

Table des matières

Autorisation d'exploitation commerciale / plusieurs cellules inférieures à 1000 m2.....	1
Extension / changement destination hors PU.....	2
Procédure AIT.....	3
Adossement sur bâtiment existant non implanté sur limite.....	3
PLU illégal / cristallisation dans lotissement / non.....	4
Interprétation article 7 / échelle à crinoline.....	4
Permis valant division / limites séparatives.....	5
Accord demandeur L. 332-15 CU.....	6
Immeuble menaçant ruine / dispense permis démolir.....	6
Article L. 111-3 code rural.....	6
PEB Meyenheim / non applicable.....	6

annexes :

- lexique de l'urbanisme
- modèle d'arrêté interruptif de travaux (AIT)

Autorisation d'exploitation commerciale / plusieurs cellules inférieures à 1000 m2

Vous m'avez demandé si la transformation d'un bâtiment existant en plusieurs cellules commerciales dont chacune présente une surface de vente inférieure à 1000 m2 mais dont le total dépasse 1000 m2 est soumise à autorisation d'exploitation commerciale.

- L'article [L. 752-1](#) du code du commerce soumet à autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

(...) 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

- L'article [L. 752-3](#) définit la notion d'ensemble commercial :

I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers

établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

III. - Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes.

- Attention également aux activités qui ne sont pas soumises à autorisation d'exploitation commerciale : [L. 752-2](#) :

I. - Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

II. - Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ne sont pas soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L. 752-1.

III. - Les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires et routières situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 mètres carrés, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

IV. - Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.

Extension / changement destination hors PU

En ce qui concerne [l'article L. 111-4](#) du code de l'urbanisme et notamment l'extension d'un bâtiment existant hors parties urbanisées :

- le changement de destination est autorisé

- s'il y a extension d'un bâtiment **sans modification du bâtiment initial**, extension autorisée maxi 100 % de l'existant (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, [14DA01253](#), 10 septembre 2015 :

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 ;

CAA DOUAI, [16DA00886](#), 1er juin 2017 :

3. Considérant que la SCI B...possède un hangar agricole, situé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune de Vironchaux, dont la construction a été autorisée par un permis de construire obtenu tacitement le 11 mars 2009 ; qu'à cette construction couverte et close, d'une surface de plancher de 553,73 m², était accolé un auvent d'environ 150 m² ; que la demande de permis construire déposée le 19 mars 2013 tendait, d'une part, à clore cet auvent et, d'autre part, à l'agrandir par un bâtiment d'une surface de plancher de 764,53 m² destiné à le prolonger pour former un nouvel ensemble clos et couvert d'environ 915 m² ; que le parti architectural retenu était celui en définitive de deux hangars accolés de même hauteur, comportant des toitures à deux pans juxtaposées ; qu'en outre, les deux bâtiments communiquent par une ouverture du mur existant devenu mitoyen ; que, par ses dimensions et compte tenu de l'augmentation importante résultant du projet, le nouveau hangar ne présente pas le caractère d'une extension d'une construction existante ; que le caractère de construction nouvelle est, en outre, renforcé par le parti architectural retenu ; que, par suite, le ministre est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif d'Amiens a estimé que le permis de construire accordé à la SCI B...ne méconnaissait pas les dispositions du 1^o de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;

Procédure AIT

Comme suite à notre conversation téléphonique, vous trouverez ci-joint un modèle d'arrêté interruptif de travaux, issu du guide pénal de notre ministère.

Je vous confirme, que s'agissant d'une construction en cours sans permis de construire, le maire a compétence liée pour interrompre les travaux (cf article [L. 480-2](#) al 10 du code de l'urbanisme) ; la

procédure contradictoire préalable prévue par l'article L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration n'est donc pas requise ; ne tenez donc pas compte des indications à ce sujet qui figurent dans le modèle.

Je vous précise que le maire prononce l'AIT **au nom de l'Etat** et que de ce fait il engage la responsabilité du préfet. Par conséquent je vous invite à me transmettre pour avis le projet d'arrêté avant envoi au contrevenant et au procureur.

Adossement sur bâtiment existant non implanté sur limite

L'adossement sur bâtiment existant s'entend comme un adossement sur un bâtiment tel qu'il existe sur le terrain. Donc en l'espèce le pétitionnaire ne peut pas s'adosser sur le bâtiment voisin qui n'est pas sur limite. Pour le faire, il faudrait qu'il achète la bande de 20 cm qui sépare le bâtiment voisin de la limite de propriété.

Je précise à toutes fins utiles, mais je pense que vous l'aurez relevé, que la servitude de cour commune n'est pas possible ici, car l'article 8 ne serait pas respecté.

PLU illégal / cristallisation dans lotissement / non

Question :

La commune a délivré un permis d'aménager en date du 21 janvier 2019 pour un lotissement de 6 lots maximum. Or, le plan local d'urbanisme approuvé le 6 novembre 2018 a été abrogé par délibération du conseil municipal le 28 février 2019, exécutoire depuis le 15 mars 2019. Dans le cadre du RNU, pouvez-vous me confirmer la constructibilité de ces parcelles.

Réponse :

La commune ayant retiré son PLU pour illégalité, les colotis ne peuvent bénéficier de la cristallisation pendant 5 ans de ce PLU prévue par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, puisque l'on ne peut pas maintenir en vigueur un document d'urbanisme illégal.

Ces terrains sont donc soumis au RNU et à la règle de constructibilité limitée (L. 111-3 et L. 111-4 du CU). A mon sens ces parcelles se situent dans les parties urbanisées de la commune.

Interprétation article 7 / échelle à crinoline

Question :

Un projet de construction d'un bâtiment va être édifié à 5 mètres des limites séparatives en accord

avec le PLU qui dispose : « Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres. » sans plus de détails. Or ce bâtiment doit supporter une échelle à crinoline pour permettre l'accès au toit et cette échelle sera implantée de facto à moins de 5 mètres des limites. Cette échelle doit-elle être considérée comme une construction et non un bâtiment malgré son caractère simultané et indissociable du bâtiment à édifier ? Et peut-elle être placée de cette manière à une distance inférieure à 5 mètres des limites séparatives ?

Réponse :

Le Conseil d'État (23 août 2006, [267578](#)) s'était prononcé sur la prise en compte d'un escalier collé à la façade, considéré alors comme indissociable de l'immeuble :

"qu'il ressort des pièces du dossier que l'escalier de secours extérieur et l'auvent qui le surmonte, tels qu'ils sont autorisés par le permis de construire en cause, forment une saillie située au milieu de la façade ouest du bâtiment et que l'escalier est implanté en limite séparative ouest de la parcelle d'assiette de l'immeuble, et à une distance de 6 mètres de la limite séparative nord de cette parcelle ; qu'ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'escalier et l'auvent doivent être regardés comme des éléments indissociables de l'immeuble lui-même"

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence relative à une échelle collée au bâtiment.

Le règlement du PLU impose le respect des 5 m à "tout point du bâtiment".

Il s'agit alors de savoir si l'échelle à crinoline est indissociable du bâtiment.

J'ai trouvé par exemple cette photo :



Le dispositif est fixé au bâtiment mais semble aisément démontable ; on pourrait alors penser que l'échelle est dissociable du bâtiment ; cependant je pense que le caractère indissociable doit aussi être défini selon la fonction de l'échelle : s'il n'est possible d'accéder au toit que par cette échelle, on peut considérer, à mon sens, qu'elle est indissociable du bâtiment. Dans ce cas il est plus sûr (en ce qui concerne les recours des tiers) de demander au pétitionnaire de respecter le prospect (ou de mettre l'échelle d'un autre côté si c'est possible).

Permis valant division / limites séparatives

Dans un permis valant division, on ne considère pas comme des limites séparatives les futures divisions de lots : les constructions projetées dans un permis valant division sont considérées comme des constructions sur un même terrain, c'est donc l'article 8 qui s'applique en ce qui concerne les distances à respecter entre ces constructions sauf si le règlement du PLU en dispose autrement. Cf article [R. 151-21](#) du code de l'urbanisme : *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Accord demandeur L. 332-15 du code de l'urbanisme

Cet accord n'est pas tout à fait conforme aux exigences de l'article L. 332-15 alinéa 4 qui dispose : *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

Il aurait convenu que l'accord :

- soit daté (pour vérifier qu'il soit postérieur à l'avis ENEDIS)
- cite la longueur et le coût du raccordement (précisés dans l'avis ENEDIS)
- précise que le raccordement sera dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne sera pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Immeuble menaçant ruine / dispense permis démolir

Il ressort de l'article [R. 421-29](#) du code de l'urbanisme que :

Sont dispensées de permis de démolir :

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre

Article L. 111-3 code rural

C'est l'article [L. 111-3 du code rural](#) qui est applicable aux tiers dans un périmètre ICPE (ou RSd) :

- principe : le tiers doit respecter la même distance d'éloignement que celle qui s'impose à l'agriculteur
- dérogation possible après avis de la chambre d'agriculture et en démontrant l'existence de spécificités locales, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique (donc plutôt à l'extrémité du périmètre)
- le cas particulier du dernier alinéa de L. 111-3 (création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant) ne s'applique pas en cas de démolition de l'immeuble existant.

PEB Meyenheim / non applicable

Je vous confirme que vous pouvez écarter l'application du PEB de Colmar-Meyenheim pour deux motifs :

- 1) Ce PEB a été déclaré illégal par le tribunal administratif de Strasbourg le 17 décembre 2009 et l'administration ne doit pas appliquer un règlement illégal.
- 2) La base aérienne 132 a été dissoute et le site accueille depuis 2010 un régiment de l'armée de terre.

Cependant, le règlement du PLU n'ayant pas été mis à jour (il interdit toujours les lotissements sur le fondement de la zone de bruit de la base aérienne), il convient, pour la bonne forme juridique de l'autorisation, d'intégrer dans l'arrêté de PC un considérant selon lequel l'article xxx du règlement du PLU, qui interdit les lotissements dans la zone de bruit de la base aérienne est écarté aux motifs d'une part que le PEB a été déclaré illégal par le tribunal administratif de Strasbourg le 17 décembre 2009 et d'autre part que la base aérienne a été dissoute et remplacée par un régiment de l'armée de terre ne générant pas de nuisances sonores similaires à celles de l'ancienne base aérienne.

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

Arrêté interruptif de travaux (modèle maire)

Vu les articles L. 480-2 et (*indication des articles correspondant aux infractions*) du code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le procès-verbal en date du (...), dressé par (...)

Vu la lettre en date du (...) invitant le bénéficiaire des travaux, visé à l'article 1^{er} du présent arrêté, de produire ses observations dans un délai de (...),

Vu l'absence de réponse dudit bénéficiaire des travaux,

OU

Vu les observations fournies par ledit bénéficiaire des travaux, le (*date à laquelle il a fourni ses observations*),

Considérant que les travaux litigieux, qui consistent à avoir (*retranscrire les circonstances de fait*), sont réalisés en violation des articles (*indication des articles correspond aux infractions constatées*), et sont de nature à (*considérant argumentaire : pour exemple : « à favoriser le mitage dans la zone » pour une construction non compatible avec celles autorisées en zone NC OU « à porter une atteinte grave à la libre circulation des personnes » pour obstacle au droit de passage sur une servitude de passage des piétons le long du littoral OU « à porter une atteinte grave et irréversible à l'environnement » pour coupe ou abattage d'arbres en EBC, etc.*).

ARRETE

Article 1^{er} : (*nom de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2*), demeurant (*adresse précise de la personne physique et/ou de la personne morale bénéficiaire des travaux au sens des articles L. 480-4 et L. 480-4-2*), bénéficiaire des travaux réalisés en infraction sur l'unité foncière cadastrée section (...) n° (...) située à (*même adresse ou la préciser si elle est différente*), est mis en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisé, ainsi qu'à toute personne responsable au sens de l'article L. 480-4-2 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Copie en sera transmise sans délai au préfet du département ainsi qu'au procureur de la République près le tribunal de grande instance de (*juridiction territorialement compétente*).

Article 4 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Avertissement : Le non respect de la mise en demeure prévue à l'article 1^{er} du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application

de l'article L. 480-2 alinéa 7 du même code, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

Informations importantes

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de (***juridiction territorialement compétente et son adresse complète***) d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Fait le (***date à laquelle l'arrêté interruptif de travaux est adopté***), à (***lieu où il est adopté***)
(***nom, prénom, qualité et signature de l'autorité compétente***)

NB: Il est conseillé d'envoyer une copie de l'AIT à titre informatif à l'entrepreneur chargé des travaux.