

#### 4\ LE RECOURS OBLIGATOIRE À L'ARCHITECTE



Les 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 :

- ◆ 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions autres qu'agricoles ;
- ◆ 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les constructions agricoles ;
- ◆ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les serres de production.

# 1. CONSTRUCTION ET URBANISME

## Nouveau calcul des surfaces

*Principes généraux*

à partir du  
1<sup>er</sup> mars 2017

Mars 2017



CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN  
02 31 15 59 60 • [www.caue14.fr](http://www.caue14.fr) • [contact@caue14.fr](mailto:contact@caue14.fr)

**FICHE  
PRATIQUE**

**Caue**  
du Calvados  
Conseil d'Architecture  
d'Urbanisme et de l'Environnement

# CHANGEMENT EN MATIÈRE D'AUTORISATION D'URBANISME

A partir du 1<sup>er</sup> 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 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 tableau 2** décrit les seuils et régime d'autorisation pour les constructions nouvelles.

**Le 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 <sup>er</sup> mars 2012	APRÈS le 1 <sup>er</sup> 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 m <sup>2</sup>				
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup>	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)	Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
de 5 à 20 m <sup>2</sup>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m <sup>2</sup> ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration Préalable R421-9 a)		Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
plus de 20 m <sup>2</sup>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup>	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 150 m <sup>2</sup>	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 150 m <sup>2</sup>
de 0 à 5 m <sup>2</sup>		
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup>	Dispense R421-13	
de 5 à 20 m <sup>2</sup>		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m <sup>2</sup> ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration Préalable R421-17 f)	
de 20 à 40 m <sup>2</sup>		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup> ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>	Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
plus de 40 m <sup>2</sup>		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m <sup>2</sup>	Permis de construire R421-14 a)	