

Architecture
Interior design

Agrandir une maison individuelle

Règles et cheminement administratif

Alix Reymond & Bénédicte Reymond
ar&br SARL
10 rue Christian Pfister
54000 NANCY

SIRET : 90105939400014
RCS : 901059394

www.arbrarchitecture.com
06 71 76 74 43
agence@arbrarchitecture.com

SOMMAIRE

<i>CHAPITRE A</i>	<i>Agrandir : extension ou annexe ?</i>	2
1)	L'extension	2
2)	L'annexe	2
<i>CHAPITRE B</i>	<i>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>	3
1)	Définition et zonage	3
2)	Le permis de construire et le Plan Local d'Urbanisme	3
3)	Le contenu du PLU	4
4)	Où trouver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comment le consulter ?	5
5)	Construire dans une zone sans PLU ni carte communale	5
<i>CHAPITRE C</i>	<i>Les règles de calcul des surfaces réglementaires</i>	6
1)	La surface de plancher dans le Code de l'Urbanisme	6
2)	L'emprise au sol dans le Code de l'Urbanisme	7
3)	La surface habitable	14
<i>CHAPITRE D</i>	<i>Agrandir : quelles autorisations selon la surface à construire ?</i>	15
1)	Les surfaces déterminantes pour l'autorisation d'urbanisme à demander	15
2)	Le recours obligatoire à l'architecte	17
<i>CHAPITRE E</i>	<i>Les autres règles à respecter</i>	18
1)	La réglementation thermique	18
2)	Les règles de stationnement (commune dotée d'un document d'urbanisme)	19

CHAPITRE A

Agrandir : extension ou annexe ?

1) L'extension

a) Définition

Une extension de maison répond à une définition précise. La « nouvelle » partie du logement issue de l'agrandissement de la maison doit communiquer directement avec celle-ci, par des ouvertures déjà existantes ou créées pour l'occasion. Dans le cas contraire, il s'agit d'une annexe. (Voir paragraphe suivant)

b) Règles applicables

Les surfaces à prendre en compte pour connaître les autorisations d'urbanisme à demander varient selon que la construction existante se situe en zone urbaine d'une commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou non. (Se référer au chapitre D, dans le tableau « Règles concernant les travaux sur constructions existantes (extensions) »)

2) L'annexe

a) Définition

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

b) Règles applicables

Concernant la création d'un bâtiment indépendant d'une maison individuelle, les surfaces à prendre en compte pour connaître les autorisations d'urbanisme à demander sont décrites au chapitre D dans le tableau « Règles concernant les constructions nouvelles ».

CHAPITRE B

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1) Définition et zonage

a) Définition

Le *Plan Local d'Urbanisme* (PLU) regroupe l'ensemble des différents documents visant à assurer le bon développement urbain de nos villes.

Dans le PLU, on retrouve le zonage qui détermine deux informations clés :

- Le détail des zones constructibles ou non dans une commune. C'est la partie graphique du PLU, avec des cartes de la commune.
- Les règles / droits à construire sur chaque zone (type de de bâtiment, mesures, etc.). C'est la partie règlement du PLU, avec des schémas et explications.

b) Les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

➤ Le *Plan Local d'urbanisme* est découpé en plan de zonage très précis. On y trouve principalement les zones suivantes :

- Les zones urbaines (zone U) : elles sont déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles.
- Les zones à urbaniser (zone AU) : il s'agit de zones à caractère naturel destinées à accueillir de futurs habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive.
- Les zones agricoles (zone A) : elles sont réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs
- Les zones naturelles (zone N) : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Ces différentes zones U, AU, A, N peuvent être succédées d'autres lettres. Cela permet de les découper encore plus précisément. À chacune des lettres ou ensemble de lettres, des règles spécifiques. Le tout étant détaillé dans le règlement du PLU.

➤ *Le plan de Prévention des risques (PPR)*

En supplément, le PLU présente un *Plan de Prévention des risques*. Il s'agit d'un document réglementant l'utilisation des sols des communes et stipulant les risques auxquels ces dernières peuvent être soumises. Notamment en termes d'inondations, de mouvements de terrain, d'incendies de forêt, d'avalanches, de tempêtes, de submersions marines, de séismes, d'éruptions volcaniques, de cyclones, etc.). Ce document définit les zones réglementaires : les zones inconstructibles, les zones constructibles sous certaines conditions avec la prise en compte des risques.

2) Le permis de construire et le Plan Local d'Urbanisme

Le *Plan Local d'Urbanisme* a la vocation première d'harmoniser nos villes et d'assurer une cohérence territoriale. Aussi, de garantir une homogénéité dans les constructions, protéger les quartiers à proximité de biens classés et historiques, de conserver zones agricoles et naturelles. Ces documents municipaux régissent également les servitudes, les accès du terrain à la voie publique, les

raccordements aux différents réseaux type eau potable, électricité, réseaux internet etc. Il indique les possibilités de constructibilité pour chaque parcelle. Indique les délimitations avec les voisins, les hauteurs de construction, les matériaux à utiliser, l'aspect architectural général, etc.

Le *Plan Local d'Urbanisme* est indissociable du permis de construire et de la déclaration préalable de travaux. Les projets décrits dans ces autorisations d'urbanisme sont intégralement comparés aux règlements de votre commune. Les zonages du PLU définissent également si un projet nécessite un permis de construire ou une déclaration de travaux en fonction de la surface de plancher ou d'emprise au sol que l'on souhaite créer.

3) Le contenu du PLU

Le PLU est propre à chaque ville.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes (*Article R.123-9*) :

- Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IMPORTANT : étant donné le fait que chaque commune peut disposer de son propre PLU, il est important de se renseigner auprès de la Mairie concernée avant même de se lancer dans les esquisses.

Qu'il s'agisse des pentes de toitures autorisées, de l'aspect extérieur des constructions (types de revêtements autorisés par exemple) ou autres caractéristiques tirées de la charte architecturale, il est évident que chaque projet doit être modulable. Ainsi, vos extensions ne pourront pas être standardisées, elles devront proposer des variantes pour s'adapter à ces règles strictes.

4) Où trouver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comment le consulter ?

La consultation des documents d'urbanisme (PLU) est possible de plusieurs façons. Soit par Internet, de manière totalement dématérialisée, soit en se déplaçant en mairie pour rencontrer directement la personne en charge de l'urbanisme.

5) Construire dans une zone sans PLU ni carte communale

a) Absence de PLU

En l'absence de PLU, les cartes communales font office de référence. La carte communale se veut bien plus simple et facilement appréhendable qu'un PLU complet. La carte communale peut ainsi être vue comme un document d'urbanisme simple, car elle se limite à la présentation des secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés. Tout comme le plan de zonage du PLU, la carte communale a le pouvoir d'élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées ».

b) Absence de PLU et de cartes communales : le RNU comme référent

Si la commune ne possède pas de PLU (ni de plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale), et ne possède pas non plus de carte communale, alors seul le *RNU (Règlement National d'Urbanisme)* trouvera vocation à s'appliquer. On y aura recours dans le cas d'une demande de permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme. Il s'agit donc du document qui sert de base pour la délivrance des autorisations d'occupation des sols. Il permet de conserver un minimum de règles à respecter.

Lorsque le RNU s'applique, il convient de noter que les constructions autorisées le seront seulement dans les parties "actuellement urbanisées" de la commune (article L. 111-1 puis articles L.111-5 et R.111-14).

C'est le principe de "constructibilité limitée" (à savoir qu'une zone urbanisée est notamment définie par ses équipements de voirie, d'assainissement, par son environnement et sa densité urbaine). Il existe également de nombreuses conditions de hauteur ou de distance par rapport à l'environnement attenant par exemple.

CHAPITRE C

Les règles de calcul des surfaces réglementaires

1) La surface de plancher dans le Code de l'Urbanisme

a) Définition

L'article R. 111-22 du code de l'urbanisme précise les modalités de calcul de la surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à 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 mètre ;*
- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *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.*

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

Une construction qui ne comporte pas de mur de façade ou qui n'en comporte que partiellement n'est pas constitutive de surface de plancher (par exemple : un abri à voiture qui est simplement couvert).

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

La surface de plancher sert à déterminer la formalité d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration Préalable).

b) Schémas

- Pour une construction neuve ou existante

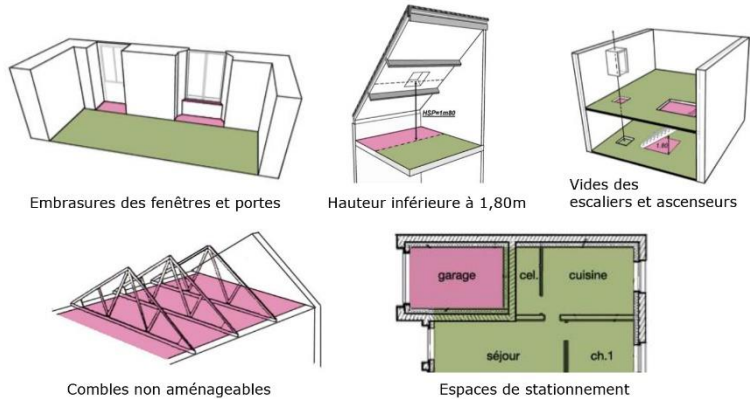
● On compte :

- la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs).



● On déduit:

- la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les vides correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs,
- les combles non aménageables,
- les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès (individuels ou collectifs).



- Pour un projet d'extension,

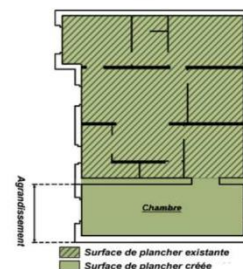
● On compte :

La surface de plancher existante à laquelle s'ajoute la surface de plancher de l'extension comprenant le mur qui est devenu intérieur

AVANT AGRANDISSEMENT (Habitation)



APRES AGRANDISSEMENT (Habitation)



2) L'emprise au sol dans le Code de l'Urbanisme

a) Définition

L'article R.420-1 du code de l'urbanisme précise que « L'emprise au sol au sens du présent livre IV du code de l'Urbanisme 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.

La notion d'emprise au sol intéresse l'ensemble des ouvrages édifiés au-dessus du niveau du sol. Dans l'absolu, seuls les projets qui ne forment pas de surfaces et ceux qui ne sont pas édifiés au-dessus du sol ne sont pas concernés par la notion d'emprise au sol (modification de l'aspect extérieur, clôture, sous réserve : aménagements extérieurs tels que les allées).

Sans ambiguïté, les constructions closes et couvertes vont former de l'emprise au sol (Bâtiment d'habitation : maison individuelle par exemple / Annexes à l'habitation : abri de jardin, garage, piscine, véranda).

Les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules sont également visées par la notion d'emprise au sol.

Au même titre que les espaces de stationnement, les hangars sont concernés par la notion d'emprise au sol. Aussi, un hangar même non-clos ou ne comportant pas de fondations constitue de l'emprise au sol.

En ce qui concerne les constructions enterrées, elles développent de l'emprise au sol dès lors qu'un élément de composition, comme un accès, dispose d'une emprise visible et permanente au-dessus du niveau du sol.

D'une manière très générale, l'emprise au sol va concerner l'ensemble des ouvrages disposant d'une couverture, que celle-ci soit fixe, démontable ou rétractable. Dans ce cadre, les ouvrages de faible consistance, comme les tonnelles par exemple ou les chapiteaux, devraient constituer de l'emprise au sol. Également, les serres ou verrières devraient être incluses à l'emprise au sol.

N.B: étant donné que l'emprise au sol va concerner tous les types de bâtiments édifiés au-dessus du niveau du sol, une construction peut former à la fois de l'emprise au sol, de la surface de plancher et le cas échéant de la surface taxable.

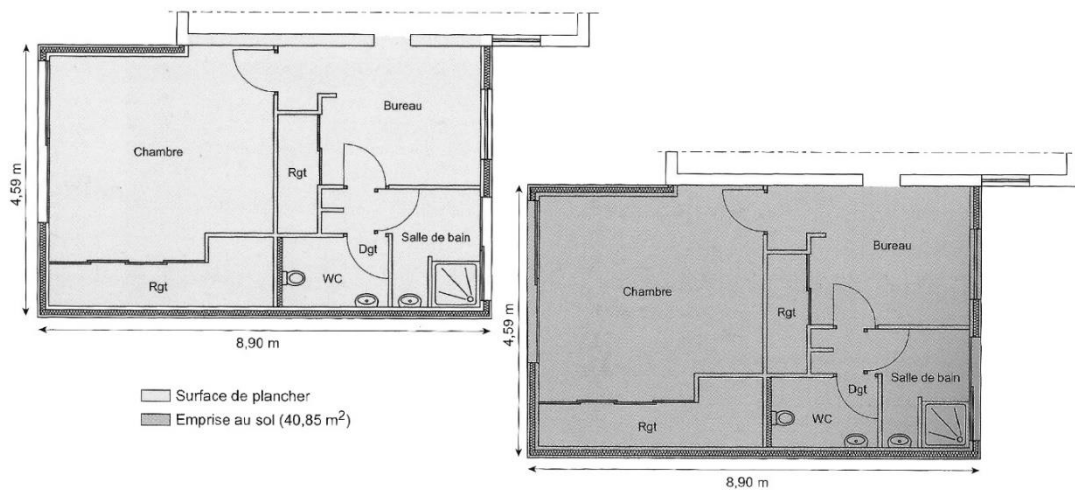
Ce critère d'emprise au sol regroupe en fait 3 notions aux finalités distinctes :

- *La première*, définit à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme, va servir à compléter la notion de surface de plancher pour déterminer le champ d'application des autorisations d'urbanisme (PC ou DP)
- *La deuxième* surface d'emprise, définie à l'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme est uniquement utilisée pour déterminer l'obligation de recours à un architecte pour le dépôt des permis de construire (*se référer aux tableaux du chapitre D, 2) Le recours obligatoire à l'architecte*)
- *La troisième*, prévue par l'article R.123-9 du Code précité, est utilisée dans les PLU pour l'application de leurs règles (*se référer au chapitre B*)

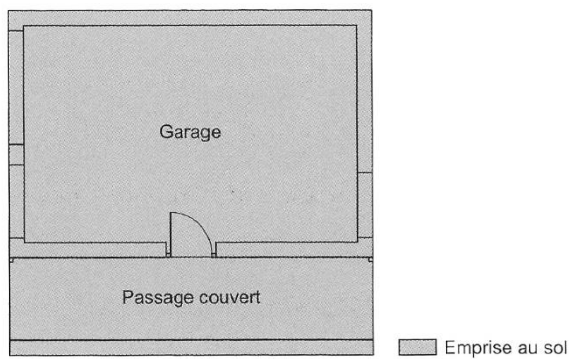
b) Schémas

➤ 1^{ère} notion de l'emprise au sol

- **Autorisation d'urbanisme – Murs extérieurs et garages**



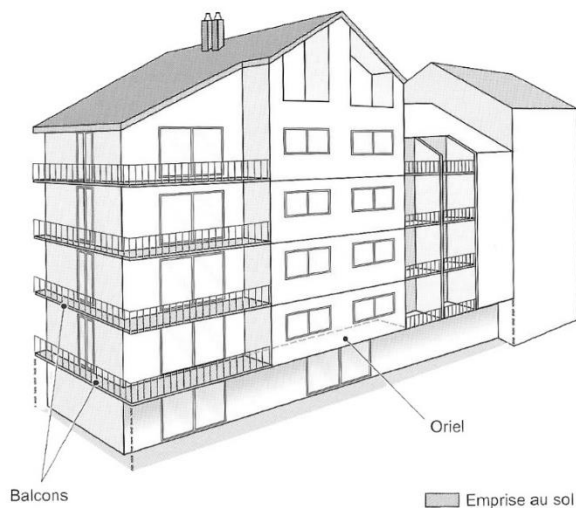
L'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) est comprise dans l'emprise au sol des constructions.



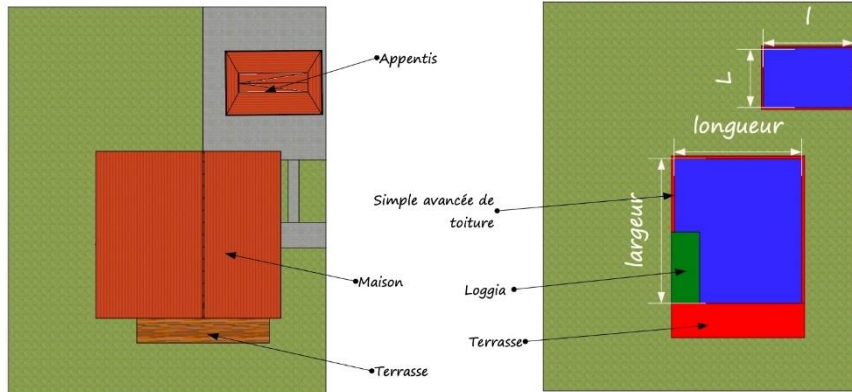
Les garages et les surfaces ouvertes ne sont pas constitutifs de surface de plancher mais créent de l'emprise au sol.

- **Autorisation d'urbanisme – Débords et surplombs**

Débords et surplombs constitutifs d'emprise au sol : Les surplombs créant de l'emprise au sol sont les prolongements extérieurs des niveaux de la construction (en saillie de la façade) tels que : les balcons, les coursives, les oriels, les passages couverts.



Débords non constitutifs d'emprise au sol : Les débords ne créant pas d'emprise au sol concernent les « débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements »



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + ■ Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- ■ Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l =$ aire formée par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus, en prenant en compte l'épaisseur des murs)

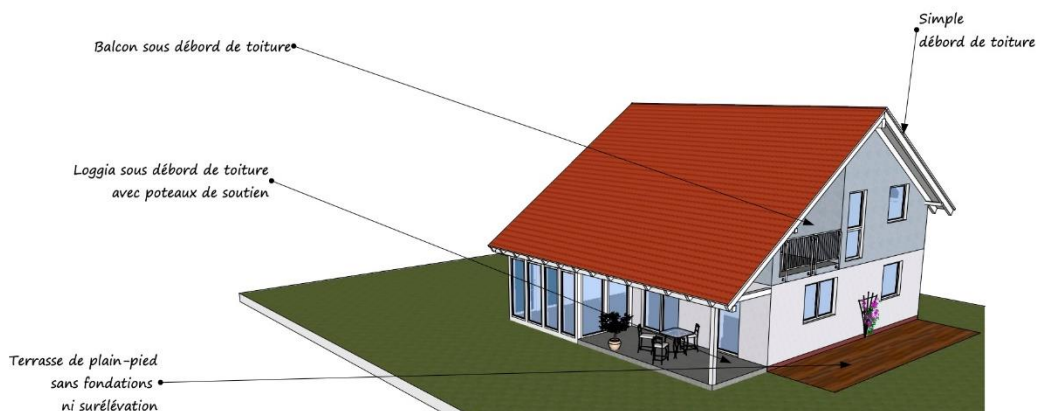
Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

- Avancées en façade
- Balcons
- Coursives
- Loggias ...



Vue en axonométrie n°1



Vue en axonométrie n°2

N.B: Il importe de bien préciser que ces éléments sont clairement à adapter en fonction de l'architecture des constructions : il ne s'agit que d'exemples en vrac permettant de donner un contexte global à la notion d'emprise au sol.

De plus, il n'est pas impossible que certains de ces éléments soient à soustraire de l'emprise au sol, en fonction de la législation à venir.

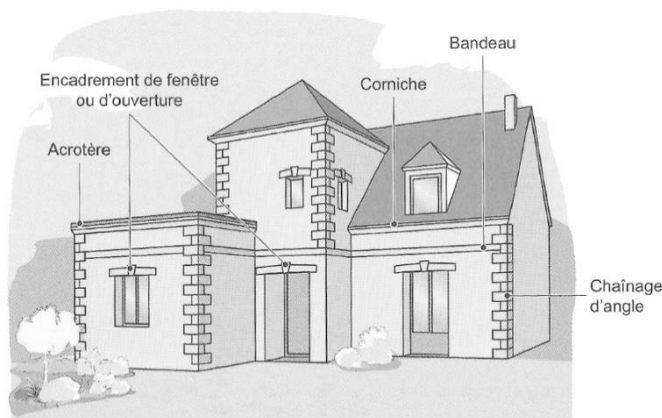


Dans l'exemple ci-contre, l'avancée de toiture ajourée composée de portiques bois peut s'assimiler à une structure poteaux/poutres et on pourrait juger qu'elle doit être prise en compte dans l'emprise au sol...

- *Autorisation d'urbanisme – Éléments de modénatures et marquises*

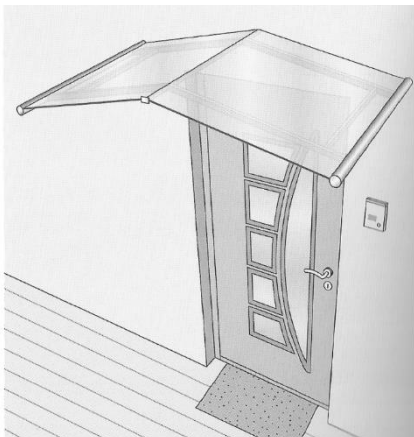
Éléments de modénatures :

Les modénatures, éléments de décor d'une façade (bandeaux et corniches, frontons, encadrements de baies, médaillons et frises) sont à exclure du calcul de l'emprise au sol.



Marquises :

Les marquises ne sont plus constitutives d'emprise au sol.



- Autorisation d'urbanisme – Surfaces spécifiques

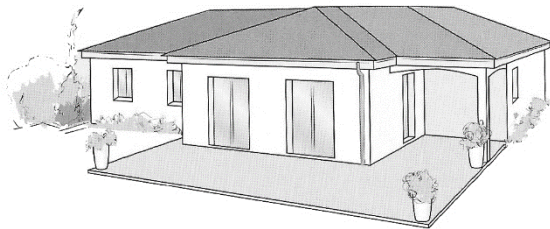
Terrasses extérieures :

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. En effet, il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale.

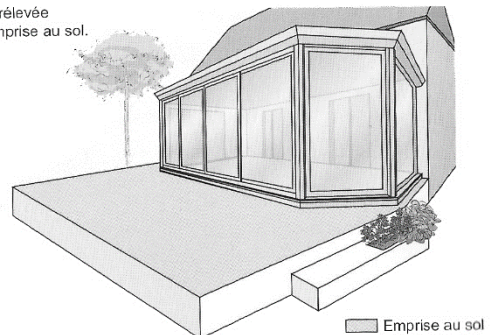
Par ailleurs, les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent pas de surélévation significative* par rapport au terrain, ni des fondations profondes*, doivent également être considérées comme non constitutive d'emprise au sol.

*Dans l'attente de précisions éventuelles du législateur ou de la jurisprudence, il est préférable de vous informer en mairie afin de prendre connaissance des démarches à entreprendre concernant ces types d'ouvrages.

Une terrasse de plain pied ne constitue pas d'emprise au sol.

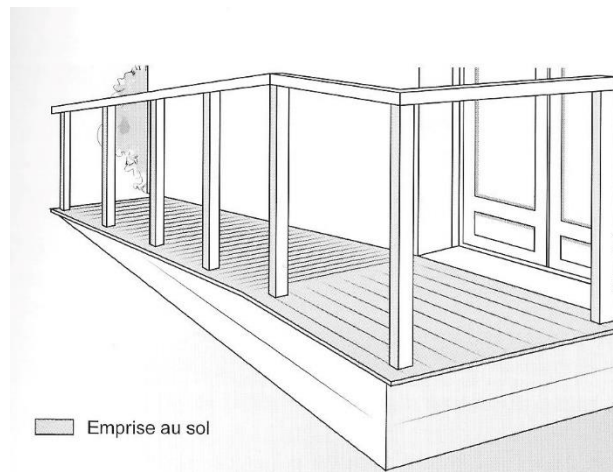


Une terrasse surélevée constitue de l'emprise au sol.

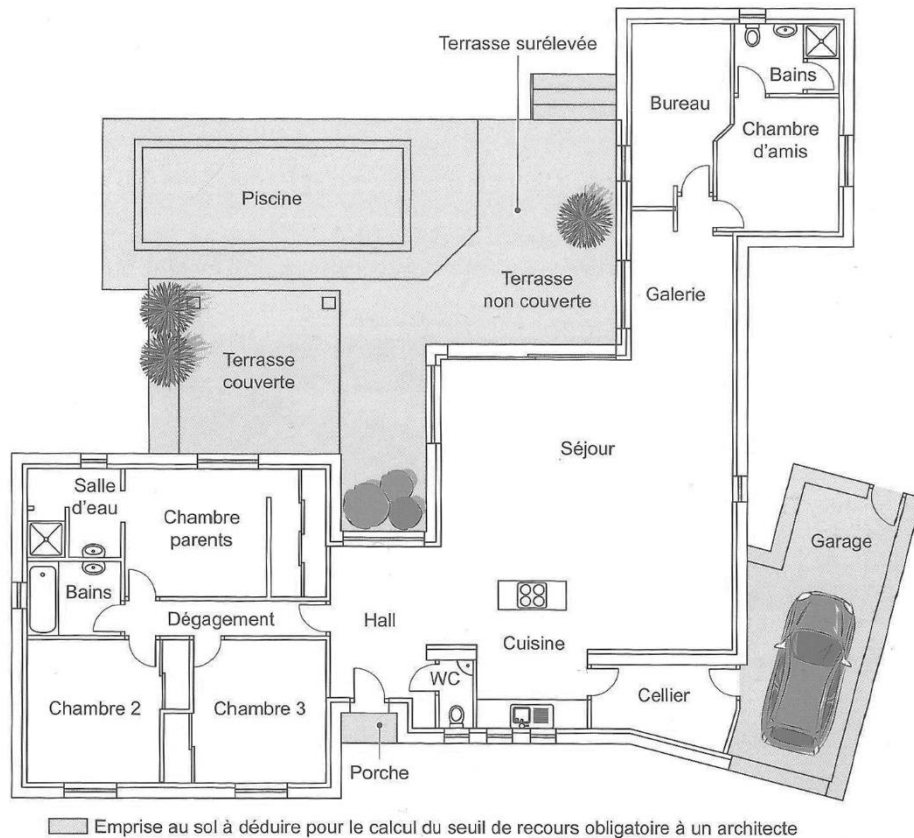


Aires de stationnement extérieures et rampes d'accès

Les aires de stationnement extérieures non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol si elles sont créées au niveau du sol. Une rampe d'accès extérieure constitue en revanche de l'emprise au sol dans la mesure où elle présente une surélévation significative.



- 2^{ème} notion de l'emprise au sol
- *Obligation de recours à un architecte – Surface d'emprise à déduire*



Pour savoir si le recours à un architecte est obligatoire ou non, on prend toujours en compte l'emprise au sol, mais en déduisant toutes les surfaces ouvertes et en particulier : les passages couverts non fermés, les balcons, les coursives, les débords de toiture avec des poteaux ou des encorbellements, les bassins de piscine, les terrasses surélevées, les rampes d'accès, les aires de stationnement fermées.

- 3^{ème} notion de l'emprise au sol

Le règlement d'urbanisme d'une commune peut tout à fait apporter sa propre définition de l'emprise au sol.

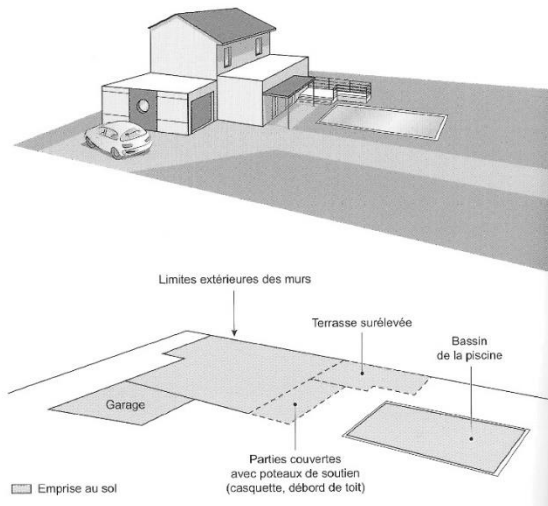
Quelle est la différence ? Par exemple : L'emprise au sol du code de l'urbanisme ne prend pas en compte les simples débords de toiture (tout du moins, au regard de la circulaire du 3 février 2012). En revanche, il est tout à fait concevable que ces simples débords de toiture soient à inclure à l'emprise au sol du règlement d'urbanisme de la commune. Tout dépend de la définition donnée par le règlement d'urbanisme.

Cette définition, qui ne s'applique qu'au territoire couvert par ce règlement d'urbanisme, permet ainsi de déterminer le Coefficient d'Emprise au Sol, ou peut servir de référence dans le cadre du respect des règles de prospect.

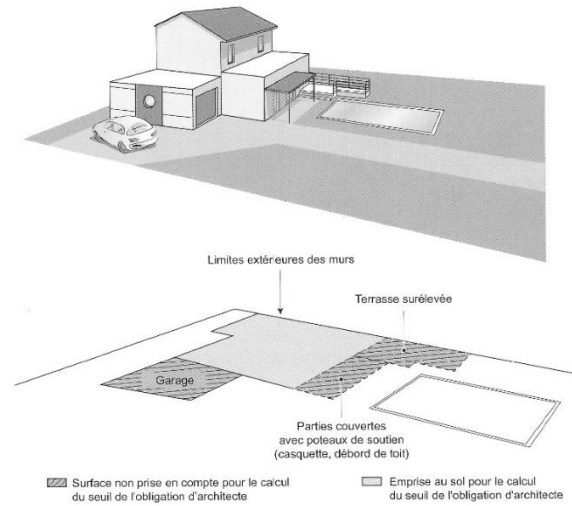
En revanche, l'emprise au sol du règlement d'urbanisme ne permet pas de définir les démarches administratives à entreprendre...

Aucun schéma ne peut donc illustrer cette partie. Comme aucune définition réglementaire n'a été donnée par le Code de l'Urbanisme, chaque PLU propre à une ville en donne une conception propre.

➤ Synthèse : comparaison des différentes notions d'emprise au sol



Emprise au sol – Autorisation d'urbanisme



Emprise au sol – Recours à architecte

3) La surface habitable

La surface habitable, est définie pour tout bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation par l'article R.111-2 du Code de la construction de l'habitation (CCH)

La surface habitable permet de définir la surface totale disponible à l'habitation d'un logement. Elle est utilisée lorsqu'on parle de la surface d'un logement. Elle est prise en compte dans le calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les :

- Murs, cloisons, embrasures de portes et de fenêtres
- Marches et cage d'escalier
- Gaines
- Combles non aménagés
- Caves, sous-sol
- Remises, garages
- Terrasses, loggias, balcons
- Séchoirs extérieurs au logement
- Vérandas
- Volumes vitrés prévus à l'article R.111-10 du CCH
- Locaux communs et autres dépendances des logements
- Parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m

CHAPITRE D Agrandir : quelles autorisations selon la surface à construire ?

Préambule

Pour déterminer quelles autorisations doivent être demandées, le Code de l'Urbanisme prend pour clé d'entrée la nature des travaux à réaliser.

- Constructions nouvelles :

Pour les constructions neuves, l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme pose le principe selon lequel le permis de construire est la règle. Ce code dresse ensuite la liste exhaustive de ce qui est soumis à déclaration préalable ou dispensé de toute formalité.

- Travaux sur constructions existantes

Pour les constructions existantes, l'article R. 421-13 du Code de l'Urbanisme dresse la liste de ce qui est soumis à permis ou à déclaration.

NB : Avant d'entamer toutes démarches administratives, il est recommandé de se fournir un certificat d'urbanisme. Il s'agit d'un document d'information, ce n'est pas une autorisation. Il en existe 2 types : le certificat d'information et le certificat opérationnel.

Le premier indique les règles du Plan Local d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, le Droit de Prémption Urbain et la liste des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain. Son délai d'instruction est de 1 mois et sa validité est de 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'1 an. Pièce à joindre en 2 exemplaires : un plan de situation permettant de localiser le terrain (ex : extrait cadastral).

Le second indique en plus si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et mentionne l'état des équipements publics existants ou prévus. Son délai d'instruction est de 2 mois et sa validité est de 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'1 an. Pièces à joindre en 4 exemplaires : un plan de situation permettant de localiser approximativement le projet et s'il en existe l'emplacement des bâtiments existants (ex : extrait cadastral)

1) Les surfaces déterminantes pour l'autorisation d'urbanisme à demander

Déclaration préalable, permis de construire ou dispense

(Se référer à la 1^{ère} notion de l'emprise au sol au chapitre C)

a) Règles relatives aux constructions nouvelles (annexes)

Constructions nouvelles	En droit commun		En secteur protégé*	
	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R. 421-2 a)	Déclaration préalable (article R. 421-9 c)		
> 5 m² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m ² et Une emprise au sol ≤ 20 m ² et Une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable (article R. 421-9 a)	Permis de construire (article R. 421-1)	Déclaration préalable (article R. 421-11 a)	Permis de construire (article R. 421-1)
> 20 m² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire (article R. 421-1)			

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

b) Règles relatives aux travaux sur existant (extension)

Extension	En droit commun	En zone U du PLU (ou PSMV*)	
		Extension d'une construction à usage autre qu'agricole ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol au-delà de 150 m ²	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 150 m ²
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R. 421-13)		
> 5 m² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5 m ² et Une emprise au sol ≤ 20 m ² et Une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable (article R. 421-17 f)		
> 20 m² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m ² et Une emprise au sol ≤ 40 m ² et Une surface de plancher ≤ 40 m ²	Permis de construire (article R. 421-14 a)	Permis de construire (article R. 421-14 a) ou Déclaration préalable (à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m ² de Surface de Plancher)	Déclaration préalable
> 40 m² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 40 m ²	Permis de construire (article R. 421-14)		

* PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Dans un périmètre classé site patrimonial remarquable (SPR), le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) constitue le degré de protection le plus élevé. Il peut concerner une partie ou la totalité du site. La réalisation de travaux dans un bâtiment situé au sein de ce périmètre est soumise à une autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France.

NB : Il n'y a aucune formalité imposée au titre du Code de l'urbanisme pour les agrandissements de moins de 5 m². Néanmoins :

- Les 5 m² sans autorisation peuvent être utilisés en plusieurs fois par le propriétaire, au cours de plusieurs chantiers successifs. Par exemple, en réalisant un premier chantier augmentant la surface au sol de 2 m² et un autre chantier d'1 m². En revanche il est interdit de contourner la loi en multipliant les petits chantiers au-delà d'une surface de 5 m² au sol ;
- Cette règle vaut pour une extension communiquant directement avec la maison, mais également par exemple pour un abri de jardin ou une autre construction séparée.

2) Le recours obligatoire à l'architecte

(Se référer à la 2^{ème} notion de l'emprise au sol au chapitre C)

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur constructions existantes conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R. 431-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Règles relatives aux constructions nouvelles (annexe)

Depuis le 1er mars 2017, la seule référence est la surface de plancher créée.

Surface de plancher créée	Obligation de recours à l'architecte
140 m ²	NON
150 m ²	NON
155 m ²	OUI
160 m ²	OUI

Attention au coefficient d'emprise au sol présent dans le règlement d'urbanisme (propre à chaque commune) qui pourra limiter la surface autorisée.

b) Règles relatives aux travaux sur existant (extension)

Depuis le 1er mars 2017, nouveau seuil de 150 m².

Construction existantes		Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Surface totale		DP OU PC	Obligation de recours à l'architecte
Emprise au sol	Surface de plancher			Emprise au sol	Surface de plancher		
En dehors de zones U du PLU (ou PSMV)							
150 m ²	150 m ²	20 m ²	20 m ²	170 m ²	170 m ²	DP	NON
120 m ²	120 m ²	25 m ²	25 m ²	145 m ²	145 m ²	PC	NON
135 m ²	125 m ²	25 m ²	25 m ²	160 m ²	150 m ²	PC	OUI
125 m ²	135 m ²	25 m ²	25 m ²	150 m ²	160 m ²	PC	OUI
Dans les zones urbaines du PLU (ou PSMV)							
130 m ²	130 m ²	25 m ²	25 m ²	155 m ²	155 m ²	PC	OUI
115 m ²	115 m ²	35 m ²	35 m ²	150 m ²	150 m ²	DP	NON
120 m ²	120 m ²	35 m ²	30 m ²	155 m ²	150 m ²	PC	OUI

N.B: Une personne morale (SCI, SARL...) devra obligatoirement recourir à un architecte (sauf cas d'une Surface de Plancher inférieure ou égale à 20m²) quelle que soit la surface de plancher de la construction envisagée.

CHAPITRE E

Les autres règles à respecter

Préambule

Parmi les différentes « réglementations » ou « législations » susceptibles d'intéresser les candidats à la construction, il est possible de relever celles qui semblent les plus essentielles :

- La réglementation thermique : les textes issus de la réglementation thermique 2012 ont modifié les formalités d'urbanisme ;
- Les règles d'aspect extérieur : l'agrandissement de la maison étant de nature à modifier son aspect extérieur, il doit alors être conforme aux éventuelles règles en vigueur ;
(Se référer au chapitre B, 3) Le contenu du PLU)
- Les distances d'implantation : la partie nouvelle de la maison doit respecter les règles d'implantation des constructions ;
(Se référer au chapitre B, 3) Le contenu du PLU)
- Les règles de stationnement (commune dotée d'un document d'urbanisme) : certaines communes peuvent imposer la réalisation d'espaces de stationnement supplémentaires en raison de la création de nouvelles surfaces de plancher.

En plus de ces « réglementations », il semble intéressant d'aborder le L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme : bien que cette disposition « interdit d'interdire » une autorisation de construire en raison de l'utilisation de matériaux « écologiques » (comme à l'occasion d'une extension en bois), elle ne peut pas empêcher l'administration de refuser une autorisation lorsque l'agrandissement est de nature à porter atteinte à la qualité paysagère et architecturale des lieux.

1) La réglementation thermique

Chaque construction neuve doit respecter un certain niveau de performance énergétique. Ces performances sont inscrites dans la réglementation thermique, RT2012, qui fixe des exigences de résultats en matière de conception du bâtiment, de confort et de consommation d'énergie ainsi que des exigences de moyens.

La réglementation thermique s'applique à tous les « bâtiments neufs ou aux parties nouvelles de bâtiments à usage d'habitation » (art. R.111-20 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Attention, depuis le premier janvier 2021 (voir si report à l'été 2021), la RE2020 est la nouvelle référence.

2) Les règles de stationnement (commune dotée d'un document d'urbanisme)

Le document d'urbanisme (PLU) peut apporter des obligations particulières en matière de stationnement.

Parmi ces obligations, le règlement du PLU peut imposer de prévoir des emplacements de stationnement supplémentaires dès lors que la surface de plancher totale comprise sur un terrain dépasse un certain seuil.

Ainsi, dans la mesure où un agrandissement a pour effet de créer de la surface de plancher, alors il peut conduire à devoir réaliser un ou plusieurs espaces de stationnement supplémentaires. A défaut, une participation pour non-réalisation d'aire de stationnement peut être prononcée (articles L.332-7-1, R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme).

Ces obligations ne sont toutefois pas appliquées dans toutes les communes : la consultation du règlement d'urbanisme local est nécessaire afin de savoir si le terrain est concerné.

Nota bene

Ce texte a été rédigé en janvier 2021. La réglementation évoluant, il est nécessaire de vérifier régulièrement que les informations contenues dans le présent document sont encore d'actualité.

Ainsi, vous serez certains que vos projets suivent toujours avec précision le cheminement administratif en vigueur.