



# COMMISSION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

**Mardi 8 février 2024 à 18 h à la Maison du Parc**

Date du CR : Mardi 27 février 2024

**Objet :** **Compte rendu – Commission Aménagement du territoire, Architecture et paysage 2024**

**Annexes :** Présentation diffusée lors de l'atelier thématique « Les documents d'urbanisme » du 7 juin 2023 en partenariat avec le syndicat DEPART (SCoT des Territoires de l'Aube)

Présentation diffusée lors de l'atelier thématique « Les actes d'urbanisme » du 28 septembre 2023 en partenariat avec la DDT de l'Aube

**Ordre du jour :**

- Bilan des actions 2023
- Prospectives actions 2024
  - Reconquête et la valorisation des paysages
  - Conseil et projets opérationnels
  - Observatoire du territoire
- Questions et remarques de la Commission
- Calendrier et thématiques de travail pour 2024

**Élargement :** **Élus participants :**

- Monsieur CERVANTES Jésus, Maire de la Villeneuve-au-Chêne, Président du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient,
- Monsieur CHAMBON Hervé, Maire de Hampigny
- Monsieur CHATELAIN Jean-Michel, Maire d'Unienville
- Monsieur DYON Patrick, Maire de Rouilly-Sacey, Vice-Président du Parc
- Monsieur GROSMIRE Gaël, Maire de Brienne-la-Vieille
- Monsieur JACQUARD Gilles, Maire de Molins-sur Aube, Président de la commission
- Monsieur LUCK Raymond, Conseiller municipal de Mathaux

**Partenaires participants :**

- Madame BARRET Marie-France, Association des Amis du Parc
- Monsieur BERTHAUT Olivier, représentant de l'association Maisons Paysannes de France de l'Aube
- Monsieur DEBORDE Gilles, Association CRESPEFO (Culture Rural Et Savoirs Partagés En Forêt d'Orient)

**Pôle Aménagement, Développement et Connaissance du territoire :**

- Monsieur GOUVERNEUR Thomas, Chargée de mission Architecture et Urbanisme
- Monsieur MAZET Quentin, Chef du Pôle Aménagement - Coordinateur de la révision de la Charte



- 
- Monsieur ROLAND Antoine, Chargé de mission Paysage et Urbanisme

**Excusés :**

- Madame BERTHELOT Laurence, Conseillère municipale de Magny-Fouchard
  - Monsieur CAUQUELIN Jean-Philippe, Chef de service - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aube
  - Madame GAUDIN Hélène, Inspectrice des sites et chargée de mission paysages, correspondante UNESCO – DREAL Grand Est
  - Monsieur LEFEVRE Jean-Christophe, Adjoint Mairie de Géraudot
  - Madame LEITZ Claudie, Directrice - Syndicat DEPART (SCoT des Territoires de l'Aube)
  - Monsieur PATRIS Guillaume, Chargé de mission Urbanisme durable - Syndicat DEPART (SCoT des Territoires de l'Aube)
  - Madame PAYER Sophie, Directrice du Parc
- 

Recherche rapide dans le document (Ctrl+F + symbole dans la barre de recherche)

⇒ : Point à retenir / information importante

➔ : Interventions / questions

∞ : liens à consulter

**Les supports et les comptes-rendus des Commissions sont disponibles en ligne dans le « Centre de ressources » du site internet :**

**<https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/compte-rendu-commission-amenagement/>**



## / PRÉSENTATION DU PÔLE AMÉNAGEMENT /

### *Diapositive 3*

La structuration du pôle se poursuit :

- 2021 : Arrivée d'un ½ ETP en novembre 2021 pour renforcer l'équipe dans l'émission des actes ADS et la mise en œuvre du Plan de Paysage – Antoine Roland
- 2022 : 1 ETP complet sur le pôle pour l'animation du Plan de Paysage et l'émission des avis ADS – Antoine Roland
- 2023 :
  - ⇒ Fusion des pôles aménagement et développement dans le Pôle Aménagement, Développement et Connaissance du territoire
  - Départ de Maud Quadrado le 30 juin et arrivée de Thomas Gouverneur le 2 octobre
  - Arrivée en fin 2023 d'Elodie Bier ½ ETP sur la gestion administrative du fond LEADER

Le pôle aménagement se compose donc de 4,5 ETP :

- Marion Zvunka – Animatrice LEADER
- Elodie Bier – Gestionnaire LEDAER
- Antoine Roland – Chargé de mission Paysage et Urbanisme – Plan de Paysage
- Thomas Gouverneur – Chargé de mission Urbanisme et Architecture
- Quentin Mazet - Chef de pôle – Révision de la Charte – Observatoire du territoire



## / RECONQUÊTE ET LA VALORISATION DES PAYSAGES /

**Plan de Paysage** (Contact Plan de Paysage : [plan.paysage@pnrfo.org](mailto:plan.paysage@pnrfo.org))

### Bilan 2023

∞ Page du site internet du PnrFO dédiée au Plan de Paysage : <https://www.pnr-foret-orient.fr/nos-actions/architecture-et-paysage/plan-de-paysage/>

∞ Supports et comptes-rendus des Comités de Pilotage du Plan de Paysage <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/compte-rendu-et-support-comites-de-pilotage-du-plan-de-paysage-du-pnrfo/>

*Diapositive 6 et 7*

2023 fut l'année du lancement de la démarche et de son animation :

- Inauguration le 11 mai 2023
- Itinérance de l'exposition à la Maison du Parc, à la DDT de Troyes, aux Médiathèques de Piney et Vendeuvre-sur-Barse

∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/plan-de-paysage-lancement-de-la-phase-operationnelle/>

- Animations grand public via 2 randonnées paysagères avec l'Association des Amis du Parc
- Animation scolaire à l'école de Piney
- Lancement du questionnaire sur la priorisation des actions à mener et synthèse des réponses

∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/quelles-evolutions-pour-nos-paysages-donnez-votre-avis/>

⇒ Conclusion sur la diapo 8

### Actions 2024

En 2024, il faudra continuer la sensibilisation et dynamiser la démarche Plan de Paysage.

- Animations : *Diapositive 28*

2 randonnées paysagères prévues avec les Amis du Parc (Rives Dervoises et Précy-Notre-Dame)

1 animation prévue avec les éco-délégués du collège de Lusigny-sur-Barse

- Sensibilisation : *Diapositive 29*

⇒ Création d'un Guide des plantes à massifs en complément du Guide essences (haies) :

- Recueillir le besoin des communes (nouvelles réglementations liées à la loi Labbé)
- Rencontrer les pépinières locales pour connaître leurs catalogues
- Créer le Guide sous le même modèle que celui existant

Faire tourner l'exposition dans les médiathèques du territoire.

⇒ M. Jacquard propose d'éditer un second jeu d'exposition du Plan de Paysage pour présenter la démarche lors des événements locaux sur le territoire.

Reprendre le travail autour des points de vue paysagers ⇒ M. Cervantes insiste sur la nécessité d'un cahier des charges précis pour objectiver au maximum cette action et éviter les écueils.

Reprendre contact avec les acteurs de la préservation des vergers pour retrouver une dynamique autour de leur préservation et donc de leur usage.



## Gamme de panneau RIS (suite du Projet Inter Parcs Bois et Matériaux biosourcés de la Région Grand Est)

### Bilan 2023

#### Diapositive 9

- Définition de la charte graphique des panneaux RIS pour l'ensemble du PNR, présentée et validée en Bureau Syndical le 20/10/2023 (Stage graphisme de 4 mois – Léa Morognier)
- Réalisation et validation des panneaux de Rouilly-Sacey, Rosnay-l'Hôpital et Molins-sur-Aube
- Début de travail graphique sur la face verso (carte du PnrFO) mais insuffisant en l'état pour être imprimée

∞ L'actualité liée au projet : <https://www.pnr-foret-orient.fr/developpement-de-la-gamme-de-panneaux-du-parc/>

∞ La présentation faite en Bureau syndical : <https://www.pnr-foret-orient.fr/wp-content/uploads/2023/11/Dossier-charte-graphique-contenu-des-panneaux-RIS-et-pedagogiques-pour-le-PNRFO-compresse.pdf>

### Actions 2024

Dans le but de prolonger le projet Interparcs, la Région Grand Est a attribué une subvention supplémentaire au PnrFO d'un montant de 5000€, validée en juin 2023. Ce montant permettra la création et l'implantation des deux panneaux prototypes :

- Panneau RIS : implantation à Rouilly-Sacey devant la halle accueillant les locaux techniques communaux
- Panneau pédagogique : implantation au passage à faune de la Fontaine Colette par les services du Département de l'Aube.

En 2024, l'objectif est d'affiner le projet en termes de graphisme (carte PnrFO) et revoir la maquette financière afin de lancer le cahier des charges.

⇒ Proposer aux communes l'implantation d'un panneau RIS afin de préfigurer la mise en place d'un marché et réduire les coûts de production.

### Atlas communaux de paysage :

#### Bilan 2023

Pas de nouveau stagiaire en 2023 pour libérer du temps agents pour l'écriture de l'Avant-Projet de Charte

#### Actions 2024

##### Diapositive 30

Un stage de 4 à 6 mois prévu en 2024 (le 2<sup>ème</sup> stage ne pourra pas se faire, faute de budget)  
Les diagnostics communaux de paysage seront à prioriser sur les communes en instance de révision de leurs documents d'urbanisme pour faciliter les réflexions et améliorer la compréhension des enjeux : Vallentigny, Bouranton et Radonvilliers.



Puis, suivant l'avancement de la mission, proposer aux autres communes du PNR si celles-ci seraient intéressées.

⇒ Tristan Namont, LP Aménagement paysager rejoindra l'équipe du pôle du 21/02/2024 au 28/05/2024 pour réaliser les atlas communaux.

Les atlas communaux sont disponibles en ligne sur le site du Parc : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/atlas-communaux-de-paysage/>

## Résidences d'architecture et de paysage (Projet Inter Parcs Région Grand Est Pour de Nouvelles Ruralités)

### Bilan 2023

*Diapositives 10 et 11*

⇒ Le PnrFO n'a pas proposé de Résidence dans le cadre du programme PNR en 2023. Le travail s'est concentré autour du suivi des deux résidences de 2021 et 2022.

Rappel :

- Piney : <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/residence-en-architecture-et-paysage-de-piney-2021/>
- Dienville : <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/fiche-de-la-residence-en-architecture-et-paysage-de-dienville-2022/>

Le programme PNR a aussi conçu une exposition itinérante présentant l'ensemble des réalisations. L'exposition a été présentée tout le mois d'avril 2023 à la Maison du Parc ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/exposition-pour-de-nouvelles-ruralites-a-la-maison-du-parc/>

### Actions 2024

*Diapositives 35*

En 2024, un appel à candidature a été lancé pour une nouvelle Résidence : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/reprise-des-projets-de-residences-darchitecture-et-de-paysage/>

3 réponses ont été reçues. L'ensemble des communes qui ont répondues ont été rencontrées pour exposer leur projet. L'analyse des candidatures a permis de retenir la commune de Mesnil-Saint-Père pour l'aménagement d'un espace de vie au cœur du village.

⇒ Le projet porte sur la réhabilitation d'une ancienne grange en centre de commune. Les problématiques de bâtiments vacants et/ou de granges à l'abandon en centre de communes sont récurrents au sein du PNR, ce projet servira donc d'exemple.



## / CONSEIL ET PROJETS OPÉRATIONNELS /

### **Avis sur les actes ADS (Autorisation des Droits des Sols) :**

#### **Bilan 2023**

*Diapositives 12 à 15*

Demandes d'avis reçues sur environ 24% des communes du Parc (33% des communes en 2023) ; 101 avis ont été émis par le Parc (contre 78 en 2023).

⇒ Les services instructeurs de la DDT de Bar-sur-Aube, en charge de plus de la moitié des communes du territoire du Parc, ne consultent plus le Syndicat mixte du Parc, ce qui a fait chuter le nombre de communes.

En revanche, l'atelier thématique sur « Les actes d'urbanismes » du 28 septembre 2023 en partenariat avec la DDT de l'Aube, l'UDAP et les services instructeurs du CD10 et de TCM a permis de faciliter la démarche et de renforcer les liens entre les services.

⇒ La qualité des projets vis-à-vis des objectifs de la Charte du PnrFO reste stable.

➔ M. Cervantes fait remarquer que ce travail d'instruction des dossiers peut nuire à l'image du Parc et alerte sur la manière dont sont écrits et perçus les avis.

➔ M. Dyon appuie cette remarque en précisant que c'est une bonne démarche mais qu'il faut faire attention à l'image que cela renvoie du Parc.

➔ M. Deborde insiste sur le fait que les mairies (et les maires) doivent se faire les relais du Parc et fournir aux nouveaux habitants les informations nécessaires pour réaliser leurs projets. Ils doivent prendre un rôle de médiateurs.

➔ M. Cervantes rappelle qu'on peut s'appuyer sur la pertinence des maires pour le conseil aux particuliers.

#### **Actions 2024**

*Diapositive 24*

Amplifier la consultation des services du Parc par les porteurs de projets durant la phase de développement de ce dernier, en amont du dépôt de la demande en mairie.

⇒ Des ateliers thématiques seront proposés aux élus et leurs secrétaires de mairie pour une meilleure compréhension des objectifs de la Charte et une meilleure prise en compte des recommandations.

### **Accompagnement des Communes et des particuliers :**

#### **Bilan 2023**

*Diapositive 16*

- 5 projets de Communes suivis (4 en 2023)
- 16 particuliers accompagnés (16 en 2023)

*Diapositive 17*



⇒ Recrudescence de consultations sur incidences environnementale et important accompagnement des projets ENR en 2023.

## **Accompagnement des PLU :**

### **Bilan 2023**

*Diapositive 16 et 22*

2 PLU arrêtés en 2023 et 3 Communes accompagnées

Un atelier thématique « les documents d'urbanisme » a été proposé en partenariat avec le Syndicat DEPART (SCoT des Territoires de l'Aube) le 1er juin 2023 pour une meilleure compréhension des enjeux liés à la révision des documents d'urbanisme et leurs articulations avec les objectifs du SCoT et ceux de la Charte du PNR.

### **Actions 2024**

*Diapositive 17*

⇒ 3 communes supplémentaires en mise en compatibilité avec le SCoT en 2024 qui s'ajoutent au 3 communes déjà en cours de procédure.

Thomas Gouverneur est le référent au sein du Parc pour les révisions de documents d'urbanisme.

## **Diagnostic des églises du Parc :**

### **Bilan 2023**

*Diapositive 20*

Suite aux visites d'églises réalisées en 2021, en partenariat avec l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de l'Aube (UDAP) au travers de Monsieur Marande, technicien des bâtiments de France, un accompagnement a été mis en place sur l'église non protégée de la commune d'Univille. Le diagnostic a été rendu permettant un premier chiffrage des travaux.

Une mise en sécurité de l'église de Briel-sur-Barse a aussi été faite en 2023 et des études ont été lancées concernant le chiffrage des travaux.

## **Outils pédagogiques :**

*Diapositive 21*

- Le 4ème volet du Guide Architectural et Paysager du Parc,  
∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/guide-architectural-et-paysager/>
- Le guide des essences végétales préconisées par le Parc,  
∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/guide-des-essences/>
- Le guide de plantation et d'entretien des haies en partenariat avec le Syndicat DEPART.  
∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/haies-guide-de-plantation-et-entretien/>





- Le Plan d'action du Plan de Paysage : <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/plan-dactions-du-plan-paysage-du-pnrfo/>
- Le flyer à afficher et à distribuer pour les conseils gratuits en architecture et paysage, ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/conseil-en-architecture-et-paysage-gratuit/>

## Animation et événements

### Bilan 2023

*Diapositives 22 et 23*

A noter que les deux ateliers pratiques de rénovation du bâti ont rencontré un vif succès. Les deux dates (15 participants à chaque session) ont été complètes très rapidement. Également, beaucoup d'inscrits étaient des habitants en dehors du périmètre de classement du PNR.

### Actions 2024

*Diapositive 42*

⇒ Suite au succès des éditions de 2023, les communes du PNR sont invitées à relayer auprès de leurs administrés les deux prochaines dates afin que les ateliers soient prioritairement au bénéfice des habitants du territoire.

## Communication

### Bilan 2023

*Diapositive 24*

Lien vers les émissions de radio « de l'autre côté du Parc » avec Troyes Aube Radio : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/les-interviews-2022-de-lautre-cote-du-parc/>



## / OBSERVATOIRE DU TERRITOIRE /

### Inventaire participatif

#### Bilan 2023

Diapositive 25

Reporté à plusieurs reprises, le Parc a mis en en ligne une nouvelle plateforme interactive d'inventaire du patrimoine bâti et paysager.

⇒ 119 saisies en 2023 par les agents du Parc mais également les membres de l'Association des Amis du Parc : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/nos-actions/architecture-et-paysage/inventaire-participatif/>

En 2023, « Terre de projets », la plateforme dédiée à la valorisation des actions du Parc a également été mise en ligne : <https://terre-de-projets.pnr-foret-orient.fr/>



« Terre de projets », c'est un outil qui vous donne accès à tous les projets et actions du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient et de ses partenaires sur l'ensemble des communes du territoire.

Rendez-vous sur [terre-de-projets.pnr-foret-orient.fr](https://terre-de-projets.pnr-foret-orient.fr)



À noter que des plateformes similaires sur le patrimoine naturel du Parc ont été mises en ligne. ∞ [J'observe mon Parc](#) et l'[Observatoire de la biodiversité](#)

#### Actions 2024

Diapositive 37

Réflexion autour de l'organisation d'un « marathon du patrimoine » dans le cadre des « Journées Européennes du Patrimoine »

⇒ L'action serait à orienter principalement vers le recensement des granges en lien avec l'ensemble des associations du territoire.

➔ Échanges autour de la préservation des granges partie intégrante du patrimoine du territoire :

M. Cervantes : Il faut dresser un inventaire de l'état de toutes les granges sur le territoire et accompagner les réflexions sur l'évolution des usages de ces granges pour les préserver.

M. Deborde : Il faut dépasser l'idée reçue du coût sur la restauration et l'entretien des granges. Souvent les granges anciennes étaient faites en peuplier, moins coûteux que le chêne. Il y a un coup à jouer ici pour redévelopper la filière peuplier de charpente (tremble et grisard au lieu du blanc planté actuellement pour le déroulage).

M. Chambon : Reste que les coûts sont élevés quand même pour les particuliers qui ne peuvent malheureusement pas prétendre à beaucoup d'aides.



## / FONCTIONNEMENT ET BESOINS DE LA COMMISSION /

Pour mobiliser la commission autour de thématiques de travail spécifique, 4 dates sont proposées aux élus :

- Le jeudi 11 avril
- Le jeudi 6 juin
- Le jeudi 3 octobre
- Le jeudi 5 décembre

⇒ Dans le cadre de la procédure de révision de la Charte, la délégation du CNPN/FPNRF sera sur le territoire à la fin mai. La date du 6 juin sera donc potentiellement reportée.

Ces réunions auront pour but réfléchir autour de sujets ou problématiques qui intéressent les élus et sur lesquels ils attendent un accompagnement du Parc ou de leurs partenaires.

⇒ La priorité sera de proposer deux temps de formation à destination des élus et des secrétaires de mairie concernant l'accompagnement des porteurs de projet en amont du dépôt des permis de construire.

Dans un deuxième temps, pour compléter la réunion thématique sur les documents d'urbanisme de 2023, un deuxième atelier sur le sujet pourra être proposé.



## Rappels et informations complémentaires :

- Adresse du site internet du Parc : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr>
- Le Parc est à la disposition des Communes et des pétitionnaires pour les accompagner en amont de leurs projets pour qu'ils soient intégrés au mieux aux paysages du territoire. Le parc compte sur toutes les Communes de son territoire, pour adjoindre le flyer de sensibilisation à l'accompagnement d'aménager et de bâtir à toutes demandes de certificat d'urbanisme : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/conseil-en-architecture-et-paysage-gratuit/>
- Le 4ème volet du Guide Architectural et Paysager du Parc : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/guide-architectural-et-paysager/>
- Le guide des essences végétales préconisées par le Parc : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/guide-des-essences/>
- Le guide de plantation et d'entretien des haies en partenariat avec le Syndicat DEPART : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/haies-guide-de-plantation-et-dentretien/>
- Le centre de ressource du site internet du Parc est étoffé en continu. Pour le pôle aménagement les documents seront disponibles ici : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/thematique/architecture/>
- Un onglet spécial pour le suivi des résidences sera créé dans l'onglet « Nos actions – architecture et paysage » : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/nos-actions/architecture-et-paysage/>
- Lien vers le site des actions inter-Parcs de la Région Grand Est : ∞ <https://parcsnaturels-grandest.fr/>
- Toutes les informations et documents liés au Plan de Paysage : <https://www.pnr-foret-orient.fr/nos-actions/architecture-et-paysage/plan-de-paysage/>
- Les atlas communaux : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/pratique/centre-de-ressources/atlas-communaux-de-paysage/>
- L'Observatoire de la biodiversité sur le Parc est disponible ici : ∞ <https://biodiversite.pnr-foret-orient.fr/>
- La plateforme « J'observe mon Parc » pour la collecte participative de données naturalistes est disponible ici : ∞ <https://jobserve.monparc.fr/home>
- Lien vers les émissions de radio « de l'autre côté du Parc » avec Troyes Aube Radio : ∞ <https://www.pnr-foret-orient.fr/le-parc-de-la-foret-dorient-sur-les-ondes/>



- Portail gouvernemental sur l'accompagnement des projets concernant des tiers-lieux : ∞ <https://tierslieux.anct.gouv.fr/fr/accueil/>
- Portail régional d'aides financières et d'appels à projets : ∞ <https://www.grandest.fr/aides/>
- Portail du gouvernement pour les aides aux territoires : ∞ <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

**Le Parc est un partenaire au service de ses  
Communes.**

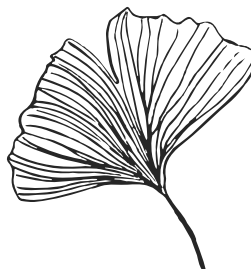
**Toute l'ingénierie est à disposition pour vous  
conseiller et vous accompagner à chaque  
étape de votre projet !**


**N'hésitez pas à nous contacter.**

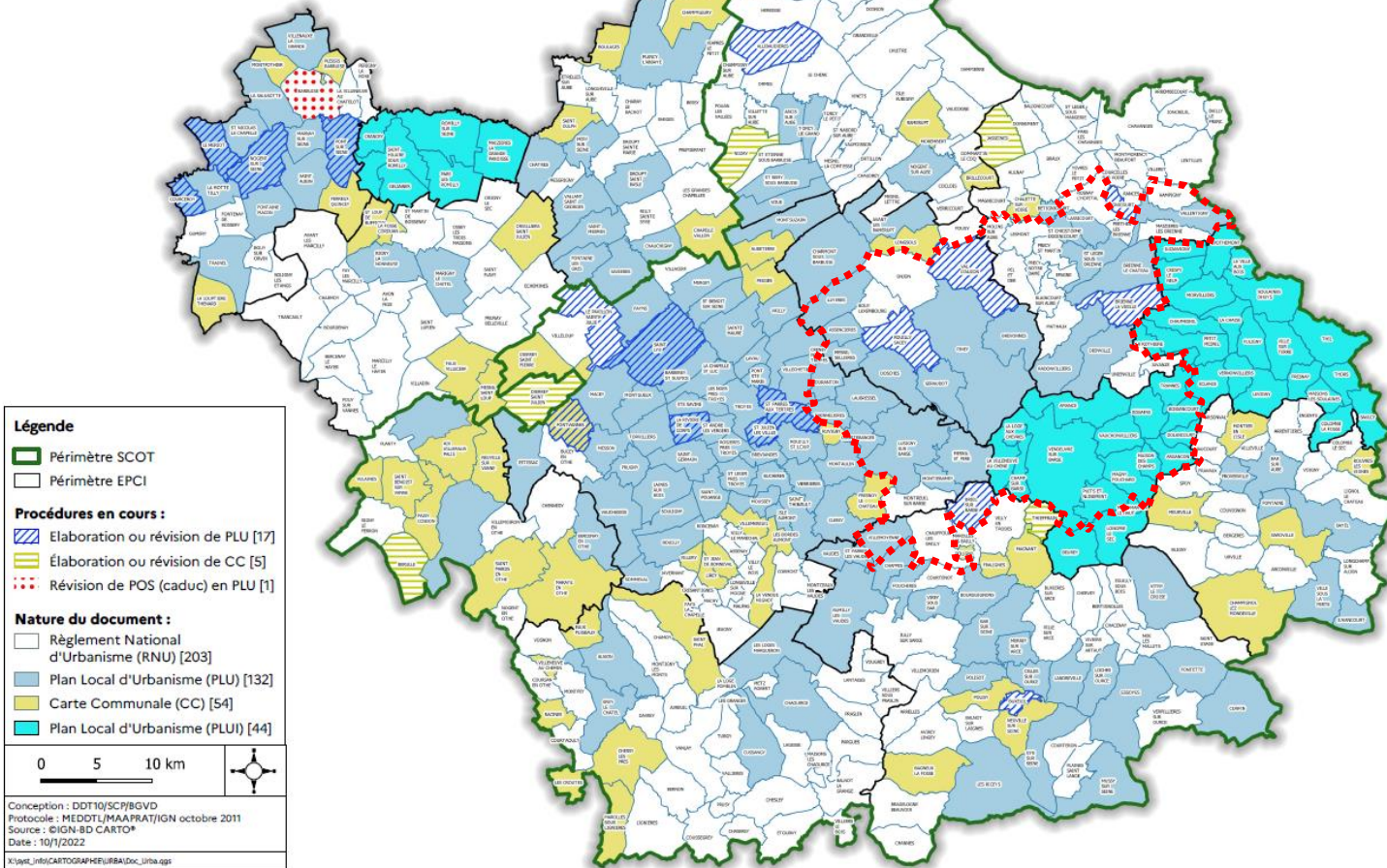
# Le SCoT des Territoires de l'Aube

---

*Les documents d'urbanisme et la mise en  
œuvre du SCoT*



 **Couverture en documents d'urbanisme  
au 10/01/2022**



### La compétence en matière d'aménagement, d'urbanisme et de droit des sols

#### L'Etat est compétent

- Absence de document d'urbanisme

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme). La collectivité n'est pas compétente en matière d'urbanisme. C'est l'Etat (préfet) qui assure ce rôle. La mairie est seulement un « guichet » pour les demandes.

Les possibilités de construire se limitent aux seules PAU (parties actuellement urbanisées) de la communes. *(les parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions)*

#### La commune (ou EPCI) est compétent

- Carte Communale (CC)

C'est le maire au nom de la commune qui devient compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme. C'est la CC qui détermine la zone constructible. Pour le reste le RNU continue à s'appliquer.

- Plan Local d'Urbanisme (i) (PLU (intercommunal))

Le maire est compétent en matière d'urbanisme et de droit des sols. C'est le PLU(i) élaboré par la collectivité qui délimite autant de zones que nécessaires et qui fixe pour chacune les conditions de construction, d'urbanisation, d'aménagement, de préservation... avec la précision que la commune a jugé nécessaire.



Les communes sont compétentes pour élaborer une carte communale (CC) précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.

La CC offre à la commune la possibilité d'échapper à l'application de la règle de constructibilité limitée prévue par l'article L. 111-1-2 CU. Ce document comporte :

- **Un rapport de présentation**

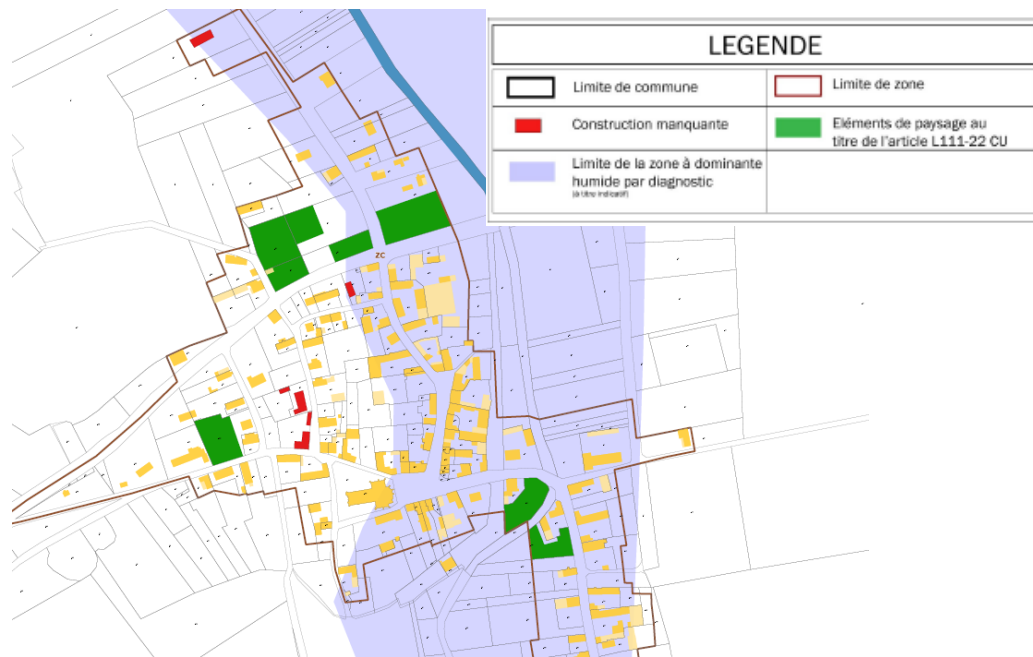
Qui expose le diagnostic communal, explicite les choix retenus et évalue leurs incidences sur l'environnement.

- **Un ou des documents graphiques (zonage)**

Ici sont délimités les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises (à l'exception des travaux réalisés sur des constructions existantes ou des constructions et réalisations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles).

- **Des annexes**

(servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol)



Les CC sont approuvées, après enquête publique, par délibération du conseil municipal, puis par le préfet.

Elles doivent être compatibles avec les dispositions des documents supérieurs que sont notamment le SCOT, la charte de parc naturel régional, le plan de mobilité ou le programme local de l'habitat...

L'existence d'une CC donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.

Contrairement au PLU, la CC ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation, types de constructions autorisées, densité, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts.... Ce sont donc les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent aux constructions, aménagements et installations.

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Depuis 2020 il remplace les anciens POS .

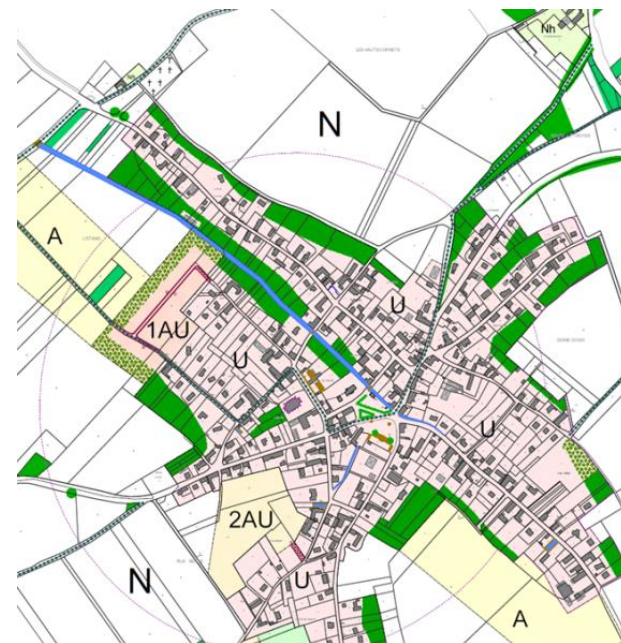
Il est la véritable **boîte à outils** pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...).

Le PLU(i) doit viser à assurer une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources locales, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Il constitue un outil central pour encadrer aménagements et constructions : **ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...**

UN PLU(i) se compose de :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement graphique (zonage) et un règlement écrit
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...).



Le PLU doit être compatible avec les dispositions des documents supérieurs : SCOT ou charte de PRN, PDM, PLH, SAGE, PGRI...

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU.

Le projet de PLU est arrêté par le conseil municipal puis soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration. Le maire soumet le PLU à enquête publique. Après cette enquête, le PLU modifié, s'il y a lieu, est approuvé par le conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Le PLU permet la mise en place d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme lors de son élaboration ainsi que celle du droit de préemption sur les zones urbaines et à urbaniser.

## Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement et présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Le PADD

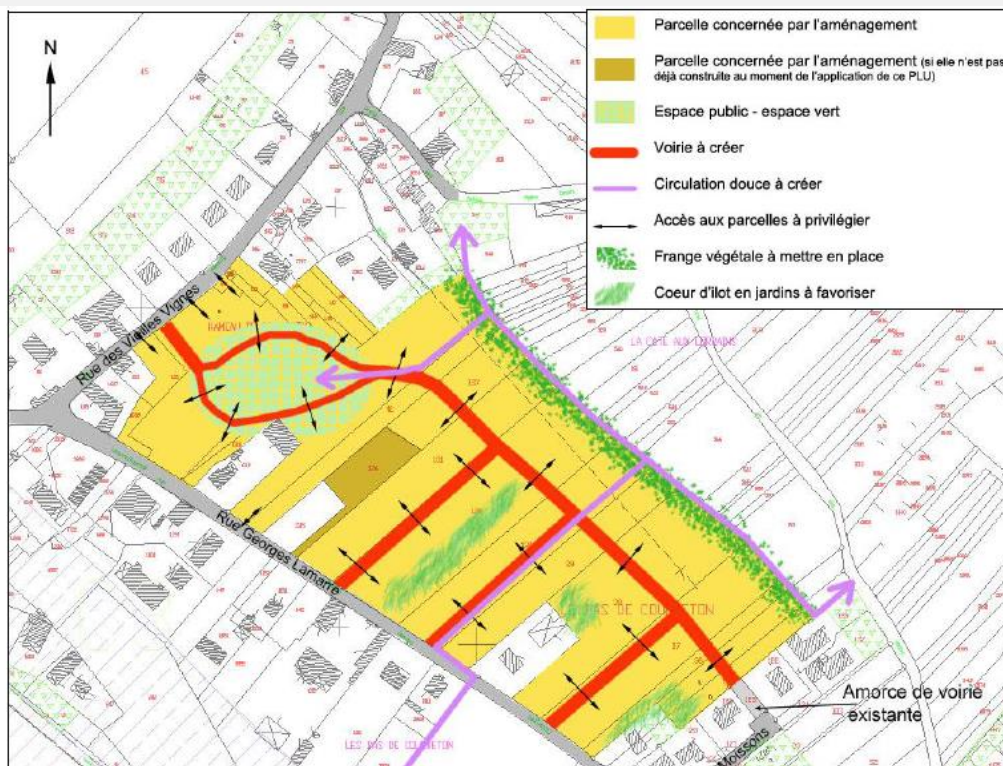
Qui expose le projet d'urbanisme de la collectivité et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs"). Ce type d'OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces ciblés en relation avec leur environnement;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") (mobilités douce, continuités écologiques, franges entre milieu urbain et agricole...).

Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être **compatibles** avec le contenu des OAP.



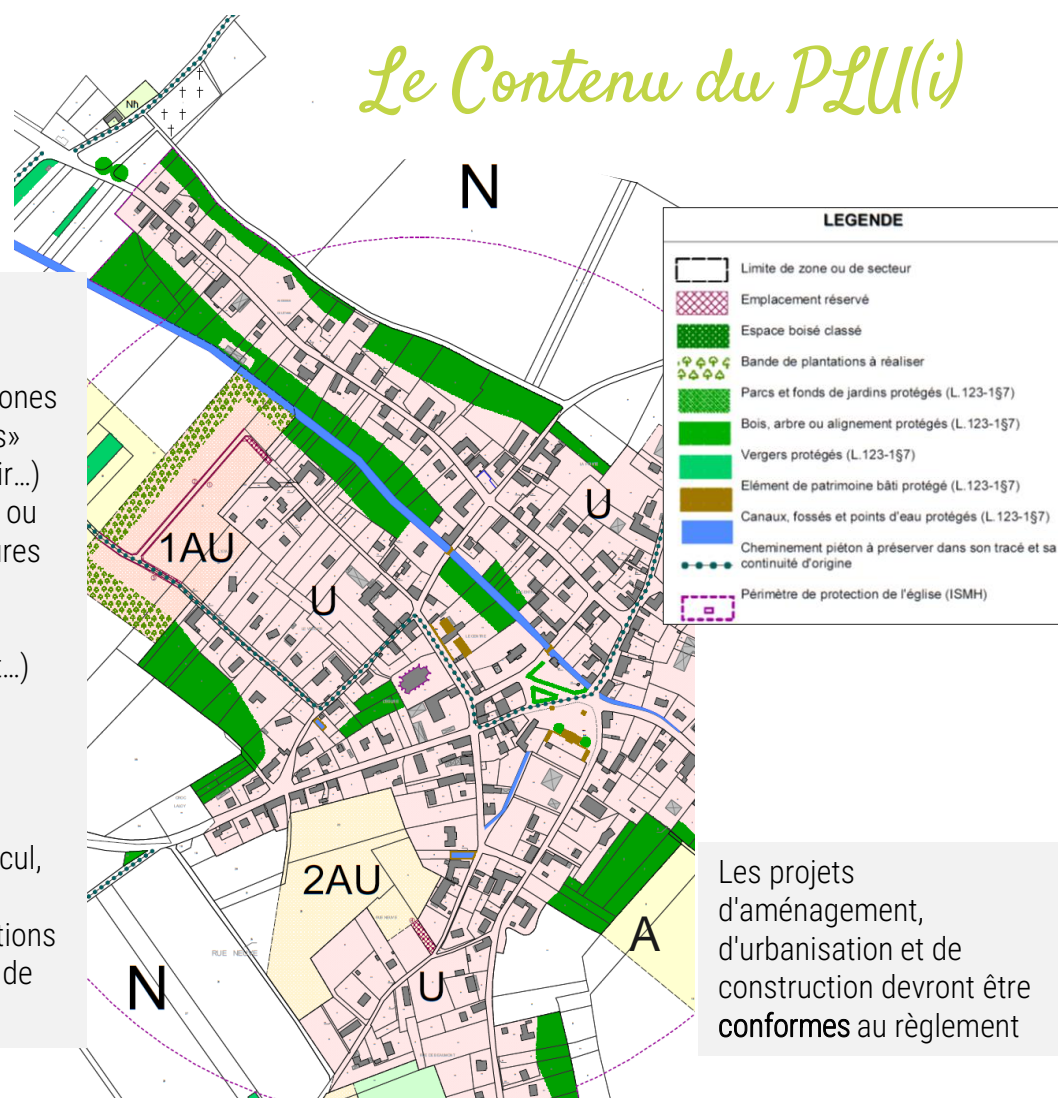
## Le règlement

Le règlement graphique fait apparaître :

- Le territoire découpé (non limitativement) en 4 grands types de zones nommées « Urbaines », « A Urbaniser », « Agricoles », « Naturelles »
- Des règles graphiques (marges de recul, cônes de vue à maintenir...)
- Diverses protections (Espaces boisés classés, éléments naturels ou bâtis identifiés au titre de la Loi Paysage, cheminements ou cultures en milieu urbain à maintenir...)
- Des Emplacements Réservés
- Diverses informations (zones humides, périmètres d'éloignement...)

Ces éléments identifiés ont vocation à trouver écho au sein du règlement écrit qui peut pour chaque zone :

- Définir les types de constructions ou activités interdits
- Gérer les hauteurs ou gabarits, les implantations et marges de recul, la densité des constructions...
- Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions
- Fixer des exigences en matière d'aménagement d'espaces verts, de limitation de l'imperméabilisation, de clôtures, de plantations...



Les projets d'aménagement, d'urbanisation et de construction devront être conformes au règlement

## Les annexes

Qui comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées dans le PLU. Plus particulièrement : les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques), les périmètres reportés à titre informatif comme les ZAC ou les zones où un droit de préemption s'applique, les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement ...

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021

- Règles du SRADDET,
- Schéma (directeur) d'Aménagement et de Gestion des Eaux,
- Charte de PNR,
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation,
- Schéma régional des carrières,
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes...

- Objectifs du SRADDET,
- Programmes d'équipements (Etat, collectivités)

SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SCoT : schéma de cohérence territoriale

PLH : programme local de l'habitat

PDM : plan de mobilité (remplace le Plan de Déplacements Urbains)

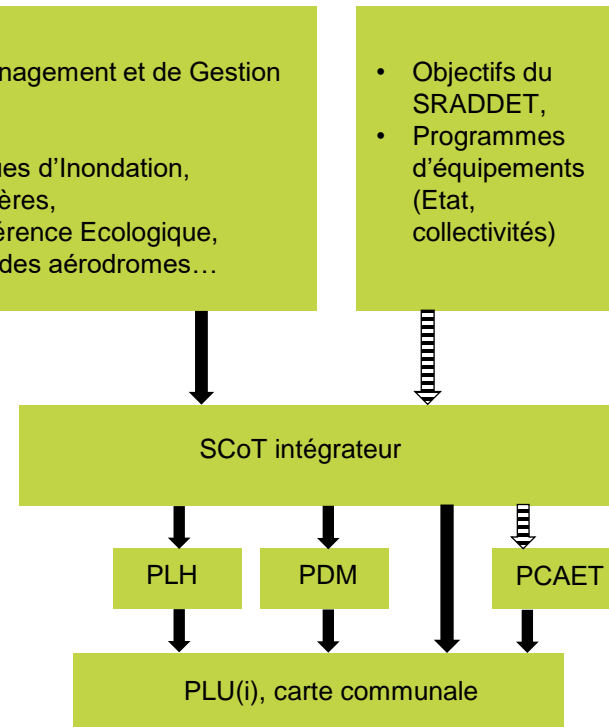
PCAET : plan climat air énergie territorial

PLU(i) : plan local d'urbanisme (intercommunal)

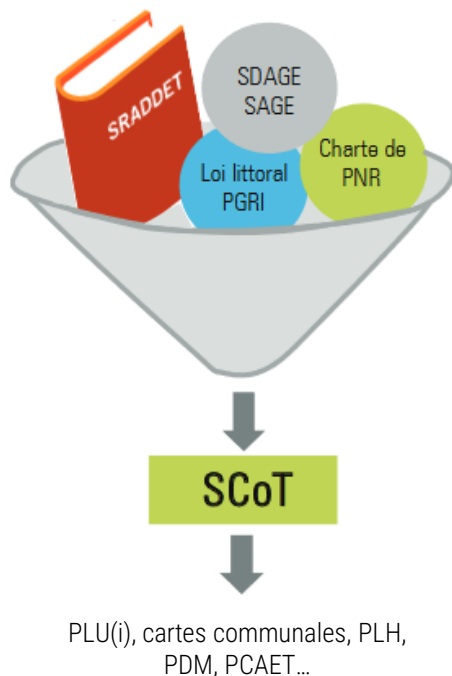
S'impose dans un rapport de compatibilité



S'impose dans un rapport de prise en compte



Hiérarchie des normes depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2020-745 de la loi ELAN



## Le SCoT intégrateur

Le SCoT a un rôle intégrateur : c'est lui qui intègre, synthétise et contextualise les documents de rang supérieur, en particulier ceux établis aux niveaux national et régional. Il joue la fonction de filtre, le PLU(i) devant ensuite s'inscrire en compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

- Le SCoT constitue le document d'interface entre la politique d'aménagement régionale et la planification locale (« mécano SRADDET – SCoT – PLUi »)

## Compatibilité n'est pas conformité

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété de la norme inférieure aux aspects essentiels de la norme supérieure.

- Le PLU(i) doit donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu (Conseil d'Etat, 18 décembre 2017).

Une marge de manœuvre est laissée au document de rang inférieur pour préciser et développer les orientations des documents supérieurs (Conseil d'Etat, 10 juin 1998).

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDM : Plan de Mobilité Déplacements Urbains

PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation

PLH : Programme Local de l'Habitat

PNR : Parc Naturel Régional

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

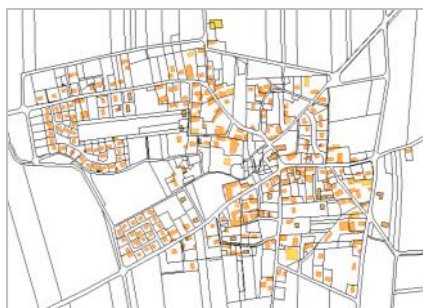
Mon terrain



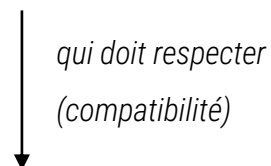
Mon permis de construire



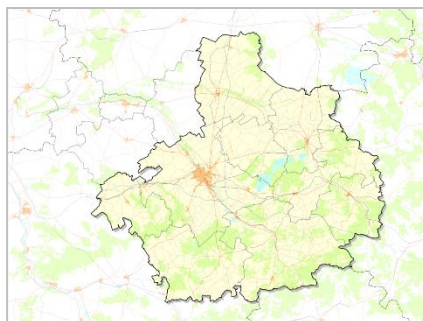
Ma commune  
(ou ma communauté d'agglomération  
/ ma communauté de communes)



Le PLU, la carte communale  
(ou le PLUi)



Mon bassin de vie



Le SCoT



- Rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale
- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) comprenant le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)

Mobiliser la palette d'outils du PLU(i) pour décliner les orientations du SCoT

- Rapport de présentation (*comprenant l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise*)
- PADD
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- POA (Programme d'Orientations et d'Action) uniquement pour les PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDM
- Règlement (écrit et graphique)
- Annexes (dont servitudes d'utilité publique)



## Opposabilité

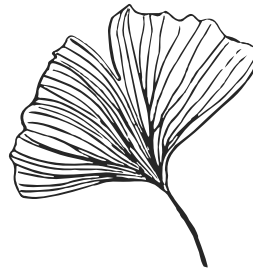
Au sein du SCoT : seul le DOO est opposable. Il s'impose dans un rapport de compatibilité.

Au sein du PLU(i) : OAP, règlement et servitudes d'utilité publique sont opposables (les OAP dans un rapport de compatibilité, règlement et servitudes dans un rapport de conformité).

Avec l'aide du syndicat (accompagnement, guide de compatibilité, fiches-outils...)



*La mise en œuvre du SCoT à travers les  
documents d'urbanisme*



## Pour une urbanisation maîtrisée et de qualité

### Ce que dit le PADD

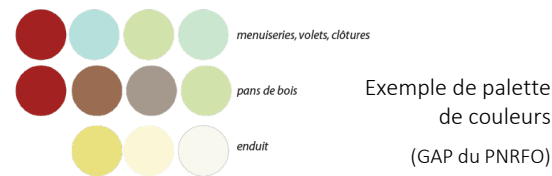
Respecter les morphologies urbaines et villageoises

### Ce que dit le DOO

- Analyser et prendre en compte les formes villageoises, l'historique des développements, les logiques d'implantation du bâti, les particularités du site, en amont de tout projet
- Favoriser l'intégration des constructions, y compris contemporaines, en cohérence avec les implantations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du contexte local
- Préserver des espaces de respiration au sein des tissus urbanisés (vergers, parcs...) ; préserver des coupures d'urbanisation entre bourgs, villages et hameaux

### ► Comment faire dans mon PLU(i) ?

- Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones à urbaniser : définir des principes d'organisation, de liaisonnement, de traitement paysager...
- Dans le règlement écrit : travailler les règles relatives à la volumétrie, à l'implantation, l'orientation et la qualité des constructions ; intégrer une palette de couleurs, un guide des végétaux, un cahier de recommandations paysagères et architecturales...



- Dans le règlement graphique, identifier des espaces paysagers ou à caractère écologique et les protéger (zone NJ, éléments de paysage...)



Exemple de projet articulé avec le tissu urbain existant, recherchant les liaisons et préservant la trame paysagère

(Lotir autrement, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Pas-de-Calais)

## Diversité des paysages et richesses écologiques

### Ce que dit le PADD

Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement

### Ce que dit le DOO

- Valoriser la présence de l'eau dans les projets et veiller à la gestion des eaux pluviales dans les aménagements
- Agir en faveur du maintien des conditions hydrauliques en préservant les écoulements naturels, en protégeant les zones humides dans leur rôle de régulation, en limitant l'imperméabilisation des sols

### ► Comment faire dans mon PLU(i) ?

- Dans les OAP des zones à urbaniser : principes de plantation ou d'espaces verts favorisant la gestion des eaux pluviales (noues, fossés...), orientation de la voirie perpendiculaire à la pente, préservation d'un boisement renforcé dans son rôle d'espace tampon, protection des linéaires de cours d'eau (fossés, canaux...)...
- Dans le règlement écrit : prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle, fixer une emprise au sol, permettre les toitures végétalisées, exiger la perméabilité des clôtures et des espaces de stationnement, définir un coefficient de biotope...



Exemples de parking perméable et noue paysagère



**Ce que dit le PADD**

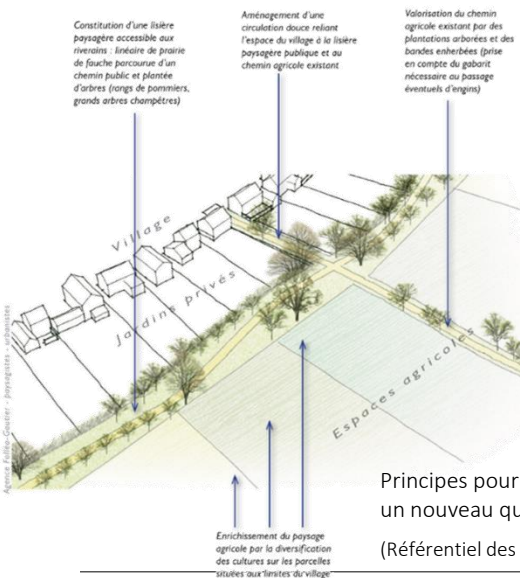
► **La déclinaison proposée dans le DOO**

► **Comment faire dans mon PLU(i) ?**

Protéger la terre agricole et considérer sa valeur agro-économique

- Protéger la vocation des espaces agricoles en prenant en compte le potentiel pédo-agronomique des terres
- Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et préservant les espaces de productions spécifiques et de proximité (prairies d'élevage, maraîchage, vergers, vignoble...)
- Eviter l'enclavement des terres agricoles, prendre en compte les problématiques de circulation et veiller à la continuité des itinéraires, inciter au regroupement et à la mutualisation des matériels et bâtiments
- Travailler à la gestion des interfaces entre espaces agricoles et espaces urbanisés et à urbaniser

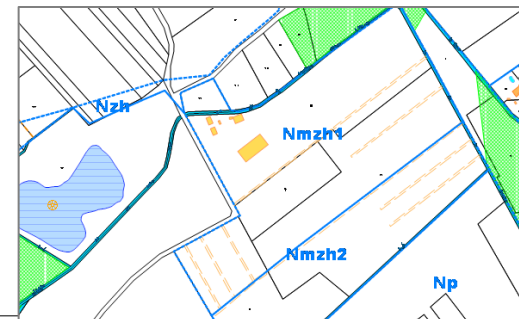
- Au règlement graphique et écrit : classement en zone A, AP(protection/patrimoine/paysage), AV (viticole), AY (regroupement des équipements et bâtiments), NM/NJ (maraîchage/jardinage), au titre des terrains cultivés à protéger en zone urbaine...
- Dans le règlement écrit ou les OAP : définir la hiérarchisation des voies (principales, secondaires...), des profils de voirie adaptés, la gestion des accès sur les chemins...
- Dans les OAP des zones à urbaniser et/ou sur le règlement graphique : définir un espace vert de transition, un principe paysager, une plantation à réaliser, un chemin à créer...



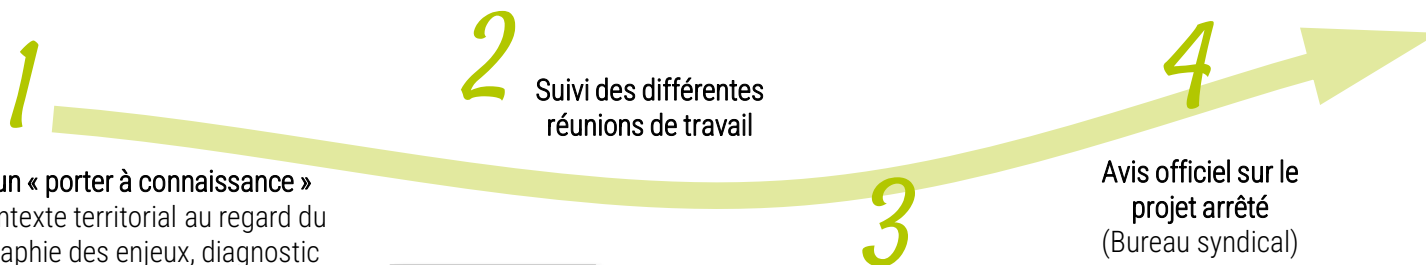
Principes pour créer une transition douce entre un nouveau quartier et l'espace agricole  
(Référentiel des Paysages de l'Aube, DDT de l'Aube)



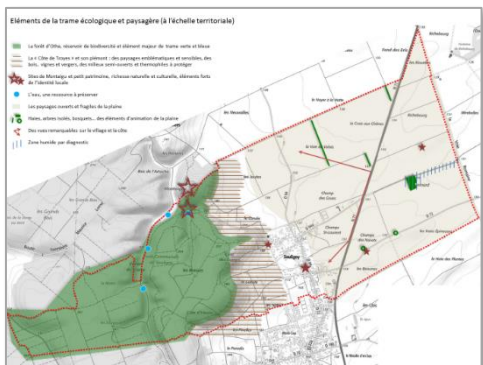
Exemple de règlement graphique de PLU, zones de maraîchage  
(Saint-Germain)



Lorsqu'est notifiée au syndicat une décision d'élaborer ou de réviser une carte communale ou un PLU(i), voici la démarche d'accompagnement proposée :



**1**  
Rédaction d'un « porter à connaissance »  
(lecture du contexte territorial au regard du SCoT, cartographie des enjeux, diagnostic de vulnérabilité, diffusion de fiches-outils...)



**2**  
Suivi des différentes réunions de travail

**3**  
Participation aux réunions des Personnes Publiques Associées

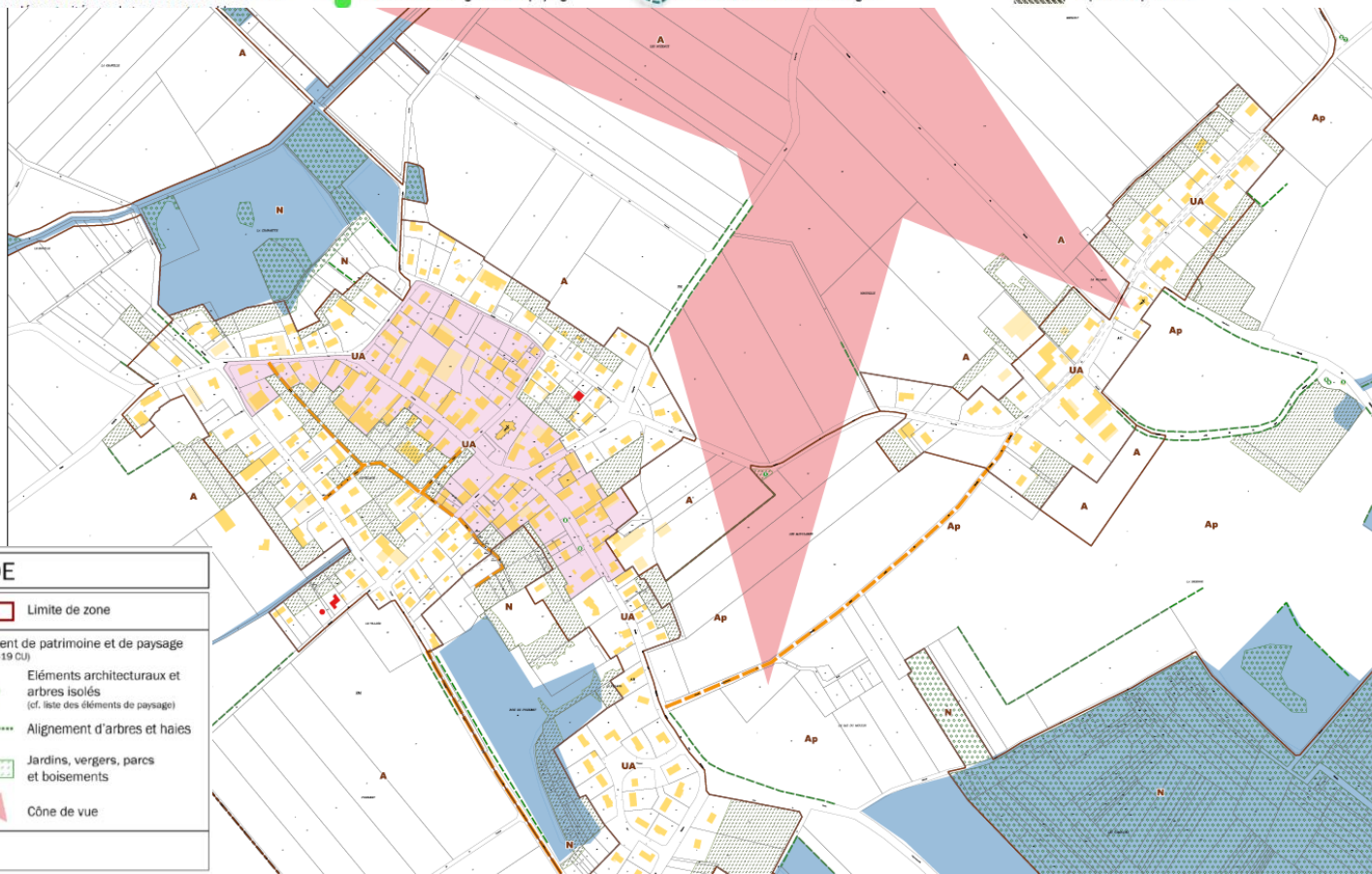
**4**  
Avis officiel sur le projet arrêté (Bureau syndical)














## Exemple d'un PLU traduisant les objectifs communaux et assurant la mise en œuvre du SCoT

ROUILLY-SACEY - Quelques enjeux et particularités de la morphologie urbaine et de la trame écologique et paysagère

-  Les villages anciens : des implantations, une architecture et une palette de teintes et matériaux typiques de Champagne
-  Un remarquable ensemble de jardins, bosquets et vergers (en écrin du village ou en respirations internes)
-  Un grand et un petit patrimoine bâti vecteur d'une identité locale à préserver, un centre bourg à valoriser, conforter et mettre au cœur du projet
-  Une situation de belvédère et des vues à maintenir et valoriser
-  Des circulations douces à maintenir et penser de manière connectée et à l'échelle communale et intercommunale en CC
-  L'arbre et le végétal, un élément structurant fort organisant le paysage
-  Éviter l'urbanisation linéaire, maintenir l'identité de chacun des villages
-  La côte de Champagne, des pentes exposées à préserver



### LEGENDE

 Limite de commune	 Limite de zone
 Espace Boisé Classé	Élément de patrimoine et de paysage (L.151-19 CU)
 Chemin à conserver (L.151-38 CU)	Éléments architecturaux et arbres isolés (cf. liste des éléments de paysage)
 Espace de centralité	 Alignement d'arbres et haies
 Limite de la zone humide dite «loi sur l'eau»	 Jardins, vergers, parcs et boisements
 Limite de la zone humide effective (données PNRFO)	 Cône de vue
 Construction manquante (à titre indicatif)	

*L'info en ligne*  
**[www.syndicatdepart.fr](http://www.syndicatdepart.fr)**



[claudie.leitz@syndicatdepart.fr](mailto:claudie.leitz@syndicatdepart.fr)

03 25 71 88 98

[aurore.chaussepied@syndicatdepart.fr](mailto:aurore.chaussepied@syndicatdepart.fr)

03 25 71 88 93

[guillaume.patris@syndicatdepart.fr](mailto:guillaume.patris@syndicatdepart.fr)

03 25 71 89 00

[andrea.ioele@syndicatdepart.fr](mailto:andrea.ioele@syndicatdepart.fr)

03 25 71 88 95



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# RÉUNION THÉMATIQUE SUR LES ACTES D'URBANISME





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# SOMMAIRE

- **CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**
- **DÉLAI D'INSTRUCTION**
- **PARCOURS D'UN DOSSIER TYPE**
- **AVIS SIMPLES OU CONFORMES**
- **QUELQUES DÉFINITIONS**



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# CHAMP D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME



PRÉFET  
DE L'AUBE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# LE CERTIFICAT D'URBANISME

<p style="text-align: center;"><b>Certificat d'urbanisme d'information (CUa)</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Renseigne sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les règles d'urbanisme applicables au terrain</li><li>- les limites administratives au droit de propriété</li><li>- les listes des taxes et participations d'urbanisme</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Pièce à joindre au cerfa</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un plan de situation</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>Certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)</b></p> <p style="text-align: center;"><i>En plus des éléments figurant dans le certificat d'urbanisme d'information, il renseigne sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le fait que le terrain puisse être utilisé pour la réalisation du projet</li><li>- l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>Pièces à joindre au cerfa</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un plan de situation</li><li>• une note descriptive succincte</li><li>• un plan du terrain faisant apparaître l'emplacement de la construction</li></ul>
---	---



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# LA DP ET LE PC

<b>CONSTRUCTIONS NOUVELLES</b> Ayant :	En droit commun		En secteur protégé	
	Construction nouvelle hauteur <u>inférieure ou égale à 12 m</u>	Construction nouvelle hauteur <u>supérieure à 12 m</u>	Construction nouvelle hauteur <u>inférieure ou égale à 12 m</u>	Construction nouvelle hauteur <u>supérieure à 12 m</u>
Une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher <b>inférieures ou égales à 5m<sup>2</sup></b>	Dispense R 421-2a	DECLARATION PREALABLE R 421-9c	DECLARATION PREALABLE R 421-11a	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-1
<b>5 m<sup>2</sup></b> Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>supérieure à 5m<sup>2</sup></b> <b>ET</b> Une emprise au sol <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b> <b>ET</b> Une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>	DECLARATION PREALABLE R 421-9a			
<b>20 m<sup>2</sup></b> Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>supérieure à 20m<sup>2</sup></b>	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-1			



# PRÉFET DE L'AUBE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES Ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise totale au-delà de 150 m <sup>2</sup>	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher (autre qu'agricole) au- delà de 150 m <sup>2</sup>
Une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher <b>inférieures ou égales à 5m<sup>2</sup></b>		Dispense R 421-13	
<b>5 m<sup>2</sup></b>			
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>supérieure à 5m<sup>2</sup></b> <b>ET</b> Une emprise au sol <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b> <b>ET</b> Une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>		DECLARATION PREALABLE R 421-17f	
<b>20 m<sup>2</sup></b>			
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>supérieure à 20m<sup>2</sup></b> <b>ET</b> Une emprise au sol <b>inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup></b> <b>ET</b> Une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup></b>		PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-14 a	DECLARATION PREALABLE R 421-17f
<b>40 m<sup>2</sup></b>			
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>supérieure à 40 m<sup>2</sup></b>		PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-14 a	



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# LE PERMIS D'AMÉNAGER

Le cas le plus fréquent de recours au permis d'aménager est celui de la création d'un lotissement qui constitue la division d'une unité foncière ou de plusieurs contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.



PRÉFET  
DE L'AUBE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# LE LOTISSEMENT

Le détachement a-t-il pour but  
de créer un(des) lot(s) destiné(s)  
à être bâti(s) ?

OUI

NON

Le projet prévoit-il la création  
d'une voie d'accès commune,  
d'espaces ou d'équipements  
communs desservant les lots à  
bâtir ?

Si la division a pour but de  
séparer une unité foncière en  
plusieurs lots bâtis, ou s'il s'agit  
du détachement d'un terrain  
pour le rattacher à la parcelle  
voisine : **aucune demande**  
**administrative à effectuer;**

NON

OUI

La propriété objet de la division  
est-elle située dans un site  
patrimonial remarquable, un  
secteur sauvegardé, dans un  
périmètre de monument  
historique ?

OUI

NON

Cette division est soumise à  
l'obtention d'un permis  
d'aménager, la procédure  
« complète » de lotissement;

Cette division est soumise à  
l'obtention d'une non-  
opposition à déclaration  
préalable de division, la  
procédure « allégée » de  
lotissement;

Permis d'aménager

Déclaration préalable  
de division



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# LE PERMIS D'AMÉNAGER

Par ailleurs, est également soumis à permis d'aménager (art. R.421-19 du code de l'urbanisme) :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports ;
- certaines aires de stationnement ouvertes au public ;
- certains travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol ; etc





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# LE PERMIS DE DÉMOLIR

Un permis de démolir est notamment exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants (art. R.421-28 du code de l'urbanisme) :

- est située dans un site patrimonial remarquable ou en abords d'un monument historique ;
- est située dans une commune qui a instauré le permis de démolir par délibération du conseil municipal ou identifiée comme élément de paysage à protéger ;
- est située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière ;
- est située dans un site classé, inscrit ou en instance de classement ;
- est elle-même inscrite au titre des monuments historiques.



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# RECOURS ARCHITECTE



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

		En droit commun	En zone U du PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher <b>inférieure ou égale</b> à 150 m <sup>2</sup>		PC sans architecte	
Surface de plancher <b>supérieure</b> à 150 m <sup>2</sup>		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension est inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup>	Extension d'une surface de plancher <b>supérieure</b> à 5m <sup>2</sup> et <b>inférieure ou égale</b> à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher <b>supérieure</b> à 20 m <sup>2</sup> et <b>inférieure ou égale</b> à 40 m <sup>2</sup>	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension <b>supérieure</b> à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension est supérieure à 150 m <sup>2</sup>	Extension d'une surface de plancher <b>supérieure</b> à 5m <sup>2</sup> et <b>inférieure ou égale</b> à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher <b>supérieure</b> à 20 m <sup>2</sup> et <b>inférieure ou égale</b> à 40 m <sup>2</sup>	PC avec architecte	
	Extension <b>supérieure</b> à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	PC avec architecte	



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Extension sur une construction existante supérieure à 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
Extension d'une surface de plancher <b>supérieure</b> ou emprise au sol à 5m <sup>2</sup> et <b>inférieure ou égale</b> à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher <b>supérieure</b> ou emprise au sol à 20 m <sup>2</sup> et <b>inférieure ou égale</b> à 40 m <sup>2</sup>	PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension <b>supérieure</b> à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol	PC avec architecte	



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## CONSTRUCTIONS AGRICOLES

**Ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les exploitations agricoles et coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) pour :**

⇒ **Les constructions à usage agricole ou constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup>. Cette exception ne s'applique pas aux entreprises de travaux agricoles (ETA).**

⇒ **Les serres de production dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m<sup>2</sup>.**



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### Précisions sur les modalités de calcul des 800 m<sup>2</sup> :

- En cas de création d'un nouveau bâtiment distinct de l'existant sur une même unité foncière : il n'est pas nécessaire d'avoir recours à l'architecte si la surface de plancher et l'emprise au sol du nouveau bâtiment est inférieure à 800 m<sup>2</sup>.
- En cas d'extension d'un bâtiment : la surface de l'extension est cumulée avec la surface existante : si le seuil est dépassé, le recours à l'architecte s'impose.
- Les plateformes nécessaires à l'activité agricole, dispensées d'autorisation d'urbanisme, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# DÉLAIS D'INSTRUCTION



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### ***Délais d'instruction de droit commun***

<b>Demande</b>	<b>DP</b>	<b>PD</b>	<b>PC MI</b>	<b>PC</b>	<b>PA</b>
<b>Délai</b>	1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### ***Majorations de délai***

- soumis à une autres réglementation : + 1 mois
- consultation d'une commission départementale : + 2 mois
- dérogation à distance exploitation agricole : + 2 mois
- permis valant autorisation d'exploitation commerciale : + 2 mois
- (...)

Majorations non cumulables : si un projet est concerné par plusieurs majorations, appliquer la plus longue.

### ***Modifications de délai***

- PD, PCMI : délai porté à 3 mois si autorisation de défrichement
- PD, PCMI, PC et PA : délai porté à 4 mois en périmètre \*MH
- PD, PCMI, PC et PA : délai porté à 5 mois pour un ERP
- PD, PCMI, PC et PA : délai porté à 10 mois si accord du ministre chargé des sites
- si permis soumis à enquête publique, délai de 2 mois à compter de la réception du rapport
- (...)



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

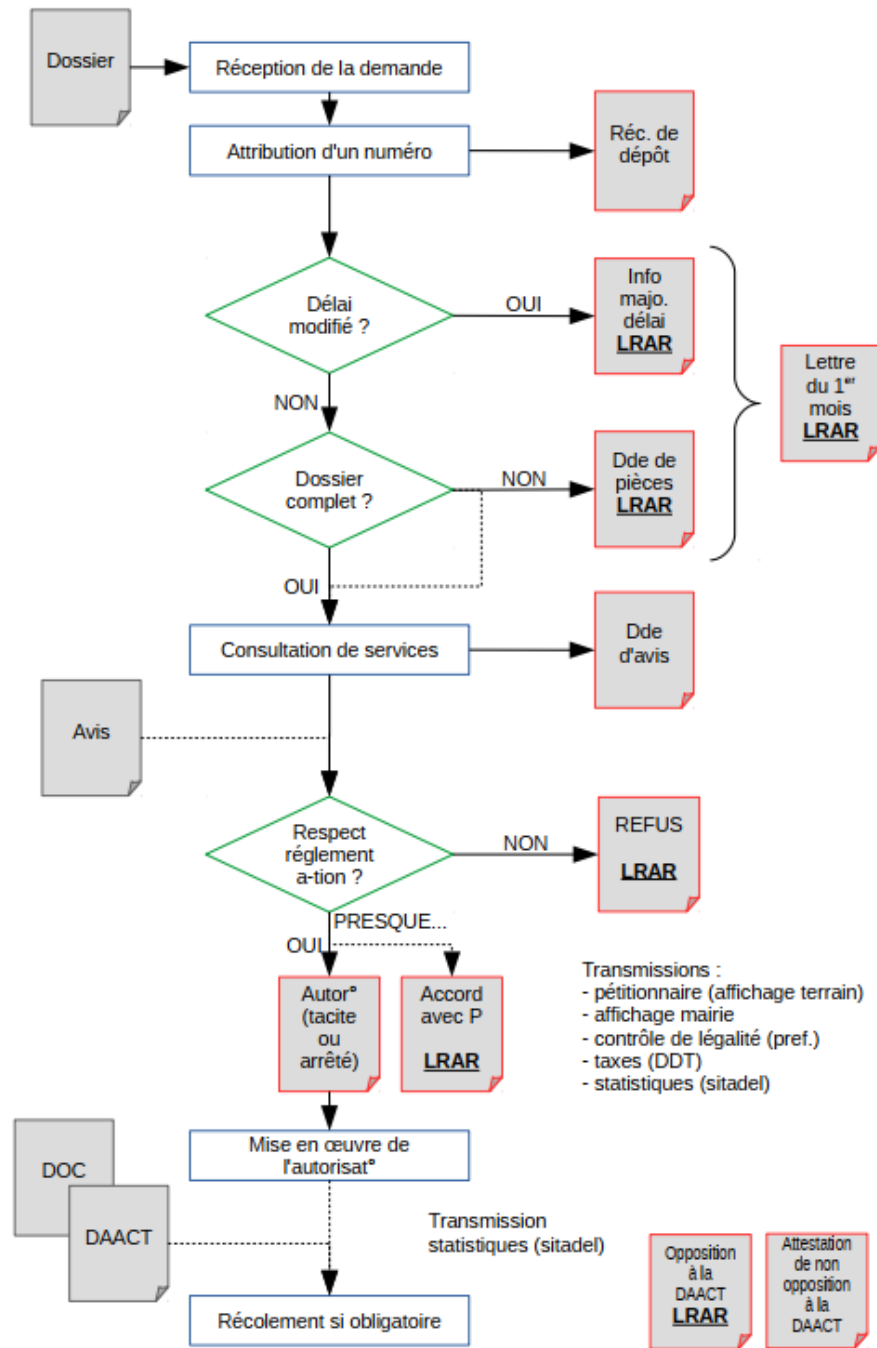
# PARCOURS D'UN DOSSIER TYPE

# SCHEMA DU PROCESSUS D'INSTRUCTION



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# AVIS SIMPLES ET AVIS CONFORMES



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# AVIS SIMPLES

L'autorité de délivrance n'est pas liée par un avis simple qui, quoiqu'obligatoire, reste purement consultatif.

La pratique consiste à reprendre les avis simples des services consultés. (ex : ARS, DDETSPP, PNRFO, SDIS, Chambre d'agriculture, DRAC, DREAL, ENEDIS, etc)



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# AVIS CONFORMES

Dans de nombreuses hypothèses, le code de l'urbanisme exige que soit recueilli, préalablement à la délivrance d'une autorisation, l'avis conforme ou l'accord d'une autorité extérieure.

En cas d'avis défavorable ou de refus d'accord, l'autorité de délivrance est tenue au rejet de l'autorisation (CE, 9 juill. 2010, n° 311468). Une autorisation délivrée en dépit d'un avis conforme défavorable est illégale (CE, 30 juill. 1997, n° 115920).

Ex : ABF, CDPENAF, CDAC, etc



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# QUELQUES DÉFINITIONS UTILES



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Surface de plancher** : la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

6- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

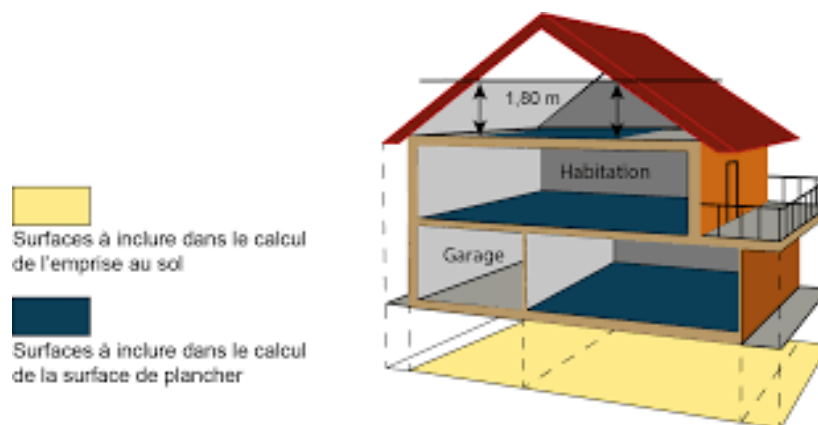
7- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Emprise au sol** : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **COORDONNEES :**

[marie-lyne.cerda@aube.gouv.fr](mailto:marie-lyne.cerda@aube.gouv.fr)

[sandrine.parizel@aube.gouv.fr](mailto:sandrine.parizel@aube.gouv.fr)

[ddt-same-bu@aube.gouv.fr](mailto:ddt-same-bu@aube.gouv.fr)



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MERCI DE VOTRE ATTENTION  
AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?**