

Droit de l'urbanisme

Leçon 10 : Le permis d'aménager et le permis de démolir

Jessica MAKOWIAK

Table des matières

Section 1. Le permis d'aménager.....	p. 2
§1. Le régime général du permis d'aménager.....	p. 2
A. Le champ d'application du permis d'aménager.....	p. 2
1. Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur nature.....	p. 2
2. Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur localisation.....	p. 3
B. Le dossier de demande.....	p. 4
1. La demande.....	p. 4
2. Le dossier.....	p. 4
§2. Le lotissement.....	p. 5
A. Le champ d'application du régime du lotissement.....	p. 5
1. Les projets exclus du champ d'application du lotissement.....	p. 6
2. Les lotissements soumis à permis d'aménager.....	p. 6
3. Les lotissements soumis à déclaration préalable.....	p. 6
B. Le dossier de demande.....	p. 7
1. La demande de permis d'aménager.....	p. 7
2. La demande de déclaration préalable.....	p. 8
§3. Les aménagements à des fins de tourisme et de loisir.....	p. 8
A. Définition et règles applicables aux différents hébergements légers de tourisme.....	p. 8
1. Les habitations légères de loisirs.....	p. 8
2. Les résidences mobiles de loisirs.....	p. 9
3. Les caravanes.....	p. 10
4. Le camping.....	p. 10
B. Le régime juridique applicable.....	p. 11
1. Le champ d'application du permis d'aménager.....	p. 11
2. Le dossier de demande.....	p. 12
Section 2. Le permis de démolir.....	p. 13
§1. Le champ d'application du permis de démolir.....	p. 13
A. La notion de démolition.....	p. 13
B. Les démolitions concernées.....	p. 13
1. Dans des zones définies par le conseil municipal.....	p. 13
2. Dans des zones protégées.....	p. 14
C. Les démolitions dispensées de permis.....	p. 14
§2. Le dossier de demande.....	p. 15
A. La demande.....	p. 15
B. Le dossier.....	p. 15

La réforme des autorisations d'urbanisme intervenue en 2005-07 a eu pour principal objectif de réduire le nombre d'autorisations existantes. Désormais il n'existe plus que quatre régimes de contrôle préalable : trois permis (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) et une déclaration préalable.

Remarque

Même si ces autorisations obéissent à des règles communes de délivrance et de mise en oeuvre (leçon 8), il est nécessaire de rendre compte de chacun de ces régimes spécifiques, qui correspondent à des modes d'utilisation du sol très différents.

Il s'agit en effet d'autoriser soit des constructions, soit des travaux sur des constructions existantes, soit des lotissements, soit des démolitions... ce qui fait forcément varier le contenu du dossier de demande.

Les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes relevant soit de la déclaration préalable, soit du permis de construire, ces deux régimes ont été présentés ensemble (leçon 9).

Remarque

Toutefois, il faut noter qu'il existe des liens entre le régime de la déclaration préalable et celui du permis d'aménager, dans la mesure où certains travaux, installations et aménagements peuvent être soumis soit à l'un soit à l'autre de ces régimes.

Il reste donc à étudier pleinement deux régimes spécifiques : le permis d'aménager, qui a été créé par l'ordonnance de 2005, et le permis de démolir.

Section 1. Le permis d'aménager

Le permis d'aménager concerne, de manière générale, une certaine catégorie de « *travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol* » ([art. L. 421-2 du C. de l'urb.](#)).

Mais au sein de cette catégorie générale, on doit distinguer le régime général du permis d'aménager (régime de droit commun) de deux catégories spécifiques : le lotissement et les aménagements à des fins de tourisme et de loisir.

§1. Le régime général du permis d'aménager

Afin de l'appréhender, il est nécessaire d'en préciser le champ d'application (A) puis les modalités de mise en oeuvre, à savoir le contenu du dossier de demande (B).

A. Le champ d'application du permis d'aménager

La loi se contente de soumettre à permis d'aménager « *les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol* ». Elle renvoie au décret le soin d'en préciser la liste exhaustive ([R. 421-19](#) à [R. 421-22](#)). En fait, les projets visés par ces articles sont soumis à permis d'aménager soit en raison de leur nature (1) soit en raison de leur localisation (2).

1. Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur nature

Ils sont listés à l'**art. R. 421-19**, récemment modifié par le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 (relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme), le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 pris pour l'application de la loi ALUR et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Ce sont :

- **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; ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement.
- **b)** Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre 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 20 personnes ou de plus de 6 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 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- **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 2 hectares ;
- **i)** L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
- **j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 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 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 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.

2. Les projets soumis à permis d'aménager en raison de leur localisation

Ils sont listés aux **articles R. 421-20 à-22**.

- **Dans les sites patrimoniaux remarquables, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :**
 - les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19 (cf. supra) quelle que soit leur importance ;
 - 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 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés ;
 - la création d'un espace public.
- **Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et les abords d'un monument historique, doivent être précédés d'un permis d'aménager :**
 - la création d'une voie ou les travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante, à l'exclusion des projets mentionnés à l'article **R. 425-29-3**.
- **Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral identifiés dans un document d'urbanisme, les aménagements suivants doivent également être précédés d'un permis d'aménager :**

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (par ex. les sanitaires) ainsi que les postes de secours ;
- les aires de stationnement ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice des activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à des activités agricoles, pastorales, forestières et, dans les zones de pêche, les aménagements liés à des activités marines ou connexes.

Critères	Nature des projets	Localisation des projets
Exemples	En fonction de seuils : Lotissements, Remembrements, Terrains de camping ...	En fonction de considérations environnementales : Dans les sites classés, réserves naturelles (...) : Parcs d'attraction, golfs... Dans les espaces remarquables du littoral : Aires de stationnement, réfection de bâtiments...

B. Le dossier de demande

On distinguera la demande elle-même de permis d'aménager du dossier qui l'accompagne.

1. La demande

Elle comporte :

- l'identité du ou des demandeur(s),
- la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager,
- la nature des travaux,
- l'attestation autorisant, le cas échéant, le demandeur à réaliser les travaux au nom du propriétaire ou de son mandataire.

2. Le dossier

Son contenu est précisé aux [articles R. 441-1 à R. 441-8-1](#). A l'instar du permis de construire, le dossier de permis d'aménager doit permettre d'apprécier la prise en compte d'impératifs d'ordre technique et surtout environnemental.

Il comporte :

- Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune.
- Un projet d'aménagement, dont 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 :
 - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - b) 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 ;
 - c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;

- **d)** Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
- **e)** Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, 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.

Remarque

Des éléments complémentaires peuvent être exigés, en fonction du projet (par ex. une étude d'impact). Cf. [art. R. 441-5 à R. 441-8-1](#).

§2. Le lotissement

Cette forme d'aménagement est née à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle avec l'industrialisation et l'exode rural, entraînant le développement de l'urbanisation en périphérie des villes. Le législateur est intervenu dès 1919 (loi Cornudet) pour des motifs d'hygiène et de salubrité, en imposant notamment la réalisation d'équipements publics.

A partir de 1924, un contrôle préalable du lotissement est instauré : l'autorisation de lotir.

Après de nombreuses évolutions, l'autorisation de lotir est de nouveau réformée par l'ordonnance de 2005 : désormais, le régime du lotissement relève du régime général du contrôle de l'utilisation des sols (livre IV du C. de l'urb.).

A l'autorisation de lotir succède le permis d'aménager ou la déclaration préalable selon l'opération de lotissement envisagée. Puis, face aux difficultés nées de la définition du "lotissement", une ordonnance n° [2011-1916](#) du 22 décembre 2011 est venue réformer le régime du lotissement (notamment la notion). Cette ordonnance a été complétée par un décret n° [2012-274](#) du 28 février 2012.

Enfin, la loi ALUR du 24 mars 2014 est encore venue réformer le régime du lotissement, en cherchant avant tout à faire primer les règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal sur les règles particulières du lotissement. Le champ d'application de la caducité des règles du lotissement est élargi ; les possibilités d'ajustement des règles du lotissement pour tenir compte des nouvelles règles d'urbanisme adoptées par la commune ou l'intercommunalité sont également modifiées ; enfin, la loi ALUR étend aux lotissements les dispositions relatives à la qualité des constructions qui avaient été introduites par la loi Grenelle de 2010. Pour autant, ces modifications récentes n'affectent pas le champ d'application du régime du lotissement (A) ni le contenu du dossier de demande (B).

A. Le champ d'application du régime du lotissement

La définition du lotissement est encore renouvelée (et simplifiée) avec l'intervention de l'ordonnance de 2011. Elle résulte de :

- L'[art. L. 442-1](#), au terme duquel :

« constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

- L'[art. L. 442-2](#), qui énonce qu'un décret précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

- L'[art. L. 442-3](#), enfin, qui précise que les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'ordonnance a procédé à trois changements essentiels: le fonds d'assiette à lotir peut désormais être composé d'une ou de plusieurs propriétés; le nombre de lots issus de la division (dont le seuil était auparavant fixé à deux) n'est plus déterminant pour définir un lotissement; enfin la période de moins de 10 ans qui participait à la qualification du lotissement disparaît.

En outre, le périmètre du lotissement est clarifié (cf. [article L. 442-1-2](#) : il inclut les lots à bâtir, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots et, au choix du lotisseur, tout ou partie du reliquat bâti de l'unité foncière).

Les dispositions réglementaires précisent :

- les divisions en vue de construire qui ne constituent pas un lotissement,
- les projets qui, en fonction de leur localisation ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs constituent un lotissement et sont soumis à permis d'aménager,
- et enfin les lotissements qui ne sont pas soumis à permis d'aménager et qui sont donc soumis à déclaration préalable.

1. Les projets exclus du champ d'application du lotissement

Certaines divisions de terrains ne constituent pas des « lotissements ». La liste en est dressée à l'[art. R. 442-1 du C. de l'urb.](#).

2. Les lotissements soumis à permis d'aménager

Il s'agit, au terme de l'[art. R. 421-19 du C. de l'urb.](#) (modifié par le décret du 28 février 2012, du 27 février 2014 et du 27 avril 2015), des 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 ;
- ou qui sont situés dans un site classé, en instance de classement, ou dans un secteur sauvegardé.

Il n'y a donc plus de "lotissement" à partir du troisième lot, comme auparavant.

Pour que le régime du permis d'aménager s'applique, il faut donc que l'une des deux conditions posées par le texte soit remplie : soit une condition technique (création ou aménagement de voies, d'espaces ou **d'équipements** communs), soit une condition environnementale (projet situé dans un site classé ou en cours de classement ou dans un secteur sauvegardé).

Remarque

A noter que pour l'application de l'[art. R. 421-19](#), certains terrains ne sont pas pris en compte pour apprécier la division d'une propriété foncière (cf. [art. R. 442-2 du C. de l'urb.](#)).

3. Les lotissements soumis à déclaration préalable

D'après l'[art. R. 421-23](#), les lotissements autres que ceux mentionnés à l'[article R. 421-19](#) doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le régime juridique du lotissement

	Permis d'aménager	Déclaration préalable	Art. R. 442-1 : liste des projets ne
--	----------------------	--------------------------	---

			constituant pas un « <i>lotissement</i> »
Art. R. 421-19	- création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis ; OU - localisation dans un site classé, en cours de classement, ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.	Tous les projets autres que ceux visés par l'art. R. 421-19.	Ex : division effectuée à l'intérieur d'une ZAC.

B. Le dossier de demande

Il va évidemment varier selon que le lotissement relève du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

1. La demande de permis d'aménager

On peut distinguer la demande elle-même du dossier qui l'accompagne.

La demande contient des informations classiques (identité du demandeur, localisation du terrain, nature des travaux, etc.) ainsi que :

- le nombre maximum de lots,
- la répartition des terrains réservés à des équipements ou usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative,
- la demande de démolition, si nécessaire.

Et, en tant que de besoin :

- le règlement du lotissement,
- la garantie d'achèvement des travaux,
- l'engagement de constituer une association syndicale.

Le dossier qui accompagne la demande comporte :

- l'ensemble des pièces exigées pour tout projet d'aménagement (cf. supra, §1, B, 2°).
- Des éléments supplémentaires permettant d'apprécier le projet d'un point de vue architectural, paysager et environnemental :
 - Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel.
 - Deux documents photographiques permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain.
 - Le programme et les plans des travaux d'équipement (tracé des voies, collecte des déchets, etc.).
 - Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments. Une étude d'impact peut en outre être exigée.

Voir les articles [R. 441-1 et s. du Code de l'urb.](#), et surtout [R. 442-3 et s.](#) pour les spécificités relatives au lotissement.

2. La demande de déclaration préalable

Ce qu'il faut retenir, c'est le caractère moins exigeant du dossier.

La demande fait apparaître des éléments classiques (identité du demandeur, localisation et superficie du terrain, etc.).

Le dossier comprend :

- Un plan permettant de situer le terrain dans la commune,
- Un plan sommaire des lieux (bâtiments existant sur le terrain),
- Un croquis et un plan côté dans les trois dimensions de l'aménagement, faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées.

Il n'y a donc pas de projet architectural, paysager et environnemental comme pour le permis d'aménager.

Voir les [articles R. 441-9 et R. 441-10 du Code de l'urb.](#)

Remarque

« L'autorisation de lotir » (permis d'aménager ou déclaration préalable) ne doit pas être confondue avec l'autorisation de construire. Le permis d'aménager ou la déclaration préalable permettent de viabiliser les terrains, tandis que le permis de construire va permettre l'implantation des bâtiments.

§3. Les aménagements à des fins de tourisme et de loisir

La catégorie à laquelle renvoient ces aménagements est celle des « *hébergements légers de tourisme* » (HLT) (cf. H. JACQUOT, F. PRIET, *Droit de l'urbanisme*).

Les hébergements légers de tourisme comprennent :

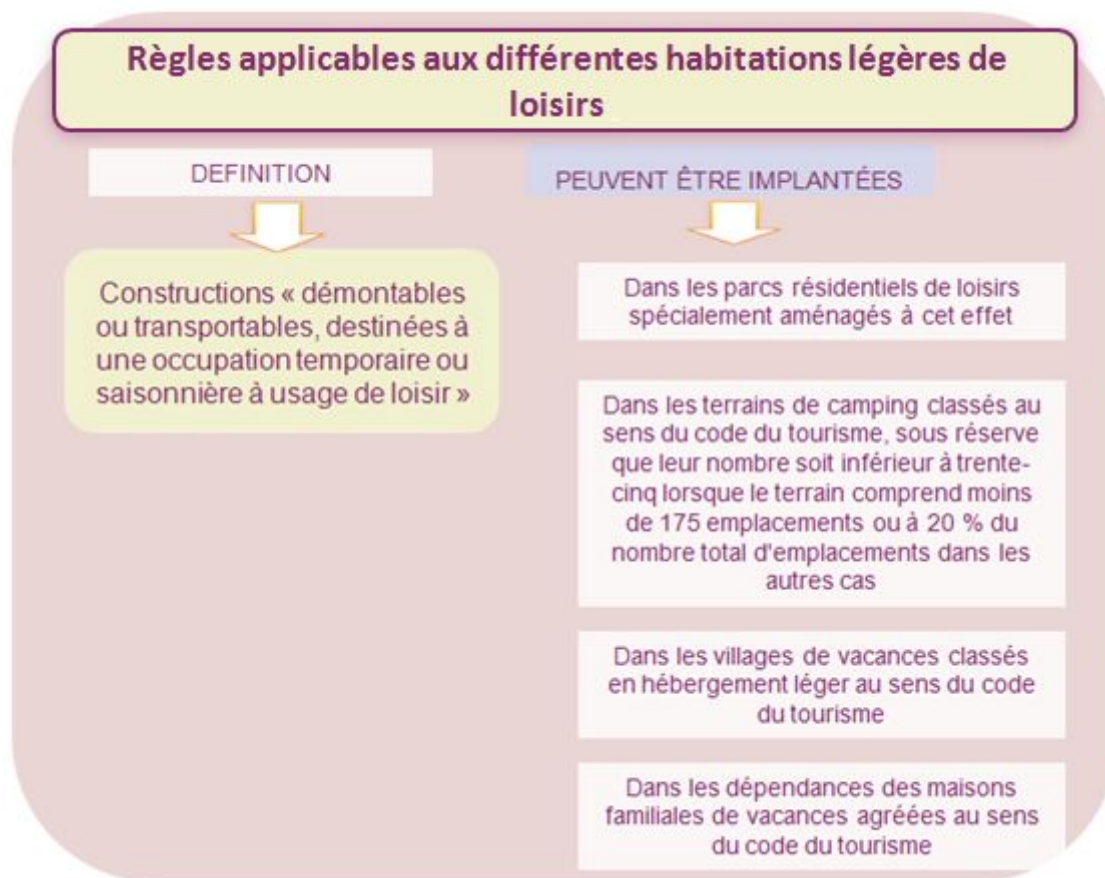
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les caravanes,
- le camping.

Ces équipements ont connu un essor important compte tenu du développement du tourisme de masse. Ils étaient jusque-là réglementés de manière sectorielle ; l'ordonnance de 2005 a tenté de clarifier les règles en intégrant l'ensemble de ces équipements dans les « *travaux, installations et aménagements* » soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Les textes définissent d'une part les différentes catégories d'équipements et les conditions de leur implantation, avant de préciser le régime juridique applicable.

A. Définition et règles applicables aux différents hébergements légers de tourisme

Les HLT sont définis aux articles R. 111-31 à -40 du C. de l'urb.. Ces articles définissent également leur localisation.

1. Les habitations légères de loisirs



Il s'agit des constructions « démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet.
- Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

Remarque

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

2. Les résidences mobiles de loisirs

Sont considérées comme des résidences mobiles de loisirs « les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés pour accueillir les habitations légères de loisirs, 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.
- Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme.

- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Remarque

En outre, les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 (au moins 50 unités et soumis à permis d'aménager) et au e de l'article R. 421-23 (10 à 49 unités et soumis à déclaration préalable). A titre exceptionnel, et sur décision préfectorale, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

3. Les caravanes

Sont regardés comme des caravanes « *les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler* ».

Un principe d'interdiction est posé, en coordination avec les règles applicables au camping.

L'installation est ainsi interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont également interdits.
- Dans les bois, forêts et parcs classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, ainsi que dans les forêts classées en application du code forestier. L'interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Des aménagements sont possibles :

- Par arrêté du maire, pour une durée qui ne peut excéder 15 jours et en définissant des emplacements affectés à cet usage.
- Les caravanes peuvent également être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et certains dépôts de véhicules ; mais aussi dans des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En savoir plus : Pour un récapitulatif des règles applicables à l'implantation des résidences mobiles de loisirs (type mobil-home) et des caravanes

Voir l'article intitulé « [Peut-on installer une caravane ou un mobil-home dans son jardin ?](#) » sur le site officiel de l'administration française.

4. Le camping

Le camping, hors des terrains aménagés, est **libre**, à condition d'avoir l'accord de celui qui a la jouissance du sol, et sous réserve que le propriétaire ne s'y oppose pas. C'est ce que prévoit l'article [R. 111-32](#) du Code de l'urbanisme : « *Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.* »

Sinon, les **pratiques isolées et la création de terrains de camping sont interdites**, sauf exceptions limitativement énumérées à l'article [R. 111-33](#) :

« 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles

L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

A noter enfin que la pratique du camping **peut être interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet, dans certaines zones délimitées par le PLU** (article [R. 111-34](#) du Code de l'urbanisme). En outre, « lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la **salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.** » (même article).

B. Le régime juridique applicable

Certains équipements relèvent de la déclaration préalable tandis que d'autres relèvent du permis d'aménager.

L'ordonnance de 2005 ne fait référence qu'aux projets soumis à permis d'aménager et vise deux types d'hébergements légers de tourisme (parmi les 4 analysés supra), en précisant que : « La création d'un terrain de camping d'une capacité d'accueil supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État est soumise à permis d'aménager. Il en est de même de la création d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs » (art. [L. 443-1](#) du C. de l'urb.).

Les équipements soumis à déclaration préalable sont soumis au droit commun de ce contrôle. Seul le régime du permis d'aménager sera donc étudié, puisqu'il présente des spécificités. On en précisera le champ d'application puis on présentera le dossier de demande de permis.

1. Le champ d'application du permis d'aménager

Le permis d'aménager peut donc concerner soit les terrains de camping soit les parcs résidentiels de loisirs.

Relèvent du permis d'aménager (art. [R. 421-19](#) du C. de l'urb.) :

- 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
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger (selon l'art. [L. 325-1](#) du Code du tourisme)
- 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
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Les autres opérations, dont les seuils peuvent éventuellement relever de la déclaration préalable, sont soumises au régime général de ce contrôle.

2. Le dossier de demande

Il présente des spécificités liées à la particularité des aménagements prévus, notamment du point de vue des paysages.

Outre les éléments mentionnés à l'[art. R. 441-3 du C. de l'urb.](#) la demande comporte une notice qui précise les mesures 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 enfin si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée. Le dossier comporte également des exigences liées à l'exploitation (par exemple période d'exploitation en cas d'exploitation saisonnière).

Remarque

Point d'actualité :

La loi « Grenelle II » (12 juillet 2010) précise que « *les terrains de camping existant à la date de promulgation de la présente loi doivent respecter les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement* » prévues par le décret de 2007 pris pour l'application de l'ordonnance de 2005.

Les modalités de cette mise aux normes sont ensuite définies. Ainsi, les aménagements nécessaires pour respecter les normes sont soumis à permis d'aménager, la demande devant être déposée dans un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi. Ces travaux de mise en conformité devront être achevés dans un délai de 8 ans à compter de la promulgation de la loi (soit 2018). Enfin, des sanctions sont prévues en cas de non respect de cette obligation.

Section 2. Le permis de démolir

Les démolitions sont depuis longtemps soumises à réglementation, soit pour des raisons sociales (empêcher la destruction de bâtiments dans les villes connaissant des problèmes de logement), soit pour des raisons patrimoniales (assurer la protection de certains quartiers, monuments ou sites).

Remarque

L'ordonnance de 2005 et son décret d'application de 2007 ont supprimé cette dualité de motifs. Désormais, le permis de démolir a pour seul objet « la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites » (art. [L. 421-6 du C. de l'urb.](#)). Il en résulte des conséquences importantes quant au champ d'application du permis de démolir (§1). Il restera à définir ensuite le contenu du dossier de demande (§2), à l'instar des autres autorisations déjà étudiées.

§1. Le champ d'application du permis de démolir

La notion de démolition doit être précisée avant d'indiquer celles qui sont soumises à permis de celles qui en sont dispensées.

A. La notion de démolition

Remarque

Elle est entendue assez largement par les textes et la jurisprudence. Les travaux de démolition sont ceux qui ont pour objet « *soit de démolir soit de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* » (art. R. 421-27 du C. de l'urb.).

En savoir plus : Sur la notion de démolition

Pour le juge, les travaux doivent porter atteinte au gros oeuvre du bâtiment, que ce soit totalement ou en partie. Il est même arrivé qu'il considère un portail monumental et le mur de clôture d'un ancien hospice comme constituant un « bâtiment », eu égard aux dimensions de l'ouvrage et à la nature des matériaux les composant. CE, 13 mars 1992, Ministre de l'Équipement, du logement, des transports et de l'espace c/ association de sauvegarde de Chantilly et de son environnement, Rec. Tables, p. 1397 ; Droit administratif 1992, commentaire n° 21.

B. Les démolitions concernées

Un permis de démolir est exigé quand les démolitions ont lieu dans des secteurs bien déterminés : soit parce qu'il s'agit de zones déterminées librement par le conseil municipal, soit parce qu'il s'agit de zones protégées réglementairement.

1. Dans des zones définies par le conseil municipal

Selon l'[art. R. 421-27 du C. de l'urb.](#), le permis de démolir est obligatoire dans les communes ou parties de communes où le conseil municipal a décidé d'instituer ce type de contrôle préalable. Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire de la commune, tant en ce qui concerne la décision de contrôler les démolitions qu'en ce qui concerne le périmètre de la décision.

2. Dans des zones protégées

Au terme de l'**art. R. 421-28 du C. de l'urb.**, le permis de démolir est obligatoire quand la construction en cause est :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour autant, même dans ces zones, certaines démolitions pourront être dispensées de permis.

C. Les démolitions dispensées de permis

Elles sont énumérées à l'**art. R. 421-29 du C. de l'urb.**.

Sont ainsi dispensées de permis :

- a) Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du Code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- f) Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du Code de la défense ;
- g) Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du Code de la sécurité intérieure.

Le champ d'application du permis de démolir

NOTION DE DEMOLITION

Les travaux de démolition sont ceux qui ont pour objet « soit de démolir soit de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction »

LES DÉMOLITIONS CONCERNÉES

Un permis de démolir est exigé

Dans des zones définies par le conseil municipal

Dans des zones protégées

LES DÉMOLITIONS DISPENSÉES DE PERMIS

Elles sont énumérées à l'art. R. 421-29 du C. urb.

§2. Le dossier de demande

A. La demande

Elle précise, de manière traditionnelle, l'identité du demandeur, la date approximative de construction des bâtiments devant être démolis (...).

Remarque

La réforme de 2005-07 a cherché à simplifier les procédures en procédant notamment à l'intégration de certaines d'entre elles. Ainsi, si la démolition est un préalable à une construction ou à un aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut en même temps porter sur la démolition.

B. Le dossier

Il doit comporter :

- un plan de situation du terrain par rapport au territoire communal,
- un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver,

- un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments à démolir et leur insertion actuelle dans les lieux environnants.

Le permis de démolir devient exécutoire 15 jours après sa notification en cas de permis explicite et 15 jours après la date à laquelle il a été acquis en cas de décision implicite.