

↳ Accès

- L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins, et reliant le terrain à la voie de desserte des parcelles (privée ou publique).

↳ 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.

↳ Bâtiment

- Un bâtiment est une construction couverte et close.

↳ 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.

↳ 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.

↳ Emprise au sol

- L'emprise au sol est 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. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface du terrain ou de l'unité foncière.

↳ 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.

↳ Espace vert de pleine terre

- Ensemble des sols du jardin d'un terrain permettant la réalisation de plantations en pleine terre, non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès

↳ 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.

↳ Faîtage

- Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

↳ 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.

↳ 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 faîtage 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.

↳ Limite de fait

- Limite constatée entre le terrain d'assiette du projet et la voie ou l'emprise publique.

↳ 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.

↳ Linéaire commercial

- En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, les linéaires commerciaux figurant au règlement graphique indiquent précisément là où les changements de destination des cellules commerciales sont limités. L'identification de ces linéaires est précise, pour avoir une continuité de cellules commerciales constituant une « masse critique » et présentant une « continuité » de cellules commerciales (ex : au moins 3). Ils peuvent être utilisés pour un alignement existant ou en projet.

↳ Local accessoire

- Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté 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 d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

↳ Surface de plancher

- Se reporter à la définition en vigueur dans le Code de l'Urbanisme (au 1^{er} novembre 2018, les dispositions de l'article R.11-22 du code précisait que la surface de plancher est la somme des surfaces de planchers clos et couverts, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de plusieurs surfaces dites techniques).

↳ Surface de vente

- La surface de vente d'un magasin de commerce de détail comprend la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à :
 - la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
 - l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
 - paiement des marchandises ;
 - la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.
- En sont notamment exclus :
 - les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
 - les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
 - les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.

↳ Terrains existant avant travaux

- Terrain existant à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir 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.

↳ Unité foncière

- La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, *commune Chambéry c/ Balmat, n°264667*). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

↳ Voies et emprises publiques

- La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) ...

DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS

↳ Selon le décret du 10 novembre 2016

Autoriser cette sous-destination...
→
...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

2 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations	> Activités
Exploitation agricole 	Constructions destinées ou concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale <i>L.311-1 du Code rural : sont considérées comme activités agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions liées au logement du matériel, des animaux et des récoltes 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de culture marine (L.311-1 Code rural) • Activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (L.311-1 Code rural) • Activités de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation (L.311-1 Code rural)
Exploitation forestière 	Constructions et entrepôts	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons forestières • Scieries • Entrepôts: stockage de bois, de véhicules ou des machines permettant l'exploitation forestière 	

Autoriser cette sous-destination...
→
...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

2 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations
Logement 	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages , à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » >> Seule distinction possible: entre les logements locatifs sociaux L.151-15 (secteurs avec un pourcentage à réaliser) et les logements locatifs sociaux L.151-41-4° (ER pour logement social)	Pas de distinction possible entre les sous-destinations <ul style="list-style-type: none"> • Résidences principales, secondaires, logement occasionnel • Maisons individuelles ou immeubles collectifs • Résidences démontables constituant l'habita permanent de leurs utilisateurs (yourtes) • Chambres d'hôtes (capacité maximale de 5 chambres / 15 personnes - D.324-13 du Code du tourisme)* • Meublés de tourisme sans prestations hôtelières • Gîtes (considérés comme meublés de tourisme)
Hébergement 	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service → Soit des constructions à vocation principalement sociale , destinées à héberger un public spécifique (1) → Mais aussi les hébergements assurant les mêmes fonctions, visant le même public, mais à vocation commerciale . (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Logements et résidences étudiants (type CROUS) (1) • Foyers de travailleurs (1) • EHPAD (1) • Maisons de retraite (1) • Résidences hôtelières à vocation sociale (1) • Résidences étudiantes avec services para-hôtelières (chambres individuelles ou collectives) (2) • Centres d'hébergement d'urgence • Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) • Centres d'hébergement des demandeurs d'asile (CADA)

Autoriser cette sous-destination...

...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

6 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations
Artisanat et commerce de détail 	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. >> cette sous-destination ne permet pas de déterminer des règles spécifiques à certains commerces.	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de détail: épicerie, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès automobile (drives). • Artisanat avec une activité commerciale de vente de biens: boulangerie, charcuterie, poissonnier... • Artisanat avec une activité de vente de services: cordonnerie, coiffeur...
Commerce de gros 	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Enseigne type METRO • Grossistes en RDC en ville
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. >> Cette sous destination autorise une grande diversité d'activités et nécessite la mobilisation d'autres outils (surface...)	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions où s'effectue une profession libérale: avocat, architecte, médecin... • Les constructions permettant l'accomplissement d'une prestation de services: assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, agences de location de matériel, « showroom », vente en téléphonie mobile, salles de sports privées, spa...
Restauration 	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. >> n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'équipement.	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurants

Autoriser cette sous-destination...

...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

6 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations
Hébergement hôtelier et touristique 	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	<ul style="list-style-type: none"> • Hôtels • Résidences hôtelières • Toutes constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens de l'art. 261-D-4°-b du Code Général des Impôts, donc réunissant au moins 3 des prestations suivantes: petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception même non personnalisée de la clientèle. • Toutes constructions à vocation touristiques: résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances... • Sont également concernés les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs
Cinéma 	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée* accueillant une clientèle commerciale	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation, et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Autoriser cette sous-destination...

...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

6 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements: <ul style="list-style-type: none"> - avec accueil du public comme fonction principale du bâtiment: mairie, préfecture... - avec accueil du public comme fonction annexe: ministère, services déconcentrés de l'Etat - Et toutes les constructions permettant d'assurer les fonctions régaliennes de l'Etat: commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, pénitenciers... • Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public: bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...), d'une service industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF...) • Maisons de services publics
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics • Constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains: fourrières automobiles, dépôts de transports en communs, stations d'épuration... • Constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergies, locaux techniques nécessaires tels que les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergies produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Autoriser cette sous-destination...

...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

6 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Etablissements d'enseignement: maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...</i> • <i>Etablissements d'enseignement professionnels et techniques</i> • <i>Etablissements de formation pour adultes (ex. AFRAT)</i> • <i>Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence,</i> • <i>Maisons de santé privées ou publiques* assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux ») >> autres maisons de santé sont rangées dans activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.</i>
Salles d'art et de spectacles 	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Salles de concert, théâtres, opéras...</i> >> <i>n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concertes ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif</i>
Équipements sportifs 	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...)</i> • <i>Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers: piscines municipales, gymnases...</i>
Autres équipements recevant du public 	Les autres équipements publics, dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Pour pratiquer un culte: église, mosquée, temples...</i> • <i>Pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête: salles polyvalentes, maisons de quartier...</i> • <i>Assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association</i> • <i>Pour accueillir les gens du voyage.</i>

Autoriser cette sous-destination...

...implique l'autorisation sans distinction de toutes ces catégories

4 SOUS-DESTINATIONS (R.151-28)	Arrêté du 10 nov. 2016	> Constructions, installations
Industrie 	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie : <ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, - Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire - Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie <p>>> Cette sous destination reste très large dans sa définition. On y retrouve les bâtiments industriels comme ceux des artisanats du BTP.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maçonnerie, menuiserie, peinture, construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques, etc... <p>>> Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser</p> <p>>> L'activité artisanale peut se définir en application de l'art. 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, modifié par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques).</p>
Entrepôt 	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux logistiques dédiés à la vente en ligne • Centres de données...
Bureau 	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions destinées au travail tertiaire • Sièges sociaux des entreprises privées • Etablissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition 	Constructions « de grande dimension » destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	<ul style="list-style-type: none"> • Centres, palais et parcs d'exposition • Parcs d'attraction • Zéniths • ...

