

### A.B.F.

Architecte des Bâtiments de France. Son avis est demandé pour tout projet situé au sein du périmètre de protection d'un monument historique.

### Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

### Annexe (à l'habitation)

Construction accessoire et complémentaire d'un bâtiment principal implanté sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente. Exemples non exhaustifs d'annexes à l'habitation : *abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher*.

### Cadastre

Document administratif recueillant des informations sur la valeur, l'emplacement et la surface des propriétés foncières, grâce auquel est déterminée l'assiette de l'impôt foncier. Ce terme désigne également l'organe administratif chargé de son établissement. Il peut être consulté en mairie. Attention, le cadastre ne remplace pas un bornage effectué par un géomètre.

### C.A.U.E.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.

### Certificat d'urbanisme

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, coefficient d'occupation des sols, limitations administratives au droit de propriété).

### Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé par les communes et détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la surface de plancher constructible sur le terrain en question.

### D.A.A.C.T.

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

### Déclaration préalable (de travaux exemptés de permis de construire)

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur d'exécuter des travaux.

### Déclaration d'intention d'aliéner

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien.

### D.O.C.

Déclaration d'Ouverture de Chantier.

### Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien par préférence à tout autre si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit, juridiquement encadré par des textes, est applicable à certains bâtiments et au bénéfice de certaines personnes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune. Il l'est par une délibération du conseil municipal, qui doit être motivée.

### Emprise au sol d'une construction

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon...). Toutefois, les ornements comme les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

### Extension

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

### Limite séparative

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

### Mitoyenneté

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

### Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le Plan local d'urbanisme s'est substitué au P.O.S. depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (S.R.U.). C'est non seulement un document d'urbanisme réglementaire mais également un véritable projet de ville. Comme le P.O.S., le P.L.U. fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il comprend un rapport de présentation, un Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement, un règlement, des documents graphiques et des annexes.

### P.P.R.I

Plan de protection des Risques d'inondation.

### Préemption

Prérogative légale pour lequel une personne privée ou publique peut acquérir un immeuble en priorité par rapport à d'autres personnes.

### Prospect

Distance minimale réglementaire entre deux édifices calculée en fonction de leur dimension.

### Ravalement (de façade)

Au sens classique de la jurisprudence, opération d'entretien correspondant à une remise en état d'une façade sans altération ni embellissement.

### Réhabiliter

Apporter le confort des normes d'aujourd'hui à un édifice en employant des techniques et des matériaux actuels. La réhabilitation conserve généralement le gros œuvre d'un bâtiment.

### Rénover

Rebâtir à neuf un bâtiment.

### Restaurer

Réparer un édifice, remettre une œuvre d'art en bon état ou dans son état initial dont l'emploi les matériaux d'origine et les techniques d'époque est recommandé.

### *SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)*

Les SCOT permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. L'élaboration d'un SCOT permet, en outre, aux communes de réaliser en commun certaines études qui seront nécessaires à l'élaboration de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui devront être compatibles.

### *Secteur sauvegardé*

Espace urbanisé protégé en raison de son intérêt patrimonial. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur y fixe les règles d'urbanisme et d'architecture qui y applicables. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'ABF.

### *Servitude*

Charge imposée à une propriété au profit d'une autre propriété (par exemple, un droit de passage).

### *Servitude de vue*

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil: 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire. Attention ! Le règlement du PLU peut fixer des règles plus contraignantes.

### *Servitude d'utilité publique*

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

### *Site classé*

Espace naturel non urbanisé protégé en raison de son intérêt patrimonial. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'ABF.

### *Site inscrit*

Périmètre de protection d'un espace en raison de son caractère historique, culturel, pittoresque. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'ABF.

### *Surface de plancher d'une construction*

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

### *Surface habitable des logements*

Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, sans tenir compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### *Surface utile*

Au sens du code de la construction et de l'habitation, surface habitable augmentée de la moitié de la superficie des annexes à l'habitation: sous-sols, ateliers, combles aménageables, balcons, loggias et vérandas (art. 353-16 du code de la construction et de l'habitation).

### *Surface corrigée*

Surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, des équipements et de la situation du logement.

### *Terrain enclavé*

Terrain qui ne dispose pas d'issue ou uniquement d'une issue insuffisante pour accéder à la voie publique.

### *Zonage du PLU*

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le P.L.U. Un P.L.U. délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

### *Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)*

Périmètre au sein duquel une collectivité publique ou un établissement de même nature procède à la réalisation d'aménagements et d'équipement des terrains.

### *Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)*

Périmètre créé par arrêté préfectoral en vue de protéger l'ensemble paysager d'un monument historique et la qualité architecturale de ses abords.

### *Zone Non Aedificandi*

Les zones non aedificandi sont des zones libres de toute construction. Dans ces zones sont interdites tant en évaluation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments existants.