

Contexte juridique

La réglementation applicable aux autorisations d'urbanisme a été significativement modifiée en 2011.

- Le premier volet de cette réforme a consisté en la publication de l'[ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011](#) relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Cette ordonnance a supprimé, à partir du 1^{er} mars 2012, les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher » (article 1^{er}).

Cette surface est définie par l'article L. 111-14 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

- Puis, le [décret n°2011-1771 du 5 décembre 2011](#) relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes a eu pour objet de dispenser, à partir du 1^{er} janvier 2012, de la formalité du permis de construire les extensions de constructions existantes dont la surface est inférieure à 40 m², situées dans les zones urbaines des communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ce décret prévoit toutefois que les extensions, dont la surface est comprise entre 20m² et 40 m², qui ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de l'un des seuils de recours obligatoire à l'architecte, restent soumises à permis de construire.

Ce décret a également supprimé l'obligation de déposer un permis de construire pour toute modification du volume d'une construction entraînant également le percement d'un mur extérieur, quelle que soit la surface créée. Sont concernées les opérations visant à restructurer l'intérieur d'un bâtiment (par exemple, aménager un étage existant en perçant éventuellement une ouverture), ce ne sont pas des travaux d'extension.

- Le [décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011](#), est venu préciser les conditions d'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 en définissant la surface de plancher.

Il a également créé une nouvelle notion, l'emprise au sol, dont il faut tenir compte pour déterminer en complément de la surface de plancher, l'autorisation d'urbanisme applicable et les conditions de recours à l'architecte.

- La [circulaire du 3 février 2012](#) précise les modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.

- Le [décret n° 2012-274 du 28 février 2012](#) relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme a porté à 5 m² (et non plus 2 m²) le seuil de dispense de toute formalité.

- Le [décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016](#) relatif à des dispenses de recours à un architecte fixe à 150 m² le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte.

Ce nouveau seuil s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2017.

La définition de la surface de plancher

L'article R. 111-22 du code de l'urbanisme précise les modalités de calcul de la surface de plancher :

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 ;

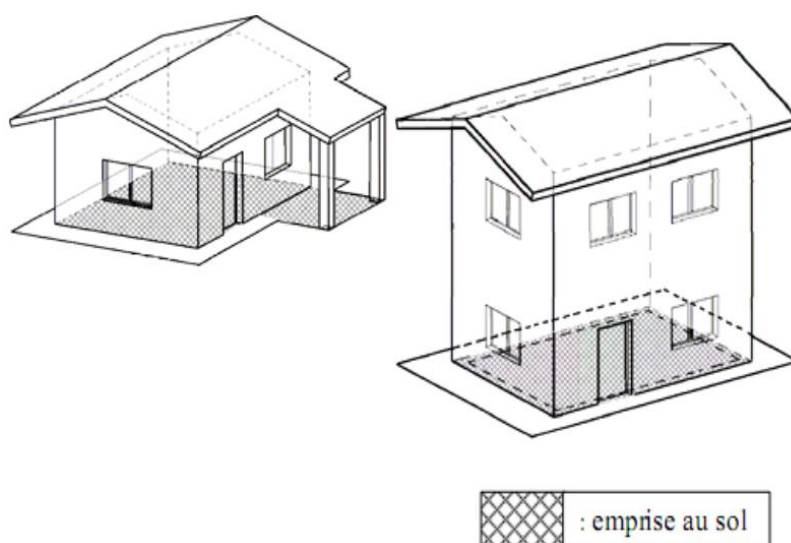
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La définition de l'emprise au sol

L'article R.420-1 du code de l'urbanisme précise que « *L'emprise au sol au sens du présent livre¹ est 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 des encorbellements.*

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Puisque l'emprise au sol comprend les débords et les surplombs, il faudra donc prendre en compte les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.



¹ Il s'agit du livre IV du code de l'urbanisme relatif au Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions. L'article R.420-1 figure dans le Titre II relatif aux Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables (chapitre Ier - Champ d'application). Cette définition de l'emprise au sol n'est à utiliser que pour déterminer l'autorisation d'urbanisme nécessaire et le recours obligatoire à l'architecte pour les constructions à usage agricole et les serres de production.

Surface de plancher et emprise au sol sont des critères cumulatifs pour déterminer l'autorisation d'urbanisme à demander

Règles concernant les constructions nouvelles

Constructions nouvelles	En droit commun		En secteur protégé *	
	Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres	Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres
>5m ² Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R.421-2 a)	Déclaration préalable (article R.421-9 c)	Déclaration préalable (article R.421-11 a)	Permis de construire (article R.421-1)
>20m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m ² et Une emprise au sol ≤ 20 m ² et Une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable (article R.421-9 a)	Permis de construire (article R.421-1)		
>20m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire (article R.421-1)			

* Secteur protégé : secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national

Règles concernant les travaux sur constructions existantes

Extension	En droit commun	En Zone U des POS/PLU (ou PSMV)	
		Extension d'une construction à usage autre qu'agricole ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol au-delà de 150 m ²	Extension d'une construction à usage autre qu'agricole n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol au-delà de 150 m ²
>5m ² Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R.421-13)		
>20m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m ² et Une emprise au sol ≤ 20 m ² et Une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable (article R.421-17 f)		
>40m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m ² et Une emprise au sol ≤ 40 m ² et Une surface de plancher ≤ 40 m ²	Permis de construire (article R.421-14 a)	Déclaration préalable	
>40m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 40 m ²	Permis de construire (article 421-14)		

Le recours obligatoire à l'architecte

L'article R.431-2 du code de l'urbanisme précise les exceptions au recours obligatoire à l'architecte.

Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m²

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800 m²

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 2000 m².

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

Illustration pour les constructions nouvelles de maisons individuelles

Avant le 1^{er} mars 2017 (seuil 170m²)

Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Obligation de recours à l'architecte
150 m ²	150 m ²	NON
170 m ²	150 m ²	NON
150 m ²	170 m ²	NON
180 m ²	170 m ²	OUI
170 m ²	180 m ²	OUI
180 m ²	180 m ²	OUI

Depuis le 1^{er} mars 2017, on ne tient plus compte de l'emprise au sol, la seule référence est la surface de plancher créée

Surface de plancher créée	Obligation de recours à l'architecte
140 m ²	NON
150 m ²	NON
150 m ²	NON
155 m ²	OUI
160 m ²	OUI
155 m ²	OUI

Illustration pour l'extension d'une maison individuelle

Avant le 1^{er} mars 2017 (seuil 170 m²)

Construction existante		Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Surface totale		DP ou PC	Obligation de recours à l'architecte
Emprise au sol	Surface de plancher			Emprise au sol	Surface de plancher		
En dehors de zones U de PLU/POS (ou PSMV)							
150 m ²	150 m ²	20 m ²	20 m ²	170 m ²	170 m ²	DP	NON
140 m ²	140 m ²	25 m ²	25 m ²	165 m ²	165 m ²	PC	NON
165 m ²	145 m ²	25 m ²	25 m ²	190 m ²	170 m ²	PC	OUI
145 m ²	165 m ²	25 m ²	25 m ²	170 m ²	190 m ²	PC	OUI
Dans les zones urbaines de PLU ou de POS (ou de PSMV)							
130	130	40	40	170	170	DP	NON
120	120	45	45	165	165	PC	NON
145	125	45	45	190	170	PC	OUI
125	145	45	45	170	190	PC	OUI

Depuis le 1^{er} mars 2017, nouveau seuil de 150 m²

Construction existante		Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Surface totale		DP ou PC	Obligation de recours à l'architecte
Emprise au sol	Surface de plancher			Emprise au sol	Surface de plancher		
En dehors de zones U de PLU/POS (ou PSMV)							
150 m ²	150 m ²	20 m ²	20 m ²	170 m ²	170 m ²	DP	NON
120 m ²	120 m ²	25 m ²	25 m ²	145 m ²	145 m ²	PC	NON
135 m ²	125 m ²	25 m ²	25 m ²	160 m ²	150 m ²	PC	OUI
125 m ²	135 m ²	25 m ²	25 m ²	150 m ²	160 m ²	PC	OUI
Dans les zones urbaines de PLU ou de POS (ou de PSMV)							
130	130	25	25	155	155	PC	OUI
115	115	35	35	150	150	DP	NON
120	120	35	30	155	150	PC	OUI

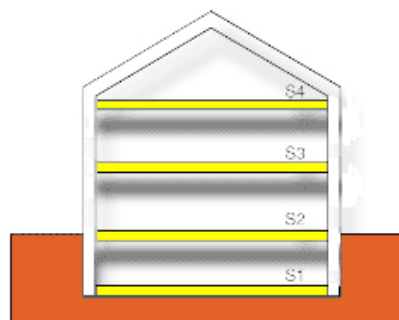
Les modalités de calcul de la surface de plancher

1) La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert.

La notion de « clos et de couvert » implique que la construction comporte un système de fermeture (porte, fenêtre, grille, etc.)

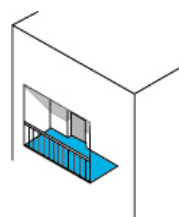
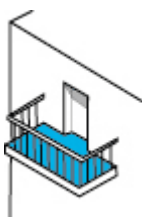
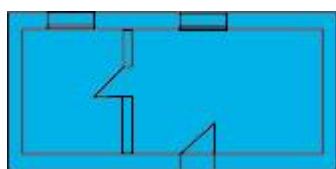
Une construction qui ne comporte pas de mur de façade ou qui n'en comporte que partiellement n'est pas constitutive de surface de plancher (par exemple : un abri à voiture qui est simplement couvert).

Ne sont également pas à prendre en compte les balcons, les loggias, les terrasses car ce ne sont pas des surfaces closes et couvertes.

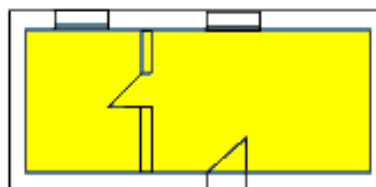


2) La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Jusqu'au 29 février 2012, la surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre c'est-à-dire au nu extérieur des murs de pourtour. Elle est donc mesurée en prenant en compte de l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et de tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias et coursives



A partir du 1^{er} mars 2012, Il ne faudra plus tenir compte de l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non.



3) Les surfaces à déduire sont pour certaines identiques à celles qui étaient déductibles dans le cadre du calcul de la SHON

Sont en effet toujours déductibles :

- Les surfaces de plancher des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules. **Toutefois**, l'article R.122-12 modifié précise qu'il faut **aussi** déduire de la surface de plancher, les rampes d'accès et les aires de manœuvre et qu'il s'agit de tous types de véhicules, motorisés ou non.
- Les surfaces de plancher des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel et commercial
- Les surfaces de plancher d'une hauteur inférieure à 1,80 m,

Sont également déductibles :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et aux ascenseurs.
- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- 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.