

Les clés pour construire

Addendum 2012

Les délais d'instruction du permis de construire

Pour simplifier le parcours du particulier qui souhaite déposer un permis de construire, les délais de validation sont garantis par l'administration. Si autrefois une absence de réponse équivalait à un refus, il n'en est plus rien aujourd'hui.

Ainsi les permis de construire doivent être traités dans les deux mois suivant leur dépôt. L'administration doit faire son possible pour donner sa réponse dans ce délai. En cas d'absence de réponse, le permis est considéré comme accordé de manière tacite, ce qui vous permet de faire avancer votre projet dans de meilleures conditions de visibilité.

Les agrandissements

Pour toute construction ou agrandissement de votre maison, une demande de permis de construire était nécessaire dès lors que la surface dépassait 20 m².

Afin de relancer le secteur du bâtiment et l'offre globale de logements, ce seuil a été porté à 40 m². Si votre projet est inférieur à cette surface, il n'est pas nécessaire de déposer une demande de permis de construire ni d'avoir recours à un architecte, sous réserve que la construction finie ne dépasse pas le seuil architecture. Il suffit de déposer une déclaration préalable de travaux auprès de votre mairie.

L'obligation d'un permis de construire est levée pour tous travaux visant à modifier

le volume du bâtiment, le percement ou l'agrandissement d'une ouverture.

La surface de plancher

Dans l'ancienne réglementation un paradoxe empêchait les futurs propriétaires de surisoler leur future maison en optant pour des épaisseurs d'isolant conséquentes. En effet, l'épaisseur des murs venait en déduction de la surface habitable brute pour obtenir une surface nette. Plus les murs étaient épais (isolation rapportée ou isolation répartie), moins la surface nette disponible était importante. Il s'agissait d'une sorte de pénalité qui n'encourageait pas les particuliers à choisir la meilleure isolation possible.

Les notions de surface brute (SHOB) et de surface nette (SHON) disparaissent au profit de la surface de plancher. Elle devient la surface de référence. Cette nouvelle notion favorise également la densité, ce qui serait un moyen de résoudre partiellement le manque global de foncier.

Pour connaître la surface de plancher d'un projet de construction, on part de la surface totale des éléments constitutifs dont on déduit certains éléments identifiés par les décrets d'application.

L'épaisseur des murs est exclue de la surface de plancher. Celle-ci se mesure donc au nu intérieur des façades, qui peuvent désormais avoir une épaisseur quelconque. Rien ne vous empêche plus d'adopter une solution thermique hautes performances avec des épaisseurs d'isolant de 30 cm. Les autres éléments sont les vides et les trémies d'escaliers et les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

Sont exclues également les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement

des véhicules motorisés ou non, avec leur rampes d'accès et les aires de manœuvre.

Les combles non aménageables ne sont pas comptabilisés dans la surface de plancher ainsi que les locaux techniques.

Il convient de déduire également la surface des caves, des celliers et celle des annexes au logement dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes.

Les surfaces encore exprimées en SHON ou en SHOB dans certains documents administratifs doivent désormais se lire directement en surface de plancher. Ainsi, 1 m² de SHON est égal à 1 m² de surface de plancher. De même, 1 m² de SHOB est égal à 1 m² de surface de plancher.

Par voie de conséquence, les COS sont exprimés en surface de plancher divisée par la surface de terrain. Ceux-ci sont appelés à évoluer, renseignez-vous auprès de votre mairie.

L'emprise au sol

La suppression de la SHOB nécessite l'utilisation d'une autre notion pour définir les seuils réglementaires retenus par l'administration. C'est pourquoi le législateur renforce la notion d'emprise au sol, en complément de la surface de plancher (figure 1). L'emprise au sol remplace la surface de plancher dans certains cas. Elle permet de prendre en compte des parties de construction exclues de la surface de plancher comme les préaux ou les garages.

Pour savoir si votre projet dépend de la loi architecture, c'est la plus importante des deux surfaces qui est prise en compte. En d'autres termes, pour ne pas avoir recours à un architecte, ni votre surface de plancher, ni votre emprise au sol ne doivent dépasser 170 m².

La surface de plancher et l'emprise au sol

La surface de plancher
(au nu intérieur des façades)

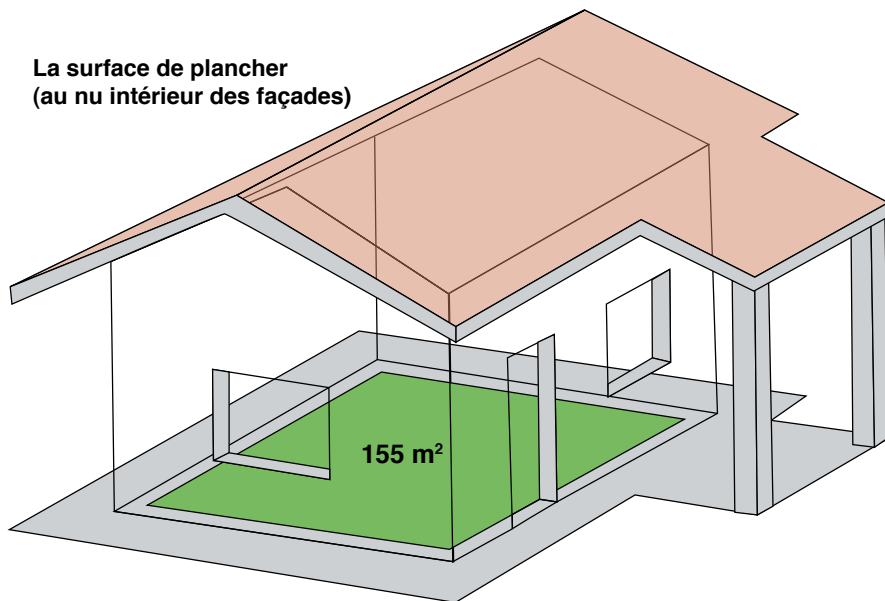
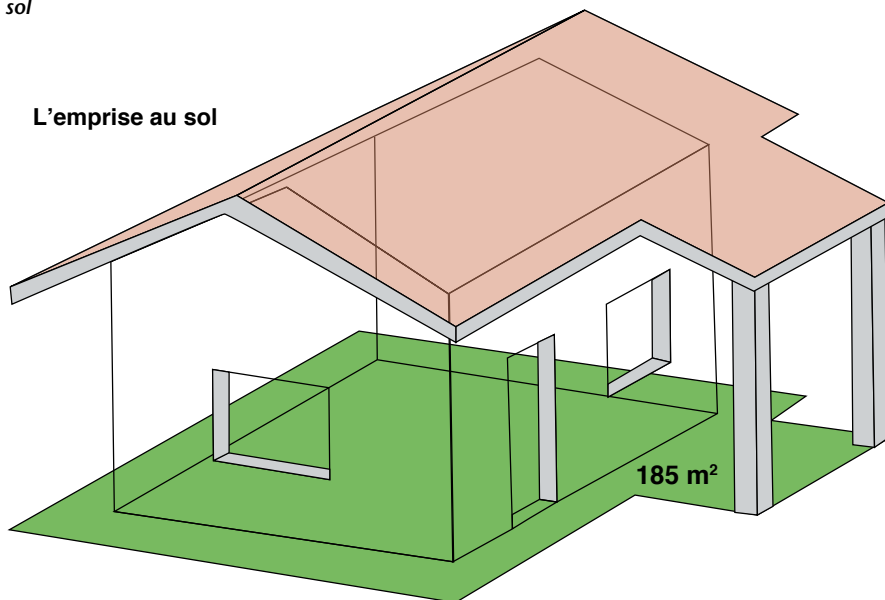


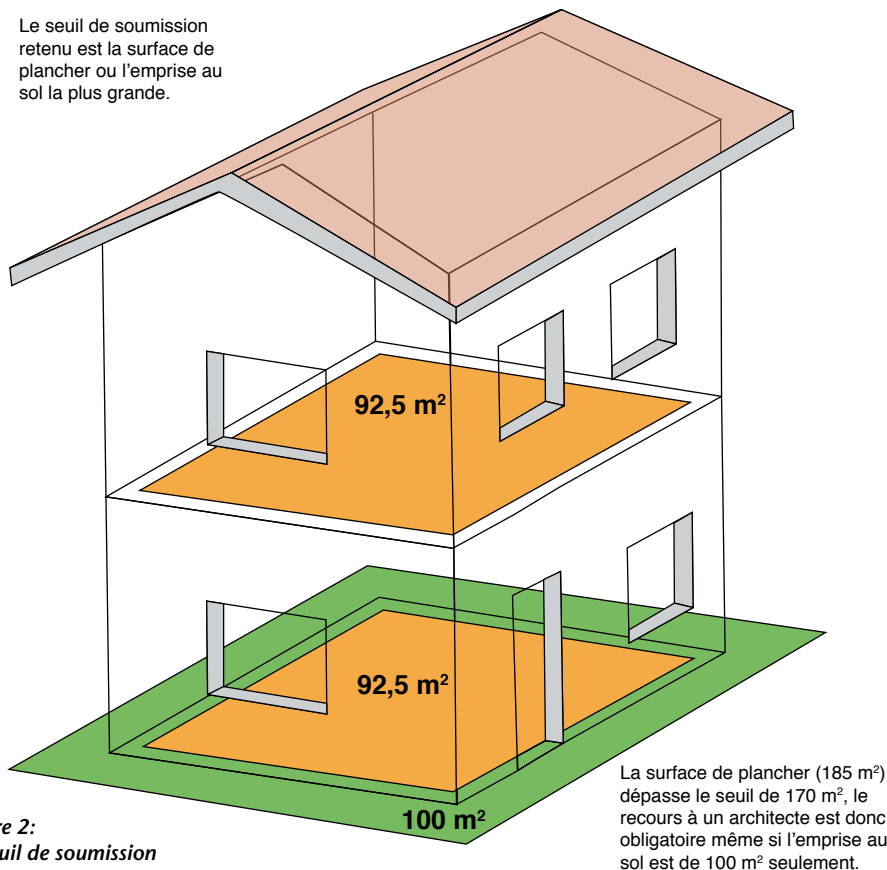
Figure 1 :
La surface de plancher et
l'emprise au sol

L'emprise au sol



Le seuil de soumission

Le seuil de soumission retenu est la surface de plancher ou l'emprise au sol la plus grande.



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume au sol, y compris ses débords et éventuels surplombs (auvents, marquises...).

Si l'emprise au sol de votre projet dépasse 170 m², le recours à un architecte est obligatoire. Par conséquent, certaines surfaces peuvent devenir pénalisantes ou entrer en concurrence avec votre surface de plancher. Par exemple une habitation de 155 m², avec une terrasse couverte attenante de 20 m² et

10 m² de auvents nécessite le recours à un architecte puisque l'emprise au sol atteint 185 m², même si la surface habitable réelle n'est que de 155 m².

Si votre projet comporte deux niveaux avec une emprise au sol de 100 m², vous obtenez une surface de plancher de 185 m² environ. La surface de plancher dépasse le seuil de 170 m², c'est donc cette valeur qui est retenue pour le dépôt de votre permis et la loi architecture s'applique dans ce cas (figure 2).