

LEXIQUE

Alignement

En matière de voirie, on entend par alignement le tracé fixant, au moyen de lignes géométriques, la limite, légale, actuelle ou future, de la voie publique.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme donne, en plus des renseignements d'urbanisme, des informations sur l'usage possible du terrain (constructibilité, division de propriété, droits à construire, etc.) et les règles de construction (implantation des bâtiments, gabarit, plafond des hauteurs, densités, etc.). Le certificat d'urbanisme est gratuit. Il est délivré dans un délai de deux mois. Sa durée de validité est de un an.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il détermine la surface constructible sur un terrain. Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain. Chaque zone a son coefficient qui est mentionné au règlement de P.O.S

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 d'intention d'aliéner (DIA)

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. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la mairie de Juvnac.

Déclaration de travaux

La déclaration de travaux exemptés de permis de construire est une formalité qui doit être accomplie avant la réalisation des travaux mentionnés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme.

Droit de préemption urbain (DPU)

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).

Espace boisé classé à créer ou à conserver

L'espace boisé classé au plan d'occupation des sols est une zone protégée non constructible destinée à préserver ou à créer un espace vert.

Note de renseignement d'urbanisme (N.R.U.)

Elle concerne les transactions effectuées sur des immeubles bâtis ou non bâtis sans modification de leur état.

Permis de construire

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

Permis de démolir

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

Permis de lotir

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.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), est un document du Plan Local d'Urbanisme (PLU) créé par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues dans l'ensemble de la commune.

Plan local d'urbanisme (PLU)

Les plans locaux d'urbanisme, créés par La loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, remplacent les plans d'occupation des sols. Ce document, plus simple à élaborer ou à réviser, présentera le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Il doit être compatible avec les autres documents de planification et notamment le schéma de cohérence territoriale. Il permettra aux maires de mieux définir les règles d'urbanisme les mieux adaptées à la situation de leur commune et à leur projet urbain.

Les POS sont réformés pour permettre aux communes de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique. Les plans locaux d'urbanisme ne définissent plus simplement la destination générale des sols mais deviennent le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement d'une commune. Ils peuvent exposer les actions et les opérations envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement et le renouvellement urbain. Le plan local d'urbanisme porte sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes.

Il fournit un cadre pour l'intervention publique ou privée dans les quartiers en

mutation.

Les plans d'aménagement de zones sont réintégrés dans le plan local d'urbanisme de la commune, qui prend en compte les politiques d'aménagement opérationnel.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des plans locaux d'urbanisme sont considérablement simplifiées pour réduire les contentieux qui ne portaient que sur la forme. Une procédure d'urgence pour permettre la réalisation des projets présentant un caractère d'intérêt général est mise en place.

Les procédures de concertation et d'enquête seront généralisées et préalables à toute règle nouvelle. Comme l'ancien POS, le plan local d'urbanisme sera élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, en association avec les autres personnes publiques concernées et avec l'État. Une fois approuvé, il sera tenu à disposition du public.

Le POS actuel tient lieu de PLU jusqu'à sa prochaine révision qui suivra la nouvelle procédure de Plan Local d'Urbanisme.

Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

C'est le document qui fixait 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. Il est rebaptisé Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis l'application de la loi dite SRU n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui remplace les plans d'occupation des sols par les plans locaux d'urbanisme (procédure simplifiée et zonage élargi à plusieurs communes).

Renseignements d'urbanisme

Les renseignements d'urbanisme indiquent pour toute parcelle, bâtie ou non bâtie, située à Juvignac :

- Le plan d'urbanisme applicable
- La position des alignements
- La situation au regard du Droit de Préemption Urbain « simple » ou « renforcé »
- Les réserves (voirie, espace vert, équipement public)
- Les servitudes d'utilité publique - Les opérations publiques d'aménagement
- Des observations et des prescriptions particulières
- L'obligation faite aux propriétaires de déposer, préalablement à la vente d'un bien immobilier, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (dans le cas où s'applique le Droit de Préemption Urbain).

Schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.)

Selon Art. L. 122-1. de la Loi SRU, les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des 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. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des

politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Secteur sauvegardé

Les secteurs sauvegardés sont des secteurs présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

C'est la surface de tous les planchers d'une construction y compris les murs à laquelle s'ajoutent des surfaces dites non habitables (les garages, les terrasses, les surfaces de moins de 1,80 mètres sous plafond, certaines annexes).

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

C'est la surface hors œuvre nette d'une construction prise en compte dans le calcul du C.O.S. Elle s'obtient en soustrayant de la surface hors œuvre brute les surfaces dites non habitables.

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 POS/PLU.

Zonage

Le territoire juvignacois couvert par le plan local d'urbanisme (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)

C'est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la réalisation de construction ou d'installation d'équipements collectifs.

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.