

QUEL DOSSIER D'URBANISME REMPLIR ?

Conséquences de la réforme de la surface de plancher sur le champ d'application du PC

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun		En secteur protégé (1)	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Pas le cas sur Betton</div> Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
5 m²	Déclaration Préalable R421-9 a)			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²			Permis de construire R421-1	
20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ²	Permis de construire R421-1			

(1) secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1^{er} mars 2012.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES (1) ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)		Dispense R421-13	
5 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration Préalable R421-17 f)	
20 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m ²		Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
40 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m ²		Permis de construire R421-14 a)	

(1) Le cas des constructions agricoles n'est pas traité dans le présent tableau. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1^{er} mars 2012.

En résumé :

- **Pas d'autorisations d'urbanisme**, pour les **constructions** ayant une emprise au sol et une surface de plancher **inférieures à 5 m²** (ce qui ne les exonère pas de respecter les implantations imposées par le PLU) ;
- De manière générale, pour un projet créant une emprise au sol ou une surface de plancher de **5 à 20 m²** : **DECLARATION PREALABLE**
- Pour un projet **supérieur à 20 m²** : **PERMIS DE CONSTRUIRE**

SAUF, pour **les projets situés en zone urbaine** au PLU et exécutés sur des constructions existantes (extension, changement de destination) et si l'ensemble de la construction (partie existante et extension cumulées) ne dépasse pas le seuil de recours obligatoire à l'architecte de 170 m² de surface de plancher relèvement du seuil de la déclaration préalable de 20 m² à 40 m², soit :

- de **5 à 40 m²** : **DECLARATION PREALABLE**
- projet **supérieur à 40 m²** : **PERMIS DE CONSTUIRE.**

Délais d'instruction :

Déclaration préalable	1 mois
Permis de construire pour maison individuelle et ses annexes	2 mois
Permis de construire pour plus de 2 logements et ses annexes + permis de démolir	3 mois
Autres permis de construire ou permis d'aménager	3 mois
Permis de démolir	2 mois

Dans le premier mois de l'instruction, le service instructeur peut effectuer une demande de pièces manquantes, transmise par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai d'instruction repart dès que vous avez renvoyé les pièces demandées, ce renvoi doit intervenir dans les 3 mois suivants ce courrier, sinon le dossier sera déclaré sans suite.

Le recours à l'architecte

Pour tout projet créant une surface de plancher jusqu'à 20 m² (déclaration préalable) ou 40 m² dans les cas de déclaration préalable listés ci-dessus, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

En revanche, pour toute demande de permis de construire pour laquelle la surface créée – surface de plancher ou emprise au sol - (existant + projet, en excluant la surface du garage) a pour conséquence d'entraîner une surface de plancher qui excède 170 m², le recours à l'architecte est obligatoire.