

I - DECLARATION PREALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Depuis le 1^{er} Janvier 2012, les démarches d'urbanisme nécessaires pour des travaux sur constructions existantes sont modifiées par l'application du décret n°2011-1771 du 5 décembre 2011.

La réglementation pour les constructions neuves ne change pas.

Les travaux concernés par ces modifications sont exclusivement ceux situés dans les zones urbaines (UA, UB, UE, UC...) des communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. En dehors de ces zones, la réglementation reste inchangée.

1. le seuil à partir duquel un permis de construire est obligatoire passe de 20 m² à 40 m².

A - A compter du 1^{er} Janvier 2012, les travaux sur construction existante nécessiteront un permis de construire au-delà de 40 m² de surface créée.

B - Les travaux sur construction existante, d'une hauteur inférieure à 12 m, avec une surface de plancher comprise entre 2 et < 40 m² : déclaration préalable.

C - Construction neuve comprise entre 2 et < 20 m² de surface de plancher : déclaration préalable.

D - En dessous de 2 m², aucune formalité n'est nécessaire, ceci restant inchangé.

2. toute extension comprise entre 20 et 40 m² et portant la surface totale du bâtiment (existant + projet) à plus de 170 m², est soumise à permis de construire et il est obligatoire de faire appel à un architecte,

Le seuil de 170 m² à partir duquel il est obligatoire de faire appel à un architecte reste inchangé.

3. les travaux modifiant le volume d'un bâtiment avec percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur ne sont plus soumis à permis de construire.

Une modification mineure à la fois d'une façade extérieure et de la volumétrie d'un bâtiment n'est plus considérée comme nécessitant un permis de construire.

Une déclaration préalable sera toutefois obligatoire dans la majorité des cas.

Exemple : Vous aménagez les combles de votre maison en modifiant la pente de la toiture et vous créez une ouverture dans un pignon. Vous ne créez pas de nouvelle surface de plancher. Depuis le 1^{er} Janvier 2012, vous devez déposer mais une déclaration préalable (travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment).

Si vous ajoutez de la surface de plancher supplémentaire en aménageant les combles, vous devrez déposer un dossier de permis de construire au-delà de 40 m² de surface créée. En-dessous de ces 40 m², il faudra une déclaration préalable.

II - LA REFORME DE LA SURFACE DE PLANCHER a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011. Depuis le 1er mars 2012 : les demandes de permis de construire ou déclarations préalables doivent être déclarées en surface de plancher.

La « **surface de plancher** » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs. Lien à consulter : <http://vosdroits.service-public.fr/F2868.xhtml>

Fiche de calcul : <https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=13409-2&cerfaFormulaire=13409>