

# REGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

**Maîtrise d'ouvrage**  
Commune de Chevannes



**Bureaux d'études**





**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

*Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009*

*Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017*

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018*

***Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.***

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois**



# Sommaire

1 - Lexique national d'urbanisme .....	7
2 - Règlement du plan local d'urbanisme.....	9
3 - Documents graphiques du plan local d'urbanisme .....	10
4 - Respect du plan local d'urbanisme .....	12
5 - Dérogations au plan local d'urbanisme .....	13
6 - Autres législations et réglementations particulières .....	15
7 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs .....	17



## 1 - Lexique national d'urbanisme

### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. ~~Les piscines enterrées ne sont pas considérées comme des constructions.~~

### 1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine (~~bâtiment inhabitable~~) ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### 1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante ~~présentant des dimensions inférieures à celle-ci~~. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit ~~présenter~~

~~un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.~~ être accolée et communiquer avec la construction existante.

### 1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### 1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

### 1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### 1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **1.12. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2 - Règlement du plan local d'urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

### Article L.101 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### Article L.102 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la

satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### Article L.103 du Code de l'Urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

### 3 - Documents graphiques du plan local d'urbanisme

#### **1/ Division du territoire en zones :**

Le règlement graphique du PLU couvrant la globalité du territoire communal est partagé en cinq zones urbaines (UA, UB, comprenant le secteur UBa, UC, UE et UL), deux zones à urbaniser mobilisables sous conditions (1AUa et 1AUb), une zone à urbaniser fermée dite de "réserve foncière" (2AU), une zone agricole (A) et deux zones naturelles et forestières (N et NB).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions réglementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

#### **2/ Identification au règlement graphique des prescriptions du Code de l'Urbanisme se superposant aux zones du PLU :**

Dispositions de reconstruction identifiées au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier les constructions pour lesquelles la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée. Elles figurent aux documents graphiques.

Dispositions visant à atteindre les objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Bâtiment agricole susceptible de changer de destination identifié au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles ou naturelles et conformément aux dispositions de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ledit changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle à celui de la CDNPS.

Élément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Élément de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

## 4 - Respect du plan local d'urbanisme

### Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## 5 - Dérogations au plan local d'urbanisme

### Article L152-3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### Article L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### Article L152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

### Article L152-6

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un

intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

## 6 - Autres législations et réglementations particulières

- **Les dispositions relatives aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit** conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.
- **Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux.**
- **Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement** (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- **La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive** qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune de Beaumont, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes. L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.  
L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération

d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact ; les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci. Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article 9.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, le ministre chargé de la culture notifie au propriétaire une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue au I de l'article 9.

- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**
- **Le règlement sanitaire départemental (RSD)** applicables aux activités économiques et agricoles.
- **Le Code de la Construction et de l'Habitation**, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public.
- **Article L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation.** Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières

autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

- **Article L.311-2 relatif aux défrichements non soumis à autorisation**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

## 7 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux. On distingue les autorisations et actes suivants :

1. **Certificat d'urbanisme**
2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**
3. **Taxe d'aménagement**
4. **Déclaration préalable de travaux**
5. **Permis de construire**
6. **Permis d'aménager**
7. **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**
8. **Permis de démolir**
9. **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

### 1. Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

### 2. Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

### 3. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.

### 4. Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

#### Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent :

- ✓ avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison),
- ✓ ou créer une nouvelle construction annexe (volume distinct, par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols ou une carte communale).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m<sup>2</sup>, alors un permis de construire doit être déposé.

### Changement de destination

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

### Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux peuvent concerner :

- ✓ le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- ✓ le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ✓ ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- ✓ dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- ✓ dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

## 5. Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

### Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- des annexes de moins de 5 m<sup>2</sup>,
- des constructions devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- ✓ les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
- ✓ ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Un permis est également exigé si les travaux :

- ✓ ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ✓ ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

## **Autres formalités**

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est obligatoire pour toute demande visant à édifier une construction dépassant 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou pour toute extension d'une construction pré-existante visant à porter l'ensemble de ladite construction après travaux au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

## **6. Permis d'aménager**

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- ✓ la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m<sup>2</sup>),
- ✓ 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 ou habitations légères de loisirs,
- ✓ la réalisation de certaines opérations de lotissement.

## **7. Permis modificatif**

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- ✓ la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ✓ ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

## **8. Permis de démolir**

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- ✓ relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ✓ ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

## **9. Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, il faut :

- ✓ que le permis (à transférer) soit encore valide,
- ✓ que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.