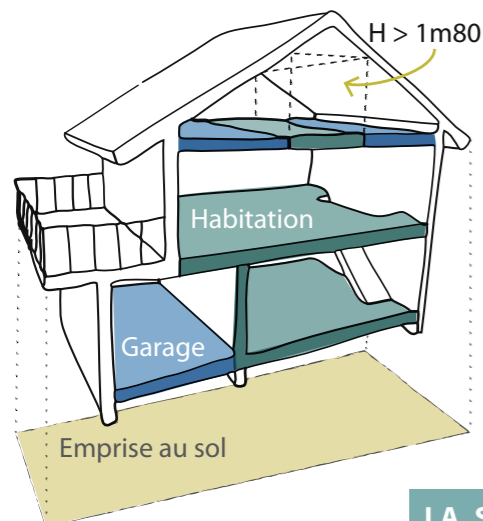


5 COMMENT CALCULER MES SURFACES ?



LA SURFACE TAXABLE (ST)

Elle permet à l'administration fiscale de déterminer la valeur de la Taxe d'Aménagement associée à un projet. Certains ouvrages sont taxés forfaitairement : piscines, abris de voitures, places de stationnement couvertes, combles, sous-sols...

CALCUL : Il faut additionner toutes les surfaces (closets et couvertes) de chaque niveau, quel que soit leur usage. Elles sont comptées depuis le nu intérieur des murs extérieurs. On déduit les ébrasements de porte et les vides tels que les trémies d'escalier. Les sous-sols et combles aménageables sont à intégrer dans le calcul.

LA SURFACE DE PLANCHER (SP)

Elle permet de déterminer quel type d'autorisation d'urbanisme correspond au projet envisagé.

CALCUL : Il faut prendre les surfaces de tous les planchers (à l'intérieur des murs). On déduit les surfaces destinées au stationnement des véhicules, aux aires de manœuvre et aux rampes d'accès. Il faut également intégrer l'épaisseur des murs intérieurs séparant un local annexe (faisant l'objet de déductions) de la partie habitation.

L'EMPRISE AU SOL (EP)

Elle correspond à la projection verticale de la construction au sol, hors éléments de modénature, débords de toit ou poteau...

CALCUL : Il faut prendre en compte l'épaisseur des murs extérieurs. Inclure aussi les structures couvertes principales et annexes, closes ou non, telles que les auvents, les abris de voitures, les abris de jardin, ainsi que les balcons, loggias, vérandas, rampes d'accès, bassins de piscine et de rétention. Pour mémoire, en sont exclues, les aires de stationnement extérieures non couvertes et les terrasses de plain-pied.



Les calculs de ces surfaces sont complexes, n'hésitez pas à prendre RDV avec un architecte-conseiller du CAUE !

6 BIEN PRÉPARER SON RDV AVEC UN CONSEILLER DU CAUE

Toute personne peut bénéficier des conseils gratuits du CAUE.

1/ Pour préparer au mieux cet entretien d'une heure trente environ, la 1ère étape consiste à renseigner le formulaire de demande de rendez-vous, en ligne sur le site www.caue41.fr

2/ Nous vous contacterons pour vous proposer un rendez-vous à réception du formulaire renseigné.

3/ Le jour du rendez-vous, pensez à apporter **les documents suivants qui sont indispensables** pour vous conseiller au mieux :

- les documents d'urbanisme de la commune (PLU, règlement de lotissement, ...) que vous vous serez procurer auprès de la mairie de votre commune (cf. rubrique 1)
- un plan cadastral également transmis par la mairie ou téléchargeable sur le site: <https://www.cadastre.gouv.fr/>,
- un relevé sommaire des plans de niveaux concernés par le projet et éventuellement des façades,
- des photos pour visualiser le site et/ou le bâtiment.

Pour la réalisation définitive de votre projet, il est conseillé de faire appel à un professionnel (architecte, maître d'œuvre, paysagiste, constructeur).

A partir de 150 m² de surface de plancher, dans le cadre d'un permis de construire, vous devrez faire appel obligatoirement à un architecte pour la réalisation de votre projet.

Le CAUE a une mission de conseil.
Il ne réalise pas de maîtrise d'œuvre
et n'a pas de fonction de contrôle.

CONTACT

CAUE 41

34 avenue Maunoury
41000 Blois
T. 02 54 51 56 50
contact@caue41.fr

<http://www.caue41.fr/>



Retrouvez toutes nos actualités sur Facebook !

41

Loir-et-Cher

caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

**PRÉPARER
VOTRE PROJET**
INFORMATIONS PRÉALABLES

Avant de vous lancer dans un projet de construction neuve ou d'extension, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant, d'aménagement paysager sur sa parcelle, il est important d'être bien informé.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loir-et-Cher est là pour vous conseiller gratuitement, vous accompagner au mieux dans votre projet et vous orienter, le cas échéant, vers d'autres partenaires.

1 QUI RENCONTRER ?

Avant tout projet, rapprochez-vous de votre mairie (du service urbanisme / Application Droits du sol) pour prendre connaissance des prescriptions réglementaires propres au secteur qui vous concerne -> document d'urbanisme, règlement de lotissement, règlement d'assainissement, secteur protégé, monuments historiques, arrêtés préfectoraux, etc.

Le CAUE 41

Les architectes et paysagistes du CAUE vous conseillent sur la qualité architecturale et urbaine de votre projet, dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale :

- Explication du cadre réglementaire ;
- Insertion du bâti dans l'environnement ;
- Implantation sur la parcelle / greffe sur l'existant ;
- Construire, agrandir, réhabiliter, éco-construire ;
- Composition intérieure / éco-conception ;
- Qualité des espaces intérieurs et extérieurs ;
- Choix des matériaux ;
- Aménagement paysager de sa parcelle...

En complément des apports relatifs au projet, le rôle des conseillers est de replacer la question initiale dans un cadre plus large, intégrant le site, le quartier, le paysage des abords, tout en prenant en compte les questions énergétiques, environnementales ou techniques.

Selon le contexte et la problématique, vous pourrez obtenir des conseils complémentaires gratuits auprès de :

■ **L'ADIL** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) - **Espace Info Énergie** de Loir-et-Cher vous offre un conseil neutre et gratuit sur le logement et l'énergie (questions juridiques, financières, fiscales, économies d'énergie dans votre logement ...).

■ **L'UDAP**, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine :
- conseille et promeut un urbanisme et une architecture de qualité,
- veille à l'application des législations patrimoniales.

2 CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

Dans le cas d'une construction neuve, il est important de déposer une demande de certificat d'urbanisme (CU) pour s'assurer de la constructibilité d'un terrain, avant même de s'engager sur le projet de construction.

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 (CUa) et le certificat opérationnel (CUb). Ce document est un préalable au permis de construire.

Le certificat d'urbanisme d'information vous 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 (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).

Le certificat d'urbanisme opérationnel vous indique :

- Si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de votre projet
- L'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.



Pour information :

Un certificat d'urbanisme peut être demandé sur une parcelle dont on n'est pas encore propriétaire.

3 CAS D'UN BÂTIMENT EXISTANT RÉNOVATION, EXTENSION, SURÉLÉVATION

Dans le cas d'une intervention sur un bâtiment existant, il est important d'avoir suffisamment avancé sur la définition de vos besoins et de votre projet (en terme de surfaces) afin de savoir dans quelle procédure administrative s'inscrire : Déclaration Préalable (DP) ou Permis de Construire (PC).

Vous pourrez vous référer au schéma de la rubrique suivante :
Quelle autorisation pour mon projet : DP ou PC ?

Dès lors que la surface de plancher dépasse 150 m² (Code de l'urbanisme, art. R.431-1 à R.431-1 4), le pétitionnaire (personne physique) doit recourir à un architecte pour l'établissement du projet. Les constructions soumises à déclarations préalables ne sont pas concernées par le recours obligatoire à l'architecte.

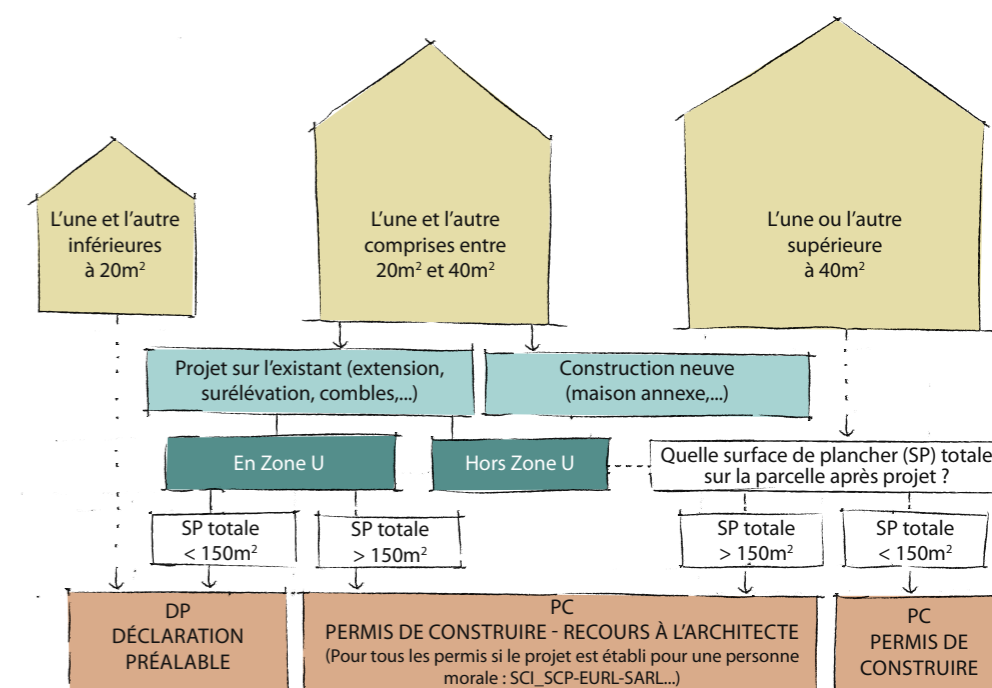
4 QUELLE AUTORISATION POUR MON PROJET : DP OU PC ?

D'une manière générale :

- la **déclaration préalable DP** concerne la réalisation d'un aménagement ou d'une extension de faible importance ;
- le **permis de construire PC** concerne les travaux de construction de grande ampleur (construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes). Toutefois, il s'applique également à plusieurs autres cas : extension, surélévation, construction d'annexe..

Le CAUE vous aidera à définir la procédure adaptée à votre cas.

Les différents cas de figure :



L'emprise au sol (ES) et la surface de plancher (SP) du projet (voir rubrique 5, le mode de calcul des surfaces ES et SP)



CAS PARTICULIERS :

En cas de changement de destination ou d'usage, des règles spécifiques s'appliquent, rapprochez-vous du CAUE pour bénéficier de conseils.

Projet avec emprise au sol < à 5m² : dispense de déclaration
Construction d'une piscine : Découverte et < à 100m² = DP
Découverte et > à 100m² = PC
Couverte avec ht > à 1,80m = PC