

A partir du 1er mars 2012

CONSTRUCTION ET URBANISME NOUVEAU CALCUL DES SURFACES

Principes généraux



Changement en matière d'autorisation d'urbanisme

A partir du 1er mars 2012, avec l'entrée en vigueur de la réforme de la surface plancher et la suppression des SHON et SHOB, les formulaires de demandes d'autorisations d'urbanisme sont modifiés.

Vous trouverez ci-dessous trois tableaux récapitulatifs qui synthétisent les principaux changements.

Le premier tableau (1) décrit les surfaces à considérer en fonction des champs d'application du droit de l'urbanisme : droits à construire, régime permis/déclaration préalable, recours à architecte et taxe d'aménagement.

Le deuxième tableau (2) décrit les seuils et régime d'autorisation pour les constructions nouvelles

Le troisième tableau (3) décrit les seuils et régime d'autorisation pour les constructions existantes et leurs extensions.

1. Une nouvelle trinité : surface de plancher, surface de construction et emprise au sol

	AVANT le 1 ^{er} mars 2012	APRÈS le 1 ^{er} mars 2012
Calcul des droits à construire	SHON et SHOB	Surface de plancher
Définition du champ d'application des différentes autorisations	SHON et SHOB	Surface de plancher et emprise au sol
Recours à architecte	SHON et SHOB	Surface de plancher et emprise au sol
Assiette fiscale	SHON et SHOB	Surface de construction

2. Constructions nouvelles ayant :

	En droit commun		En secteur protégé	
	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
de 0 à 5 m²				
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m²	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)	Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
de 5 à 20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²	Déclaration Préalable R421-9 a)		Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
plus de 20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m²	Permis de construire R421-1			

3. Travaux sur constructions existantes ayant pour effet de créer :

	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		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
de 0 à 5 m²			
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ²		Dispense R421-13	
de 5 à 20 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²		Déclaration Préalable R421-17 f)	
de 20 à 40 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m²		Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
plus de 40 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m²		Permis de construire R421-14 a)	

Mars 2012

Pour plus d'information vous pouvez nous contacter :

CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN
02 31 15 59 60 • www.caue14.fr • contact@caue14.fr