

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

- 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** »
- Le [décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011](#), vient préciser les conditions d'application de cette ordonnance 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 et de l'emprise au sol des constructions.
- Le [décret n°2011-1771 du 5 décembre 2011](#) relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes, a 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.
- 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.
- Enfin, le [décret n° 2012-677 du 7 mai 2012](#) relatif à une des dispenses de recours à un architecte modifie le mode de calcul de l'emprise au sol pour déterminer le seuil de recours obligatoire à l'architecte lorsque la construction est à usage autre qu'agricole. Ce décret modifie l'article R.431-2 du code de l'urbanisme.

I - Les nouvelles définitions

1 - La définition de la surface de plancher

Article R. 112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 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.) Ne sont donc pas à prendre en compte les balcons, les loggias, les terrasses car ce ne sont pas des surfaces closes et couvertes.

▪ **La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades**

Désormais, la surface de plancher d'un niveau se calcule à partir du nu intérieur des murs de pourtour. Il ne faut plus tenir compte de l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non.

▪ **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 (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre)
- 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 intérieure ou extérieure ;
- 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.

NB : Pour en savoir plus sur les modalités de calcul, voir l'annexe 1

2 - La définition de l'emprise au sol

Le nouvel article R.420-1 du code de l'urbanisme précise : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ».

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

Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

Ne sont **pas pris en compte** :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol **comprend notamment** :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

En fait, sont constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.

- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Attention : la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

3 - Entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions

Depuis le 1^{er} mars 2012, les dossiers de demandes de permis ou de déclarations préalables doivent exprimer les surfaces concernées, qu'il s'agisse des surfaces des constructions existantes ou de celles projetées, en surface de plancher et non plus en SHOB ou en SHON.

NB : Application de la surface de plancher aux permis modificatifs Ces nouvelles dispositions s'appliquent également aux demandes de permis modificatifs dès lors qu'elles modifient la surface initiale du projet (soit qu'elle l'augmente, soit qu'elle la diminue).

II - Application pratique de ces nouvelles définitions

Surface de plancher et emprise au sol sont des critères cumulatifs pour déterminer :

- l'autorisation d'urbanisme à demander : permis de construire ou déclaration préalable
- et, en conséquence, s'il y a recours obligatoire à l'architecte

1- Champ d'application des autorisations

a) Règles concernant les nouvelles constructions

- Pour une construction dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher : déclaration préalable
- Dès que l'une ou l'autre des surfaces est supérieure à 20 m² : permis de construire

Illustrations

	Constructions nouvelles	En droit commun		En secteur protégé *	
		Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres	Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres
	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)		
>5m ²	Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m ² 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)	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 > 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

b) Règles concernant les travaux sur constructions existantes

Les principes

- Au-delà de 20 m², porté à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les extensions donnent lieu à un permis de construire.
- Pour les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 20 m² et dont **à la fois** l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 40 m² : déclaration préalable sauf si la surface totale de la construction est portée à plus de 170 m² ; dans ce cas, un permis est nécessaire.
- Pour une construction dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher : déclaration préalable
- Toute modification du volume d'une construction existante accompagné du percement d'un mur extérieur n'est plus soumise à permis de construire, et ce, quelle que soit la surface créée.
- Les changements de destination ne sont soumis à permis de construire que lorsque les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Illustration

	Extension	En droit commun	En Zone U des POS/PLU (ou PSMV)	
			Extension ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m ²	Extension n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m ²
	Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R.421-13) sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant [article R.421-17 a)]		
>5m 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)]		
>20m 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 [article R.421-17 f)]	
>40m ²	Une emprise au sol ou une surface de plancher > 40 m ²	Permis de construire [article R.421-14 b)]		

2 - Incidences sur le recours obligatoire à l'architecte

a) Les deux notions de surface de plancher et d'emprise au sol doivent être prises en compte pour apprécier si le recours à l'architecte est obligatoire.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux conduisant à dépasser **l'un des plafonds** fixés par l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, soit :

- 170 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher pour les constructions autres qu'agricoles ;
- 800 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les constructions agricoles ;
- 2 000 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les serres de production.

Illustration pour les constructions nouvelles de maisons individuelles

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

Illustration générale pour l'extension d'une maison individuelle

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

b) La définition de l'emprise au sol est beaucoup plus restrictive, pour les personnes physiques construisant pour elle-même, puisque **seule l'emprise au sol de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher** doit être prise en compte pour le calcul du seuil de 170 m².

NB : C'est le [décret n° 2012-677 du 7 mai 2012](#) relatif à une des dispenses de recours à un architecte qui modifie le mode de calcul de l'emprise au sol pour déterminer le seuil de recours obligatoire à l'architecte lorsque la construction est à usage autre qu'agricole.

Ainsi, l'emprise au sol des aires de stationnement et des parties non closes et couvertes (telle que les auvents, les terrasses et les garages), ne sont pas comptabilisées.

Illustration : coupe verticale

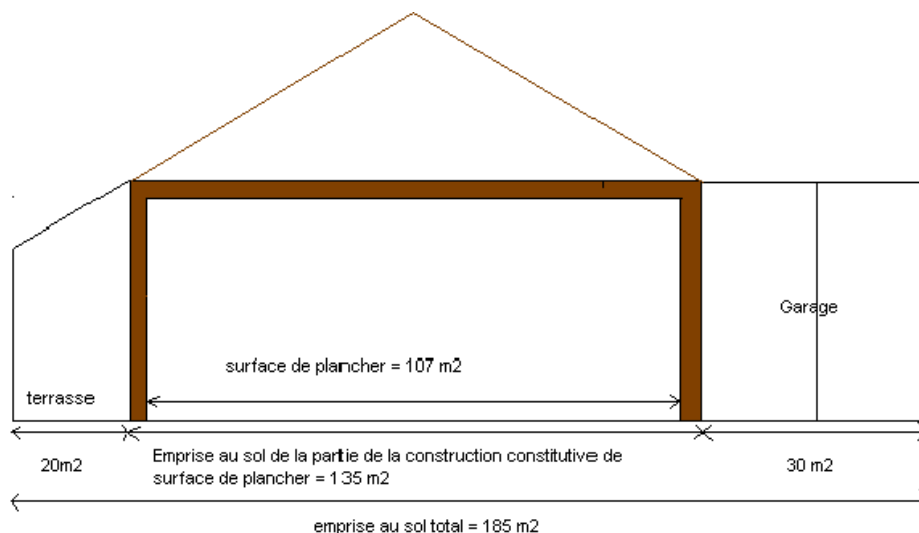
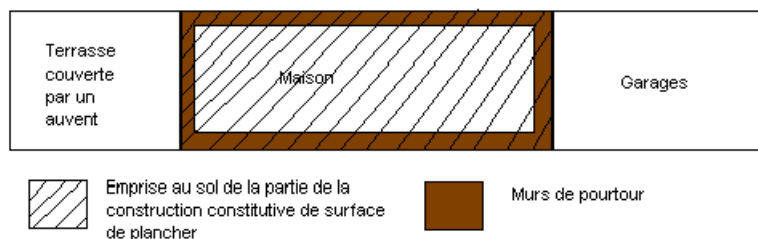


Illustration : vue du ciel



Le décret du 7 mai 2012 fait aujourd'hui l'objet d'un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat.

Les architectes y perdent beaucoup puisque le recours obligatoire à l'architecte est largement restreint, et la notion d'emprise au sol privée de son intérêt pour le calcul du seuil.

Au final, ce texte équivaut à un relèvement du seuil du recours obligatoire de 20m², ce qui revient à dire que ce décret n'est pas à droit constant.

C'est la raison pour laquelle l'Ordre demande un abaissement du seuil à 150 m².

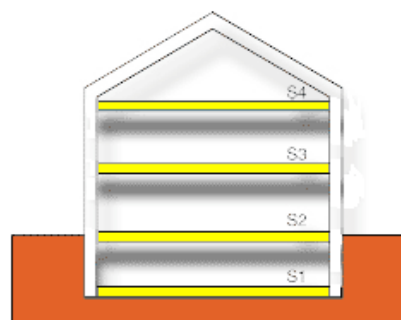
En réponse, le gouvernement a mis en place une mission d'inspection pour évaluer les impacts chiffrés de la réforme « surface de plancher » et les incidences du recours à l'architecte. Elle est chargée de proposer des mesures correctives.

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.)

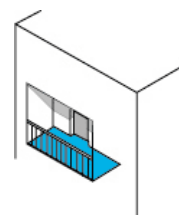
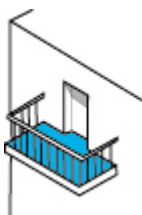
Une construction qui ne comporte pas de mur de façade ou qui n'en comporte que partiellement n'est pas constitutive de surface de plancher (par exemple : un abri à voiture qui est simplement couvert).

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

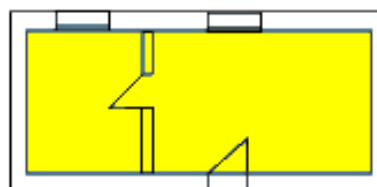


2) La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Jusqu'au 29 février 2012, la surface de plancher d'un niveau se calculait hors œuvre c'est-à-dire au nu extérieur des murs de pourtour. Elle était donc mesurée en prenant en compte 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



Depuis le 1^{er} mars 2012, Il ne faut 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.

Conformément à l'article [1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977](#), ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à **la fois la surface de plancher et l'emprise au sol**, au sens de [l'article R. 420-1](#), **de la partie de la construction constitutive de surface de plancher** n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;

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 huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres 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 deux mille mètres carrés.

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.