

<b>DDT.78 SUBT/CDSF/MFT</b>	<b>Régime DP : décret du 05/12/11 relevant à 40 m<sup>2</sup> certaines extensions soumises à DP</b>			
<b>Veille juridique Doctrines 2011</b>	Diffusion : 21.12.11	<input checked="" type="checkbox"/> Resp.ADS+Adj <input checked="" type="checkbox"/> Ts instructeurs <b>Copie :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Chefs STA+Adj <input checked="" type="checkbox"/> DDT Adjoints	<input checked="" type="checkbox"/> Tout CDSF <input checked="" type="checkbox"/> Chefs SUBT <input checked="" type="checkbox"/> Chefs d'unité SUBT <input checked="" type="checkbox"/> MGI	<input checked="" type="checkbox"/> Toutes communes + EPCI <input checked="" type="checkbox"/> Chefs STA/AA+UO <input checked="" type="checkbox"/> <i>Autres: SHRU, Préf, SEA, SE SESR, CAUE, Audas, Epfy, Epamsa</i>

## **VEILLE JURIDIQUE pour diffusion auprès de tous les acteurs de l'ADS**

Jusqu'alors, toute extension d'une SHOB > 20 m<sup>2</sup> relevait d'un permis de construire ; il en était de même pour tous travaux modifiant à la fois le volume d'une construction existante et perçant ou agrandissant une baie sur l'existant.

A compter du 1er janvier 2012, le décret n° 2011-1771 du 05.12.11 élargit le champ d'assujettissement à déclaration préalable pour « certains travaux sur constructions existantes » **(A)** et clarifie l'assujettissement à la loi sur l'architecture en cas d'extension **(B)**.

Le terme « extension » est utilisé ici dans son acception la plus large.

### **A – L'extension du champ d'assujettissement à DP**

En vue de simplification, le décret du 05.12.11 étend le champ d'assujettissement à déclaration préalable à certaines extensions jusqu'à 40 m<sup>2</sup>.

#### **I - Certaines « extensions » ≤ 40 m<sup>2</sup> assujetties à DP**

Le décret modifie les articles R.421.14 et R.421.17 pour soumettre à DP les extensions ≤ 40 m<sup>2</sup>, sous réserve que le terrain soit situé en zone urbaine d'un PLU, POS ou PSMV, sauf si l'extension comprise entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> porte la construction existante à plus de 170 m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

##### **a) Les travaux portent sur une extension d'un bâti existant**

La modification du seuil d'assujettissement à DP ne porte que sur l'agrandissement d'un bâti existant, jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de SHOB (contre 20 m<sup>2</sup> actuellement). Ainsi :

- Les « extensions » ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m<sup>2</sup> jusqu'à ≤ 40 m<sup>2</sup> sont soumises à DP
- Les « extensions » ayant pour effet de créer une SHOB > 40 m<sup>2</sup> sont toujours soumises à PC

Les constructions nouvelles isolées (garage isolé, abri de jardin...) > 20 m<sup>2</sup> demeurent assujetties à PC.



= DP jusqu'à 40m<sup>2</sup>

Véranda de  
25 m<sup>2</sup> de  
SHOB en  
zone U



= PC si > 20 m<sup>2</sup>

Garage isolé de  
25 m<sup>2</sup> de  
SHOB

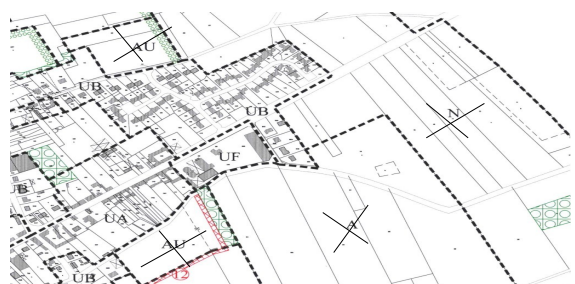
##### **b) Le terrain doit être situé en zone urbaine d'un PLU, POS ou PSMV**

L'assujettissement à DP des « extensions » ≤ 40 m<sup>2</sup> n'est applicable que dans les zones urbaines des PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu (POS, PSMV).

En conséquence, le PC reste la règle pour les extensions > 20 m<sup>2</sup> en zone naturelle et agricole.

Les terrains dont les règles de droit sont fixées par le règlement national d'urbanisme (RNU) sont donc exclus.

Les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles) sont exclues du dispositif.



<sup>1</sup> ou à 800 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une construction agricole (R.431.2)

### c) L'extension de 20m<sup>2</sup> à 40m<sup>2</sup> ne doit pas porter la surface totale à + de 170 m<sup>2</sup>

Les extensions comprises entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> de SHOB, ayant pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà du seuil fixé pour le recours obligatoire à un architecte, tel que prévu à l'article R.431-2<sup>2</sup>, demeurent soumises à permis de construire.

Une extension ≤ 20m<sup>2</sup> n'est soumise qu'à DP ; la procédure de DP n'est jamais soumise à architecte.

### II – Le retour à DP de travaux modifiant le volume, même si percement d'une baie sur existant

La réforme de l'urbanisme de 2007 avait exclu du champ d'application de la DP tous travaux modifiant le volume d'une construction existante (quelle que soit la SHOB, même < 20 m<sup>2</sup>) dès lors que les travaux comportaient le percement ou l'agrandissement d'une baie sur l'existant.

Le décret du 05.12.11 modifie l'article R.421.14.c) pour supprimer cette contrainte : dorénavant, nonobstant la modification d'une baie, les travaux modifiant le volume sont soumis à DP ou à PC, en fonction de leur SHOB et des mêmes dispositions ci-dessus.

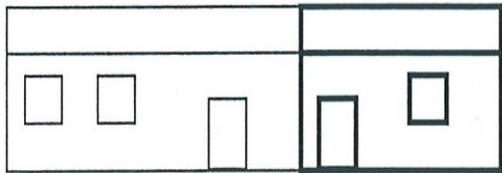
### B – La clarification de l'assujettissement à la loi sur l'architecture

Enfin, le décret du 05.11.11 clarifie l'article R.431.2 du code de l'urbanisme relatif au recours à architecte, en le complétant par les dispositions suivantes :

« Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante **conduisant la surface de plancher de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article** ».

Cette disposition consacre la jurisprudence administrative et confirme la doctrine établie au sein de la DDT.78.

Cf. guide de formation PC et rappel en réunion de concertation du 16.06.11 :



S.H.O.N existante < 170 m<sup>2</sup> S.H.O.N créée < 170 m<sup>2</sup>  
mais la superficie totale atteinte est ≥ à 170 m<sup>2</sup>  
(CE 19.01.94 – Lormont)

### CAS PRATIQUES (suite)

► Extension (accolée à la construction existante)

Existant + créé >170 m <sup>2</sup> shon	existant > 170 m <sup>2</sup> + shob créée < 20 m <sup>2</sup> ou existant < 170 m <sup>2</sup> + shob > 20 m <sup>2</sup>	
Recours à l'architecte	Pas recours à l'architecte	
Cumul des surfaces (CE 30/05/2007 – n° 292741) M.Copède	- Pas de recours à l'architecte en DP - Le garage n'est constitutif que de SHOB et la SHON existante est < à 170 m <sup>2</sup>	
Cette obligation ne vaut, bien entendu, que si l'extension fait l'objet d'un PC et que les surfaces existantes ou cumulées portent le tout à + de 170 m <sup>2</sup> de SHON ou que l'extension elle-même est supérieure à 170 m <sup>2</sup> de SHON.		
concertation_110616 1		

### C - Date d'entrée en vigueur

Ces dispositions sont applicables pour tout PC ou DP déposé à compter du 1er janvier 2012.

Les DP et PC déposés avant le 01.01.12 restent instruits sur le fondement des dispositions réglementaires applicables avant cette date.

2 R.431-2 : « ... ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les EARL à associé unique déclarant : ...  
-construction à usage autre qu'agricole dont SHON n'excède pas 170 m<sup>2</sup>  
-construction à usage agricole dont SHOB n'excède pas 800 m<sup>2</sup>  
-serres de production dont hauteur pied droit <4 m et dont SHOB n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>