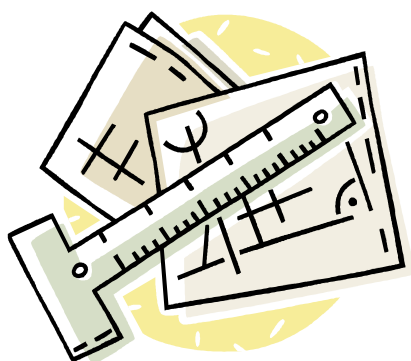


LA REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME, GUIDE A L'USAGE DES COLLECTIVITES LOCALES

*(Déclaration préalable, permis de construire,
permis d'aménager, permis de démolir)*



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes
-2007-

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes (C.A.U.E. 05)

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes (C.A.U.E. 05) a été créé le 14 Mai 1979 en application des dispositions de la loi du 3 Janvier 1977 sur l'architecture.

Association Loi 1901, le C.A.U.E remplit des **missions d'intérêt général** et de **service public** auprès des **particuliers** et des **élus**.

Sa préoccupation première est la promotion de la qualité de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement.

Ses missions principales sont notamment de :

- CONSEILLER LES PARTICULIERS,

Une mission, assurée dans des permanences régulières par des Architectes-Conseillers. Leurs conseils peuvent porter sur le choix d'un terrain, l'implantation, l'agrandissement ou la réhabilitation d'une construction et son insertion dans le paysage, l'architecture, les matériaux et les techniques...

- CONSEILLER LES COLLECTIVITES LOCALES,

Dans ses domaines d'intervention, le C.A.U.E. des Hautes-Alpes offre aux Maîtres d'Ouvrage Publics les compétences d'une équipe (architectes, chargés d'études, techniciens, services administratifs ...) dans la préparation de tout projet communal ou intercommunal.

- SENSIBILISER, FORMER ET INFORMER,

Réalisation de publications, expositions, colloques/conférences, animation de journées d'études, actions pédagogiques en milieu scolaire...

C'est dans le cadre de l'ensemble de ses missions, que le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes a décidé de l'élaboration de cette plaquette présentant la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

POURQUOI LA REFORME ?

Lancée par le ministre Gilles de Robien, Ministre des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, en 2004, **la réforme des autorisations d'urbanisme** est effective au 1^{er} octobre 2007.

La motivation de la réforme réside dans la volonté de simplifier et de clarifier les procédures ainsi que le contenu des dossiers de demandes de permis ou de déclarations.

Les principaux objectifs de la réforme sont :

- ↳ Clarifier le code de l'urbanisme
- ↳ Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus
- ↳ Préciser les responsabilités respectives de l'autorité qui délivre le permis et des autres acteurs (constructeurs, architectes...) de façon à limiter l'insécurité juridique
- ↳ Réduire le nombre d'autorisation d'urbanisme
- ↳ Simplifier les procédures
- ↳ Garantir des délais d'instruction
- ↳ Développer la qualité urbanistique et architecturale

Les textes de la réforme :

- l'ordonnance du 8 décembre 2005,
- la loi « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006,
- les décrets du 5 janvier 2007 et 11 mai 2007 pris en application de ladite ordonnance,
- arrêté du 6 juin 2007.

La réforme, les changements majeurs

1) Des procédures simplifiées

Les 11 régimes d'autorisation et les 5 déclarations sont fusionnés en 3 permis (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et une déclaration préalable.

2) La recevabilité des demandes

Les textes ont dressé une liste exhaustive des pièces que doit contenir le dossier de demande d'autorisation.

Un système de liste est mis en place dans les formulaires de demande de permis ou de déclaration préalable afin de permettre au demandeur de connaître avec certitude les pièces à joindre à son dossier. **Il n'est plus possible de demander une pièce qui ne figure pas sur cette liste, pour quelque motif que ce soit.**

L'administration dispose d'un délai d'un mois après le dépôt d'une demande en mairie pour demander les pièces manquantes lorsque le dossier n'est pas complet.

3) Les délais d'instruction

Un délai de base figure sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie.

Ce délai est de 1 mois pour les déclarations, 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles et les permis de démolir et de 3 mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager.

Une majoration de délai peut être appliquée lorsque certaines consultations sont nécessaires (Architecte des Bâtiments de France, commission de sécurité...). Cette majoration de délai doit impérativement être notifiée au plus tard un mois après le dépôt du dossier en mairie et ne peut pas être modifiée ultérieurement, sauf cas exceptionnels limitativement énumérés par le décret.

A la fin du premier mois, le demandeur connaît donc précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.

4) L'extension des autorisations tacites

Si aucune décision n'est notifiée à l'issue du délai d'instruction, le demandeur est bénéficiaire d'un permis de construire tacite. Les exceptions sont rares.

5) Le retrait des autorisations

La réforme encadre les conditions de retrait de l'autorisation par l'administration, en fixant un régime de retrait unique qui est de trois mois à compter de la décision expresse ou tacite. Cette règle ne vaut que pour les permis, les décisions de non-opposition à déclaration préalable ne pouvant faire l'objet d'aucun retrait.

6) La mise en œuvre des décisions

La péremption de l'autorisation

Un permis de construire, d'aménager, ou de démolir est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification de la décision ou de l'intervention tacite du permis. La caducité du permis intervient également si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. La péremption pour cause d'interruption des travaux ne peut se produire que passé le délai de deux ans. Les règles différentes antérieurement applicables au lotissement et au permis de démolir disparaissent. La péremption des décisions de non-opposition à une déclaration préalable comportant des travaux est alignée sur celle des permis.

Suspension du délai de validité de l'autorisation d'urbanisme en cas de recours contentieux

Le délai de validité est suspendu lorsque le permis a fait l'objet d'un recours devant le juge administratif ou d'un recours en réparation civile devant une juridiction civile en vue d'obtenir la démolition ou l'indemnisation d'un préjudice né du non respect par l'autorisation accordée des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique. Le délai s'interrompt dès l'enregistrement du recours. Il ne recommence à courir qu'à la notification de la décision juridictionnelle irrévocable.

7) La conformité des constructions aux autorisations d'urbanisme

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie par le titulaire de l'autorisation ou son architecte.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme dispose d'un droit de visiter les constructions en cours de réalisation et de se faire communiquer tout document technique se rapportant à la réalisation des travaux et ce, en cours d'exécution du chantier ainsi que pendant un délai de 3 années après l'achèvement des travaux.

La vérification de conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable peut être effectuée par l'autorité compétente dans un délai de trois mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Lorsque le contrôle de conformité est obligatoire, ce délai est de 5 mois.

8) Les nouvelles dispositions concernant la publicité des autorisations

L'affichage de l'autorisation sur le terrain : l'unique point de départ du délai de recours.

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. L'affichage en mairie n'est plus pris en considération.

L'affichage de l'autorisation mentionne l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

9) Les limites apportées au recours des associations : la fin des associations champignons ?

Associations simples : les statuts doivent être enregistrés en préfecture avant l'affichage de la demande du pétitionnaire.

Associations agréées pour la défense de l'environnement : l'agrément doit être donné avant que la décision contestée ne soit prise.

10) Le permis de démolir

L'ordonnance du 8 décembre 2005 n'a laissé subsister que deux hypothèses dans lesquelles le permis de démolir s'impose :

- Lorsque la construction se situe dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer ce permis,

L'article L421-3 autorise les communes, dotées ou pas d'un document d'urbanisme, à instituer un périmètre au sein duquel toute démolition est soumise à permis. La loi laisse aux autorités locales toute liberté pour justifier la création et l'ampleur du périmètre. La commune peut par exemple, être animée d'une volonté de mieux appréhender l'évolution du tissu urbain à proximité des zones de protection du patrimoine architectural. Elle peut aussi poursuivre d'autres fins, par exemple, la conservation de logements à caractère social et la protection de leurs occupants.

Le périmètre peut couvrir une partie de la commune ou l'ensemble de son territoire.

- et lorsqu'elle relève d'une protection particulière (R421-28)

L'article R 421-28 énumère les constructions dont la démolition en tout ou partie est soumise à permis de démolir. Il vise :

- les constructions situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,
- les constructions situées dans un périmètre de restauration immobilière,
- les monuments inscrits au titre des monuments historiques,
- les immeubles adossés à un monument classé,
- les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique,
- les constructions situées dans une ZPPAUP,
- les constructions situées dans un site inscrit ou classé,
- les constructions protégées par un PLU en application de l'article L 123-1-7^{ème},
- les constructions constituant un élément de patrimoine ou de paysage identifiées par le conseil municipal après enquête publique. Cette forme de protection concerne les communes sans PLU.

Démarche à suivre pour les communes compétentes en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme

Le premier mois faisant suite au dépôt ou à la réception du dossier de déclaration et de permis est très important

La réception du dossier

- Une fois le dossier de permis ou de déclaration préalable déposé ou reçu en mairie, lui affecter un numéro d'enregistrement,

- Délivrer un récépissé au pétitionnaire (si dossier déposé en Mairie) ou une « lettre d'information » (si dossier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception) indiquant :
 - Le numéro d'enregistrement,
 - La date d'obtention d'un permis tacite ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux pourront être entrepris,
 - Le fait que le demandeur sera informé dans le mois suivant le dépôt du dossier, que le permis tacite n'est pas possible ou qu'il est subordonné à l'absence d'opposition ou de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France,
 - La possibilité, pour l'autorité compétente, de notifier au demandeur, dans le délai d'un mois à compter du dépôt que le dossier est incomplet,
 - La possibilité pour l'autorité compétente de notifier un délai d'instruction différent de celui initialement indiqué lorsque le projet entre dans les cas de majoration de délai prévu aux articles R 423-24 à R 423-33 du Code de l'urbanisme.

- Affichage en mairie d'un avis de dépôt dans les 15 jours du dépôt de la demande de permis ou de déclaration et pendant toute la durée de l'instruction,

La transmission du dossier et des avis

➤ **Dans la première semaine, le maire devra transmettre le dossier :**

Au Préfet (un exemplaire) - *article R 423-7*

Un exemplaire supplémentaire est envoyé au préfet si le projet est situé dans un site classé ou une réserve naturelle- *article R 423-12*

Au service instructeur (lorsque la commune n'a pas son propre service instructeur),

Au Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP), pour accord du préfet de région lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé (un exemplaire) - *art R 423-10 c.urb*,

A l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) - un exemplaire - lorsque le projet concerne (*article R 423-11*) :

- Un immeuble situé dans le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits,
- Un immeuble situé dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager (ZPPAUP),
- Un immeuble situé en secteur sauvegardé,
- Un immeuble situé dans les zones délimitées par le PLU, en application de l'article L. 123-1-7,
- Un immeuble situé en site inscrit, en site classé ou en instance de classement,
- Un bâtiment situé dans un espace naturel sensible.

Au Directeur du parc national des Ecrins si le projet est situé dans le cœur du parc national (2 exemplaires)- *art. R 423-13 c.urb*.

➤ **Ensuite, la commune doit transmettre son avis au service instructeur dans le délai de :**

- 15 jours pour les déclarations préalables,
- 1 mois pour les permis.

Si la commune ne transmet pas son avis dans les délais, celui-ci est réputé favorable.

La demande de pièces complémentaires Et/ou la notification de majoration de délai

➤ Lorsque la commune n'instruit pas elle-même le dossier, la DDE transmet au maire pour signature la lettre informant le demandeur de l'éventuelle majoration de délais et/ou de dossier incomplet (vers la troisième semaine)

Lorsque la commune instruit la demande, c'est à la commune de rédiger le courrier

Et, toujours avant la fin du mois qui suit le dépôt ou la réception du dossier en mairie, le maire doit signer et transmettre avec accusé de réception au demandeur :

- Toute majoration de délai¹, et/ou,
- Toute demande de pièces complémentaires².

Remarque : cette notification précise que les pièces manquantes au dossier doivent être adressées à la mairie dans le délai de **trois mois** à compter de sa réception. A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une **décision tacite de rejet** en cas de demande de permis ou d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration.

Le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie - article R 423-19.

Si le pétitionnaire n'a pas reçu cette notification dans les 30 jours qui suivent le dépôt ou la réception par la commune :

- Le délai d'instruction sera de droit commun,
- Le dossier sera réputé complet³.

La décision

➤ **La commune signe et transmet la décision au pétitionnaire avec accusé de réception.**

Si le pétitionnaire n'a pas reçu la décision dans le délai annoncé⁴, alors l'autorisation est accordée tacitement.

En cas de permis tacite, ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur.

Le certificat de conformité

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte et envoyée en Mairie.

Une fois le document reçu, les vérifications sont faites à l'initiative de l'autorité compétente. Si la commune est autorité compétente, le partage des rôles avec le service instructeur est fixé dans la convention de mise à disposition, la commune assure elle-même le récolement proprement dit des travaux.

¹ Pour les cas de majoration, voir en annexe.

² Cette demande de communication de pièces complémentaires peut être faite :

- Soit par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception, et c'est la date de la première présentation du courrier qui constituera la date de notification,
- Soit par un courrier électronique lorsque la demande précisait que le pétitionnaire acceptait de recevoir les réponses à une adresse électronique. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire est réputé avoir reçu la notification à la date à laquelle il les consulte. Un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation, le demandeur est réputé avoir reçu les notifications informatiques huit jours après leur envoi.

³ L'autorité compétente peut notifier une demande de production de pièces complémentaires après la fin du délai d'un mois, mais celle-ci ne modifiera pas les délais d'instruction (qu'ils soient de droit commun, modifiés ou prolongés exceptionnellement).

⁴ Le délai d'instruction peut être prolongé de façon exceptionnelle dans quatre hypothèses qui permettent de prendre en considération les obligations de procédure qui ne peuvent être connues dans le mois qui suit le dépôt de la demande. Le délai d'instruction est ainsi augmenté de trois mois, en cas de recours contre l'avis de l'ABF, ou lorsque le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement préalable à l'obtention du permis est lui-même prolongé de trois mois. Le délai est prolongé de quatre mois en cas de recours contre une décision de la commission départementale d'équipement commercial ou cinématographique. Le délai d'instruction est porté à un an en cas d'évocation par le Ministre chargé des sites, par le Ministre chargé de la protection de la nature ou par le Ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

Cette possibilité est désormais enserrée dans un délai :

- 3 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,
- 5 mois lorsque le récolement des travaux est obligatoire.

Préalablement à tout contrôle de conformité, l'autorité compétente doit informer le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable.

Le contrôle de conformité est obligatoire pour les travaux :

- Qui concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
- Qui concernent des projets situés dans un secteur sauvegardé ou dans un site inscrit ou classé (dans ce cas, le contrôle est assuré en liaison avec l'ABF ou le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites),
- Qui sont soumis soit à la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur (code de la construction et de l'habitation) soit à la réglementation relative aux établissements recevant du public,
- Qui sont réalisés soit à l'intérieur d'un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national, dont la création a été prise en considération soit à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité, soit l'intérieur d'une réserve naturelle,
- Qui sont effectués dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou technologiques ou encore un plan de prévention des risques miniers.

Lorsque l'autorité compétente constate que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation délivrée, elle met en demeure la maîtrise d'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation initialement accordée.

Cette mise en demeure doit obligatoirement intervenir dans le délai de 3 ou 5 mois suivant la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux selon que le récolement était facultatif ou obligatoire.

En termes de forme, c'est par courrier recommandé avec demande d'avis de réception postal ou par courrier électronique lorsque le demandeur l'avait accepté que cette notification de mise en demeure est effectuée.

A défaut de réponse dans le délai de 3 ou 5 mois, à compter de la réception de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation peut solliciter une attestation certifiant la conformité des travaux n'a pas été contestée. Cette attestation est délivrée dans les 15 jours de la demande.

A défaut de réponse à la demande d'attestation, le bénéficiaire peut solliciter du préfet la délivrance de cette même attestation.

Les constructions nouvelles

	Pas de formalité	Déclaration préalable	Permis de construire
Construction - Créant une SHOB supérieure à 2 m ² (quelle que soit la hauteur) - Ne créant pas de SHOB ou créant une SHOB inférieure ou égale à 2 m ²	Hauteur inférieure à 12 m	Et inférieure ou égale à 20 m ² Hauteur égale ou supérieure à 12 m (hors éoliennes)	Création de plus de 20 m ² de SHOB
Murs (autres que les murs de clôture)	Hauteur inférieure à 2 m Murs de soutènement	Hauteur supérieure ou égale à 2 m	
Clôtures	Toutes les clôtures, <u>sauf</u> celles faisant l'objet d'une protection (voir secteurs protégés) et celles indiquées ci-contre <u>ou</u> les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière	Dans une commune ou partie de commune ayant décidé par délibération de soumettre l'édification de clôtures à déclaration préalable (avis de l'ABF non requis), <u>ou</u> dans un secteur délimité par un PLU imposant cette obligation	

Piscine - Non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur inférieure à 1,80 m - Dont la couverture fait plus de 1,80 m de haut	Bassin d'une superficie inférieure ou égale à 10 m ²	Bassin d'une superficie supérieure à 10 m ² <u>Et</u> inférieure ou égale à 100 m ²	Bassin d'une superficie supérieure à 100 m ² Toutes
Châssis et serres de productions	Hauteur inférieure ou égale à 1,80 m	Hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m (inclus) <u>et</u> d'une surface au sol inférieure ou égale à 2000 m ² sur une même unité foncière	Hauteur supérieure à 4 m <u>ou</u> Surface supérieure à 2000 m ² (et hauteur supérieure à 1.80 m)
Constructions temporaires	Installation pour moins de 3 mois ⁵		
Coupe ou abattage d'arbres		Tous, dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et pendant l'élaboration du PLU	
Eoliennes	Hauteur inférieure à 12 m		Hauteur supérieure ou égale à 12 m
Pylônes, poteaux, statue	Inférieure ou égale à 12 m de haut	Supérieure à 12 m de haut	
Canalisations, lignes ou câbles souterrains, mobiliers urbains, ouvrages d'infrastructure, caveaux	Tous		
Lignes électriques		Moins de 63000 V	Egale ou supérieure à 63000 V

⁵ Concernant les constructions temporaires, le délai de 3 mois peut être réduit à 15 jours par le conseil municipal ou prolongé en fonction de la situation :

Construction nécessaire au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique = 1 an

Les classes démontables = L'année scolaire

Les constructions directement nécessaires à la conduite des travaux = la durée du chantier

Stand de commercialisation d'un bâtiment en cours de construction = la durée du chantier

Les constructions nécessaires au maintien d'activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de 300m du chantier = 1 an

Les constructions ou installations directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive = La durée de la manifestation, dans la limite d'1 an

N.B. : À l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial

Travaux sur des constructions existantes

	Pas de formalité	Déclaration préalable	Permis de construire
Changement de destination ⁽⁶⁾		Sans travaux <u>ou</u> Avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade	Avec travaux qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade
Travaux de ravalement		Tous	
Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination		Toutes les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment qui ne sont pas soumises à permis de construire	Travaux qui modifient le volume <u>et</u> qui percent ou agrandissent une ouverture sur un mur extérieur
Autres travaux d'entretien et de réparation ordinaires et travaux intérieurs	Tous		
Travaux ayant pour effet la création de surface de plancher		Travaux créant entre 2 m ² et 20 m ² de SHOB et ceux transformant plus de 10 m ² de SHOB en SHON ⁽⁷⁾	Travaux créant plus de 20 m ² de SHOB (qu'il y ait ou non création d'un niveau supplémentaire)

⁶ La réforme définit désormais le champ d'application du changement de destination. Les destinations sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, construction et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le passage d'une de ces catégories à une autre vaut changement de destination.

⁷ Deux types de surfaces de plancher hors œuvre sont à considérer dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire ou déclaration de travaux, à savoir : la Surface Hors Œuvre Brute (**S.H.O.B.**) et la Surface Hors Œuvre Nette (**S.H.O.N.**). La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, y compris l'épaisseur des murs. La SHON est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction, après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre de bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricoles, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Les habitats de loisirs

	Pas de formalité	Déclaration préalable	Permis de construire
Habitations légères de loisirs⁸ - implantées dans un camping, dans un parc de résidences de loisirs ou un village de vacances, - hors terrains d'accueil	Si SHON inférieure ou égale à 35 m ²	Si SHON supérieure à 35 m ² Si SHOB inférieure ou égale à 20 m ²	Si SHOB supérieure à 20 m ²
Résidences mobiles de loisirs⁹ (ne peuvent s'implanter que sur des terrains d'accueil)	Si implantation inférieure ou égale à 3 mois par an (consécutifs ou non)	Si implantation supérieure à 3 mois par an (consécutifs ou non)	
Caravanes et camping-cars¹⁰	Si implantation inférieure ou égale à 3 mois par an (consécutifs ou non) <u>ou</u> Dans les terrains de camping et les parcs de résidences de loisirs	Si implantation supérieure à 3 mois par an (consécutifs ou non) Sauf sur le terrain de la résidence du propriétaire	

⁸ Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire à usage de loisirs. Les mobil homes sont considérés comme des HLL dès lors qu'ils ont perdu leur moyen de mobilité.

⁹ Les résidences mobiles de loisirs (mobile home) sont assimilées à un véhicule habitable qui doit conserver ses moyens de mobilité, mais dont le code de la route interdit la circulation. Ils ne peuvent être installés que dans les terrains aménagés limitativement énumérées par le code de l'urbanisme (terrains de camping classés, villages de vacances classés en hébergement léger et des PRL). Ces derniers doivent cependant avoir été aménagés à cet effet (à l'exception de ceux créés après le 1^{er} juillet 2007) et exploités par cession d'emplacement ou par location d'emplacement d'une durée supérieure à un an renouvelable.

Le mobile home peut également être entreposé sur des terrains affectés à un garage collectif ou à celui des caravanes, sur des aires de stationnement ouvertes au public ou sur les dépôts de véhicules.

¹⁰ Les caravanes et camping-cars sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire, qui sont également autorisées à se déplacer ou à être déplacés par traction et qui conservent en permanence des moyens de mobilité à cet effet.

Les aménagements

	Pas de formalité	Déclaration préalable	Permis d'aménager
Lotissement ⁽¹¹⁾		Créé plus de deux lots, sans création de voies ou d'espaces communs, <u>ou</u> créé un ou deux lots	Créé plus de deux lots, avec création de voies ou d'espaces communs <u>ou</u> créé plus de deux lots et situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé
Camping et parc résidentiel de loisirs		Création ou agrandissement de 20 ou moins de 20 personnes ou de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	Création ou agrandissement de plus de 20 personnes ou plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs <u>ou</u> augmentation du nombre d'emplacement de plus de 10 % <u>ou</u> modification substantielle de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes ou mobil home
Aménagement d'aires de loisirs ¹²			
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés			Tous
Aménagement d'un parc d'attraction et autres terrains de jeux ou sport	Deux hectares ou moins		Plus de deux hectares
Aménagement d'un golf	25 hectares ou moins		Plus de 25 hectares

¹¹ Constitue un lotissement, l'opération qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Depuis la réforme, le nombre de lots n'a plus d'incidences, il y a lotissement à partir du premier lot de terrain à bâtir, à partir d'une division foncière.

Le permis de lotir n'existe plus, dorénavant un lotissement peut être soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.

¹² Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles, le permis d'aménager s'impose pour les parcs d'attraction, les aires de jeu et de sport et les golfs sans considération de la taille du projet.

Aménagement d'aires de stationnement publiques	Contenance de moins de 10 véhicules	Contenance entre 10 et 49 véhicules	Contenance à partir de 50 véhicules
Remembrements par une Association Foncière Urbaine Libre			Si création de voies ou espaces communs
Aires d'accueil des gens du voyage		Toutes	
Affouillements et exhaussement des sols (non prévus par un permis de construire) d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 m		Superficie supérieure ou égale à 100 m ² et inférieure à 20 000 m ² hors secteur protégé	Superficie supérieure à 20 000 m ² hors secteur protégé ou 100 m ² en secteur protégé