

### 1 - Les constructions annexes

Sont des constructions annexes celles qui tant par leur destination, que par leurs caractéristiques et notamment leurs dimensions peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal d'habitation ou autres, en lui étant ou non accolée tels que notamment : garages, abris de jardin, celliers, remise, appentis.

- destination : s'agissant des pièces qui n'ont pas pour vocation d'habitation,
- caractéristiques : il s'agit des caractéristiques physiques qui doivent répondre à cet usage de non habitable et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement,
- dimension : en général de faible taille au regard du bâtiment principal.

### 2 - La notion de destination

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction qui relève de l'affectation voire de l'utilisation. La destination d'une construction vise ce pour quoi elle est ou avait été conçue, réalisée, transformée.

### 3 - Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction. Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.

### 4 - Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, ...). Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences...), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie...).

### 5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ou « équipements collectifs »).

Ensemble des installations, réseaux, bâtiments permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elle ont besoin.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

### 6 - Les constructions à destination de commerce

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Sont assimilables à des commerces les pharmacies, marchands de matériaux, concessionnaires automobiles...

### **7 - Les constructions à destination d'artisanat**

Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes...), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie...), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles, textiles, matériel ou matériaux de construction...), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile...).

### **8 - Les constructions à destination de bureaux**

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique... Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes...).

### **9 - Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)**

Industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recourent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuels nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

### **10 - Les constructions à destination d'entrepôts**

Les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

### **11 - Les constructions à destination agricole**

Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

### **12 - Les constructions à destination forestière**

Les constructions à destination forestière.

Ces constructions sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.

### **13 - Les constructions à usage de stationnement**

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher hors œuvre nette (SH.O.N.). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.

#### **14 - Notion de « local accessoire »**

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou intégrés dans la construction principale (combles, garages, pièces...) et n'ayant pas le même usage que le bâtiment principal. La destination principale de la construction l'emporte sur la destination accessoire du local, dès lors que le caractère « accessoire » de ce dernier est manifestement identifié (appréciation au regard de l'activité principale exercée par l'entreprise, de la surface affectée au local accessoire par rapport à l'ensemble du bâtiment, etc.).

Ex : locaux d'entrepôt consistant l'accessoire nécessaire d'un commerce ; bureaux constituant l'accessoire nécessaire d'un service commercial (établissement bancaire, d'assurance...).

#### **15 - Limites séparatives**

Ce sont les limites qui séparent l'unité foncière des propriétés privées voisines.

#### **16 - Accès privatif**

Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisins.

#### **17 - Alignement**

Ligne fictive déterminant la limite du domaine public existant ou projeté et des propriétés privées riveraines.

#### **18 - Emprise publique**

Surface définie par les limites du domaine public.

#### **19 - Sablière**

Pièce de bois posée horizontalement sur la maçonnerie et destinée à supporter la charpente. Par extension, limite supérieure des parois verticales de la construction.

#### **20 - Voie privée**

Voie ouverte ou non à la circulation publique mais non classée dans le domaine public.

#### **21 - Unité foncière**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

#### **22 - Équipements et matériels sensibles à l'eau**

Équipements électriques, électroniques, micro mécaniques et appareils électroménagers.

#### **23 - Affouillement - Exhaussement des sols**

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

**24- Surface de plancher :** La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres,
- les cages d'escaliers et des ascenseurs,
- les aires de stationnement,
- les caves et les celliers en habitat collectif,
- les combles non aménageables,
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif,
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).