

Table des matières

Projet hors PU / extension.....	1
DP déposée par la région Grand Est / compétence.....	1
Question sur division foncière / DP ou PA.....	2
Servitude de passage dans PC / document à fournir.....	2
Carré de l'Habitat : collectif ou individuel ?.....	3
Eoliennes domestiques / formalités.....	3

annexe : lexique de l'urbanisme

Projet hors PU / extension

Comme suite à votre demande, ci-dessous des éléments sur la notion d'extension en dehors des parties urbanisées ([L. 111-4 CU](#))

- s'il y a extension d'un bâtiment **sans modification du bâtiment initial**, extension autorisée maxi 100 % de l'existant (cf lexique de l'urbanisme ci-joint)
- s'il y a extension d'un bâtiment **avec modifications du bâtiment initial** : raisonner au cas par cas pour déterminer s'il s'agit d'une nouvelle construction et si oui, refus.

voir par exemple : CAA Douai, 10 septembre 2015, [n°14DA01253](#) :

3. Considérant que le projet situé en dehors des parties urbanisées de la commune de Campneuseville prévoit non seulement une extension de 33 m² de la construction existante d'une surface initiale de 176 m², correspondant à une augmentation de la surface habitable de 18 %, mais également l'élargissement des ouvertures existantes au rez-de-chaussée ainsi que la modification du volume, de l'aspect et des matériaux de la toiture ; qu'alors même que le projet constitue un changement de destination, possible en application des dispositions précitées, et que l'augmentation de surface au sol demeure par elle-même limitée, l'ensemble des modifications apportées à la construction existante, qui affectent la structure du bâtiment, ne peuvent être assimilées à une simple adaptation, extension ou réfection du bâtiment existant ; que, dès lors, la demande doit être regardée comme portant sur une construction nouvelle prohibée par les dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ; que, par suite, après un examen particulier et complet de la demande de la société pétitionnaire, le préfet de la Seine-Maritime a pu légalement rejeter la demande de permis de construire sur le fondement de ces dispositions ;

DP déposée par la région Grand Est / compétence

Question :

Une DP déposée par la région Grand Est est-elle de la compétence du préfet en application de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme ?

Réponse :

Faites-vous référence à cette partie de R. 422-2 : "a) Pour les projets réalisés pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales, de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires" ?

La région Grand Est est une collectivité territoriale, elle n'est donc pas concernée par cet article. La DP reste de la compétence du maire.

Question sur division foncière / DP ou PA

Question :

Je me permets de venir vers vous concernant une DP de division qui me pose souci et pour être sûre de mon raisonnement : Le géomètre envisage une simple DP de division, or il mentionne clairement qu'une future opération est projetée à l'arrière ce qui impliquerait de fait un PA, car le morceau indiqué comme « servitude de passage » serait de fait un équipement commun à plusieurs lots et si le géomètre envisage une autre DP de division uniquement pour l'arrière avec d'autres servitudes de passage cela serait une tentative de contournement de procédure et de fait pas possible. 2ème point : la servitude de passage se projette sur un tronçon de parcelle avec « 2 bâtiments à démolir », or à ce jour aucun PD n'a été déposé et aucun n'a été accordé, je ne peux donc en toute logique pas accorder une DP de division avec une servitude de passage à travers des bâtiments encore existants et ne sachant pas encore forcément si le PD à l'avenir sera accordé. Qu'en pensez-vous ? J'ai déjà averti le géomètre sur l'opération à venir, un PA qui aurait été ou qui sera nécessaire, mais il ne semble pas du même avis...

Réponse :

- Le géomètre indique "réserve foncière destinée à une opération ultérieure" ; il ressort de son dossier que pour l'instant il ne crée qu'un seul lot desservi par une servitude de passage. On ne sait pas ce qu'il va faire par la suite de cette réserve foncière, elle pourrait très bien rester en l'état. Je préconise de ne pas faire de procès d'intention. Par contre le jour où il dépose une DP pour la partie arrière, en utilisant la même servitude de passage, vous pourrez envisager de lui demander un PA.
- Les bâtiments à démolir sont-ils protégés dans le PLU ou sont-ils dans un périmètre MH ? Si non, rien ne s'opposera à leur démolition et la DP pourrait alors être accordée même si le PD n'est pas encore déposé et/ou accordé.

Servitude de passage dans PC / document à fournir

Concernant la **servitude de passage**, le code de l'urbanisme ([R. 431-9](#)) demande uniquement une mention sur le plan de masse, rien de plus :

"Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder."

C'est pour la **servitude de cour commune** qu'il faut au moins un projet (suffisamment précis et circonstancié) d'acte notarié au moment de la délivrance du permis de construire :

[R. 431-32](#) : "Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes."

[JP CE 16 octobre 2017](#) :

4. Considérant que, pour rejeter la requête d'appel dirigée contre le jugement par lequel le tribunal administratif de Montreuil a annulé l'arrêté du 13 janvier 2012, la cour administrative d'appel de Versailles a jugé que, dès lors que l'édification de la construction faisant l'objet du permis délivré à la société civile de construction vente du 109-131 avenue Gambetta à Bagnolest était subordonnée à l'institution d'une servitude de cour commune, il incombait à la société, pour l'application des dispositions de l'article R. 431-32 du code de l'urbanisme, de joindre à sa demande des documents de nature à établir que la servitude aurait pris effet à la date de délivrance du permis ; qu'en statuant ainsi, alors que la société civile de construction vente du 109-131 avenue Gambetta à Bagnolest avait produit, outre la copie du projet de convention d'institution de la servitude, la promesse unilatérale de vente de la commune en date du 19 juillet 2011 mentionnant expressément que celle-ci s'engageait à constituer une convention de cour commune grevant la propriété qu'elle conserverait et définissant, de manière précise et circonstanciée, les contours de la servitude en cause, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ; que, dès lors, son arrêt doit être annulé ;

Carré de l'Habitat : collectif ou individuel ?

Question : J'ai un dossier Carré de l'habitat et ils voudraient s'implanter dans 1 lotissement. Il y a des sous-secteurs dans ce lotissement (fixé par son règlement) Comment considérer ces constructions : collectif ? groupé intermédiaire ? ou autre ? Peut-on les autoriser dans ces sous-secteurs ?

Réponse :

L'article [R. 111-18 du CCH](#) donne une définition du bâtiment collectif, pour ce qui concerne les règles d'accessibilité : "Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts."

Les carrés de l'habitat sont de l'habitat individuel puisque les logements ne sont pas superposés mais accolés. Ils sont donc autorisés en sous-secteurs C et D.

Eoliennes domestiques / formalités

- 1) Si la hauteur de l'éolienne est supérieure à 12 m, il faut un **permis de construire** : [cf article R. 421-1](#)
- 2) Si la hauteur de l'éolienne est inférieure à 12 m, elle est **dispensée de formalité au titre du code de l'urbanisme**, sauf si elle se situe dans un périmètre protégé : [cf R. 421-2 c](#)
- 3) Si la hauteur de l'éolienne est inférieure à 12 m et qu'elle se situe "Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code" elle est soumise à **déclaration préalable** : [cf R. 421-11 II b](#)

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

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.

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 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.

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 prospects 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. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3