

PRÉPARER VOTRE PROJET

INFORMATIONS PRÉALABLES



Avant de vous lancer dans un projet de construction neuve, d'extension, de réhabilitation ou de modification, il est important de connaître certains éléments. Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement et un ensemble d'associations partenaires sont là pour vous conseiller gratuitement et ainsi démarrer au mieux votre projet.

1 Qui rencontrer ?

Le service urbanisme / ADS (Application des Droits du Sol), un préalable indispensable. Les instructeurs ADS de votre commune ou de votre communauté de communes peuvent vous recevoir lors de rendez-vous pour vous informer sur les possibilités de construction ou vérifier la conformité de votre projet avec le règlement en vigueur. Avant tout projet ou acquisition, rapprochez-vous de votre service urbanisme pour connaître les intervenants sur votre territoire et pour plus d'informations.

Le CAUE : les architectes du CAUE vous conseillent sur la qualité architecturale et urbaine de votre projet, notamment dans une démarche de développement durable :

- insertion du bâti dans l'environnement et le site;
- organisation intérieure / éco-conception;
- qualité des espaces intérieurs et extérieurs;
- explication sur les autorisations d'urbanisme.

L'ADIL : l'Agence Départementale d'Information sur le Logement a pour objectif de diffuser des informations et des conseils juridiques, financiers et fiscaux sur toutes les questions de logement :

- accès aux droits et rapports propriétaires/locataires;
- montage financier pour l'accession et la rénovation;
- analyse des contrats (constructeurs et maîtrise d'œuvre).

SOLIHA : les conseillers techniques et financiers de SOLIdaire pour l'HAbitat accompagnent les propriétaires occupants ou bailleurs dans leurs projets de travaux :

- visites à domicile, diagnostics, préconisations de travaux;
- montage et dépôt des dossiers de subventions;
- accompagnement administratif et social individualisé.

L'Espace Info-Energie : l'EIE informe le public sur l'efficacité énergétique du logement et les énergies renouvelables :

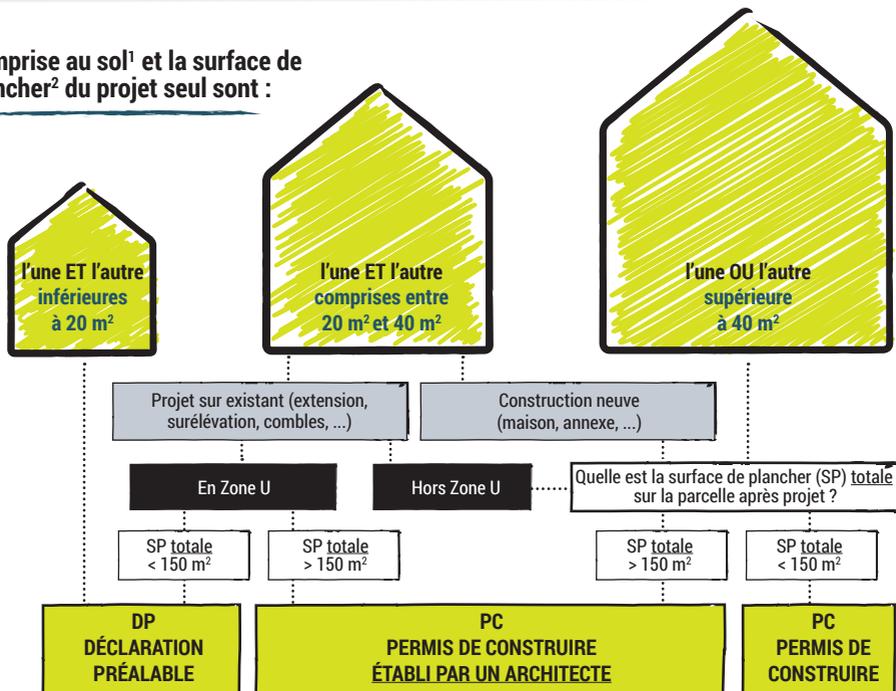
- choix et mise en œuvre des matériaux;
- performance énergétique et énergies renouvelables;
- isolation, ventilation, chauffage;
- aides financières;
- animations collectives et prêt d'outils de mesure.



Quelle autorisation pour mon projet ?

Pour réaliser votre projet, il vous faudra obtenir un avis favorable de l'administration compétente. Le dépôt d'un dossier est nécessaire, contenant un certain nombre de documents, permettant à l'instructeur de juger de la conformité de votre projet avec les règlements en vigueur.

L'emprise au sol¹ et la surface de plancher² du projet seul sont :



CAS PARTICULIERS

PROJET AVEC EMPRISE AU SOL < 5M²

- dispense de déclaration.

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE

- découverte et <100m² de SP : DP ;
- découverte et >100m² de SP : PC ;
- couverte avec une hauteur > 1m80 : PC.

CONSTRUCTION D'UN MUR OU D'UNE CLÔTURE

- hauteur < 2m : dispense de déclaration ;
- hauteur > 2m : DP.

⚠ ATTENTION : en cas de changement de destination (ex : transformation d'une grange en habitation) ou d'usage (ex : transformation d'un garage en chambre) des règles spécifiques s'appliquent.

De même, si vous vous situez en secteur sauvegardé, en site classé ou en instance de classement, vous êtes soumis à une réglementation particulière et un avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'imposer. Renseignez-vous auprès de votre mairie, de votre communauté de communes ou de votre CAUE.

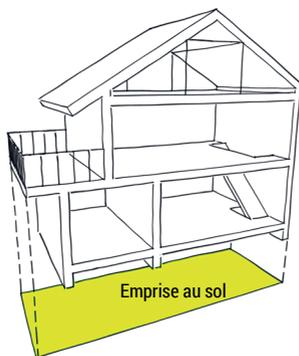
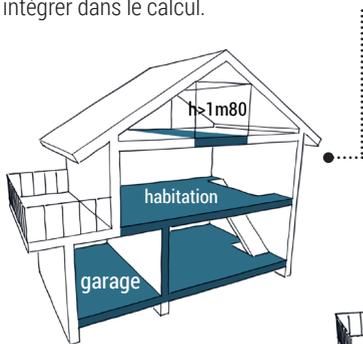
3

Comment calculer mes surfaces ?

La surface taxable (ST)

La surface taxable permet à l'administration fiscale de déterminer la valeur de la Taxe d'Aménagement associée à un projet. Certains ouvrages sont néanmoins taxés forfaitairement : piscines, car-ports, places de stationnements couvertes...

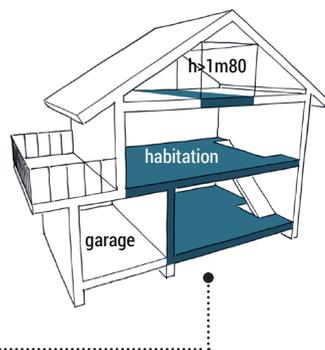
CALCUL : additionner toutes les surfaces de chaque niveau, quel que soit leur usage. Closes et couvertes, elles sont comptées depuis le **nu intérieur des murs de façade** et possèdent impérativement une **hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m**. On en déduit les ébrasements de porte et les vides tels que les trémies d'escalier. Sous-sols et combles aménageables sont à intégrer dans le calcul.



2 / La surface de plancher (SP)

La surface de plancher permet de déterminer quel type d'autorisation d'urbanisme est adapté au projet.

CALCUL : déduire de la surface taxable les surfaces destinées au stationnement des véhicules, aux aires de manœuvre et rampes d'accès. Doivent être intégrés dans la surface de plancher les murs intérieurs séparant un local inclus dans le calcul et un autre faisant l'objet de déductions.



1 / L'emprise au sol (ES)

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction au sol, hors éléments de modénature, débords de toiture dépourvus d'encorbellements ou de poteaux de soutien.

CALCUL : l'épaisseur des murs de façade y est incluse. Inclure aussi les structures couvertes principales et annexes, closes ou non, tels que les auvents avec poteaux, les car-ports, les abris de jardin. Les balcons, loggias et vérandas en font également partie, ainsi que les rampes d'accès, les bassins de piscine et de rétention. Pour mémoire, en sont exclus les auvents (sans poteaux), les aires de stationnement extérieures non couvertes, les terrasses de plain-pied dépourvues de fondations.



Le Certificat d'Urbanisme (CU)

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain situé hors d'un lotissement. Il en existe 2 types : le certificat d'information et le certificat opérationnel.

Qu'est ce que c'est ?

Le **certificat d'information** renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné (règles d'un plan local d'urbanisme, par exemple) ;
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple, servitudes d'utilité publique, droit de préemption, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique) ;
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (par exemple, taxe d'aménagement, participation au financement d'équipements publics).

En plus de ces informations, le **certificat d'urbanisme opérationnel** indique :

- si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet présenté ;
- l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.

À quoi sert-il ?

Le certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois. Outre sa valeur informative, le certificat d'urbanisme garantit du contenu des règles d'urbanisme, servitudes d'utilité publique ou régime des taxes et participations tout au long de sa validité. Il peut être renouvelé, sur demande écrite, sur une année tant que ces éléments n'ont pas évolué.

Comment l'obtenir ?

Une demande de certificat d'urbanisme doit être déposée à la mairie de la commune concernée avec le formulaire officiel (cerfa n° 13410*04) accompagnée d'un plan de situation et, pour le certificat opérationnel, d'une notice descriptive succincte complétée, en cas de constructions existantes, d'un plan du terrain indiquant leur emplacement.

La demande doit être déposée :

- pour le certificat d'urbanisme d'information en deux exemplaires (délai d'instruction : 1 mois) ;
- pour le certificat d'urbanisme opérationnel en quatre exemplaires (délai d'instruction : 2 mois).

À SAVOIR

En aucun cas un certificat d'urbanisme ne peut remplacer un permis de construire. Pour plus d'informations, rendez-vous sur **service-public.fr**.

CAUE de Loire-Atlantique

2, bd de l'Estuaire
44262 NANTES cedex 2
☎ 02 40 20 20 44

CAUE de la Mayenne

2, rue de l'Ermitage
53000 LAVAL
☎ 02 43 56 41 79

CAUE de la Vendée

45, bd des États-Unis
85017 LA-ROCHE-SUR-YON
☎ 02 51 37 44 95

CAUE de Maine-et-Loire

312, av René Gasnier
49100 ANGERS
☎ 02 41 22 99 99

CAUE de la Sarthe

1, rue de la Mariette
72000 LE MANS
☎ 02 43 72 35 31

UR
c|a.u.e
Pays de la Loire

www.urcaue-paysdelaloire.com