

RAPPEL / FOIRE AUX QUESTIONS

RAPPEL PROCÉDURES ADMINISTRATIVES - CAS CONSTRUCTION NEUVE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Depuis le 1er mars 2017, le calcul ne tient plus compte de l'emprise au sol, seulement dans le cas d'une construction neuve. L'unique référence est donc la surface de plancher.

Surface de plancher créée	Déclaration préalable (DP) ou Permis de construire (PC)	Obligation de recours à l'architecte
< 5m ²	Aucune formalité	Non
Entre 5 et 20 m ²	Déclaration préalable	Non
Entre 20 et 150 m ²	Permis de construire	Non
> 150 m ²	Permis de construire	Oui

RAPPEL PROCÉDURES ADMINISTRATIVES - CAS EXTENSION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Le calcul tient compte de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

Construction existante		Emprise au sol créée	Surface plancher créée	Surface totale		Déclaration Préalable DP Permis de Construire CP
Emprise au sol	Surface plancher			Emprise au sol	Surface plancher	
En dehors des zones U de PLU ou de POS						
150 m ²	150 m ²	20 m ²	20 m ²	170 m ²	170 m ²	DP
120 m ²	120 m ²	25 m ²	25 m ²	145 m ²	145 m ²	PC
135 m ²	125 m ²	25 m ²	25 m ²	160 m ²	150 m ²	PC
125 m ²	135 m ²	25 m ²	25 m ²	150 m ²	160 m ²	PC
Dans les zones U de PLU ou de POS						
130 m ²	130 m ²	25 m ²	25 m ²	155 m ²	155 m ²	PC
115 m ²	115 m ²	35 m ²	35 m ²	150 m ²	150 m ²	DP
120 m ²	120 m ²	35 m ²	35 m ²	155 m ²	155 m ²	PC
105 m ²	105 m ²	45 m ²	45 m ²	150 m ²	150 m ²	PC

Dans le cadre d'une Déclaration Préalable (DP), il n'y a pas de recours obligatoire à l'architecte.

Dans le cadre d'un Permis de Construire (PC), le recours à l'architecte est obligatoire sauf cas exceptionnel.

FAQ - RECOURS À L'ARCHITECTE

Qu'est ce que signifie la notion de «clos et couvert»?

La notion de «clos et couvert» indique que la construction comporte un système de fermetures (porte, fenêtre, grille, etc).

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

Histoire du recours à l'architecte

En 1977, le seuil du recours à l'architecte était de 170 m² de SHON. En mai 2012, avec la mise en place de la nouvelle réglementation thermique 2012, la SHON est devenue surface de plancher afin de ne pas pénaliser les constructions aux parois fortement isolées.

En 2017, avec la mise en oeuvre de la loi LCAP Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine, le seuil de recours à l'architecte a été abaissé à 150 m² de surface de plancher, ce qui équivaut en définitive aux 170 m² de SHON.

Il est rappelé que l'architecte, de par ses compétences et son savoir-faire, est le garant de la qualité et la durabilité des constructions, de leur insertion dans le site et le paysage et de l'esthétique des bâtiments.

Il peut également vous amener à réaliser des économies sur la construction : rationalité des espaces, techniques constructives adaptées au projet, au terrain..., choix des matériaux en lien avec les techniques constructives, ...

TEXTES DE LOIS

CODE DE L'URBANISME

ARTICLE R.431-2 : Exceptions au recours obligatoire à l'architecte
ARTICLE R. 420-1 : Définition emprise au sol
ARTICLE R. 112-2 : Définition surface de plancher

CODE CONSTRUCTION HABITATION ARTICLE L.231-1

EN SAVOIR PLUS

ORDRE DES ARCHITECTES
<http://www.architectes.org>

CAUE DE LA HAUTE-GARONNE
www.caue31.org
05 62 73 73 62

SERVICE PUBLIC - LEGIFRANCE
Recours à l'architecte
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20568>
Déclaration préalable
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>
Permis de construire
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

14

RECOURS À L'ARCHITECTE

DÉFINITION ET PRINCIPES

En principe, le recours à l'architecte est obligatoire pour toute construction. Toutefois, l'article R.431-2 du code de l'urbanisme précise les exceptions au recours obligatoire à l'architecte (dérogation).

RECOURS À L'ARCHITECTE CONSTRUCTION NEUVE

Ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physique ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface n'excède pas 150 m², (seulement cas de la maison individuelle)
- 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 800 m²,
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m 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 2.000 m².

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, dans le cas d'une extension en mitoyenneté ou d'une surélévation, à dépasser les plafonds détaillés ci-dessus.

DÉFINITION EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol comprend les épaisseurs de murs (intérieurs et extérieurs), les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes, les rampes d'accès, les bassins de piscine...

DÉFINITION SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Ne sont donc pas à prendre en compte les balcons, les loggias, les terrasses.

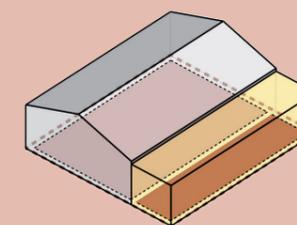
CAS PRATIQUE

EXISTANT

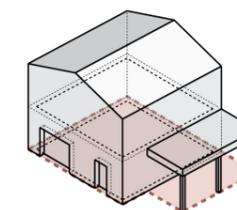
- Emprise au sol < 150 m²
- Surface de plancher < 150 m²

EXTENSION + EXISTANT

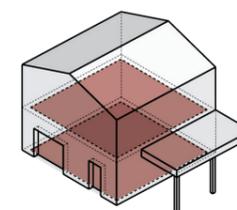
- Emprise au sol < 150 m²
- Surface de plancher < 150 m²



L'architecte n'est pas obligatoire.



emprise au sol



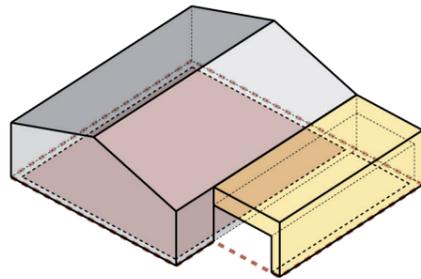
surface de plancher



ILLUSTRATIONS DES DIFFÉRENTS CAS DE CONSTRUCTIONS SUR L'EXISTANT : EXTENSION / SURÉLEVATION

Présentation des différents cas pratiques qu'il est possible de rencontrer.

LÉGENDE		Emprise au sol construction	
	Construction existante		Extension
	Surface de plancher existante		Surface de plancher extension



CAS PRATIQUE 1

EXISTANT

Emprise au sol < 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

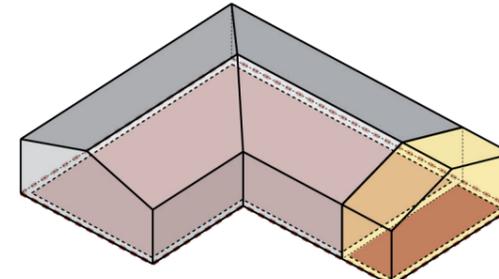
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 5

EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

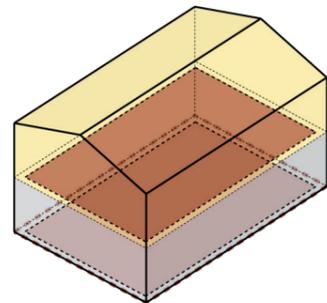
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 2

EXISTANT

Emprise au sol < 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

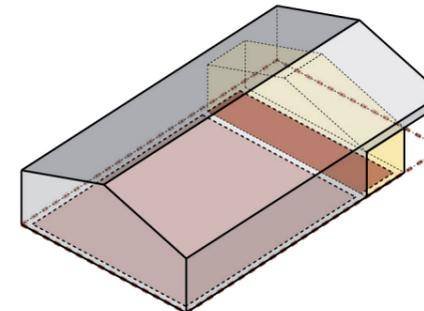
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol < 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 6

EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

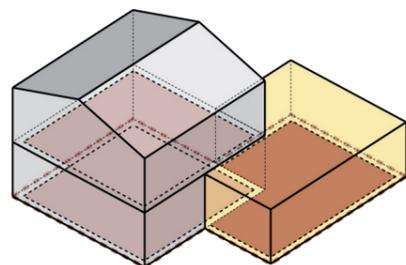
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 3

EXISTANT

Emprise au sol < 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

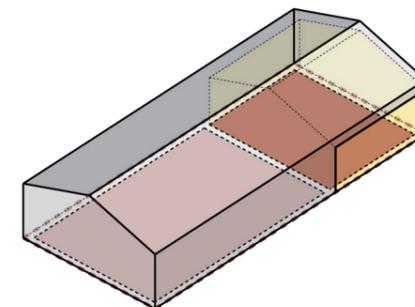
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 7

EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher < 150 m²

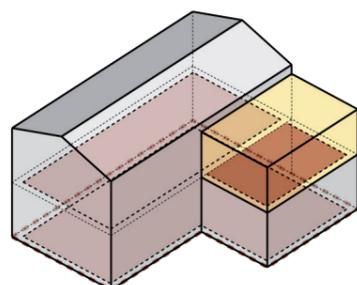
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol > 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 4

EXISTANT

Emprise au sol < 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

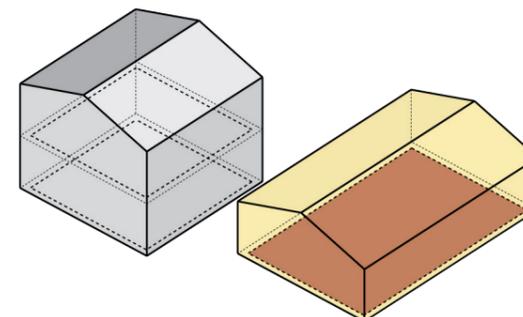
EXTENSION + EXISTANT

Emprise au sol < 150 m²

Surface de plancher > 150 m²

Si l'extension est < 20 m², = déclaration préalable et non obligation du recours à l'architecte.

Si l'extension est > 20 m², = permis de construire et obligation du recours à l'architecte.



CAS PRATIQUE 8

EXISTANT

Emprise au sol < ou > 150 m²

Surface de plancher < ou > 150 m²

EXTENSION «DÉCOLLÉE»

A/ surface de plancher < 150 m²

B/ surface de plancher > 150 m²

L'extension décollée de l'existant est considérée comme une construction neuve.

A/ Si la surface de plancher < à 150 m², le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

B/ Si la surface de plancher > à 150 m², le recours à l'architecte est obligatoire.