

PRESENTATION DU 26-6-2012 AU SYNDICAT DES ARCHITECTES

« LES DERNIERES REFORMES EN MATIERE D'URBANISME »



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN – SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Champ d'application

les constructions nouvelles

le décret fait la liste de ce qui est soumis à déclaration préalable ou dispensé de formalité.

Rien: R 421-2 à 8 DP: R421-9 à 12

Ce qui ne figure pas sur ces listes est soumis à permis de construire

R421-1

Champ d'application

**les travaux sur construction existantes
et les aménagements,**

**le décret fait au contraire la liste de ce qui est
soumis à permis ou à déclaration.**

PC: R.421-14 à 16 DP: R421-17

**Ce qui ne figure pas sur ces listes est
dispensé de toute formalité**

Champ d'application

LES CONSTRUCTIONS

CAS PARTICULIER

TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

EN ZONE URBAINE

**Seuil de la déclaration préalable : R421-17 f
et
du permis de construire : R421-14 b**

Champ d'application

LES CONSTRUCTIONS

urbaine Travaux sur construction existante en zone

DECLARATION PREALABLE R.421-17 f

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher inférieure ou égale à quarante mètres carrés lorsque cette création ne conduit pas au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code (recours à l'architecte)

Champ d'application

LES CONSTRUCTIONS

urbaine

Travaux sur construction existante en zone

permis de construire R.421-14 b

Sont soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés

toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 (seuil de recours à l'architecte) ;

Champ d'application

LES CONSTRUCTIONS

urbaine Travaux sur construction existante en zone

Exemples d'application du décret

Soit une demande d'extension par surélévation de 30 m² de surface de plancher (emprise au sol inchangée) d'une maison d'habitation de 130 m² de surface de plancher.

La déclaration préalable est acceptable puisque le seuil de 170 m² de surface de plancher n'est pas atteint.

Champ d'application

LES CONSTRUCTIONS

urbaine Travaux sur construction existante en zone

Exemples d'application du décret

Soit une demande d'extension de 30 m² de surface de plancher (emprise au sol inchangée) d'une maison d'habitation de 160 m² de surface de plancher

La déclaration préalable n'est pas acceptable puisque le seuil de 170 m² de surface de plancher est dépassé.

Conséquences de la réforme de la surface de plancher sur le champ d'application du PC

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun		En secteur protégé (1)	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)		
5 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration Préalable R421-9 a)		Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ²	Permis de construire R421-1			

(1) secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1^{er} mars 2012.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES (1) ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU		
		Pour les personnes physiques		Pour les personnes morales
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²	
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)	Dispense R421-13			
5 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration Préalable R421-17 f)			
20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m ²	Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)		
40 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m ²	Permis de construire R421-14 a)			

(1) Le cas des constructions agricoles n'est pas traité dans le présent tableau. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1^{er} mars 2012.