

# Le permis de construire

## Principe

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

## La réforme du permis de construire 2012



A partir du 1er mars 2012, que vous réalisiez une **nouvelle construction** ou que vous apportiez des modifications à une **construction existante** pour réaliser un **agrandissement** ou une **extension**, votre **autorisation d'urbanisme** devra s'appuyer sur la **surface de plancher** et l'**emprise au sol**.

La **surface de plancher** remplace et supprime la **Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)**, la **Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)** et impactera principalement le **permis de construire**, la **déclaration préalable de travaux** et le **permis d'aménager**.

Par ailleurs, cette **réforme du permis de construire 2012** modifie les conditions de **recours obligatoire à un architecte** et supprime la **Taxe Locale d'Équipement (TLE)** au profit de la **Taxe d'Aménagement (TA)**.

Cette nouvelle **réforme d'urbanisme** sera appliquée à partir du 1er mars 2012 selon le [décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011](#).

## La surface de plancher

La **surface de plancher** se substitue donc à la **SHOB** et à la **SHON** dans les projets de **construction** ou d'**extension** et sera désormais l'unique référence de surface à prendre en compte pour remplir les différents formulaires d'autorisation d'urbanisme, y compris dans les documents qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Selon le décret à laquelle elle se rapporte, la **surface de plancher** est égale à la somme des **surfaces de planchers** de chaque niveau clos et couvert dont la hauteur de plafond est supérieure à 1.80m, déduction faite de certaines surfaces.

Cette **surface de plancher** est calculée à partir du nu intérieur des façades.

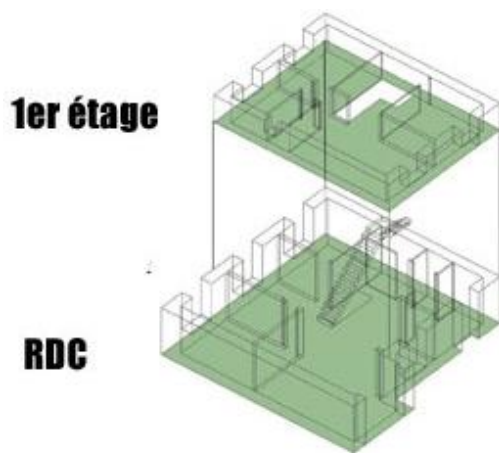
L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus comptabilisée dans le calcul afin de ne pas pénaliser la **surface de construction autorisée** des bâtiments économes en énergie.

En effet, l'exigence de performance énergétique des **constructions** imposée par le Grenelle Environnement et en particulier par la nouvelle [RT2012](#), (Réglementation Thermique 2012) a pour impact un accroissement de l'épaisseur des murs d'une habitation.

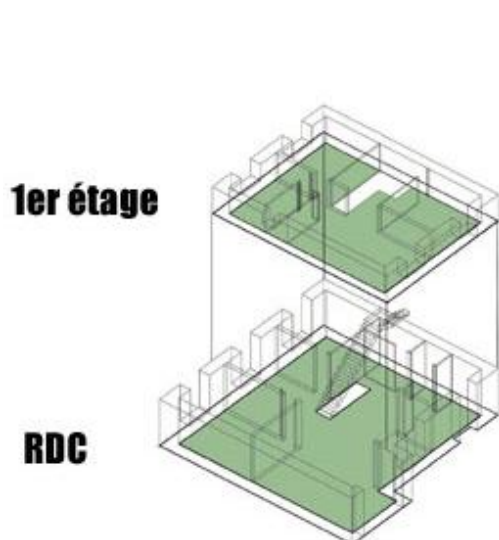
La nouvelle **surface de plancher** est donc par conséquent inférieure à l'ancienne **SHON**.

A la **surface de plancher** doivent être déduites les surfaces occupées par :

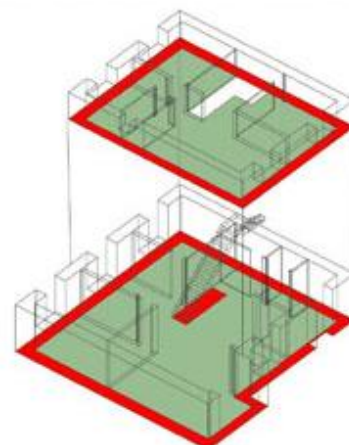
- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les 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
- 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
- une surface forfaitaire 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



**AVANT REFORME**  
**SHON = 90+70 = 160 x 0.95 = 152m<sup>2</sup>**



**APRES REFORME**  
**Surface de plancher = 74 + 64 = 138m<sup>2</sup>**



**■ Nouvelles déductions**

Exemple de calcul de la surface de plancher

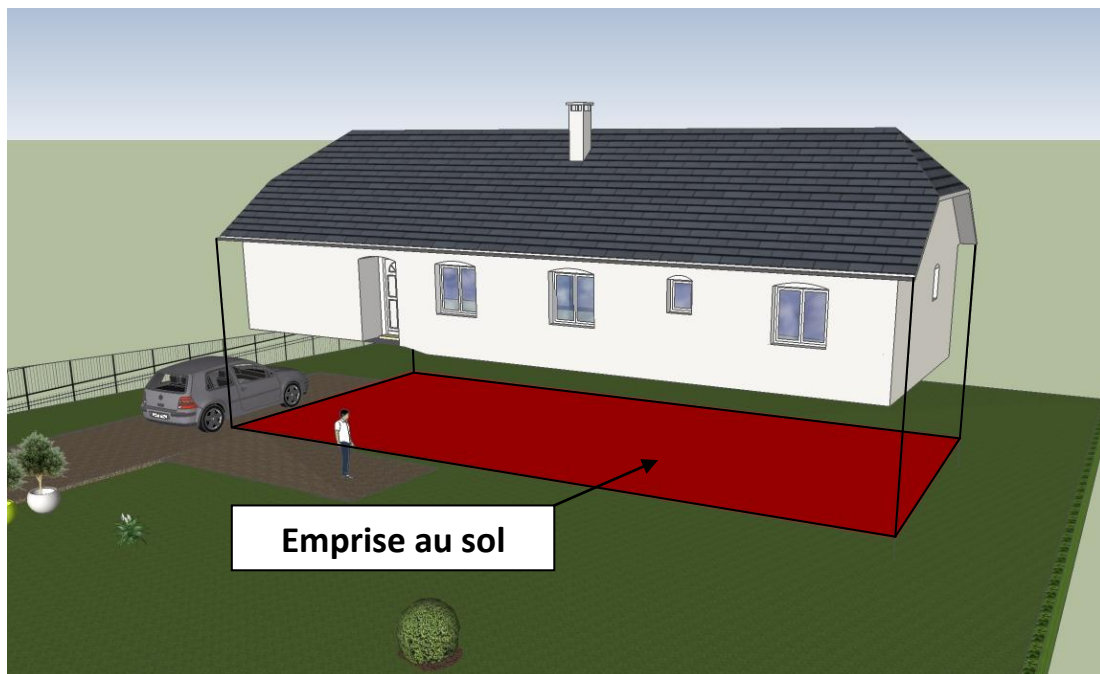
# Emprise au sol

L'**emprise au sol** est la superficie qui résulte de la projection verticale du volume de la **construction**, tous débords et surplombs inclus. Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris
- les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

Concernant les dalles et les terrasses, la notion d'**emprise au sol** n'est pas encore clairement définie. Le mieux sera de se renseigner auprès de la mairie dont dépend le **projet de construction**.

La notion d'**emprise au sol** est très importante dans le cadre de cette **réforme d'urbanisme** puisqu'elle permet de déterminer si la **construction** ou l'**extension** est soumise à **permis de construire** ou à **déclaration préalable** et si le **recours à un architecte** est obligatoire.



## Permis de construire ou déclaration préalable de travaux ?

### Permis de construire

Un projet de **construction** ou d'**extension** sera soumis à **permis de construire** si son **emprise au sol** ou sa **surface de plancher** est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Ce « ou » est ici très important puisqu'il suffit que l'une des deux valeurs soit supérieure à 20 m<sup>2</sup> pour que le **permis de construire** soit obligatoire.

## Déclaration préalable

Un projet de **construction** ou d'**extension** sera soumis à **déclaration préalable** si l'**emprise au sol** ou la **surface de plancher** de la **construction** est comprise entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>.

### Aucune formalité

Si l'**emprise au sol** et la **surface de plancher** sont inférieures à 5 m<sup>2</sup>, le projet sera dispensé de formalité

## Synthèse de la réforme du Permis de construire 2012

CONSTRUCTION NOUVELLE	En droit commun		En secteur protégé *	
	Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres	Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres
Emprise au sol ET surface de plancher ≤ 2 m <sup>2</sup>	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)
Emprise au sol OU surface de plancher > 2 m <sup>2</sup> ET emprise au sol ≤ 20 m <sup>2</sup> ET surface de plancher ≤ 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable (article R.421-9 a)			
Emprise au sol OU surface de plancher > 20 m <sup>2</sup>	Permis de construire (article R.421-1)			

EXTENSION	En droit commun	En Zone U des POS/PLU (ou PSMV)	
		Extension d'une construction à usage autre qu'agricole pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol au-delà de 170 m <sup>2</sup>	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 170 m <sup>2</sup>
Emprise au sol ET surface de plancher ≤ 2 m <sup>2</sup>	Dispense (article R.421-13)		
Emprise au sol OU surface de plancher > 2 m <sup>2</sup> ET emprise au sol ≤ 20 m <sup>2</sup> ET surface de plancher ≤ 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable (article R.421-17 f)		

Emprise au sol OU surface de plancher > 20 m <sup>2</sup> ET emprise au sol ≤ 40 m <sup>2</sup> ET surface de plancher ≤ 40 m <sup>2</sup>	Permis de construire (article R.421-14 a)	Déclaration préalable
Emprise au sol OU surface de plancher > 40 m <sup>2</sup>	Permis de construire	

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

(Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du logement) et le blog : <http://www.dessine-moi-une-maison.fr> )

## Les sites utiles

- [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) : Imprimer gratuitement vos plans cadastraux
- [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) : Tous les renseignements sur les démarches administratives liées à la construction et au logement
- [www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr](http://www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr)
- [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- [www.architectes.org/actualites/les-nouvelles-notions-de-surface-de-plancher-et-d2019emprise-au-sol-et-le-recours-obligatoire-a-l2019architecte/](http://www.architectes.org/actualites/les-nouvelles-notions-de-surface-de-plancher-et-d2019emprise-au-sol-et-le-recours-obligatoire-a-l2019architecte/)
- Les sites des DDE

## Extension de 40m<sup>2</sup> sans permis de construire

Cependant, dans les zones urbaines du PLU, et sous réserve de respecter certaines conditions, une « simple » **déclaration préalable** sera requise pour tous projets d'**extension** affectant une **construction existante** et créant une **emprise au sol** ou de **surface de plancher** comprise entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> inclus.

Pour en savoir davantage sur cette exception, vous pouvez consulter mon article spécialement dédié à la [réforme des extensions de 40m<sup>2</sup> sans permis de construire](#).

## Recours à un architecte obligatoire

Un particulier n'est pas obligé de recourir à un **architecte** si son projet de **construction** n'excède pas 170 m<sup>2</sup> d'**emprise au sol** ou de **surface de plancher**.

Cette loi s'applique également pour les **extensions de construction existante** soumises ou non à **permis de construire**, si cet **agrandissement** a pour effet de porter l'**emprise au sol** ou la **surface de plancher** de l'ensemble de la **construction** après travaux au-delà de 170 m<sup>2</sup>.

### Illustration pour les constructions nouvelles de maisons individuelles

Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Obligation de recours à l'architecte
150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	NON
170 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	NON
150 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	NON
180 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	OUI
170 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	OUI
180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	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	Recours à l'architecte
Emprise au sol	Surface de plancher			Emprise au sol	Surface de plancher		
<b>En dehors de zones U de PLU/POS (ou PSMV)*</b>							
150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	DP	Non
140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	PC	Non
165 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	PC	Oui
145 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	PC	Oui
<b>Dans les zones urbaines de PLU ou de POS (ou de PSMV)*</b>							
130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	DP	Non
120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	PC	Non
145 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	PC	Oui
125 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	PC	Oui

\* P.S.M.V. = Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur