

La surface de plancher l'emprise au sol et le recours à l'architecte



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Le contexte

- **A l'occasion de l'adoption de la loi Grenelle 2 en juillet 2010**, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour *unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme*.
- **Après une large concertation**, menée notamment dans le cadre de la démarche « Urbanisme de projet », le Gouvernement a ainsi entrepris de remplacer la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), par une seule et unique surface dite « surface de plancher » .

Pourquoi une nouvelle définition de la surface de référence au titre du code de l'urbanisme

- Cette nouvelle surface de référence est **un élément de simplification et de clarification** pour tous les usagers.
- **La surface unique dite « surface de plancher » se substitue** à la fois, à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON), devenues au fil du temps complexes et obsolètes.
- **Cette « surface de plancher » favorise** les constructions respectueuses des normes relatives au **développement durable**.
- **Cette « surface de plancher » favorise la densité** et permet ainsi de lutter contre la consommation de foncier, bien rare et non reproductible.

Les éléments constitutifs du calcul de la surface de plancher

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**.

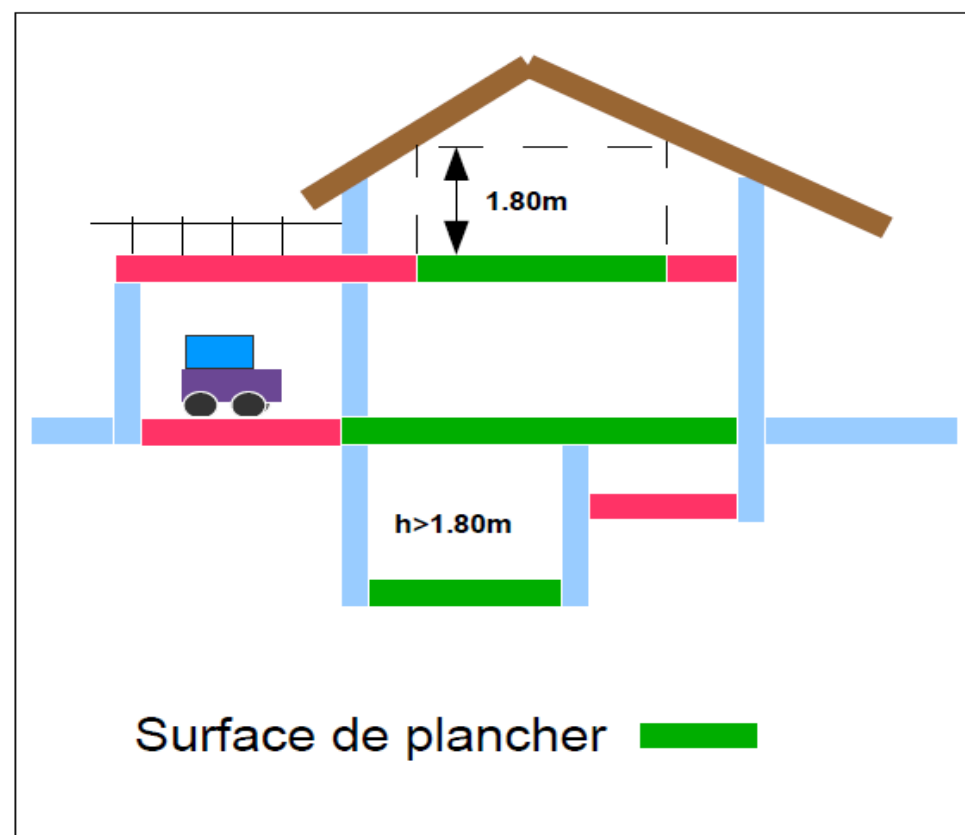
Calcul de la surface de plancher

Éléments constitutifs

Surface de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades

Déductions à opérér

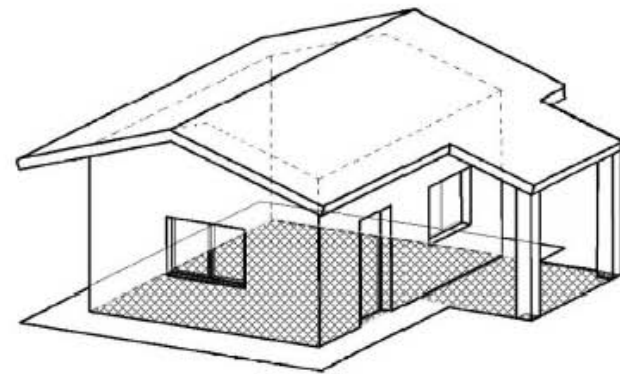
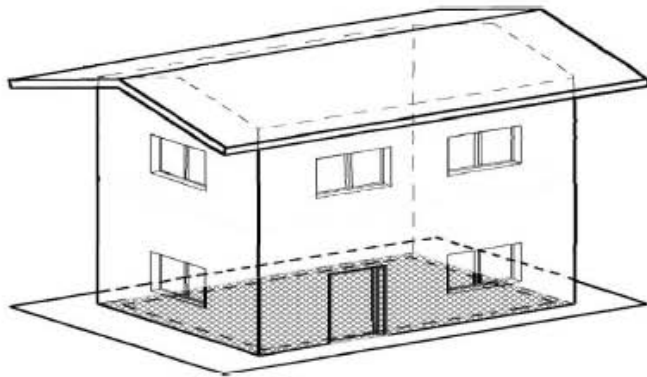
- s. correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres;
- vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- s. dont H sous plafond $\leq 1.80\text{m}$;
- s. de stationnement;
- s. combles non aménageables;
- s. locaux tech nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle;
- s. des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 10% des s. d'habitation telles qu'elles résultent des alinéas ci-dessus, dès lors que les lgts sont desservis par des parties communes intérieures.



Notion d'emprise au sol

La notion d'emprise au sol permet de traiter le cas des constructions ou parties de construction **non constitutives de surface de plancher**


- elle se définit comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (R420-1) à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (cf circulaire du 3/02/12 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions)



Lorsque les champs d'application du PC et de la DP sont fixés en fonction de la surface créée par le projet, il convient de prendre en compte à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol.

Impact sur le seuil de recours à l'architecte

Les dispenses de recours à architecte des personnes physiques sont accordées si la construction projetée a une surface de plancher et une emprise au sol toutes les deux inférieures à 170m² (R431-2)

 Concernant l'emprise au sol, doit seulement être prise en compte l'emprise au sol de la seule partie de la construction constitutive de surface de plancher
=> les garages et les constructions non closes ne sont de ce fait plus pris en compte pour la détermination du champ du recours à l'architecte

NB:

- le recours à l'architecte n'est pas obligatoire en cas de déclaration préalable
- le recours à l'architecte est obligatoire, quelle que soit la surface ou l'emprise créée, en cas de permis de construire déposé par une personne morale

Le recours à l'architecte

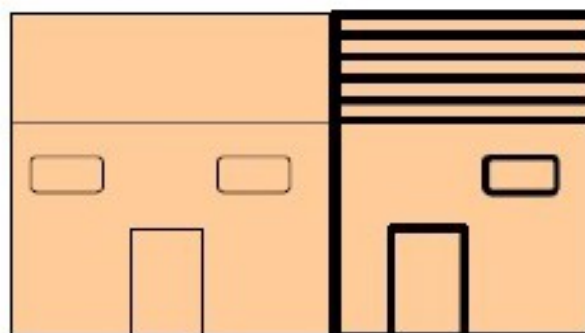
Cas d'une construction édifée par une personne physique

← construction initiale 160m² SP et ES →
← extension 20m² SP et ES →



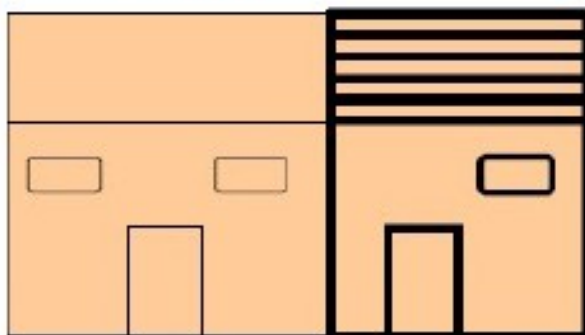
1/ DP donc recours à un architecte non obligatoire

← construction initiale 140m² SP et ES →
← extension 25m² SP et ES →



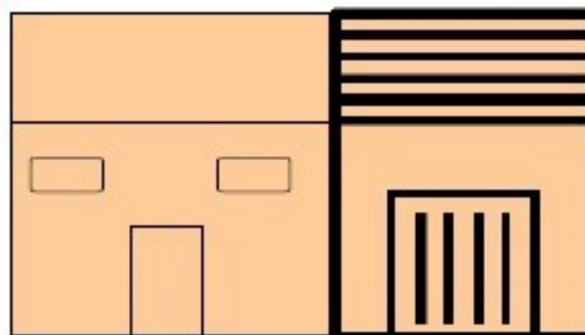
2/ Recours à un architecte non obligatoire

← construction initiale 140m² SP et ES →
← extension 31m² SP et ES →



3/ Recours à un architecte obligatoire

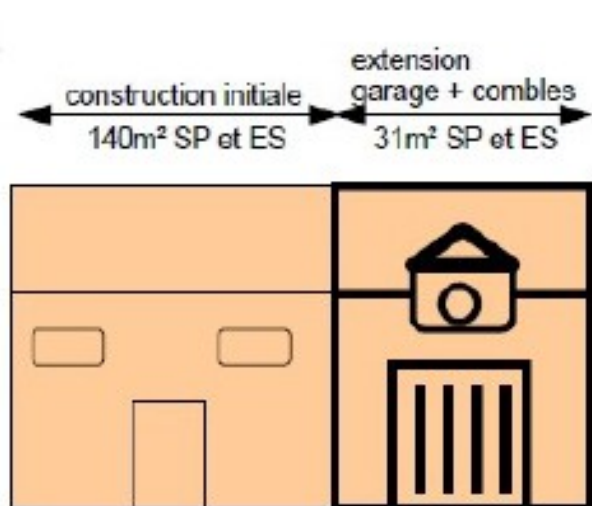
← construction initiale 140m² SP et ES →
← garage 31m² 0m² SP et ES →



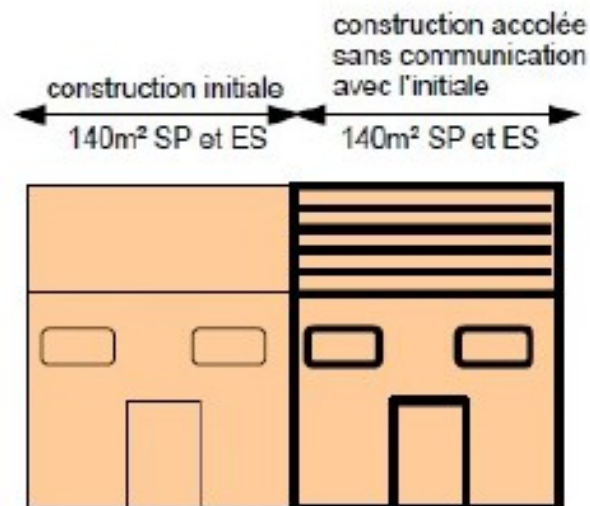
4/ Recours à un architecte non obligatoire

Le recours à l'architecte

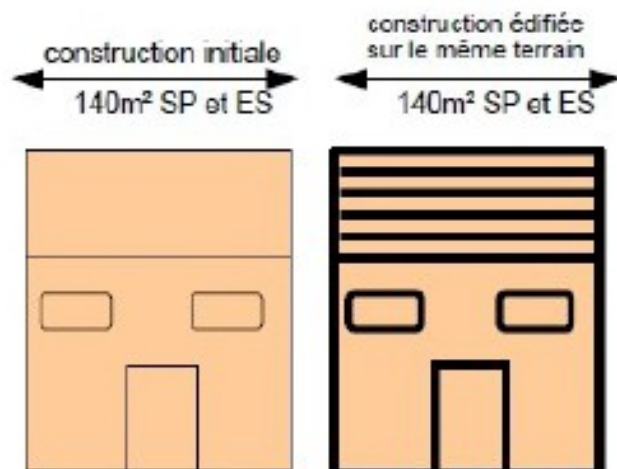
Cas d'une construction édifée par une personne physique



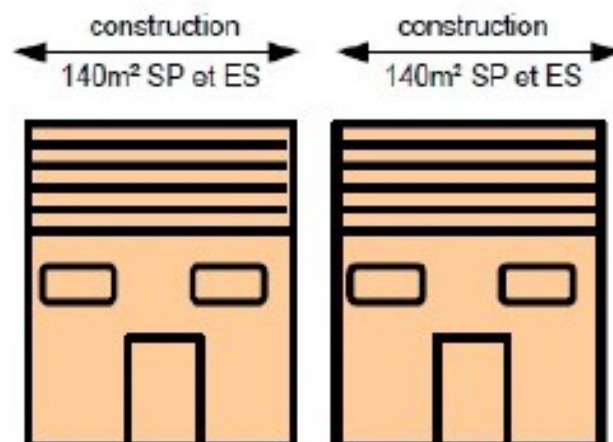
5/ Recours à un architecte obligatoire



6/ Recours à un architecte non obligatoire



7/ Recours à un architecte non obligatoire



8/ Recours à un architecte obligatoire