Image not found or type unknown

Construire une extension, quelles règles appliquer?

publié le **08/03/2018**, vu **4050 fois**, Auteur : Maître Luc PASQUET - Avocat

Permis de construire ou déclaration préalable? Surface de plancher ou emprise au sol? Les clefs pour maîtriser votre projet d'extension.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : articles Maître Luc PASQUET

Tel : 02 97 21 03 51

lorient@consiliumavocats.fr

Depuis quelques années les pouvoirs publics ont pris conscience de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Ainsi, pour arriver à satisfaire les besoins immobiliers tout en préservant les terres naturelles, le choix a été fait de permettre une plus grande densification des espaces déjà bâtis.

C'est pour cette raison que sont intervenues progressivement diverses règles permettant d'encadrer plus efficacement la réalisation d'extensions des maisons d'habitation.

Puisque cette possibilité intéresse de nombreux propriétaires désireux de valoriser leur bien ou d'agrandir leur lieu de vie, il paraît utile de détailler les différentes étapes et les différentes règles à suivre afin de faire construire sereinement une extension.

- **La constructibilité**

Le préalable nécessaire à toute opération de construction est de vérifier si le document d'urbanisme applicable (plan local d'urbanisme ou plan d'occupation des sols) permet un tel projet, ce document étant le plus souvent consultable en ligne ou directement en mairie.

L'exploitation des documents d'urbanisme pouvant s'avérer fastidieuse, il est possible d'interroger directement la commune en présentant une demande de certificat d'urbanisme[1], celle-ci étant tenue de répondre dans les deux mois.

- **Les différents types d'autorisation.**

Si le terrain est constructible, le projet doit alors être soumis à autorisation de la commune, via une simple déclaration préalable ou par une demande plus lourde de permis de construire en fonction de son ampleur.

En effet, le régime applicable entre ces deux autorisations obéit à des règles complexes et est déterminé par plusieurs critères de superficie, notamment « la surface de plancher » et « l'emprise au sol ». Il convient de préciser que, ces superficies étant différentes c'est toujours la plus grande de ces deux mesures qui est prise en compte pour la détermination du régime applicable.

Il convient dès lors d'expliciter ces deux notions.

1. **Définitions de la surface de plancher et de l'emprise au sol.**

- **La surface de plancher**

La surface de plancher est définie par l'article L111-4 du Code de l'urbanisme qui dispose :*« (…) La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. (…) »*

Il s'agit, pour simplifier, de la superficie des sols de chaque étage à l'exception des combles, caves, vides, trémies etc[2].

- **L'emprise au sol**

C'est l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui définit l'emprise au sol comme :*« (…) la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »*

Pour caricaturer, l'emprise au sol est simplement la place occupée par le bâtiment, murs extérieurs compris. L'espace que prend le toit ne doit pas être inclus, sauf s'il est soutenu par des poteaux ou par un encorbellement.

2. **Les différents seuils de détermination du régime : déclaration préalable ou permis de construire.**

- **Pour une extension inférieure ou égale à 5m^2**

Si à la fois l'emprise au sol et la surface de plancher de l'extension projetée sont inférieures à 5m^2, aucune formalité n'est exigée[3].

- **Pour une extension de plus de 5m^2 à 20m^2**

Au-delà de 5m^2 et jusqu'à 20m^2, la dispense d'autorisation n'est plus possible et une déclaration préalable de travaux[4] doit être déposée en Mairie.

Ce régime est assez souple, la Commune disposant d'un mois pour vérifier si le projet obéit à l'ensemble des règles d'urbanismes applicables. A défaut d'opposition dans ce délai, les travaux pourront se poursuivre normalement.

Par exception, en zone urbaine, à condition que la surface totale, intégration faite de la construction d'origine, ne dépasse pas 150m^2 le seuil de la déclaration préalable est porté à 40m^2, ce qui est assez avantageux pour les citadins[5].

- **Pour une extension de plus de 20m^2**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Au-delà de 20m^2 (ou 40m^2 en zone urbaine) c'est un permis de construire qui est exigé.

Il reste à préciser qu'il est obligatoire de recourir à un architecte[6] si la surface finale de la construction d'origine additionnée à celle de l'extension dépasse une surface de 150m^2.

***

Maître Luc PASQUET intervient dans toute la France et se tient à votre disposition pour un premier rendez-vous gratuit, physique ou téléphonique afin de vous accompagner dans toutes les étapes de la réalisation de votre projet d'extension.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : articles Maître Luc PASQUET

Tel : 02 97 21 03 51

lorient@consiliumavocats.fr

[1] L410-1 du Code de l'urbanisme
https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13410.do

[2] L'article R.111-22 du Code de l'urbanisme détaille avec précision les éléments à exclure du calcul de la surface de plancher.

[3] R421-13 du Code de l'urbanisme

[4] R431-35 du Code de l'urbanisme

[5] R421-14 du Code de l'urbanisme

[6] R431- 2 du Code de l'urbanisme

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés