

## QUELQUES DÉFINITIONS

**Le terme « maître d'ouvrage »** désigne la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est effectuée et qui en règle les honoraires (directement ou indirectement).

**Le terme « maître d'œuvre »** désigne un professionnel du bâtiment à qui le maître d'ouvrage confie la mission de maîtrise d'œuvre. Un architecte est aussi un maître d'œuvre mais tous les maîtres d'œuvres ne sont pas des architectes.

*Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire si le Maître d'ouvrage est un particulier qui construit pour lui-même ou un représentant d'une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique qui édifie ou modifie pour lui-même le type de bâtiment suivant :*

- **une construction** à usage autre qu'agricole (par exemple, une habitation) dont ni la surface de plancher, **ni l'emprise au sol de la partie de la construction qui constitue de la surface de plancher ne dépasse 150 m<sup>2</sup>.**
- **une extension**, soumise à permis de construire, d'une construction à usage autre qu'agricole, si, le cas échéant, ni la surface de plancher de cette extension, **ni l'emprise au sol nouvellement créée n'a pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction ou l'emprise au sol de la partie de celle-ci constitutive de surface de plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup>.**
- une construction à usage agricole dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse 800 m<sup>2</sup>.
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont ni la fois la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse 2000 m<sup>2</sup>.

*La surface de plancher, avec l'emprise au sol, permettent aussi de savoir si un projet de construction neuve ou des travaux sur un bâtiment existant doivent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.*

**La « surface de plancher »** est la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1.80m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades (donc l'isolation des murs n'est pas comprise dans la surface de plancher). Pour les maisons individuelles, on déduit en premier :

- l'ensemble des embrasures des portes et fenêtres situées sur les murs de façade (les murs de façade sont les murs qui donnent sur l'extérieur) mais aussi en toiture (fenêtre de toit)
- les vides correspondant aux escaliers ou aux trémies d'ascenseur
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m

Ce qui donne la surface taxable. Puis on déduit encore :

- les surfaces dédiées au stationnement des véhicules (à moteur ou non) et leurs rampes d'accès et aires de manœuvre
- les combles non aménageables pour l'habitation, ou autre activité professionnelle (plancher ne supportant pas les charges d'un usage courant ou encombrement de charpente trop important)

**Le terme « emprise au sol »** est une notion qui n'a pas de définition « officielle ». Chaque commune précise les contours de cette surface telle qu'elle l'entend. A chaque PLU sa définition car cette notion a évolué au cours des différentes modifications législatives.

Cependant, l'Emprise au Sol telle qu'elle est appliquée dans les démarches d'urbanisme actuelle est considérée comme : « La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». C'est comme si l'on éclairait le bâtiment par dessus et que l'on dessinait le contour extérieur de tous les éléments du bâtiment qui font de l'ombre, puis que l'on calculait la surface de ce contour.

La mesure de l'emprise au sol est donc totalement différente de celle de la surface de plancher car des planchers superposés comptent seulement une fois

**Le terme « destination d'un local »** est défini par le code de l'urbanisme (article R.123-9). Il y a neuf destinations possibles pour une surface existante : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif. Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre.

**Le changement de destination** est par exemple le fait de transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination sont soumis à déclaration préalable

**Le terme « entrepreneur »** désigne l'entrepreneur ou le groupe d'entrepreneurs à qui le maître d'ouvrage confie l'exécution des travaux.

**Le terme « rénovation »** désigne la remise à neuf d'un ouvrage, dans un état analogue à l'état d'origine. Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

**Le terme « restauration »** désigne la remise en état, à l'identique, d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

**Le terme « réhabilitation »** désigne l'amélioration générale ou la mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, normes électriques et sanitaires, chauffage, isolation, etc.) d'un ouvrage.

**Le terme « restructuration »** désigne une réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

**Le terme « transformation »** désigne une réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de l'ouvrage.

**Le terme « reconstruction »**, partielle ou totale, désigne la construction d'un bâtiment similaire après que celui d'origine a été détruit.