

## **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

## **Alignement**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

## **Bornage**

Opération qui a pour but de fixer la limite séparant deux propriétés contiguës (code civil art 646). Amiable, le bornage est effectué par un géomètre expert qui conclut son travail de délimitation en recueillant, dans un procès verbal, l'accord de tous les propriétaires concernés. Judiciaire, il relève de la compétence du tribunal d'instance.

## **Cadastre**

Ensemble de cartes et d'écrits permettant de situer géographiquement les propriétés, de représenter le découpage des parcelles et d'identifier les propriétaires. Document fiscal, un plan cadastral ne définit pas les limites de propriété.

## **Cahier des charges de lotissement**

Définit les droits et obligations des propriétaires de lots. Il ne peut contenir ni règles de construction, ni dispositions contraires au droit de l'urbanisme.

## **Coefficient d'occupation des sols**

Déterminé par le document d'urbanisme en vigueur, le COS est le rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher des constructions que l'on peut y édifier. Un COS de 0,50 autorise une construction de 300 m<sup>2</sup> sur un terrain de 600m<sup>2</sup>.

## **Copropriété**

C'est le droit de propriété de plusieurs personnes sur un même bien. D'une manière générale, est en copropriété toute pièce qui chevauche d'autres pièces. Les murs, gros œuvre, dalles et toitures, cages d'escaliers, sont des parties communes.

## **Certificat d'urbanisme (CU)**

C'est un acte administratif qui informe le pétitionnaire sur les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété qui sont applicables à un terrain.

## **Changement d'affectation**

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable. Les locaux régulièrement affectés à un autre usage que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation après déclaration d'affectation temporaire des locaux.

## **Déclaration de travaux (DT)**

La déclaration de travaux exemptés de permis de construire est une formalité qui doit être accomplie avant la réalisation de travaux mentionnés à l'article R422-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Déclaration D'intention D'Aliéner (DIA)**

Formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. La déclaration est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente. C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente.

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

Le droit de préemption urbain est un droit permettant aux communes de se substituer aux acquéreurs de biens immobiliers nécessaire à la réalisation d'une action d'intérêt général. Il permet aux communes d'être informées des projets de transaction par l'obligation faite aux propriétaires de déposer une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

### **Délimitation**

C'est l'opération préalable et préparatoire au bornage.

### **Dénivelée**

Différence de niveau entre deux points du terrain.

### **Division**

Fait de diviser un terrain en une ou plusieurs parcelles.

### **Division en volumes**

Superposition de volumes qui peuvent être à la fois publics et privés, sans parties communes.

### **Document d'arpentage**

Établi par un géomètre expert, il sert à désigner toute nouvelle parcelle de terrain (modification ou création) en vue de sa cession ou de la mise à jour du plan cadastral.

### **Egout du toit**

Limite basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, orielles, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60m au-dessus du sol naturel avant travaux.

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### **Hauteur de construction**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

### **Mitoyenneté**

Droit de propriété que partagent deux propriétaires de parcelles contiguës sur une clôture ou sur un mur édifié sur la limite séparative de leurs propriétés.

### **Prospect**

Règle de distance minimale entre la construction projetée et la voie desservant le terrain, sa limite de propriété ou un bâtiment voisin. Ainsi, la longueur du prospect est souvent égale à la hauteur du bâtiment voisin.

### **Permis de construire (PC)**

C'est une autorisation administrative qui doit être obtenue avant d'entreprendre une construction nouvelle ou de modifier une construction existante.

### **Permis de démolir (PD)**

C'est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment.

### **Permis de lotir (LT)**

Le lotissement est une opération qui consiste à diviser un terrain en plus de deux lots à construire sur une période de moins de 10 ans. Cette opération est soumise à autorisation administrative préalable.

### **Plan d'aménagement de zone (PAZ)**

C'est un document d'urbanisme qui se substitue au POS à l'intérieur d'une ZAC.

### **Plan d'occupation des sols (POS)**

C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire.

### **Plan local d'urbanisme (PLU)**

Le plan local d'urbanisme est le document de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal. Il remplace depuis la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain de décembre 2000) les plans d'occupation des sols (POS). Les PLU ne définiront plus uniquement la destination des sols et leur taux d'occupation, mais deviendront le cadre de cohérence des différentes actions de la commune en matière d'aménagement. Outil de la politique urbaine et territoriale, le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

### **Récolement**

Opération qui consiste à relever la position et à dresser le plan des éléments matériels d'un ouvrage (bâtiment, réseaux, voirie...) en cours ou en fin de travaux, afin d'en connaître la situation exacte après son achèvement.

### **Surface hors œuvre brute (SHOB)**

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour. (Les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12 novembre 1990).

## **Surface hors œuvre nette (SHON)**

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction : des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

## **Surface plancher**

### **Servitudes**

Administratives, elles sont imposées à des propriétaires privés dans un but d'intérêt général. Privées, elles peuvent être soit d'origine légale, soit de nature conventionnelle si elles résultent de l'accord des parties. Ce sont des charges imposées au propriétaire d'un terrain (dit "fonds servant") au profit d'un autre (propriétaire du "fonds dominant").

Exemples : servitude de passage, de vue, d'écoulement des eaux de pluie, etc.

### **Servitude d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité Publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le POS/PLU de respecter les servitudes d'utilité publique. Par exemple, un Plan de protection des Risques naturels prévisibles vaut servitude d'utilité publique annexé au PLU.

### **Toit terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées sur maçonnerie, piliers...sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

### **Unité foncière**

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

### **Zonage**

Le territoire Grignois couvert par le PLU est divisé en plusieurs zones. Un règlement définit pour chacune de ces zones le caractère de la zone et les dispositions d'urbanisme applicables.

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

Une ZAC est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés. Cette procédure consiste donc à la fois à produire des constructions et à réaliser des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux...) et de superstructure (classe supplémentaire dans une école, etc..).

### **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.