

# Lexique

**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.

**Surface de plancher** : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

Vous devez déduire également l'épaisseur des matériaux isolants.

**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.

**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.

# Autorisations nécessaires en fonction des travaux

## (hors périmètres protégés)

Nature des travaux	Dispense	DP	PC
Constructions d'une hauteur $\leq 12$ m	emprise au sol (ES) et surface de plancher (SP) $\leq 5$ m <sup>2</sup>	ES ou SP $> 5$ m <sup>2</sup> ; ES et SP $\leq 20$ m <sup>2</sup>	ES ou SP $> 20$ m <sup>2</sup>
Constructions d'une hauteur $> 12$ m (hors éolien, solaire au sol et antennes-relais de radiotéléphonie mobile)		emprise au sol et surface de plancher $\leq 5$ m <sup>2</sup>	emprise au sol ou surface de plancher $> 5$ m <sup>2</sup>
Habitations légères de loisirs dans les emplacements autorisés	surface de plancher $\leq 35$ m <sup>2</sup>	surface de plancher $> 35$ m <sup>2</sup>	-
Lignes électriques	cas du R425-29-1	$< 63000$ volts	$\geq 63000$ volts
Piscines non couvertes ou avec couverture fixe ou mobile $< 1,80$ mètre pour mémoire, si couverture $> 1,80$ m : droit commun des constructions	bassin $\leq 10$ m <sup>2</sup>	bassin $> 10$ m <sup>2</sup> et $\leq 100$ m <sup>2</sup>	bassin $> 100$ m <sup>2</sup>
Châssis et serres	hauteur $\leq 1,80$ mètres	$> 1,80$ et $\leq 4$ mètres de haut, et surface $\leq 2000$ m <sup>2</sup> de surface de plancher	$> 4$ mètres ou surface de plancher $> 2000$ m <sup>2</sup>
Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol	puissance crête $< 3$ kW et hauteur $< 1,80$ mètre	puissance crête $< 3$ kW et hauteur $> 1,80$ mètre <b>ou</b> puissance crête $\geq 3$ kW et $\leq 250$ kW quelle que soit leur hauteur	puissance crête $\geq 250$ kW quelle que soit leur hauteur
Éoliennes	mâts $< 12$ m de hauteur ou projets soumis à autorisation environnementale (R.425-29-2)	-	mâts avec une hauteur $< 50$ m ou projet avec mât avec hauteur $\geq 12$ m et puissance totale installée inférieure à 20 MW
Fosses agricoles	surface $\leq 10$ m <sup>2</sup>	surface $> 10$ m <sup>2</sup> et $\leq 100$ m <sup>2</sup>	surface $> 100$ m <sup>2</sup>
Antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche et locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement		antenne quelle que soit la hauteur, emprise au sol ou surface de plancher des locaux ou installations $\leq 20$ m <sup>2</sup>	antenne quelle que soit la hauteur emprise au sol ou surface de plancher des locaux ou installations $> 20$ m <sup>2</sup>
Plates-formes nécessaires à l'activité agricole	X		
Mobilier urbain	X		
Caveaux et monuments funéraires dans l'enceinte d'un cimetière	X		
Terrasses de plain-pied	X		

Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire et les outillages, équipements ou installations techniques directement liées à leur fonctionnement ou au maintien de la sécurité	X		
murs	< 2 mètres	≥ 2 mètres	
murs de soutènement	X		
canalisations, lignes ou câbles souterrains	X		
<u>constructions temporaires compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, limité à 3 mois sauf :</u> - 1 an : Relogement d'urgence des victimes de catastrophe et hébergement d'urgence des personnes migrantes - 1 année scolaire ou durée du chantier : Classes démontables - durée du chantier : Installations de chantier ou pour la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction - 1 an : Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou équipements existants si situé à moins de 300 mètres du chantier - 1 an max : Constructions pour manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive	X		
constructions qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité	X		
sur le domaine public maritime immergé les installations de production d'électricité (les éoliennes, les hydroliennes, les installations houlomotrices et marémotrices ainsi que celles utilisant l'énergie thermique des mers)	X		
auvents, rampes d'accès et terrasses accolés aux HLL et aux RML	dans l'enceinte des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42	en dehors des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42 et si emprise au sol ou surface de plancher > 5 m <sup>2</sup> et ≤ 20 m <sup>2</sup>	en dehors des lieux définis aux R 111-38 et R 111-42 et si emprise au sol ou surface de plancher > 20 m <sup>2</sup>

# Autorisations nécessaires pour des travaux sur construction existante

(hors périmètres protégés)

Nature des travaux	DP	PC
<b>1) Travaux sans changement de destination</b>		
Travaux entraînant un changement d'aspect extérieur	X	
Création d'une emprise au sol (ES) ou d'une surface de plancher (SP) - cas général	ES ou SP > 5 m <sup>2</sup> ; ES et SP ≤ 20 m <sup>2</sup>  Pour mémoire, si ES et SP < 5m <sup>2</sup> : changement d'aspect extérieur	ES ou SP >20 m <sup>2</sup>
Par exception, en zone urbaine d'un PLU, extensions créant une emprise au sol ou une surface de plancher > 20m <sup>2</sup> et ≤ 40 m <sup>2</sup>	à condition que : la construction totale soit < 150 m <sup>2</sup> (SP),  ou que la construction existante dépasse déjà 150 m <sup>2</sup> (SP)	Si l'extension a pour effet de porter la surface de plancher totale à plus de 150 m <sup>2</sup>
Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens du L.313-4		X
Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique identifié par le PLU	X	
Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique identifié par délibération du conseil municipal	X	
Transformation de plus de 5 m <sup>2</sup> de surface close et couverte en un local constituant de la surface de plancher	X	
Travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques		X

## 2) Changement de destination

		PLU nouveau règlement	PLU ancien règlement
<b>Changement de destination</b>	Avec <sup>(1)</sup> travaux	PC (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	PC (en appliquant les 9 anciennes destinations)
	Sans <sup>(1)</sup> travaux	DP (en appliquant les 5 nouvelles destinations)	DP (en appliquant les 9 anciennes destinations)
<b>Changement de sous-destination au sein d'une même destination</b>	Avec <sup>(1)</sup> travaux	PC (en appliquant les 20 sous destinations du R.151-28)	- <sup>(2)</sup>
	Sans <sup>(1)</sup> travaux	- <sup>(3)</sup>	- <sup>(3)</sup>

(1) travaux = modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment  
 (2) absence d'autorisation préalable au titre du changement de sous-destination, mais DP ou PC au titre des travaux réalisés  
 (3) la dispense d'autorisation ne dispense pas du respect de la réglementation d'urbanisme en vigueur

## Les 5 destinations et leurs sous-destinations principales

<b>AVANT</b>	<b>APRES</b>
<b>Limitation à 9 destinations</b>	<b>Limitation à 5 destinations</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>
Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations ou selon des natures d'activité	Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activité
Des règles différenciées peuvent être établies sur la base de ces neuf destinations	Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les vingt sous-destinations

<b>Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations</b>
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
<b>Exploitation agricole et forestière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>

**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté (point 2)

# Autorisations nécessaires pour des travaux en périmètre protégé

Sont considérés comme des périmètres protégés dans le tableau ci-dessous :

- . 1 : les sites patrimoniaux remarquables,
- . 2 : les abords des monuments historiques,
- . 3 : les sites classés ou en instance de classement (l'instance de classement, mesure d'urgence prise au niveau ministériel, soumet un site aux effets du classement pendant une durée d'un an à compter de la notification de l'instance aux propriétaires des parcelles concernées - art. L. 341-7 code de l'environnement),
- . 4 : les réserves naturelles,
- . 5 : 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 les espaces à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L 331-2 du même code.

Nature des travaux	Dispense	DP	PC
<b>Constructions nouvelles</b>			
Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire et les outillages, équipements ou installations techniques directement liées à leur fonctionnement ou au maintien de la sécurité	3, 4, 5	1,2 (hors R.425-29-3)	-
Constructions nouvelles avec une hauteur $\leq$ 12 mètres, une emprise au sol et une surface de plancher $\leq$ 5 m <sup>2</sup>	4, 5 *	1, 2, 3 4, 5 *	-
Constructions nouvelles avec une hauteur $\leq$ 12 mètres, une emprise au sol et une surface de plancher $>$ 5 m <sup>2</sup> et $\leq$ 20 m <sup>2</sup>	-	1, 2, 3, 4, 5	-
Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW	4, 5 si hauteur $<$ 1,80 m *	1, 2, 3 4, 5 si hauteur $>$ 1,80 m *	
Murs (hors clôtures et soutènement)	4, 5 si $<$ 2m *	1, 2, 3, quelle que soit leur hauteur 4, 5 si $\geq$ 2m *	
Antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, <b>d'une hauteur <math>\leq</math> 12 m</b>	4, 5 si $<$ 5m <sup>2*</sup>	1, 2, 3 si $\leq$ 20 m <sup>2</sup> 4, 5 si $\leq$ 20 m <sup>2</sup>	1, 2, 3, 4, 5 si $>$ 20 m <sup>2</sup>
Antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, et les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, <b>d'une hauteur <math>&gt;</math> 12 m</b>		4, 5 si $>$ 5 m <sup>2</sup> et $\leq$ 20 m <sup>2</sup>	1, 2, 3, 4, 5 si $\leq$ 5 m <sup>2</sup> ou si $>$ 20 m <sup>2</sup> 1, 2, 3 si $>$ 5 m <sup>2</sup> et $\leq$ 20 m <sup>2</sup>
Murs de soutènement	3, 4, 5 *	1, 2 3, 4, 5 *	
Habitations légères de loisirs implantées dans des terrains aménagés	4, 5 si $\leq$ 35 m <sup>2</sup>	1, 2, 3 quelle que soit leur surface de plancher ; 4, 5 si $>$ 35m <sup>2</sup>	

Eoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle < 12 mètres	4,5	1, 2, 3	
Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension < 63000 volts (hors R.425-29-1)	-	1, 2, 3, 4, 5	
Piscines dont le bassin a une superficie $\leq 100 \text{ m}^2$ et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol < 1,80 m	4,5 si bassin < $10 \text{ m}^2$	1, 2, 3  4, 5 si bassin entre 10 et $100 \text{ m}^2$	
Châssis et serres dont la hauteur $\leq 1,80 \text{ m}$	4,5	1, 2, 3 si $\leq 2000 \text{ m}^2$	1, 2, 3 si > $2000 \text{ m}^2$
Châssis et serres dont la hauteur > 1,80 m et < 4 mètres	-	1, 2, 3, 4, 5 si $\leq 2000 \text{ m}^2$	1, 2, 3, 4, 5 si > $2000 \text{ m}^2$
Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière	4,5	1, 2, 3	
Terrasses de plain-pied	4,5	1, 2, 3	
Plates-formes nécessaires à l'activité agricole	4,5	1, 2, 3	
Fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie $\leq 10 \text{ m}^2$	4,5		1, 2, 3
Fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie > $10 \text{ m}^2$ et $\leq 100 \text{ m}^2$		1, 2, 3, 4, 5	
Installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art	5	1, 2, 3, 4	Si >12 m de hauteur et > $20 \text{ m}^2$
Travaux sur constructions existantes			
Travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan		en PSMV	