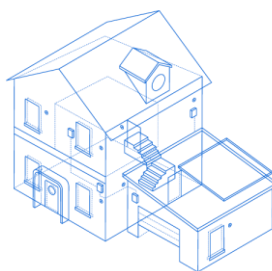


GUICHET NUMERIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME



# MON PROJET D'URBANISME



# SOMMAIRE

Champ d'application .....	3
Les différentes surfaces.....	5
Tableau des surfaces .....	6
Annexes et extensions.....	7
Plan de masse.....	8
Plan de coupe.....	9
Plan de façades.....	10
Taxe d'aménagement (TA).....	11

## Champ d'application

### Champ d'application

Permis de construire,  
Permis d'aménager,  
Permis de démolir,  
Permis modificatif,

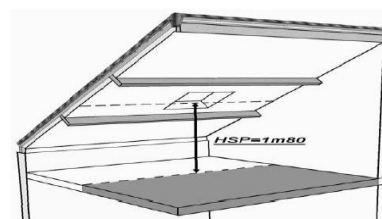
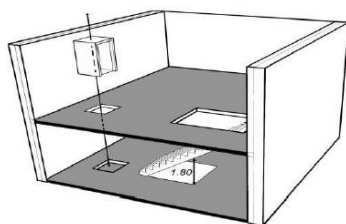
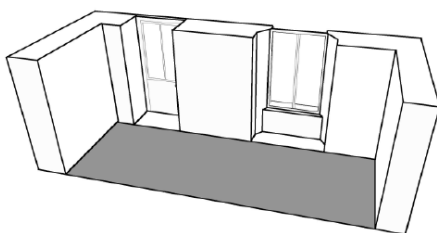
Déclaration préalable,  
Certificat d'urbanisme d'information,  
Certificat d'urbanisme opérationnel,  
[\\* Notice explicative.pdf](#)

Le champ d'application peut être fonction de la surface d'emprise au sol et de surface de plancher créée. [\\* Fiche d'aide au calcul des surfaces.pdf](#)

**Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

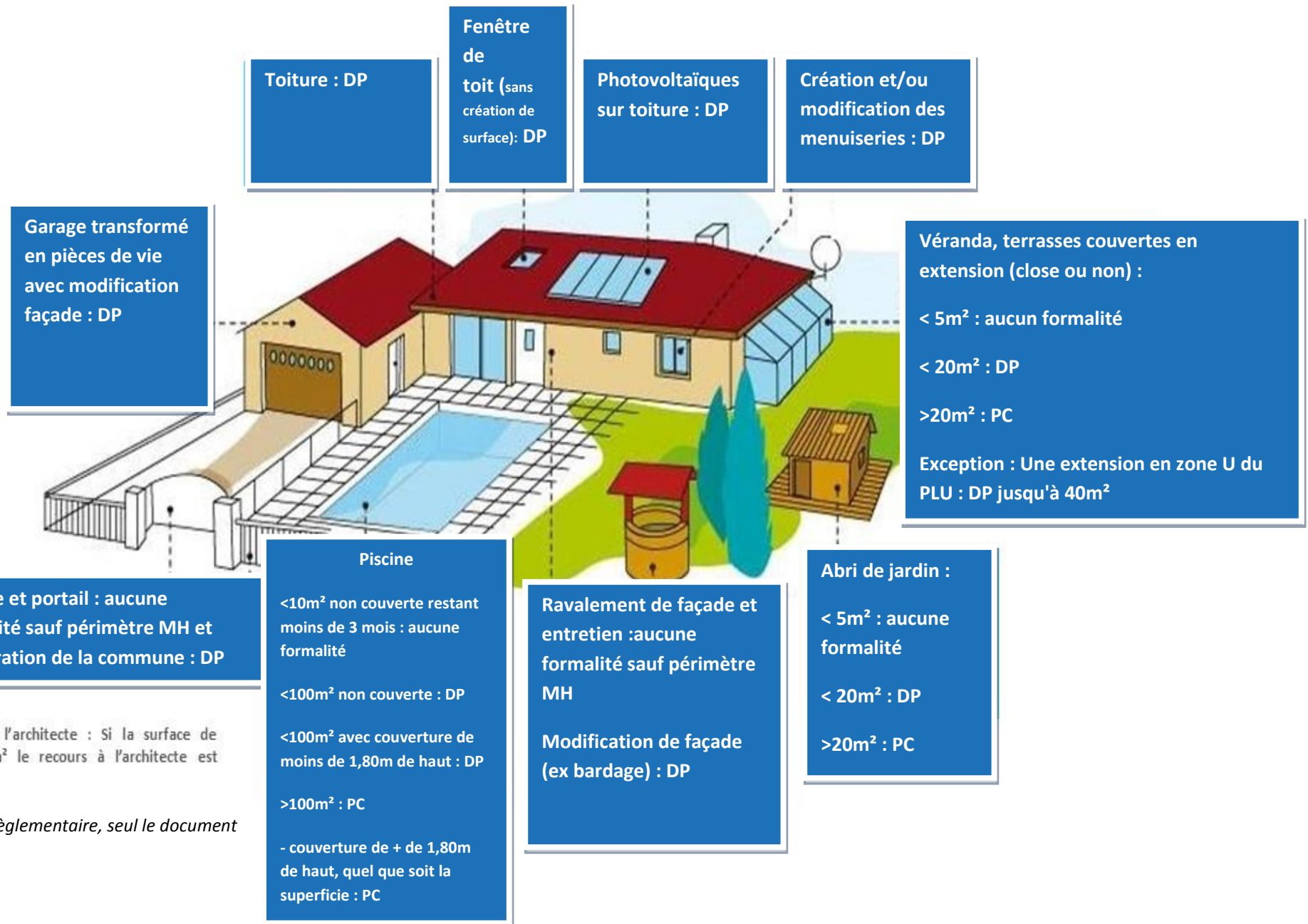


**Surface de plancher** : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des murs, déduction faite des vides et trémies, des surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m et du stationnement.








**D'autres règles peuvent s'appliquer selon la situation du terrain, le règlement lié à la commune : monuments historiques(MH), risques inondations, mouvements de terrains...**



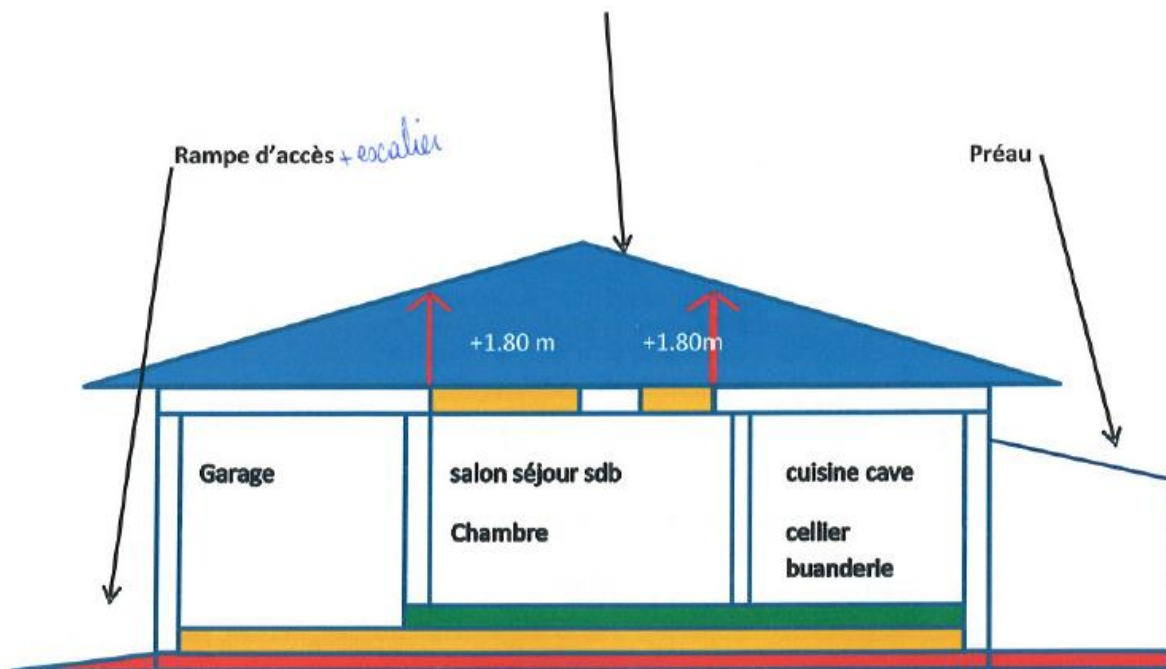
**Information** : Recours à l'architecte : Si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup> le recours à l'architecte est obligatoire

*\*Fiche pratique non réglementaire, seul le document d'urbanisme fait foi.*

## Les différentes surfaces

-  Emprise au sol pour déterminer la formalité (R420-1 CU)
-  Surface de plancher pour déterminer la formalité et le recours à l'architecte (R111-22 CU)
-  Surface de plancher taxable : TA (R331-7 CU)

Comble non aménageable (encombrement charpente et/ ou ne supportant pas de charge desservi par une simple trappe de visite)



## Tableau des surfaces

CONSTRUCTIONS NOUVELLES Ayant :	En droit commun		En secteur protégé	
	Construction nouvelle hauteur inférieure ou égale à 12 m	Construction nouvelle hauteur supérieure à 12 m	Construction nouvelle hauteur inférieure ou égale à 12 m	Construction nouvelle hauteur supérieure à 12 m
Une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher inférieures ou égales à 5m <sup>2</sup>	Dispense R 421-2a	DECLARATION PREALABLE R 421-9c	DECLARATION PREALABLE R 421-11a	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-1
5 m <sup>2</sup>				
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher supérieure à 5m <sup>2</sup> <b>ET</b> Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> <b>ET</b> Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	DECLARATION PREALABLE R 421-9a			
20 m <sup>2</sup>				
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher supérieure à 20m <sup>2</sup>	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-1			

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES Ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise totale au-delà de 150 m <sup>2</sup>	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher (autre qu'agricole) au-delà de 150 m <sup>2</sup>
Une emprise au sol <b>et</b> une surface de plancher inférieures ou égales à 5m <sup>2</sup>		Dispense R 421-13	
5 m <sup>2</sup>			
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher supérieure à 5m <sup>2</sup> <b>ET</b> Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> <b>ET</b> Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	DECLARATION PREALABLE R 421-17f		
20 m <sup>2</sup>			
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher supérieure à 20m <sup>2</sup> <b>ET</b> Une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> <b>ET</b> Une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-14 a	DECLARATION PREALABLE R 421-17f	
40 m <sup>2</sup>			
Une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher supérieure à 40 m <sup>2</sup>	PERMIS DE CONSTRUIRE R 421-14 a		



## Différence entre Extension et Annexe

### Extension :



**Annexe:** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle doit être 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.

**Extension :** L'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.

### Annexes :



Annexe accolée



Annexe isolée

### Cas particulier : Piscines



Extension



Annexe

« Le Conseil d'Etat (CE du 15/04/2016 – N°389045) précise qu'une piscine peut être considérée comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un ensemble architectural. »

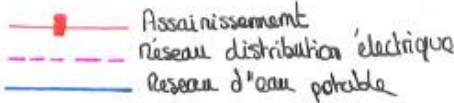
## Plan de masse

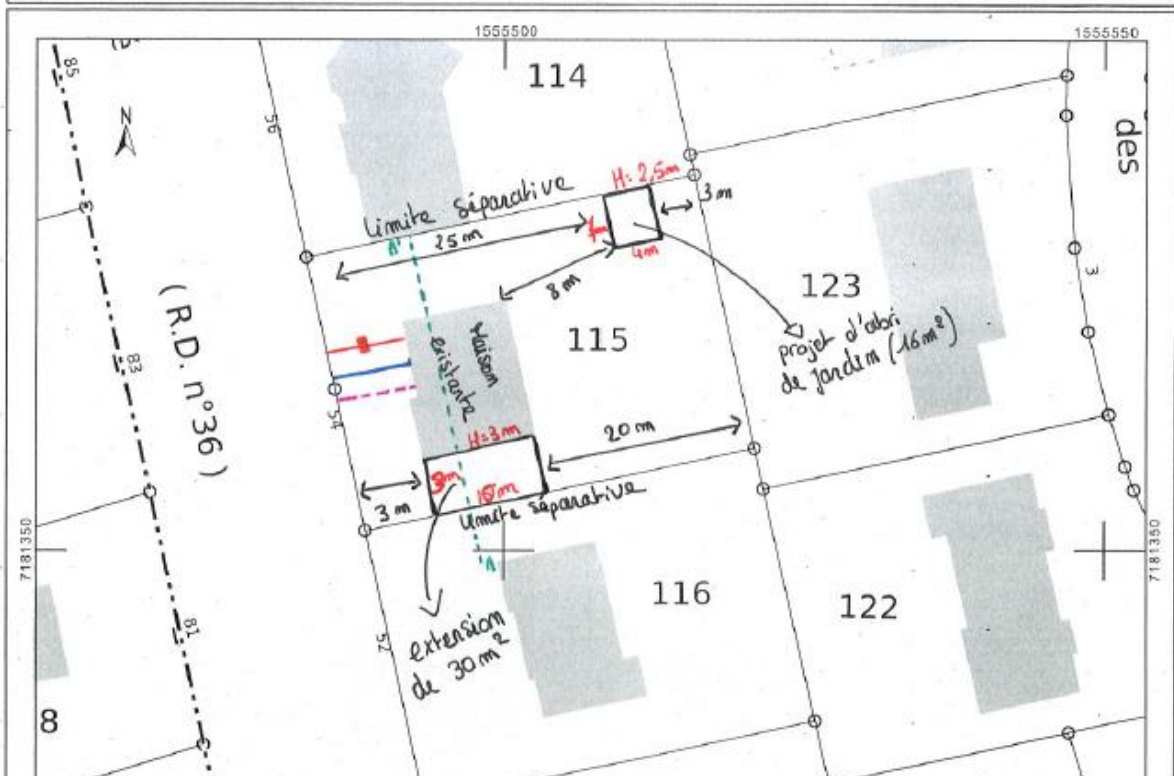
Le plan de masse permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain et permet d'apprécier l'intégration du projet d'aménagement par rapport au terrain.

Site : cadastre.gouv.fr

### Informations obligatoires :

- Echelle et orientation (Nord..)
- Le projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, cotes, hauteurs)
- Les distances par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants
- Implantation des réseaux, eau, électricité, assainissement
- Accès à la parcelle
- **Pour une meilleure visibilité, l'indication du plan de coupe doit apparaître sur le plan de masse (A/A')**

Département : LOIR ET CHER	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : VENDÔME Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale 10, rue Louis Bodin 41026 41026 BLOIS CEDEX tél. 02 54.55.71.51 -fax scif41@dgfip.finances.gouv.fr
Commune :		
Section : AL Feuille : 000 AL 01		
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 02/12/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		
		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



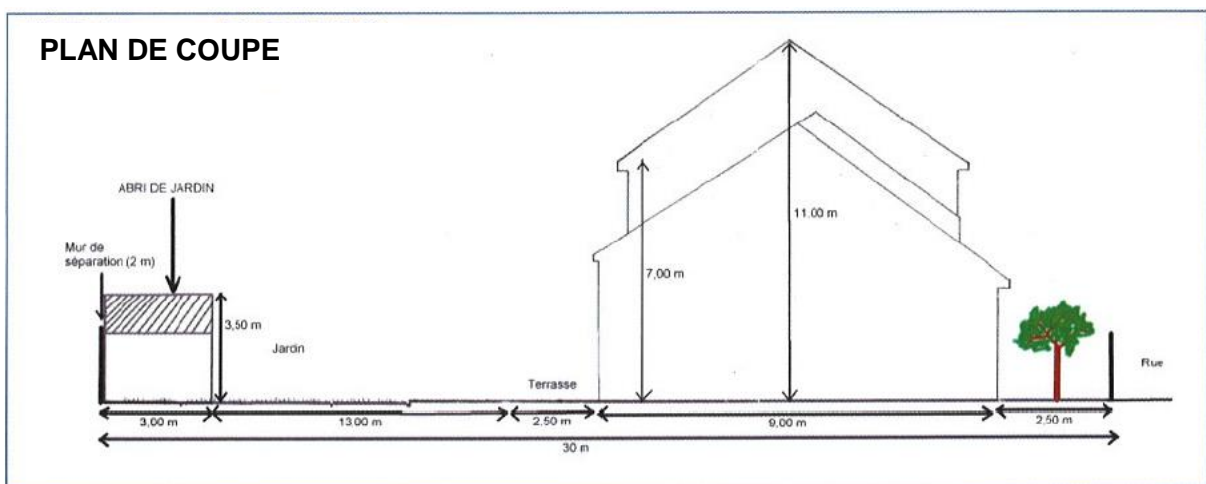
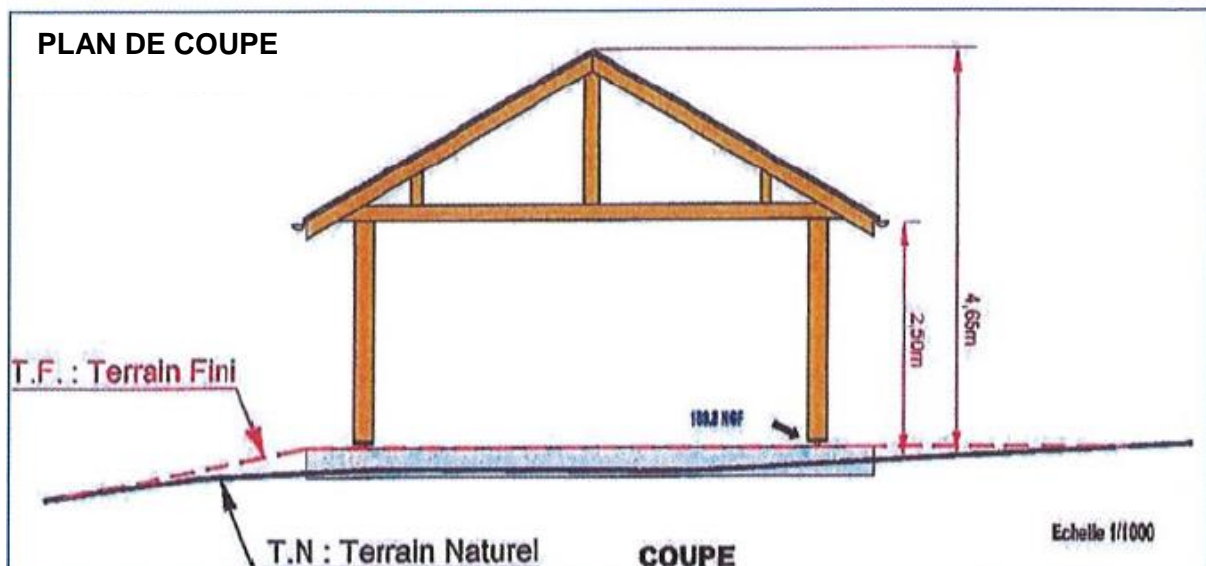


## Plan de coupe

Le plan de coupe permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain.

### Informations obligatoires :

- Echelle et orientation
- Cotes au faîtière et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel

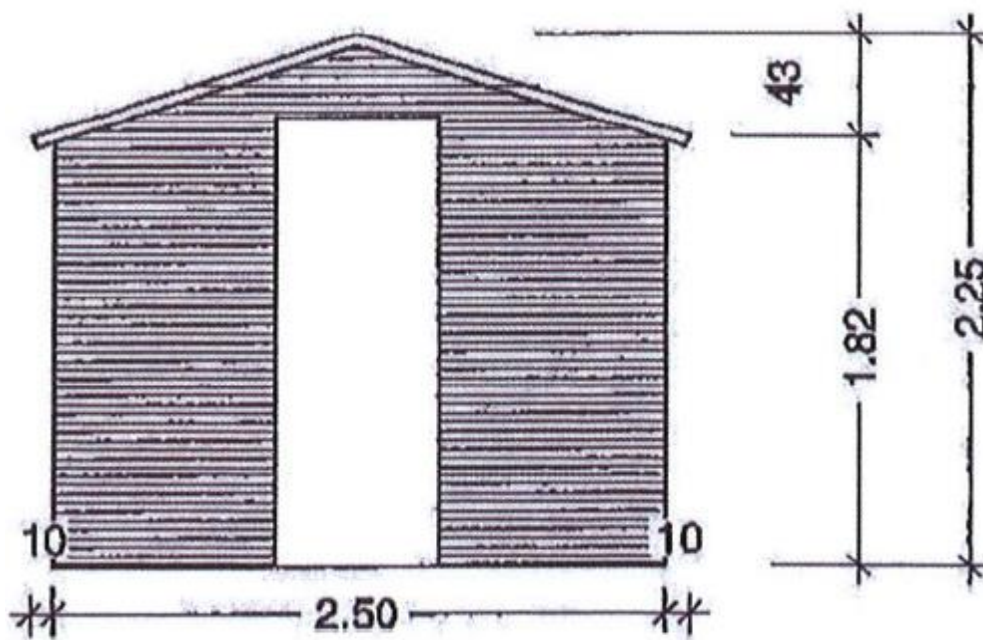


## Plan de façades

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications

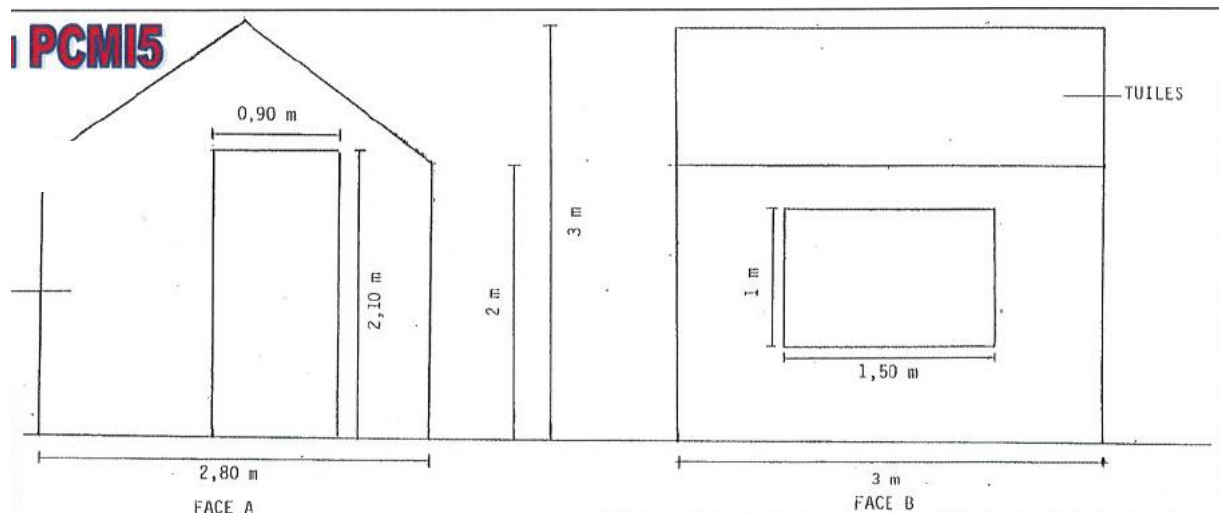
### Informations obligatoires :

- Echelle et orientation
- Façades de l'existant
- Façades du projet y compris les toitures



**FACADE SUD**

**Echelle 1/500**



## Taxe d'aménagement (TA)

La taxe d'aménagement (TA) s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme :

Construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature. Elle s'applique également aux changements de destination des locaux agricoles. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

La TA est une taxe unique composée de 2 parts :

- ✘ Une part communale
- ✘ Une part départementale

Le taux de la TA est instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental.

Le montant de la taxe est calculé en fonction de la valeur forfaitaire selon la formule suivante :  
(*surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal*) + (*surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental*)

Le calcul du montant de la taxe d'aménagement dépend de la nature du projet.

Un simulateur de calcul de la taxe d'aménagement est disponible sur le site du service public :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>