



## Lexique

### L'Architecte des Bâtiments de France :

Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé, l'intervention de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire. Son avis est réputé favorable faute de réponse expresse dans les délais qui lui sont impartis.

### Changement de destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

**Coefficient d'occupation des sols :** Il détermine la surface constructible sur un terrain. Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface de terrain(ou unité foncière). Chaque zone a son COS qui est mentionné à l'article 14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ex : la constructibilité d'un terrain de 300m<sup>2</sup> situé en zone UG où le COS est égal à 0,4 est de 300m<sup>2</sup>\*0,4=120m<sup>2</sup> de plancher.

### Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux : DAACT

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. L'autorité compétente peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat (3 mois porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire), procéder à

un récolement des travaux (c'est-à-dire une vérification sur place de conformité des travaux réalisés avec ceux autorisés par le permis de construire, par la Ville et les pompiers (pour les logements collectifs, locaux d'habitation ou recevant du public) et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité.

Dans les cas prévus à l'article R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à cet article. Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente pour délivrer le permis ou prendre la décision sur la déclaration préalable met en demeure, dans le délai prévu, le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée. Lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

**(NB :** la visite de conformité est différente de celle de la Commission Communale de Sécurité, nécessaire pour les établissements recevant du public).

### **Déclaration d'ouverture de chantier : DOC**

Après l'obtention du permis de construire, le bénéficiaire démarre le chantier : il doit alors déposer une D.O.C. en Mairie, qui interrompt les délais de péremption du permis de construire.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. Il y a lotissement dès le détachement du 1<sup>er</sup> lot à bâtir.

### **Notion de maison individuelle :**

Le renvoi au code de la Construction et de l'habitation permet d'unifier la définition de la maison individuelle.

Il s'agit des immeubles à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, aux immeubles à usage professionnel et d'habitation (maximum 2 logements), aux ouvrages annexes(garages, abri de jardin...)

### **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le PLU est un document établi à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, qui fixe les règles générales d'utilisation du sol par zones, les servitudes d'urbanisme, ainsi que les orientations d'aménagement sur le territoire de la commune (ou du groupement de communes). Il a été introduit par la loi SRU [Solidarité Renouvellement Urbain] du 13 décembre 2000, complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement (E.N.L.) du 13 juillet 2006, pour remplacer a terme les POS [Plans d'Occupation des Sols]. Il doit comporter notamment un nouveau document, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui définit les

orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune (ou le groupement de communes).

Les POS en vigueur sont toujours valables, mais devront être progressivement remplacés par des PLU lors de leurs révisions.

En principe, le PLU est un document opérationnel et stratégique plus ambitieux que le POS. Il doit incarner un vrai projet de développement, notamment au travers du PADD et qui intègre un diagnostic préalable et une participation accrue des citoyens.

### **Servitude de tour d'échelle**

Droit de passage momentané permettant au propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur édifié en limite de propriété, de passer sur le fonds contigu pour réparer le mur ou la façade de ce bâtiment parce qu'il ne peut y accéder de chez lui.

**SHOB (Surface Hors Œuvre Brute)** : Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses,...

**SHON (Surface Œuvre Nette)** : La SHON est obtenue après déduction notamment de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production, etc.

### **Taxes et participations d'urbanisme**

Lors de la délivrance de l'autorisation, le demandeur est redevable de quatre taxes (taxe complémentaire/taxe locale d'équipement/taxe départementale des espaces naturels et sensibles/taxe départementale pour le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement) ainsi que de certaines participations. *Voir rubrique Taxes et participations en urbanisme.*

**Unité foncière** : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.