lotissements sans travaux étant désormais soumis à **déclaration préalable**, la délivrance des **permis de construire** sur les lots devient possible dès la délivrance du permis d'aménager pour les projets ne portant pas sur une maison individuelle, moyennant un différé des travaux à la réalisation des réseaux internes au lotissement,
- les **lots issus d'un permis d'aménager peuvent être subdivisés**, sur simple accord du lotisseur, sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord des autres colotis,
- la **régularisation d'une division** qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration préalable peut être effectuée au moment du dépôt de la demande de permis de construire sur un lot.

Le **Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015** portant diverses mesures d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols.

Les points clés de ce Décret sont les suivants :

- o La création d'un régime juridique des résidences « démontables » et « mobiles » : L'article 1^{er} du Décret est relatif à l'article R.111-46-1 [modifié] du Code de l'urbanisme, afférent aux « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs habitants » Le Décret comporte une définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs habitants :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. » ;

- o La précision du régime juridique du projet urbain partenarial ;
- o L'organisation de la compétence du préfet pour délivrer des autorisations

d'urbanisme dans les communes en déficit de logements sociaux.

- La modification du droit des sols.
S'agissant des modifications du droit des sols, le Décret prévoit :
- l'interdiction, pour le service instructeur, de demander des pièces qui ne figurent pas au nombre de celles qui doivent entrer dans le contenu d'une demande d'autorisation d'urbanisme,
- la dispense d'autorisation d'urbanisme des installations de stockages des déchets inertes
- une clarification des modalités de création et d'agrandissement des terrains de camping,
- des précisions sur le régime juridique des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs et de leurs installations accessoires,
- la dispense d'autorisation d'urbanisme pour l'installation de certains dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes.

CHAMP D'APPLICATION

■ TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMÉNAGEMENTS SOUMIS AU PERMIS D'AMÉNAGER

- *Article R.421-19 du CU (Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15)*
Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) 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 ;

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) **Les remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'**accueil de plus de vingt personnes** ou de plus de **six hébergements de loisirs** constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) **La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs** prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) **Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant**, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel

de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) **L'aménagement d'un terrain** pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) **L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) **L'aménagement d'un golf** d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités **les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs** ;

k) A 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) **L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis** prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) **L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis** pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.»

Dans secteur sauvegardé, site classé ou en instance de classement et réserve naturelle :

- aménagement parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, quelle que soit leur importance,
- aménagement d'un golf, quelle que soit son importance,
- aires de stationnement public, dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou mobil home, quelle que soit leur importance,
- affouillement et exhaussement de + de 2 m de profondeur ou de hauteur portant sur une superficie = ou supérieure à 100 m²,
- création d'un espace public.

• **Art. R.421-21 du CU**

Dans secteur sauvegardé : création de voies ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante.

• **Art. R.421-22 du CU**

Dans les espaces remarquables ou les milieux du littoral préservés :

- les chemins piétonniers, cyclables, équestres,
- les objets mobiliers pour l'accueil du public,
- les postes d'observation de la faune,
- les équipements liés à l'hygiène et la sécurité : sanitaires, postes de secours,
- les aires de stationnement,
- la réfection et l'extension des bâtiments nécessaires aux activités économiques,
- les aménagements nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières de

- moins de 50 m² de plancher,
- dans les zones de pêche : les cultures marines..., les élevages d'ovins de prés salés, les constructions à proximité de l'eau.

■ LES LOTISSEMENTS SOUMIS AU PERMIS D'AMÉNAGER

-1- Champ d'application :

Constitue un lotissement soumis à la délivrance d'un permis d'aménager, celui qui :

- *Art. R.421-19 du CU*
 - qui prévoit 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 ;
 - ou qui est situé dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Les lotissements autres que ceux décrits ci-dessus par l'article R.421-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable (*art. R.421-23, A-441-1 et L.442-3 du CU*).

-2- Les garanties des acquéreurs des lots ou des locataires :

- *Art. L.442-4 du CU*
Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie, ni aucun acompte accepté avant la délivrance du permis d'aménager.
- *Art. L.442-5 et L.442-6 du CU*
Toute publicité doit mentionner :
 - si le permis a été délivré ou non,
 - que le dossier peut être consulté à la mairie,
 - les charges et les conditions de la vente ou la location.
- *Art. L.442-7 du CU*
Lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ou des engagements de location, le permis d'aménager et le cahier des charges doivent être remis à l'acquéreur ou au locataire.
- *Art. L.442-8 du CU (modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 79)*
A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.
- *Art. R.442-13 du CU*
Lorsque le lotisseur obtient l'autorisation de différer la réalisation définitive des voies communes, il doit s'engager à terminer ces travaux dans les délais fixés par l'arrêté d'autorisation.
- *Art. R.442-14 du CU*
Le lotisseur doit justifier d'une garantie d'achèvement des travaux.