

Déclaration préalable et extension d'une construction existante

Le seuil passe à 40 m² de SHOB en zone urbaine

Le seuil qui passe de 20 à 40 m² de SHOB en zone urbaine, voilà une simplification attendue par les entrepreneurs qui effectuent des extensions ou des vérandas sur des bâtiments existants : jusqu'à présent, il fallait un permis de construire avant d'effectuer des travaux de création d'une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20 m².

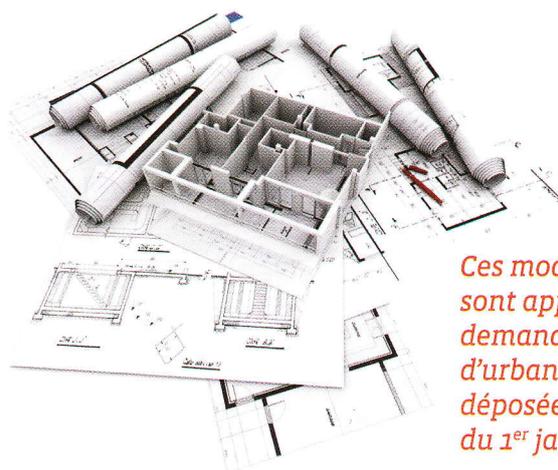
Depuis le 1^{er} janvier, une déclaration préalable suffit, mais à deux conditions :

- les travaux d'extension de la construction existante doivent être situés en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou un POS ;
- la SHOB maximale des extensions ne doit pas excéder 40 m².

Si ces deux conditions ne sont pas remplies, un permis de construire avant de réaliser l'extension est obligatoire.

Attention!

il faut un permis de construire avec recours à un architecte dans le cas où les travaux entraînent la création d'une surface comprise entre 20 et 40 m² de SHOB, et où leur réalisation porte la surface totale de la construction au-delà de 170 m² de SHON. En d'autres termes, pour que le projet soit soumis à seule déclaration, il faut que la construction totale, extension comprise, reste inférieure à 170 m² de SHON.



Ces modifications sont applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2012.

Droit de l'urbanisme

La « surface de plancher » remplacera les SHOB et SHON au 1^{er} mars

Cette nouvelle surface répond à la volonté de favoriser les constructions économes en énergie. Elle permettra, à COS égal, de construire davantage : le bonus en termes de constructibilité est estimé à 10 % en moyenne par rapport au calcul des droits à construire en SHON.

On fera appel désormais à une définition unique de la surface : la « surface de plancher ».

Son calcul permet d'exclure les isolations extérieures ou intérieures. Ainsi, le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte de droits à construire.

Cette réforme aura une incidence sur tous les textes d'urbanisme

prévoyant des seuils.

Ainsi, le seuil de 40 m² de SHOB (voir article ci-dessus) sera, à compter du 1^{er} mars, calculé en « surface de plancher » (sensiblement plus large).

Définition de la nouvelle surface

La surface de plancher de la construction est égale à la somme



Droit de l'urbanisme**La surface de plancher remplacera les SHOB et SHON au 1^{er} mars (suite)**

des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs;
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre;
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;
- surfaces égales à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Au 1^{er} mars, la surface taxable sera plus large que la surface de plancher : elle intégrera les dépendances.

**Surface fiscale plus large**

Au 1^{er} mars, entrera également en vigueur la réforme de la fiscalité de l'urbanisme : la future « taxe d'aménagement » remplacera la taxe locale d'équipement (TLE).

Attention : pour le calcul de la future taxe d'aménagement, on utilisera la même surface de plancher

sans déduire les dépendances (caves, sous-sols, garages, etc.) : la surface taxable est en effet définie comme étant la « somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des [seuls] vides et des trémies ».

MARCHÉS PUBLICS

Marchés à procédure adaptée**Dispense de publicité jusqu'à 15 000 € HT**

Les maîtres d'ouvrage publics peuvent désormais¹ passer leurs marchés d'un montant inférieur à 15 000 € HT sans publicité ni mise à concurrence préalables.

Le seuil permettant aux personnes publiques de déroger aux obligations de publicité et de mise en concurrence, qui était de 4 000 € HT, est à présent fixé à 15 000 € HT.

Le décret¹ modifiant l'article 28 du code des marchés publics (CMP) relatif à la procédure adaptée précise que « le pouvoir adjudicateur peut décider qu'un marché sera passé sans publicité ni mise en concurrence préalables si son montant estimé est inférieur à 15 000 € HT.

Lorsqu'il fait usage de cette faculté, il veille à choisir une offre répondant de manière pertinente au besoin, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même prestataire lorsqu'il existe une pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre au besoin ».

Même si les formalités sont simplifiées, tant pour les acheteurs publics que pour les entreprises, l'acheteur public doit toujours res-

pecter les principes fondamentaux de la commande publique : liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures.

Ce montant de 15 000 € HT est également le seuil à partir duquel un contrat public revêt obligatoirement une forme écrite et le seuil de notification du marché².

1. Décret n° 2011-1853 du 9 décembre 2011 – J.O. du 11 décembre 2011.

2. Articles 40 et 81 du CMP modifiés.

Le pouvoir adjudicateur doit néanmoins faire une bonne utilisation des deniers publics et ne pas toujours contracter avec le même prestataire.