

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.

• 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

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1^{er} détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable ou un permis de construire.

• 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 à 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.

• Surface de plancher

La surface de plancher de la construction résulte de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

• Taxes et participations d'urbanisme :

Lors de la réalisation de votre projet de construction, vous serez assujéti à des taxes liées à cette autorisation de construire, ainsi qu'à différents types de participations.

La réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

Ce nouveau dispositif repose sur 2 taxes :

- la **Taxe d'aménagement (TA)** « qui porte les objectifs de simplification et de rendement en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation »
- le **Versement pour sous-densité (VSD)** « qui porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et incite à une utilisation économe de l'espace »

Voir rubrique Taxes et participations en urbanisme

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