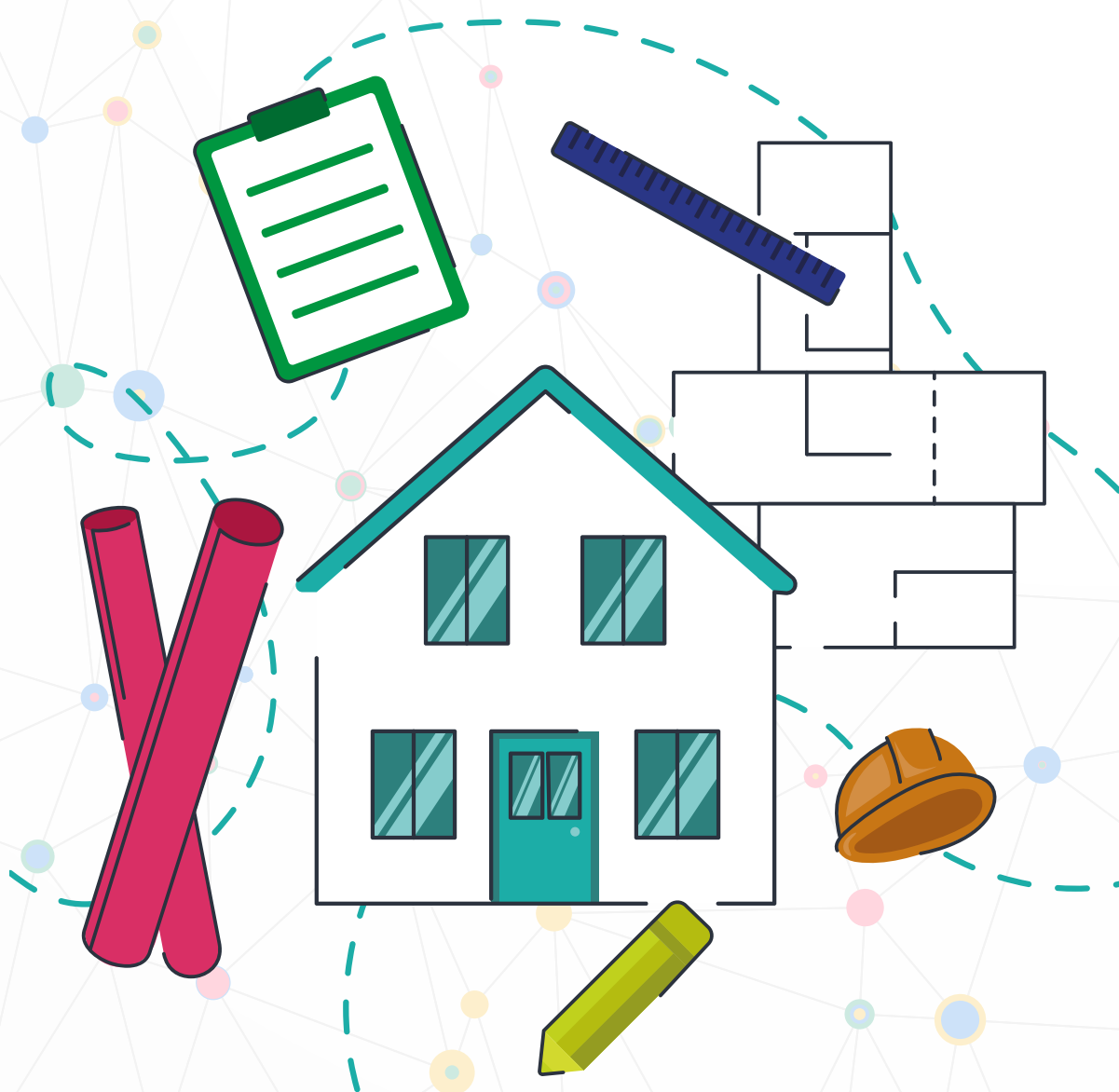


GUIDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Simplifier vos démarches



INFORMATIONS

Vous projetez de construire, d'agrandir votre logement, de construire un garage, une clôture...

Autant de démarches nécessitent le plus souvent d'obtenir une autorisation d'urbanisme préalable aux travaux et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Aussi, à travers ce guide, nous avons souhaité vous éclairer simplement sur les démarches à engager, vous faciliter la mise en œuvre de votre projet en vous permettant d'obtenir une autorisation dans les meilleurs délais.

Celui-ci n'a pas vocation à être exhaustif en présentant tous les cas de figure possibles, ni la prétention de se substituer au Code de l'urbanisme et au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il synthétise néanmoins les cas les plus courants qui se présentent à l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de vous aiguiller au mieux dans votre démarche.

Les services urbanisme des communes de Bièvre Est restent votre interlocuteur privilégié tout au long de votre démarche et peuvent vous accompagner, en amont du dépôt de votre dossier, pour vous apporter quelques conseils simples permettant d'améliorer votre projet du point de vue de sa faisabilité réglementaire. Pour les cas les plus complexes, le service urbanisme intercommunal de Bièvre Est accompagne également les communes et les porteurs de projet.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet.

Le service urbanisme intercommunal de Bièvre Est



SOMMAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal..... p.4

Quel est mon projet..... p.5

- 1. Achat / vente d'un terrain **p.6**
- 2. Construction d'une maison individuelle ou d'un nouveau bâtiment **p.7**
- 3. Aménagement / rénovation d'une construction existante **p.8**
- 4. Construction d'une extension **p.10**
- 5. Changement de destination d'une construction existante **p.11**
- 6. Démolition d'une construction existante **p.12**
- 7. Détachement d'un ou plusieurs lots à bâtir en lotissement **p.12**
- 8. Projets situés en zone de risques naturels **p.13**

Comment déposer mon dossier ?..... p.14

Comment est instruit mon dossier ?..... p.21

Quels sont les suites de mon dossier ?..... p.22

Quelques définitions p.26

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Avant d'entamer toute démarche d'urbanisme liée à votre projet, il est essentiel de se référer à la réglementation en vigueur.



Celle-ci est principalement déclinée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bièvre Est, document d'urbanisme approuvé le 16 décembre 2019 à l'échelle des 14 communes de Bièvre Est, et modifié à plusieurs reprises depuis son approbation.

Le PLUi est un document complexe disposant de nombreux documents.

3 pièces réglementaires sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme :

Le règlement graphique (ou zonage), qui se décline en 5 plans par commune

- Plan A : zonage général
- Plan A' : zonage zoomé sur le centre-bourg
- Plan B : contraintes et nuisances
- Plan B' : risques naturels
- Plan C : environnement et paysage

NB : pour les projets à destination économiques ou commerciales, un atlas des mixités fonctionnelles accompagne également ce règlement

Le règlement écrit, qui se décline en 4 tomes :

- Tome 1 : lexique et dispositions communes
- Tome 2 : règlement par zone
- Tome 3 : règlement des risques naturels
- Tome 4 : règlement du patrimoine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

il s'agit d'un document guide pour l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques pour les communes, où les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles (laissant une certaine souplesse) avec les orientations liées.

Plusieurs possibilités s'offrent à vous pour consulter le PLUi de Bièvre Est :

- en version numérique sur le site internet de Bièvre Est :
<https://www.bievre-est.fr/territoire-environnement/plui/>
- via le lien sur le site du géoportail de l'urbanisme :
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>
- en version papier (en mairie de votre projet, ou au siège de la Communauté de communes de Bièvre Est)

QUEL EST MON PROJET ?

Ce chapitre traite des types de projets les plus courants :

- Achat / vente d'un terrain
- Construction d'une nouvelle maison ou d'un nouveau bâtiment
- Aménagement / rénovation d'une construction existante (bâtiment ou ses abords)
- Construction d'une extension
- Changement de destination d'une construction
- Démolition d'une construction existante
- Détachement d'un ou plusieurs lots à bâtir en lotissement

Si vous êtes concernés par un autre type de projet (Construction d'un Établissement recevant du public, une ICPE «Installation classée pour la protection de l'environnement», une modification de façade de commerce, ...) vous pouvez prendre contact avec le service urbanisme de votre mairie.



1. Achat / vente d'un terrain :

Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir ? Vous souhaitez faire une donation ?

Il est recommandé de demander à la mairie un **certificat d'urbanisme (CU)** avant d'effectuer une de ces opérations.

Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain.
Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme :

CU d'information (de type A)

Si vous n'avez **pas encore de projet de construction** sur le terrain, vous pouvez demander un **CU d'information**. Il vous renseigne notamment sur les règles d'urbanisme de la parcelle, les taxes et les servitudes.

CU opérationnel (de type B)

Si vous avez un **projet de construction** sur le terrain, vous pouvez demander un **CU opérationnel**. Il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.



Durée de validité d'un CU

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 18 mois à compter de sa délivrance.

Dans le cadre d'un CUb, les règles opposables seront celles en vigueur au moment de sa délivrance.

Prolongation de la durée de validité d'un CU

Vous pouvez demander une prolongation de votre CU. Elle peut être accordée pour une période d'un an si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

L'absence de réponse écrite, dans les 2 mois qui suivent la réception de la demande, vaut la prolongation du CU. La prolongation prend effet au terme de la validité du certificat initial.

Lorsque la mairie refuse la prolongation du CU, elle doit en préciser les motifs. Il est alors conseillé de déposer une nouvelle demande de CU pour obtenir un nouveau certificat dont le contenu sera à jour.

2. Construction d'une maison individuelle ou d'un nouveau bâtiment

Vous souhaitez construire une maison d'habitation, vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez sur : www.service-public.fr

Votre dossier de permis de construire est instruit par **le service instructeur de la Communauté de communes Bièvre Est, (sauf pour Apprieu et Renage), mais la mairie reste le guichet unique pour déposer votre dossier ainsi que pour toute demande de renseignements sur votre dossier.**

Le délai d'instruction de droit commun est de 2 mois pour une maison individuelle et de 3 mois pour les autres projets à compter de la réception de votre dossier.

Si le dossier est incomplet, la commune dispose d'un mois à compter de la réception du dossier en mairie pour demander des pièces complémentaires, ce qui interrompt le délai d'instruction. À compter de la réception du courrier de demande de pièces complémentaires, vous avez 3 mois pour déposer les documents demandés. À partir de la date de dépôt des pièces complémentaires, le délai d'instruction de 2 mois ou 3 mois selon le projet, repart.

Si les pièces complémentaires ne sont pas fournies dans le délai de 3 mois, la demande de permis de construire fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

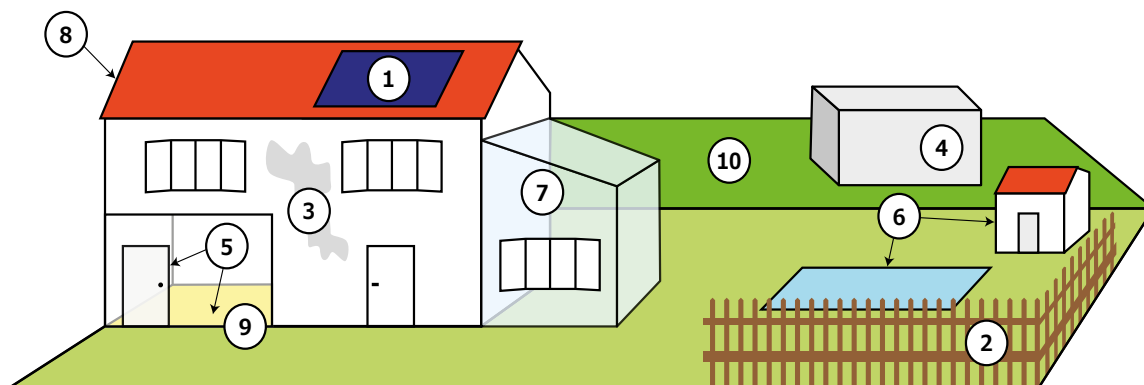
Ai-je besoin d'un architecte pour mon projet ?



Projet soumis à permis de construire (PC ou PCMI)	Recours OBLIGATOIRE à un architecte
Surface de plancher (SP) > 150 m ²	✓
Surface de plancher (SP) ≤ 150 m ²	✗
Dépôt d'un permis de construire par une personne morale	✓
Dépôt d'un permis de construire modificatif dont le permis initial a été établi par un architecte (si le recours à l'architecte était obligatoire dans le PC initial)	✓



3. Aménagement / rénovation d'une construction existante



- Je souhaite uniquement connaître les règles applicables à mon terrain : Je dépose un certificat d'urbanisme
- Mon projet ne crée aucune surface : La mention « aucune formalité » n'exclut pas la conformité au PLUi. Toujours se référer à ce document, quel que soit le type de travaux envisagés.
- Mon projet crée de la surface (surface de plancher ou emprise au sol) : C'est la nature du projet et sa surface qui déterminent le type de dossier à déposer



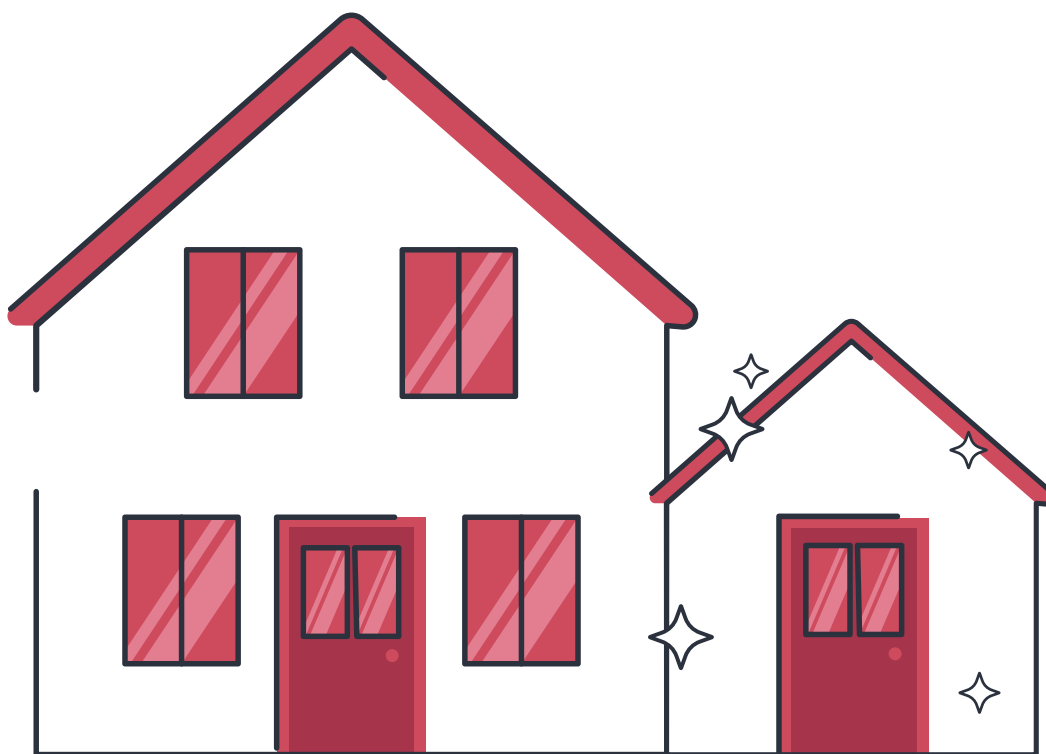
1	Je souhaite poser des panneaux solaires	→	Déclaration préalable	
2	Je souhaite clôturer mon terrain	→	Déclaration préalable	
3	Je souhaite modifier la façade de ma maison (changer les fenêtres, refaire l'enduit, mettre des volets...)	→	Déclaration préalable	
4	Je souhaite changer la destination* des locaux (exemple : transformer un hangar agricole en habitation) sans modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade	→	Déclaration préalable	
5	Je souhaite changer de destination des locaux et modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade	→	Permis de construire	
6	Je souhaite construire une annexe (abri de jardin, piscine...)	→	Déclaration préalable	Permis de construire
7	Je souhaite réaliser une extension (agrandissement de la construction existante présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci)	→	Déclaration préalable	Permis de construire
8	Je souhaite construire ma maison	→	Permis de construire	
9	Je souhaite démolir un bâtiment	→	Permis de démolir	
10	Je souhaite diviser mon terrain	→	Déclaration préalable	Permis d'aménager

* La destination d'une construction correspond à la nature de son occupation. Les destinations sont définies limitativement par le Code de l'Urbanisme (articles R.151-27 à R.151-29)

Les formulaires CERFA sont disponibles en téléchargement sur le site internet : www.service-public.fr.



De nouvelles versions sont publiées régulièrement, veuillez à bien vérifier que vous êtes en possession de la dernière version. Les formulaires précisent le nombre de dossier à déposer.



4. Construction d'une extension

Ai-je besoin d'un architecte pour mon projet ?

**Hors zone
U du PLU**

**Zone U du
PLU**

Extension **Sur une construction existante $\leq 150 \text{ m}^2$ de surface de plancher**

Si la surface de plancher future, après extension est $\leq 150 \text{ m}^2$	Extension d'une surface de plancher $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher $> 20 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$	Permis de construire sans architecte	Déclaration préalable
	Extension $> 40 \text{ m}^2$ de surface de plancher	Permis de construire sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension est $> 150 \text{ m}^2$	Extension d'une surface de plancher $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher $> 20 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$	Permis de construire avec architecte	
	Extension $> 40 \text{ m}^2$ de surface de plancher	Permis de construire avec architecte	

Extension **Sur une construction existante $> 150 \text{ m}^2$ de surface de plancher**

Extension d'une surface de plancher $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$	Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher $> 20 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$	Permis de construire avec architecte	Déclaration préalable
Extension d'une surface de plancher $> 40 \text{ m}^2$	Permis de construire avec architecte	

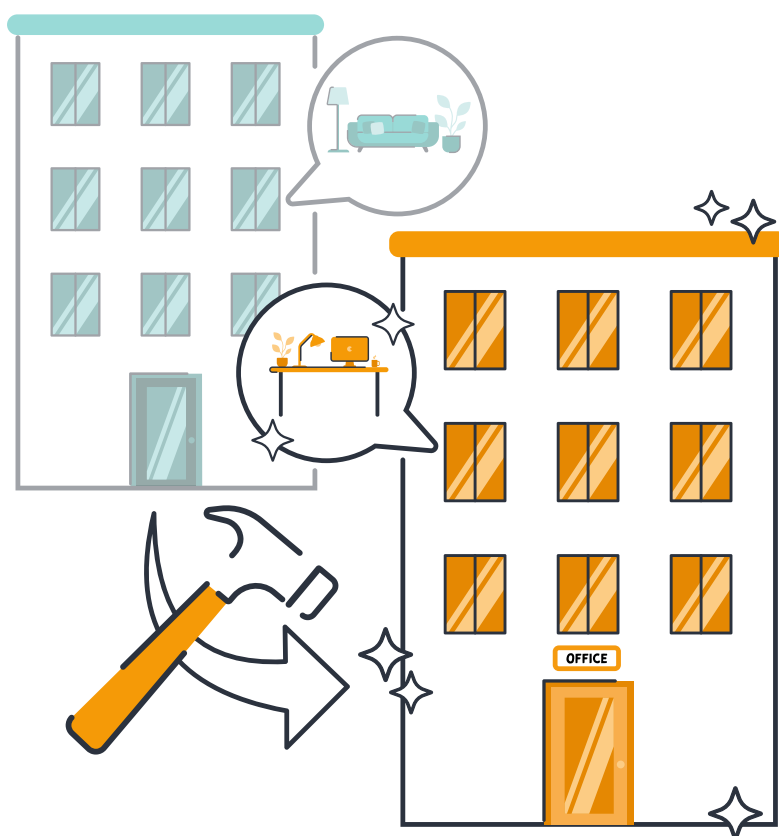


5. Le changement de destination d'une construction (cf définition du changement de destination page 27)

Vous changez la destination d'un bâtiment (transformation d'un immeuble de bureaux en habitation, d'une habitation en cabinet de consultation, etc.) :

Il n'y a pas de travaux ou ces travaux ne modifient pas la façade du bâtiment ni sa structure porteuse, vous avez besoin d'une **Déclaration Préalable**. Vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez sur www.service-public.fr

Les travaux modifient la façade du bâtiment ou sa structure porteuse, vous avez besoin d'un **permis de construire**. Vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez sur www.service-public.fr



6. Démolition d'une construction existante (cf définition d'une construction page 24)

Toutes les communes du territoire ayant instauré par délibération le recours au permis de démolir, vous êtes soumis à une autorisation au titre de l'urbanisme.

Vous voulez démolir tout ou une partie d'un bâtiment, vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez sur www.service-public.fr.



Si votre projet de démolition est accompagné d'une construction ou d'un aménagement nécessitant un permis de construire, vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez sur www.service-public.fr. Dans ce cas, la demande réalisée au titre du permis de construire vaut également demande d'autorisation de démolir.

7. Détachement d'un ou plusieurs lots à bâtir en lotissement (cf définition d'un lotissement page 28)

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Les lotissements qui prévoient **la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots** (y compris le raccordement aux différents réseaux), ou dans un périmètre de l'Architecte des Bâtiments de France, sont soumis à un **permis d'aménager**. Vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez : sur www.service-public.fr.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Les lotissements **sans aménagements de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots** ou hors périmètre de l'Architecte des Bâtiments de France, sont soumis à **déclaration préalable de lotissement**. Vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à votre projet que vous trouverez sur www.service-public.fr.

Pour rappel, l'article 3.4.1 – Accès du Tome 1 Dispositions réglementaires communes et lexique du règlement du PLUi prévoit : « *Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions*

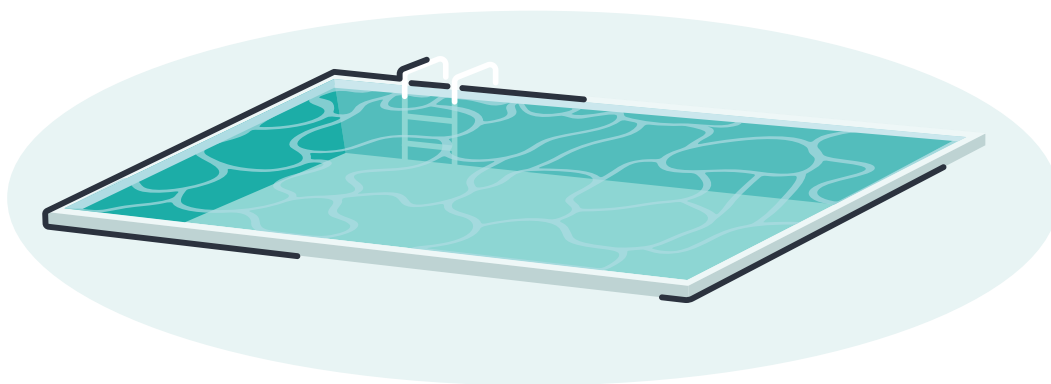


*de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. À ce titre, toutes les dispositions devront être prises pour éviter l'arrêt des véhicules sur la voie publique pendant la manœuvre d'un portail. Les accès devront être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche des engins de sécurité, de défense contre les incendies, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères. Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver les terrains limitrophes. **Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière, y compris en cas de division d'une propriété bâtie ou non.***

Deux accès peuvent être admis ou imposés si l'importance ou la nature de l'opération le nécessite. »

8. Projets situés en zone de risques naturels

- Si votre projet se situe en zone de risques naturels (quelle que soit la zone de risque), le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et cela pendant la phase de travaux également. **Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie sous forme d'attestation en s'appuyant, s'il l'estime nécessaire, sur un expert technique compétent dans ce domaine.**
- Si votre projet se situe en zone de risque de glissement de terrain ou de suffosion, **le projet doit faire l'objet d'une étude géotechnique adaptée** (étude de sol, de stabilité de versant, de structure...) qui doit d'une part préciser le niveau de l'aléa et la faisabilité du projet et d'autre part définir les principes constructifs et organisationnels adaptés à la nature du terrain garantissant la sécurité des biens et des personnes au niveau du projet et sur le territoire avoisinant. Le maître d'ouvrage devra joindre, aux pièces exigées dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, **une attestation établie par l'architecte du projet ou un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant la prise en compte de ses préconisations dans le projet au stade de la conception** (dispositions constructives, emplacement, etc.).
- Si vous avez un projet de piscine situé en zone de risque de glissement de terrain ou de suffosion, en cas de vidange de la piscine, l'eau ne devra s'écouler ni sur la chaussée, ni dans le fossé de la route ; elle devra être évacuée par une entreprise spécialisée.
- Si vous avez un projet de piscine situé en zone de ravinement et ruissellement sur versant, en crue rapide des rivières, en inondation sur pied de versant, ou en crue des ruisseaux torrentiels des torrents et des rivières torrentielles, conformément aux recommandations du Pôle expertise des risques naturels de l'Isère, la piscine doit être balisée pour connaître précisément son emplacement. En effet, lors de la crue, la topographie du sol est gommée, même avec 50 cm d'eau boueuse, ce qui peut rendre dangereux le déplacement en dehors de la maison.



COMMENT CONSTITUER MON DOSSIER ?

Cette partie traite des types d'autorisations d'urbanisme les plus courantes : les permis de construire et les déclarations préalables de travaux.

Après avoir rempli l'imprimé CERFA correspondant à votre projet, lisez attentivement le bordereau des pièces à joindre pour savoir quels documents doivent constituer votre dossier.

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire CERFA doit être soigneusement rempli et le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise en fonction des projets. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Quels documents dois-je transmettre à l'appui de mon dossier de déclaration préalable ?

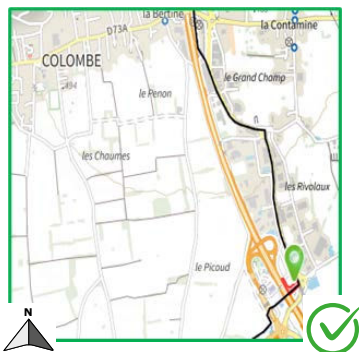
DP1 : Le plan de situation

[Article R.431-36 a) du Code de l'urbanisme]

Permet de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune. L'échelle choisie doit permettre de repérer clairement le terrain dans la commune. Vous pouvez réaliser le plan de situation sur le site www.geoportail.gouv.fr ou sur

www.cadastre.gouv.fr.

Le plan de situation est à joindre obligatoirement dans tous les cas.



Le plan présente suffisamment de points de repère pour localiser le projet sur la commune (église, nom de hameau, axes structurants, cours d'eau, ...).

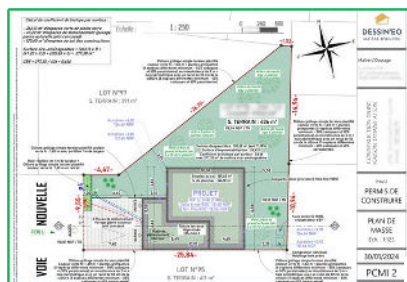


Les points de repère sont insuffisants pour localiser le terrain à l'échelle de la commune et les informations à reporter sont manquantes.

DP2 : Le plan de masse

coté dans les 3 dimensions
[Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme]

Le plan de masse doit être coté dans les 3 dimensions, réalisé à l'échelle complétée avec la mention de l'échelle traduite en échelle graphique. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux. Il présente le terrain et le projet dans sa totalité.

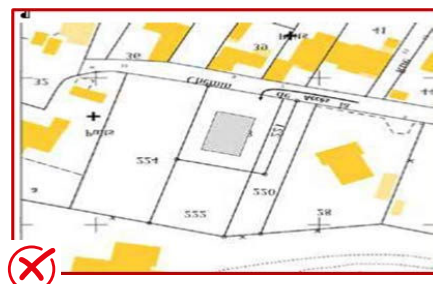


Échelle graphique



À NOTER :

Si une partie du terrain est situé en zone de risque naturel, le plan de masse est à matérialiser avec la limite de zone de risque naturel

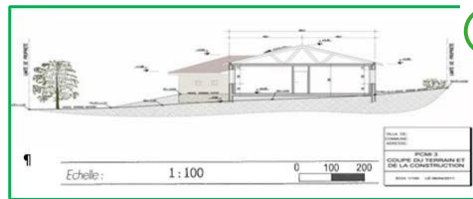


DP3 : Le plan en coupe

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ces incidences sur le terrain existant avant projet. Il doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après les travaux.
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.
- Son échelle, traduite en échelle graphique

**À NOTER :**

Pour les dossiers de déclarations préalables, la pièce DP3 n'est à fournir que si le profil du terrain est modifié par les travaux projetés (ex : pour un projet de piscine un plan en coupe est à joindre au dossier).



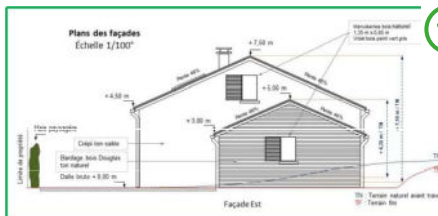
Les niveaux du terrain naturel et du terrain fini n'apparaissent pas, n'est pas représenté de limite à limite, pas d'indication d'échelle.

DP4 : Le plan des façades et des toitures

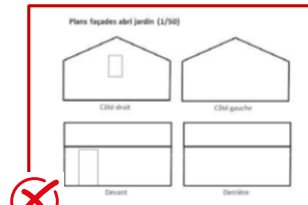
[Article R.431- 10 a) du Code de l'urbanisme]

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Il doit faire apparaître :

- La composition d'ensemble de chaque façade
- La répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.
- Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).



Le plan est trop sommaire et ne permet pas d'apprécier l'état final de la construction. Aucun élément ne permet de déterminer le volume de la construction et son implantation par rapport au profil du terrain.



Dans le cas de travaux sur construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions envisagées.

Il convient donc de joindre des plans de façades état des lieux. Les plans des façades et des toitures ne sont à fournir que si votre projet modifie la façade ou la toiture de votre construction

DP5 : Une représentation de l'aspect extérieur de la construction si votre projet le modifie [Article R.431- 36 c) du Code de l'urbanisme] :

Ce document peut être réalisé par un photomontage à l'aide d'une photo de l'existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet que vous devrez insérer dans son environnement. Cette pièce est à fournir uniquement si le plan des façades et des toitures (DP4) ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet.



DP6 : Le document graphique d'insertion [Article R.431- 10 c) du Code de l'urbanisme]

Ce document peut être réalisé par un photomontage à l'aide d'une photo de l'existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet que vous devrez insérer dans son environnement.



Le document ne permet pas d'apprécier le projet dans son environnement



DP7 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants... Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.



DP8 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain [Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades. Si votre projet est en zone rurale elle montre le paysage environnant (pas de vue aérienne).



À NOTER :

Pour les dossiers de déclarations préalables, les pièces DP6 – DP7 et DP8 ne sont à fournir que si votre projet est visible depuis l'espace public.

Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande de permis de construire ?

PC(MI)1 : Le plan de situation

[Article R.431-7 a) du Code de l'urbanisme]

Permet de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune. L'échelle choisie doit permettre de repérer clairement le terrain dans la commune.

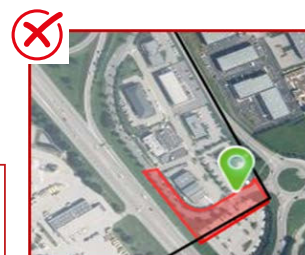
Vous pouvez réaliser le plan de situation sur le site www.geoportail.gouv.fr ou sur www.cadastre.gouv.fr.

Le plan de situation est à joindre obligatoirement dans tous les cas.



Le plan présente suffisamment de points de repère pour localiser le projet sur la commune (église, nom de hameau, axes structurants, cours d'eau, ...).

Les points de repère sont insuffisants pour localiser le terrain à l'échelle de la commune et les informations à reporter sont manquantes.

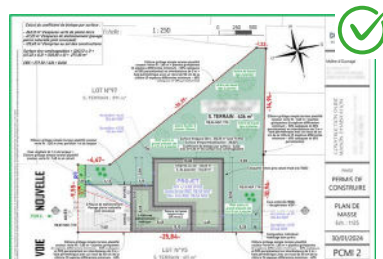


PC(MI)2 : Le plan de masse coté dans les 3 dimensions

[Art. R.431-9) du code de l'urbanisme]

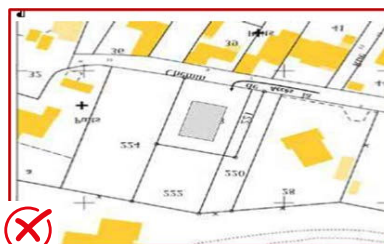
Le plan de masse doit être coté dans les 3 dimensions, réalisé à l'échelle complétée avec la mention de l'échelle traduite en échelle graphique. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Il présente le terrain et le projet dans sa totalité.



À NOTER :

Si une partie du terrain est situé en zone de risque naturel, le plan de masse est à matérialiser avec la limite de zone de risque naturel

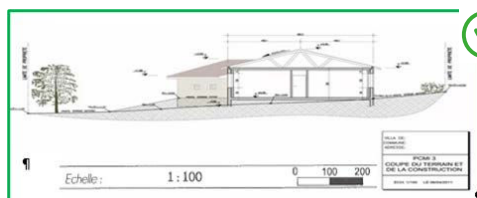


PC(MI)3 : Le plan en coupe

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ces incidences sur le terrain existant avant projet. Il doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après les travaux.
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.
- Son échelle, traduite en échelle graphique



Les niveaux du terrain naturel et du terrain fini n'apparaissent pas, n'est pas représenté de limite à limite, pas d'indication d'échelle.

PC(MI)4 : La Notice décrivant le terrain et présentant le projet : [Article R.431- 8 du Code de l'urbanisme]

La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain. Elle présente le projet en répondant à 6 questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement. La notice comprend 2 parties :

1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions et les éléments paysagers existants

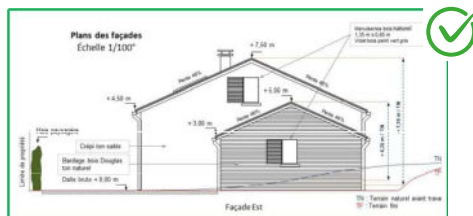
2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé.
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants.
- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain.
- Les matériaux et les couleurs des constructions.
- Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer.
- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

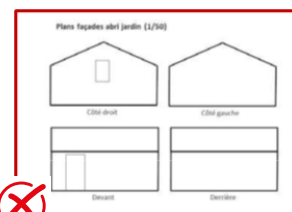
PC(MI)5 : Le plan des façades et des toitures [Article R.431- 10 a) du Code de l'urbanisme]

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Il doit faire apparaître :

- La composition d'ensemble de chaque façade
- La répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.
- Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).



Le plan est trop sommaire et ne permet pas d'apprécier l'état final de la construction. Aucun élément ne permet de déterminer le volume de la construction et son implantation par rapport au profil du terrain.



Dans le cas de travaux sur construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions envisagées. Il convient donc de joindre des plans de façades état des lieux et projet.

PC(MI)6 : Le document graphique d'insertion [Article R.431- 10 c) du Code de l'urbanisme]

Ce document peut être réalisé par un photomontage à l'aide d'une photo de l'existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet que vous devrez insérer dans son environnement.



Le document ne permet pas d'apprécier le projet dans son environnement



PC(MI)7 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants... Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

PC(MI)8 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades. Si votre projet est en zone rurale elle montre le paysage environnant (pas de vue aérienne).



PCMI13 et PC12 : Attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception telle que définie à l'article R. 122-36 du code de la construction et de l'habitation [Article R431-16 e) du Code de l'urbanisme]

Pour les permis de construire déposés en Isère, depuis le 1er janvier 2024, l'ensemble des bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV sont soumis au régime des attestations parasismiques. Les maisons individuelles et l'ensemble des habitations collectives sont donc soumises au régime des attestations depuis cette date.

PCMI14-1 et PC16-1 : Attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation, ou **l'attestation de respect de la réglementation thermique**, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-22 du même code [Article R.431-16 j) du Code de l'urbanisme]

Vous devez joindre à votre demande de permis de construire une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation environnementale 2020 pour toute construction nouvelle ou extension en fonction de la surface thermique (SRT) et / ou de la surface de plancher créées.

Cette attestation doit être établie sur le formulaire disponible sur le site internet thématique du Ministère chargé des économies d'énergie dans le bâtiment :

<https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr>

Cette pièce est à joindre uniquement pour les demandes de permis de construire.

Un projet d'extension soumis à déclaration préalable est soumis à la RE2020 mais n'est pas soumis aux dispositions relatives aux attestations du respect de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier. Cependant l'attestation RE2020 est à joindre avec la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

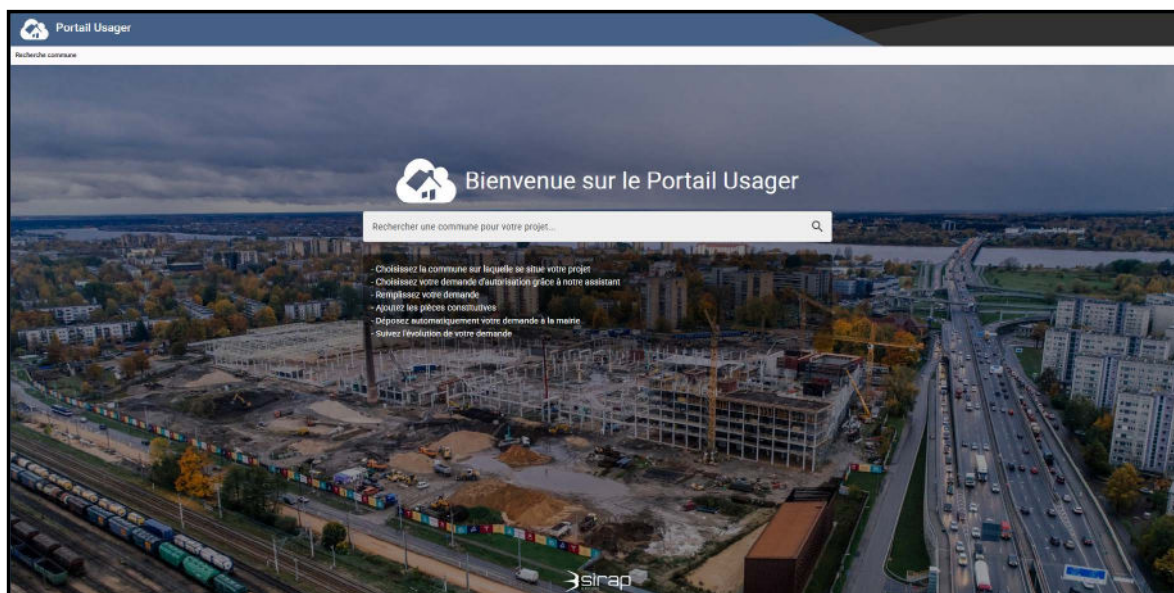
Attestation de non-aggravation du risque

Si votre projet est situé en zone de risque naturel, cette attestation est à joindre au dossier : il doit être mentionné que le projet n'aggrave pas les risques pour les tiers et n'en provoque pas de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et cela pendant la phase de travaux également.

D'autres pièces sont à joindre au dossier selon la nature et / ou la situation du projet.

COMMENT DÉPOSER MON DOSSIER ?

Un seul lien pour déposer vos autorisations d'urbanisme :



<https://portail-usager.sirap.com/>

Accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 où que vous soyez, le service de dématérialisation des autorisations d'urbanisme a de nombreux avantages. Dorénavant, vous n'aurez plus besoin d'affranchir en recommandé les nombreux exemplaires de votre demande, ni de vous déplacer en mairie.

La simplification de la démarche vous permettra de bénéficier d'un suivi de l'avancement de votre dossier en temps réel. Le traitement de votre demande sera optimisé grâce aux échanges simplifiés avec l'administration. Les demandes d'information et d'envoi de pièces complémentaires se feront directement en ligne.

Économie, accessibilité, transparence de l'instruction, amélioration des échanges, traçabilité, les dossiers continueront d'être traités par des agents professionnels de l'instruction.

Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD/AU) disponible sur :

<http://www.service-public.fr>

Le SVE vous permet :

- De créer une nouvelle demande sur la commune
- Reprendre une demande en cours qui n'a pas été finalisée
- Voir la liste des demandes déjà validées
- S'informer sur l'adresse de la mairie et des jours et horaires des communes
- Accéder aux CGU (Conditions Générales d'Utilisation)

Vous devez tout d'abord créer un compte, un mail vous sera envoyé pour confirmer votre inscription en rentrant un code d'accès sur la page d'inscription du SVE en cours.

Pour créer une nouvelle demande cliquez sur nouvelle demande puis laissez-vous guider par l'interface.

En cas de doute sur le choix de l'autorisation à sélectionner, vous pouvez contacter la commune. Vous pouvez reprendre à tout moment une demande qui n'a pas été finalisée.

Quelques liens utiles :

- <http://www.cadastre.gouv.fr>
- <http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

Vous pouvez également déposer votre dossier sous format papier directement à l'accueil de la mairie de votre lieu de résidence ou envoyer votre dossier par pli recommandé à la mairie. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera le délai d'instruction de votre dossier.



Les dossiers déposés directement dans la boîte aux lettres des mairies ou envoyés par mail ne seront pas pris en compte. Il est préférable de dialoguer en amont du dépôt de votre dossier avec le service urbanisme de votre commune

COMMENT EST INSTRUIT MON DOSSIER ?

Dès que votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée, soit sur la plateforme, soit sous format papier en mairie, les délais d'instruction commencent. Suivant la nature de la demande, les délais, fixés par la réglementation, varient et dépendent de la sollicitation de certains services de l'Etat.

Les délais d'instruction sont les suivants :

	Certificat d'Urbanisme informatif (CUa)	Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB)	Déclaration Préalable (DP)	Permis de Construire Maisons Individuelles (PCMI)	Permis de construire autre que les maisons individuelles (PC) et Permis d'Aménager (PA)	Permis de démolir (PD)	Autorisations de Travaux (AT)
Délais d'instruction	1 mois	2 mois	1 mois	2 mois	3 mois	2 mois	4 mois
Instructeurs	Communes	CCBE sauf pour Apprieu et Renage	CCBE pour la majorité des DP de Beaucroissant, Burcin, Eydoche, Izeaux et Le Grand Lemps	CCBE sauf pour Apprieu et Renage	CCBE sauf pour Apprieu et Renage	CCBE sauf pour Apprieu et Renage	Communes



Le délai d'instruction de votre dossier peut être modifié si une demande de pièces complémentaires ou des consultations de services sont nécessaires.

Votre unique interlocuteur est la commune de votre projet.

QUELS SONT LES SUITES DE MON DOSSIER ?

Durée de validité

La durée de validité initiale d'un permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Ce délai de 3 ans démarre à compter de la notification de la décision de la mairie.

Si les travaux ne débutent pas dans ce délai, l'autorisation est périmée ou, si passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'1 an.

Vous pouvez demander la **prorogation** de votre autorisation si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans. L'autorisation peut être prorogée **2 fois pour une durée d'1 an**.

	Validité initiale	Prorogation n°1	Prorogation n°2	Total
Temps	3 ans	1 an	1 an	5 ans

Toute demande de prolongation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale de votre permis ou déclaration préalable. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

À noter : La demande de prorogation concerne uniquement les autorisations d'urbanisme **en cours de validité**. Elle est accordée seulement si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives restent les mêmes.

La mairie dispose de 2 mois pour rendre sa réponse. En l'absence de réponse de la mairie dans un délai de 2 mois, votre demande de prolongation est acceptée.



AFFICHAGE ET RECOURS DES TIERS

Dès la notification de la décision favorable ou dès la date d'acquisition du permis tacite ou de la non-opposition à la déclaration préalable, vous devez effectuer un affichage sur le terrain sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau devra être installé de façon à ce que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.



Le délai de recours des tiers est de deux mois à compter du 1er jour de l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain

DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Avant de commencer les travaux, vous devez adresser une déclaration d'ouverture de chantier (pour les permis de construire et pour les permis d'aménager) en trois exemplaires à la mairie. Vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à la déclaration d'ouverture de chantier que vous trouverez sur www.service-public.fr.

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Lorsque les travaux sont terminés, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie ou la déposer contre décharge à la mairie. Vous devez utiliser l'imprimé CERFA correspondant à la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux que vous trouverez : sur

www.service-public.fr.

Vous disposez d'un délai de 30 jours après la livraison du chantier pour déposer votre DAACT.



Cette déclaration est obligatoire pour les permis de construire, les permis d'aménager et les déclarations préalables de travaux. La mairie a 3 mois pour contester la conformité des travaux à partir de la date de réception de la DAACT. Sans réponse de la mairie dans les délais, les travaux sont considérés achevés et conformes.

TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement est due pour toute **création de surface de plancher close et couverte** dont la **superficie est supérieure à 5 m²** et d'une **hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre**, y compris les combles et les caves.

Les **abris de jardin** (même démontables) ou toutes autres **annexes** (véranda par exemple) que vous seriez susceptible de construire **à l'extérieur de votre maison** entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement.

Les **bâtiments non couverts** tels que les terrasses, ou **ouverts sur l'extérieur** comme les pergolas, sont exclus de la surface taxable.

Certains aménagements comme les **piscines**, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Lorsque votre projet est soumis à la Taxe d'Aménagement (Part départementale et Communale) et à la Redevance d'Archéologie Préventive, les taxes sont exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service «gérer mes biens immobiliers» disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

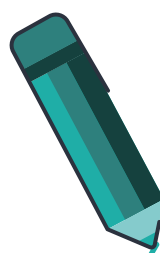
Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article 1679 octies du code général des impôts.

QUELQUES DÉFINITIONS

- **Annexe** : construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, c'est-à-dire sans communication (pas de porte).
- **Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
- **Destinations et sous destinations** : Les destinations et sous destinations du règlement sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none">● Exploitation agricole : La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<ul style="list-style-type: none">● Exploitation forestière : La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ● Logement : La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Hébergement : La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> ● Artisanat et commerce de détail : La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Restauration : La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Hébergement hôtelier et touristique : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Cinéma : La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ● Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Salles d'art et de spectacles : La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Équipements sportifs : La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Autres équipements recevant du public : La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ● Industrie : La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Entrepôt : La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Bureau : La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ● Centre de congrès et d'exposition : La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

● **Destination (Changement de) :** Le changement de destination consiste à modifier l'affectation principale de tout ou partie d'un bâtiment. Il s'agit par exemple de transformer un commerce en habitation et inversement. Le changement de destination n'implique pas nécessairement la réalisation de travaux.

Un changement de destination nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

● **Emprise au sol :** Correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou par des encorbellements. Le coefficient de l'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière. Les bassins de piscine et leur couverture amovible ne seront pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

• **Extension** : Consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, c'est-à-dire avec une porte de communication.

• **Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

• **Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre les propriétés privées.

• **Définition d'un lotissement** :

Constitue un lotissement 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.



• **Surface de plancher** : La surface de plancher est définie par l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Surface taxable :** La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres dont on déduit les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier et les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80.

- **Unité foncière :** Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots d'un seul tenant réunis entre les mains d'un même propriétaire ou dans une même indivision.

- **Voies et emprise publique :** La voie publique recouvre la voie affectée à la circulation terrestre, publique et appartenant au domaine public. Elle s'entend comme l'espace ouvert à la circulation du public, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

D'autres définitions sont également présentes dans le Tome 1 du règlement du PLUi :

<https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1MAleRIAJtQPPVcfLly2mAb7n8mA7yIqn>

