

# AVANT - PROPOS

« *Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire...* » (extrait du Code de l'Urbanisme)

Héritier d'une longue histoire, le **permis de construire** est une autorisation d'urbanisme fondamentale qui peut se présenter sous deux aspects :

- *En tant qu'acte administratif*, le permis de construire est une décision d'autorisation individuelle créatrice de droits. La demande de permis de construire est une première étape obligée vers l'obtention de l'autorisation. L'objet de la demande commande la composition du dossier.
- *En tant qu'accord d'urbanisme*, le permis de construire est une décision qui constate que le projet de construction respecte les dispositions d'urbanisme en vigueur ainsi que les préoccupations d'ordre plus général que sont la protection de l'environnement, des sites et paysages, les servitudes d'utilité publique, les risques majeurs,...

Il est donc la mise en relation d'une initiative individuelle avec la volonté collective d'aménagement.

Le **présent document** est destiné à aider les acteurs qui s'engagent dans une procédure de demande de permis de construire et les instructeurs chargés de délivrer les actes.

Il a pour vocation de favoriser les échanges entre les différents intervenants que sont les élus, la Direction Départementale de l'Équipement, les autres services administratifs, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre et de permettre la constitution d'un dossier complet dès son dépôt en Mairie.

Il ne vise cependant pas à être exhaustif et notamment n'a pas pour objet de détailler les procédures postérieures liées à la délivrance du permis de construire (publicité, recours, contrôle, déclaration d'ouverture de chantier, déclaration d'achèvement de travaux,...)

# SOMMAIRE

## → **Quand faut-il un permis de construire ?**

- Le champ d'application du permis de construire

## → **Quelle est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ?**

## → **Quelle est la procédure de délivrance du permis de construire ?**

- Le processus en 10 étapes

## → **Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?**

1. Les pièces obligatoires
2. Les pièces complémentaires

## → **Qui instruit les permis de construire ?**

## → **Quels sont les services consultés ?**

1. Les consultations obligatoires
2. Présentation des services administratifs
3. Tableau synoptique des consultations
4. Délai d'instruction

## **ANNEXES**

- Annexe 1 : définition de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) et de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

## → *QUAND FAUT-IL UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?*



Le permis de construire est une autorisation en faveur du demandeur (pétitionnaire) à qui il appartient de la mettre en œuvre. La réponse de l'administration résulte d'une confrontation entre l'opération de construction projetée et les règles s'appliquant à cette opération.

Le permis de construire autorise la réalisation des travaux demandés dans les limites du projet déposé par le demandeur et des prescriptions des administrations.

Le Code de l'Urbanisme est l'instrument juridique qui définit et encadre les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol auquel peuvent s'ajouter les règles fixées localement dans le cadre des documents d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme (ancien Plan d'Occupation des Sols), Carte Communale (anciennes Modalités d'Application des Règles Nationales d'Urbanisme)...

Le permis de construire n'interfère pas dans les relations privées, il est délivré sous réserve du droit des tiers : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues ( application des articles 675 à 680 du Code Civil), d'ensoleillement, de mitoyenneté (application des articles 653 à 673 du même code), les servitudes de passage ....

Le permis de construire est une autorisation préalable exigée pour les constructions ou travaux entrant dans le **champ d'application** défini par les articles législatifs et réglementaires développés pages suivantes.

## LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### I - TRAVAUX SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE

Article L.421-1 du C.U.<sup>(1)</sup>

- **Toute construction nouvelle** même ne comportant pas de fondations
- **Constructions à caractère non permanent**, telles que les chapiteaux... et destinées à être régulièrement démontées et réinstallées
- **Changement de destination** de locaux existants
- **Modification d'aspect extérieur ou de volume**
- **Création de niveaux supplémentaires**
- **Travaux sur immeubles inscrits** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (loi du 31/12/1913)

### II - TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A DECLARATION DE TRAVAUX

Articles L.422-2 et R.422-2 du C. U.

En raison de leur nature ou de leur faible importance :

- **Travaux de ravalement**
- **Travaux sur monuments historiques classés** (loi du 31 Décembre 1913)
- **OUVRAGES TECHNIQUES :**
- **Ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation sur :**  
Route, Air, Fleuve et Chemin de Fer
- **Outillages nécessaires au service public** dans les ports, aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire
- **Télécommunication et Télédiffusion :**
  - Ouvrages techniques dont la S.H.O.B.<sup>(2)</sup> est  $<$  ou  $=$  100 m<sup>2</sup>
  - Poteaux et pylônes  $>$  12 m (au - dessus du sol)
- **Service Public du Gaz :** Postes de sectionnement, coupure, détente, livraison
- **Service Public Electricité :**
  - Ouvrages, accessoires des lignes de tension  $<$  63 kV et de longueur  $<$  1 km
  - Transformateurs  $<$  20 m<sup>2</sup> au sol et  $<$  3 m de hauteur
- **Services Publics d'eau potable et d'assainissement :**
  - ouvrages techniques  $<$  20 m<sup>2</sup> au sol et  $<$  3 m de hauteur
- **AUTRES OUVRAGES :**
- **Classes démontables** des établissements scolaires  $<$  150 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. (S.H.O.B. totale  $<$  500 m<sup>2</sup> sur un terrain)
- **Habitations Légères de Loisirs** dans des structures d'accueil  $<$  35 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.<sup>(3)</sup> ou remplacement d'une Habitation Légère de Loisirs de surface inférieure ou identique
- **Piscines non couvertes**
- **Châssis, serres**  $>$  1,50 m et  $<$  ou  $=$  4 m de haut et d'une S.H.O.B.  $<$  2000 m<sup>2</sup> sur un terrain
- **Pas de création de S.H.O.B. ou création de S.H.O.B. :**
  - sans changement de destination
  - création de SHOB  $<$  ou  $=$  20m<sup>2</sup> sur un terrain supportant déjà un bâtiment.

<sup>(1)</sup> C.U. : Code de l'Urbanisme

<sup>(2)</sup> S.H.O.B. : Surface Hors Œuvre Brute (voir annexe 1)

<sup>(3)</sup> S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette (voir annexe 1)

## LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### III - TRAVAUX EXCLUS DU CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Articles L.421-1 alinéa 4 et R.421-1 du C.U.

En raison de leur nature ou de leurs très faibles dimensions, ne sont donc soumis ni à permis de construire ni à déclaration de travaux :

- **Publicités, enseignes et préenseignes**
- **Réseaux souterrains**
- **Infrastructures** publiques ou privées de voies de communication ou de transport
- **Installations temporaires** de chantier ou liées à la commercialisation de bâtiments en cours de construction
- **Modèles de constructions temporaires** dans les Foires - Expositions
- **Mobilier urbain** implanté sur le domaine public
- **Statues, monuments et oeuvres d'art**  $< \text{ou} = 12 \text{ m}$  de hauteur et  $< 40 \text{ m}^3$
- **Terrasses**  $< \text{ou} = 0,60 \text{ m}$  de hauteur au - dessus du sol
- **Poteaux, pylônes, candélabres** ou **éoliennes** d'une hauteur  $< \text{ou} = 12 \text{ m}$
- **Antennes radioélectriques** dont aucune dimension n'excède  $4 \text{ m}$  ou  $1 \text{ m}$  si elles comportent un réflecteur
- **Murs**  $< 2 \text{ m}$  de haut. Toutefois, les murs de clôture peuvent être soumis à Déclaration de Travaux dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols
- **Autres ouvrages**  $< 2 \text{ m}^2$  au sol et  $< \text{ou} = 1,50 \text{ m}$  au - dessus du sol

**Cas particulier** : constructions ou travaux couverts par le secret de la Défense Nationale sont exclus du champ d'application du permis de construire (Article L.422-2 du C.U.)

Quand faut-il un permis de construire ?

## ➔ **QUELLE EST L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR DELIVRER LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?**

La loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, modifiée par la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, apporte une innovation essentielle au droit du permis de construire et des autres autorisations individuelles d'urbanisme. Ces actes administratifs ne sont plus exclusivement délivrés au nom de l'Etat : selon les cas, ils sont délivrés soit au nom de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale), soit au nom de l'Etat. Mais les conditions de ce partage des compétences sont assez complexes, d'autant plus qu'il existe un régime d'exceptions.

### **DANS LES COMMUNES DOTEES D'UNE CARTE COMMUNALE AVEC TRANSFERT DE COMPETENCE ou D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE** (articles L.421-2-1 et R.421-33 du Code de l'Urbanisme)

**La décision est prise par le Maire au nom de la Commune** (sauf compétence du Préfet au nom de l'Etat dans les 3 cas visés à la page suivante)

- Le maire peut déléguer sa signature à un membre du Conseil Municipal.
- Si le maire est intéressé personnellement à la délivrance du Permis de Construire, le Conseil Municipal délègue un de ses membres pour délivrer le Permis de Construire.

### **DANS LES COMMUNES SANS DOCUMENT D'URBANISME APPROUVE OU DOTEES D'UNE CARTE COMMUNALE SANS TRANSFERT DE COMPETENCE** (article R.421-36 du Code de l'Urbanisme).

**La décision est prise par le maire au nom de l'Etat** (sauf compétence du Préfet au nom de l'Etat dans les 3 cas visés à la page suivante) et sous le pouvoir hiérarchique du Préfet.

#### **EXCEPTIONS :**

**La décision est prise par le Préfet dans les cas suivants :**

- Constructions à usage industriel, commercial ou de bureaux lorsque la Surface Hors Œuvre Nette est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> au total.
- Immeubles de Grande Hauteur.
- Lorsqu'il est imposé au constructeur des contributions à caractère de participation.
- Dérogation au Règlement National d'Urbanisme.
- Divergence d'avis entre le Maire et la Direction Départementale de l'Equipement.
- Sursis à statuer.
- Constructions situées dans le périmètre du plan d'exposition au bruit des aérodromes approuvé par arrêté préfectoral.
- Changements de destination de locaux d'habitation dans une commune de plus de 10 000 habitants (*Article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation C.C.H.*).
- Constructions soumises à la consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Constructions situées dans un secteur sauvegardé délimité mais non rendu public.
- Constructions à proximité d'ouvrages militaires ou dans un polygone d'isolement soumises à autorisation du Ministre des armées.

**Le préfet peut déléguer sa signature au Directeur Départemental de l'Equipement et à ses collaborateurs (sauf en cas de divergence d'avis entre le Directeur Départemental de l'Equipement et le Maire de la Commune).**

## → **QUELLE EST L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR DELIVRER LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?**

### **Régime d'exceptions**

#### **DANS TOUTES LES COMMUNES**

(articles L.421-2-1 et R.421-33 du Code de l'Urbanisme).

La décision est prise par le Préfet au nom de l'Etat dans les cas suivants :

- **Constructions réalisées pour le compte de l'Etat**, de la Région , du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales.
- **Ouvrages de production , de transport, de distribution et de stockage d'énergie**, non destinés à une utilisation directe par le demandeur (articles R.490-3 et R.490-4 du Code de l'Urbanisme) ainsi que ceux utilisant des matières radioactives (**Installations nucléaires** de base).
- **Constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des Opérations d'Intérêt National** (article R.490-5 du Code de l'Urbanisme).

**→ QUELLE EST LA PROCEDURE DE  
DELIVRANCE  
DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?**

La délivrance d'un permis de construire peut être décrite globalement en **10 étapes** présentées dans le schéma de la page suivante .

**Plus le processus sera engagé en amont avec un dossier complet bien préparé  
moins il y aura en aval de dysfonctionnements à corriger .**

Il est recommandé pour des dossiers particulièrement importants et à enjeu de mettre en place une réunion de pré-instruction avec le maire, le service instructeur, le maître d'ouvrage et éventuellement les administrations appelées à être consultées, où seront abordés les points suivants :

- les réglementations applicables
- les consultations à réaliser
- les pièces constituant le dossier
- les délais d'instruction sous réserve d'un dossier complet.



# PROCESSUS de DELIVRANCE du PERMIS de CONSTRUIRE

(établi sur la base d'un permis nécessitant des consultations)

## ETAPES PRINCIPALES

**1 - REMISE DE L'IMPRIME DE DEMANDE AU PETITIONNAIRE**



**2 - RECEPTION EN MAIRIE DU DOSSIER ET ENREGISTREMENT (N° DE DOSSIER)**

transmission par la mairie au service instructeur



**3 - MISE EN FORME ADMINISTRATIVE DU DOSSIER PAR LE SERVICE INSTRUCTEUR**



**4 - EXAMEN RECEVABILITE ET PRE - INSTRUCTION**



**irrecevable**

Proposition d'irrecevabilité adressée au pétitionnaire



**incomplet**

demande de pièces complémentaires adressée au pétitionnaire



**complet**

notification du délai d'instruction au pétitionnaire



**5 - EXAMEN TECHNIQUE DU PROJET**

avis sur conformité aux règles d'urbanisme en vigueur  
choix des avis à demander



**6 - CONSULTATIONS DES SERVICES ADMINISTRATIFS EXTERIEURS**

réception des avis



**7 - SYNTHESE DES INFORMATIONS RECUEILLIES DANS LES ETAPES PRECEDENTES**

proposition du service instructeur



**8 - DECISION DU MAIRE OU DU PREFET**



**9 - ENVOI DE LA DECISION AU PETITIONNAIRE**



**10 - LIQUIDATION DES TAXES (RECOUVREMENT EFFECTUE PAR LE TRESOR PUBLIC)**

Quelle est la procédure de délivrance du permis de construire ?

**→ QUELLE EST LA COMPOSITION DU  
DOSSIER DE DEMANDE  
DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?**

Les imprimés sont disponibles en Mairie, à la Direction Départementale de l'Équipement et bientôt sur Internet à l'adresse suivante : <http://www.eure.equipement.gouv.fr>

- PC 156 cerfa n° 50014 # 01 pour les déclarations de travaux ,
- PC 157 cerfa n° 46-0398 pour une maison individuelle ou une extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.),
- PC 158 cerfa n° 46-0399 pour la construction ou l'extension de bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux, pour les groupes d'habitations ou les logements collectifs,
- PC 158 bis cerfa n° 10087 \* 01 pour un permis de construire modificatif.

Il faut veiller à remplir correctement l'imprimé concerné par l'opération. Il s'agit également d'un engagement du demandeur.

Le projet devra être établi par **un architecte** pour les demandes :

- déposées par une personne morale,
- concernant des constructions autres qu'agricoles dont la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) après travaux est égale ou supérieure à 170 m<sup>2</sup>,
- concernant des constructions agricoles de 800 m<sup>2</sup> ou plus,
- concernant des serres de production de hauteur supérieure à 4 mètres et dont la surface excède 2000 m<sup>2</sup>.

A défaut de signature, le dossier est **irrecevable** en application de l'article R.421-1-2 du Code de l'Urbanisme.

# 1 Les pièces obligatoires (Article R.421-2 du Code de l'Urbanisme)

Le dossier doit définir, par des documents graphiques, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, les matériaux utilisés apparents et leurs couleurs.

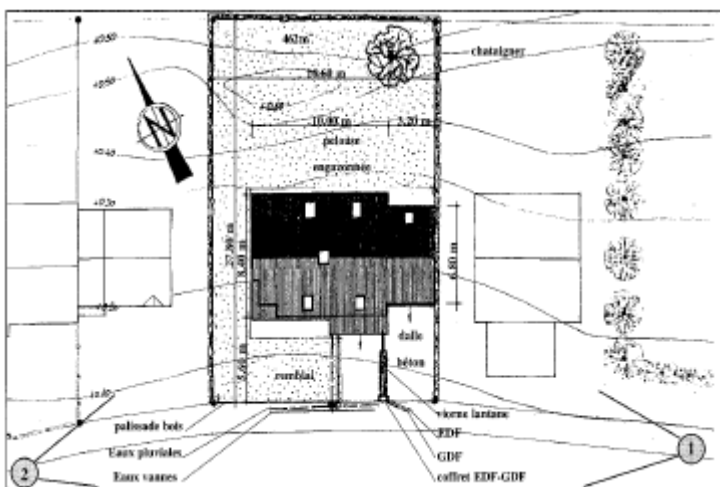
Il est constitué par :

## 1 Le plan de situation du terrain

Etabli à une échelle comprise entre 1/5 000<sup>ème</sup> et 1/25 000<sup>ème</sup>, il comporte l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur dénomination actuelle, les principaux points de repère permettant de localiser le terrain.



## 2 Le plan de masse



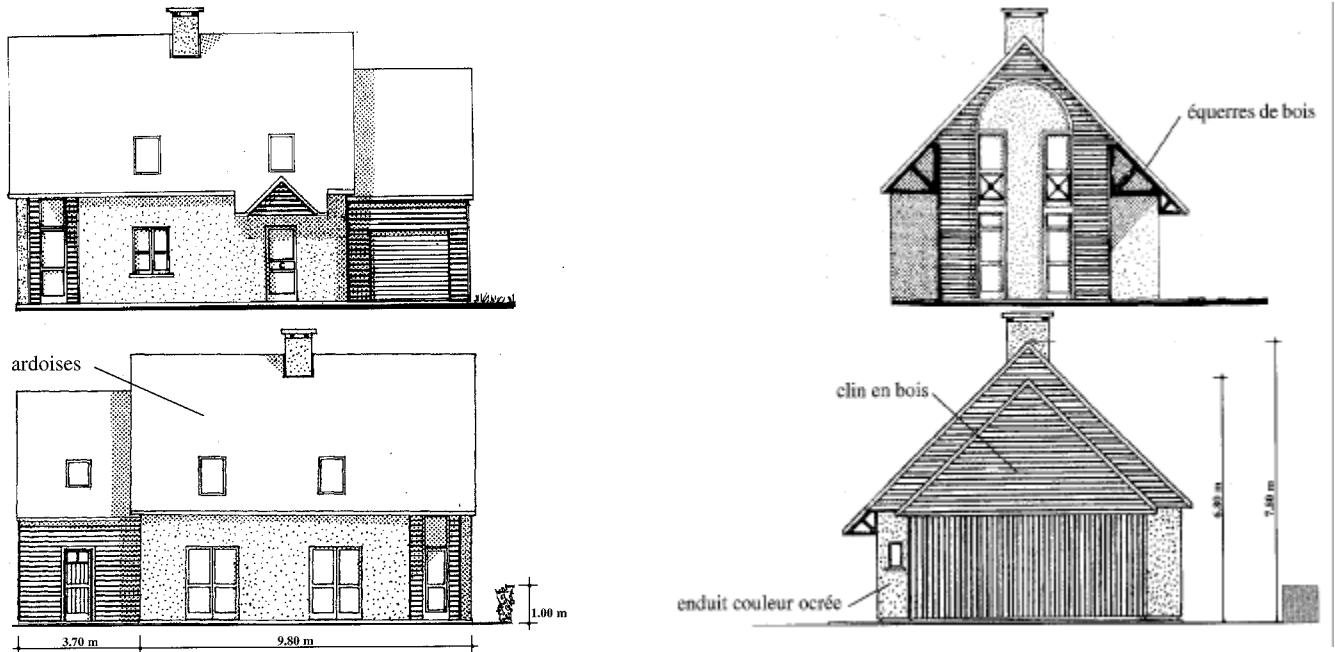
Coté dans les trois dimensions, il est établi à une échelle comprise entre 1/50<sup>ème</sup> et 1/500<sup>ème</sup> et comporte les renseignements relatifs :

- au terrain : ses limites, la description du relief, les plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à créer, l'emprise au sol des bâtiments existants à maintenir ou à démolir ;
- aux raccordements aux réseaux publics desservant le terrain (voirie, eau, gaz, électricité, assainissement, etc.) ;
- à l'implantation du projet et le cas échéant, à l'implantation des clôtures existantes ou projetées ;
- aux équipements internes du terrain : voie intérieure, aire de stationnement, réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, réseaux d'électricité, de gaz, etc.

Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?

### ③ Le plan des façades

C'est le dossier en élévation du projet qui permet de représenter l'apparence extérieure du bâtiment ainsi que les éléments situés en tout ou partie en sous-sol s'il en existe. Ce plan est établi à l'échelle du 1/50<sup>ème</sup> ou du 1/100<sup>ème</sup> et comporte le dessin de la modénature du bâtiment, les percements, les toitures, etc.

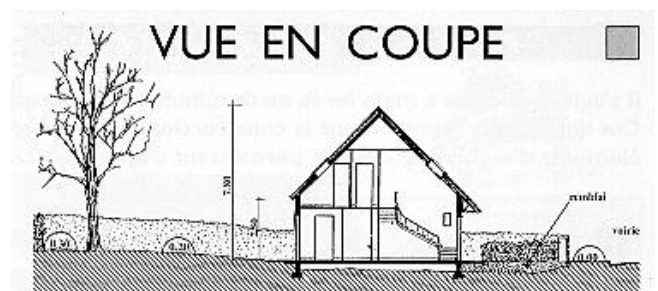


### ④ Le volet paysager : obligatoire, mais dont la composition est proportionnée à l'importance et à la nature du projet.

Les pièces suivantes **a**, **b**, **c** et **d** sont exigibles au titre du volet paysager en application du décret N° 94.408 du 18 Mai 1994. Cette préoccupation du législateur s'attache à l'intégration du projet dans son environnement.

*Ces pièces ne sont pas référencées, à ce jour, dans les imprimés de demande de permis de construire.*

**a) Une ou des vues en coupe** précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs .



Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?

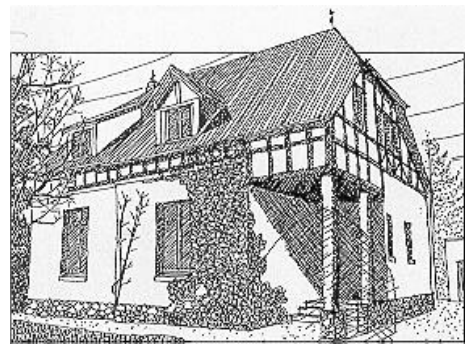
**b) Deux documents photographiques** au moins permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe . Les points et les angles de prises de vue seront reportés sur le plan de situation et sur le plan masse .



**c) Un document graphique** au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et abords . Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres à haute tige les documents graphiques devront faire apparaître **la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme** .



*Avant travaux*



*A l'achèvement des travaux*

**d) Une notice** permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. Cette notice décrira le paysage et l'environnement existants, elle exposera et justifiera les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

**Le tableau récapitulatif suivant précise dans quels cas les différentes pièces du volet paysager sont obligatoires.**

Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?

## TABLEAU RECAPITULATIF DU VOLET PAYSAGER

Pièces exigibles au titre du volet paysager Art. R.421-2	Type ou localisation du projet				
	Projet sans modification de volume ni changement de destination	Projet soumis à obligation de recours à un architecte	Projet situé hors zone U(1) ou PAU (2)	Projet dans zone de protection (sites, abords M.H.(3), ZPPAUP(4))	Autres projets
<b>Coupe(s)</b> pièce <b>a)</b>	-	oui	oui	oui	oui
<b>Photos</b> pièce <b>b)</b>	-	oui	oui	oui	oui
<b>Documents graphiques</b> pièce <b>c)</b>	-	oui	oui	oui	-
<b>Notice d'insertion</b> pièce <b>d)</b>	-	oui	oui	oui	-

Zone U (1) : Zone Urbaine d'un Plan Local d'Urbanisme.

P.A.U.(2) : Partie Actuellement Urbanisée pour les communes non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

M.H. (3) : Monument Historique classé ou inscrit.

ZPPAUP (4) : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?

## Pièces complémentaires

Elles sont rendues nécessaires selon :

- la qualité du demandeur,
- la localisation du terrain,
- la nature ou la destination du projet,
- les caractéristiques du projet,
- la fiscalité applicable au projet

### ① Les pièces complémentaires liées au demandeur (article R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme)

- ♦ **Autorisation du propriétaire** du terrain ou titre habilitant à construire sur celui-ci, si le demandeur n'est pas le propriétaire ;
- ♦ **Attestation du mandat**, datée et signée par le demandeur dans le cas où ce dernier mandate un tiers pour accomplir les démarches ;
- ♦ **Délibération du Conseil Municipal** autorisant le Maire (ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal) à déposer une demande de permis de construire concernant un bâtiment communal ;

### ② Les pièces complémentaires liées à la localisation du terrain

- ♦ **Autorisation d'occupation du domaine public** (cas d'irrecevabilité) ;
- ♦ **Autorisation de coupes et d'abattages d'arbres ou de défrichement** (article R.421-3-1 du Code de l'Urbanisme) lorsque le terrain est situé dans un espace boisé classé ou dans un bois de plus de quatre hectares (cas d'irrecevabilité) ;
- ♦ **l'acte instituant une servitude de cour commune** en cas d'application des articles L.451-1 du Code de l'Urbanisme et suivants ;
- ♦ **la justification de la Surface Hors Oeuvre Nette** attribuée au terrain, lorsqu'il s'agit de constructions à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement où la Surface Hors Oeuvre Nette a été répartie par le lotisseur (cf. article R.421-3-5 du Code de l'Urbanisme et arrêté de lotissement) ;
- ♦ **le certificat attestant de l'achèvement (total ou partiel) des travaux** d'aménagement du lotissement (cf. article R.315-36 du Code de l'Urbanisme) ;
- ♦ **l'attestation d'achèvement des plates - formes des voies du lotissement** (cf. article R.315-39-1) ;
- ♦ **le cahier des charges de cession** précisant les droits à construire affectés à la parcelle conformément à l'article R.311-6 du Code de l'Urbanisme lorsque le terrain est situé dans une Zone d'Aménagement Concerté ;
- ♦ **la convention** conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précisant les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.
- ♦ **l'étude d'impact** notamment quand la construction se situe dans une commune ou partie de commune non couverte par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) rendu public ou approuvé et si cette construction excède 5 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute ;
- ♦ **l'étude géotechnique** (en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme) afin de s'assurer de la nature du sous-sol dans les périmètres à risques, si les risques sont avérés ;

### ③ Les pièces complémentaires liées à la nature ou à la destination du projet

Voir TABLEAU RECAPITULATIF page suivante

Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?

## TABLEAU RECAPITULATIF

<b>Pièces complémentaires liées à la nature ou à la destination du projet</b>	<b>Etablissements Recevant du Public</b>	<b>Logements individuels</b>	<b>Bât. d'habitation collectifs (1) neufs et extensions</b>	<b>Bâtiments industriels</b>	<b>Bâtiments agricoles</b>
Acte d'engagement de respecter les règles d'accessibilité	-	-	oui (annexe n°8)	oui (annexe n°8)	-
Notice et plans décrivant les caractéristiques des locaux et des aménagements extérieurs au regard des règles d'accessibilité	oui (annexe n°7)	-	oui	oui	-
Acte d'engagement relatif à la solidité	oui (annexe n°5)	-	-	-	-
Notice de sécurité	oui (annexe n°6)	-	-	oui (annexe n°2)	oui (annexe n°4)
Notice de renseignement	-	-	-	-	oui (annexe n°3)
Demande de dérogation éventuellement aux règles d'accessibilité (aménagement de bâtiments existants)	oui	-	-	-	-

Collectifs (1) : Logements superposés .

Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?



## ④ Les pièces complémentaires liées aux caractéristiques du projet

### ◆ **le permis de construire groupé** (groupe d'habitations) sur un même terrain

En application de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme, les documents énumérés à l'article R.315-5 a) et, le cas échéant, à l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme en cas de construction sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

- une note exposant les objectifs poursuivis par l'opération, sa justification et indiquant les dispositions prévues pour assurer son insertion dans le site et répondre aux préoccupations d'environnement et d'architecture ainsi qu'aux besoins, notamment en équipements publics ou privés, découlant de l'opération projetée.
- le programme des travaux projetés (suivant l'opération).

#### *En cas de division de terrain :*

- l'engagement du demandeur de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs en vertu de l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme.
  - les statuts de l'association syndicale conformément à l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme.
  - l'engagement du demandeur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot (article R.315-6 du Code de l'Urbanisme).
  - l'engagement du demandeur d'attribuer les équipements communs en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots (cf article R.315-7 du Code de l'Urbanisme).
  - lorsqu'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est applicable, un plan de division du terrain répartissant entre chacun des terrains issus de la division la Surface Hors Oeuvre Nette constructible (article R.421-7-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).
  - le cas échéant la convention conclue avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés (article R.315-7 du Code de l'Urbanisme).
- 
- ◆ **la demande de permis de démolir** ou justification de son dépôt (article R.421-3-4 du Code de l'Urbanisme) ;
  - ◆ **la justification du dépôt en Préfecture de la demande d'autorisation ou de déclaration** au titre des installations classées (article R.421-3-2 du Code de l'Urbanisme) ;
  - ◆ **la copie de la lettre adressée par le Préfet** au demandeur lui précisant que son dossier de demande d'autorisation au titre de la Commission Départementale d'Equipeement Commercial (C.D.E.C.), pour les commerces en fonction de leur surface, a été reconnu complet (cf. article R.421-4 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme) ;
  - ◆ **l'acte instituant la servitude consécutive au transfert de Coefficient d'Occupation des Sols** (C.O.S.) en cas d'application des articles L.123-2 ou L.332-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - ◆ **la justification du dépôt de la demande d'autorisation** exigée par l'article 106 du code rural en cas de travaux concernant un barrage ou destiné à l'établissement d'une prise d'eau (article R.421-3-3 du Code de l'Urbanisme) ;

Quelle est la composition du dossier de demande de permis de construire ?

## 5 Les pièces relatives aux participations applicables au projet

Cela peut être :

- ♦ **le contrat de concession à long terme** dans un parc public de stationnement existant ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou la proposition de paiement de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue à l'article L.421-3 ;
- ♦ **des extraits de la matrice cadastrale** et du plan cadastral du terrain et une déclaration indiquant si le constructeur a l'intention de constituer ou non une caution solidaire auprès d'un établissement bancaire ou d'une société de caution mutuelle en cas de dépassement du Plafond Légal de Densité (P.L.D.) prévus à l'article R.333-3 du Code de l'Urbanisme ;
- ♦ **l'indication du prix au m<sup>2</sup> du terrain** nu et libre en cas de dépassement de P.L.D. ou cession gratuite de terrain (articles L.332-1 et L.333-1 du Code de l'Urbanisme).

## 6 Nombre d'exemplaires

- ♦ **Quatre** au minimum (article R.421-8 du Code de l'Urbanisme). Des exemplaires supplémentaires peuvent être exigés pour consultation de services (voir pages 30 et 31).
- ♦ Pour les opérations importantes ou complexes, il est préférable de prévoir d'emblée huit exemplaires du dossier, dans le but de favoriser la consultation simultanée des services et ainsi de raccourcir autant que possible les délais d'instruction.

Les délais d'instruction sont notifiés au pétitionnaire  
lorsque le dossier est déclaré complet.

☞ **est considéré complet le dossier qui comporte :**

- les pièces obligatoires
- les pièces complémentaires correspondant aux situations décrites dans les pages précédentes

## → **QUI INSTRUIT LES PERMIS DE CONSTRUIRE ?**



Dans le département de l'Eure, 228 communes sont dotées à ce jour d'un **Plan Local d'Urbanisme PLU** (ancien POS). Bien que les permis de construire pourraient être instruits par les services municipaux de ces communes, seulement trois collectivités ont opté pour cette solution :

- BRIONNE
- EVREUX
- VERNON

ainsi qu'un groupement de collectivités : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE composée des communes de LOUVIERS, INCARVILLE, LE MANOIR SUR SEINE et VAL DE REUIL

Pour les autres communes dotées d'un **document d'urbanisme opposable (PLU ou Carte Communale)**, le conseil municipal a décidé de confier par voie de convention (application de l'article R.490-2 du Code de l'Urbanisme) l'instruction des actes d'urbanisme au service de l'Etat chargé de l'Urbanisme : **la Direction Départementale de l'Equipement** .

Dans les communes non dotées d'un Plan local d'Urbanisme ou dotées d'une Carte Communale dont le Conseil Municipal a décidé de maintenir la compétence Etat, l'instruction des demandes de permis de construire est assurée en application de l'article L.421-2 du Code de l'Urbanisme par **la Direction Départementale de l'Equipement**.

Les demandes d'autorisations de construire sont instruites en **Subdivisions Territoriales de la Direction Départementale de l'Equipement**, à l'exception des **permis de construire pour les logements à financement social** qui sont instruits au **siège de la Direction Départementale de l'Equipement**.

Le département compte 11 subdivisions réparties suivant la carte ci-après .

N'hésitez pas à appeler !

**La Direction Départementale de  
l'Equipement  
est là pour vous conseiller**

## → *QUELS SONT LES SERVICES CONSULTES ?*

L'examen technique du projet (étape 5 du processus de délivrance du permis de construire, page 9) nécessite les consultations de services administratifs. Celles-ci dépendent de la nature du projet et de sa localisation.

La consultation peut être :

- **obligatoire** avec avis conforme : le service instructeur a l'obligation de consulter l'autorité et est tenu de suivre son avis ; à défaut le permis de construire est entaché d'illégalité.
- **obligatoire** avec avis simple : le service instructeur dispose d'une marge d'appréciation sur le fond.
- **facultative** : le service instructeur vise à obtenir un avis technique.

**Les avis recueillis orientent la décision.**

Les services présentés en pages 28 et 29 permettent de faciliter les contacts préalables au dépôt de la demande de permis de construire.

Le **tableau synoptique** en pages 30 et 31 reprend pour partie l'ensemble des services consultés.

# 1 - Consultations obligatoires - avis conforme

OBJET	SERVICE CONSULTE	DELAI DE REPONSE	AVIS TACITE FAVORABLE A L'ISSUE DU DELAI ?	DELAI D'INSTRUCTION DU PC	PC TACITE POSSIBLE ?
<i>Immeuble adossé à un immeuble classé</i> R.421-38-3	<b>Ministre chargé des Monuments Historiques</b> (ou son délégué)		NON	3 mois ou 5 mois si consultation de la Commission Supérieure des Monuments Historiques	NON R.421-19-b
<i>Champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit</i>  R.421-38-4	<b>Architecte des Bâtiments de France</b>	1 mois ou jusqu'à 4 mois si décision motivée	OUI	3 mois	NON R.421-19c
	Si évocation par le Ministre	Pas de délai	NON	5 mois	NON R.421-19c
<i>Site classé, en instance de classement ou zone de protection (loi de 1930)</i> R.421-38-6-I	<b>Ministre chargé des sites</b> : (après avis de la Commission Départementale des Sites ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection)		NON	3 mois ou 5 mois si consultation de la Commission Nationale	NON R.421-19-d
<i>Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager</i> R.421-38-6-II	<b>Architecte des Bâtiments de France</b>	1 mois ou jusqu'à 4 mois si décision motivée plus éventuellement 4 mois pour le Préfet de Région	OUI	3 mois 5 mois	NON R.421-19-e
	Si évocation par le Ministre	Pas de délai	NON	5 mois	
<i>Territoire classé en réserve naturelle (ou en instance de classement)</i> R.421-38-7	<b>Ministre chargé de la protection de la nature</b> (ou son délégué)		NON	3 mois	NON R.421-19-f
<i>Secteur sauvegardé</i> R.421-38-9	<b>Architecte des bâtiments de France</b>	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Intérieur ou proximité de bois ou forêt</i> R.421-38-10	Directeur Régional de l'Office National des Forêts et accord Préfet	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Proximité ouvrage militaire</i> R.421-38-11	<b>Ministre chargé des Armées</b>  (ou son délégué)	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Polygone d'isolement</i> R.421-38-12					
<i>Obstacle à navigation aérienne</i> R.421-38-13	<b>Ministre chargé de l'Aviation civile et Ministre chargé des Armées</b> (ou leurs délégués)	1 mois	OUI	3 mois	OUI

Quels sont les services consultés ?

## Consultations obligatoires - avis conforme

OBJET	SERVICE CONSULTE	DELAI DE REPONSE	AVIS TACITE FAVORABLE A L'ISSUE DU DELAI ?	DELAI D'INSTRUCTION DU PC	PC TACITE POSSIBLE ?
<i>Zone de servitude de libre passage sur les berges</i> R.421-38-16	Service chargé de la police des cours d'eau et accord du Préfet	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Changement d'affectation des Installations Sportives</i> R.421-38-18	Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Zone des 100 m à proximité d'un cimetière transféré</i> R.421-38-19	Maire	1 mois	OUI	2 mois	OUI
<i>Immeubles de grande hauteur</i> R.421-47	Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (C.C.D.S.A.)	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Etablissement recevant du public</i> R.421-53					
<i>Construction à usage commercial relevant d'une autorisation (loi commerce et artisanat)</i> R.421-18	Commission Départementale d'Equipement Commercial (C.D.E.C.)	3 mois	OUI	5 mois ou 9 mois en cas de recours devant la Commission Nationale d'Equipement Commercial (C.N.E.C.)	OUI
<i>Projet dont la densité excède le Coefficient d'Occupation des Sols ou le Plafond Légal de Densité ou cas de cession gratuite</i> R.332-3	Direction Services Fiscaux (Domaines)	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Projet situé sur une partie du territoire communal non couverte par un Plan d'Occupation des Sols, Plan d'aménagement de Zone</i> R.421-22	Préfet	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<i>Extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage et dans une commune littorale</i> L.146-4-II	Préfet (après avis de la Commission Départementale des Sites)		NON	3 mois	NON
<i>Compte tenu de la destination du projet</i> L.421-5	Maître d'ouvrage des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité	1 mois	OUI	3 mois	OUI

Quels sont les services consultés ?

## Consultations obligatoires - avis simple

OBJET	SERVICE CONSULTE	DELAI DE REPONSE	AVIS TACITE FAVORABLE A L'ISSUE DU DELAI ?	DELAI D'INSTRUCTION DU PC	PC TACITE POSSIBLE ?
<b>Immeuble inscrit</b> <i>R.421-38-2</i>	<b>Pas de consultation</b> (Le demandeur envoie un dossier à la Direction Régionale des Affaires Culturelles)	4 mois pour faire classer l'immeuble		5 mois	NON R 421-19 b
<b>Site inscrit</b> <i>R.421-38-5</i>	<b>Architecte des Bâtiments de France</b>	1 mois ou 2 mois si décision motivée	OUI	3 mois	NON R.421-19 d
<b>Réserve créée en bordure du domaine public maritime</b> <i>R.421-38-17</i>	<b>Direction Départementale de l'Équipement</b>	1 mois	OUI	3 mois	OUI
<b>Création ou modification d'un accès à la voirie publique</b> <i>R.421-15</i>	<b>Service gestionnaire de la voirie</b>	1 mois	OUI	3 mois	OUI

Quels sont les services consultés ?

## 2 - Présentation des services de l'Etat et du Département intervenant dans le processus de délivrance du permis de construire.

NOM du SERVICE	ADRESSE	DOMAINE CONCERNE dans l'Application du Droit des Sols
Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (D.D.S.I.S.)	8, rue du Docteur Baudoux B.P. 613 27006 EVREUX Cedex ☎ 02-32-38-11-61	- Sécurité incendie
Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.) SHUO - SATE SGRT- S.T. Conseil en architecture et paysage	Hôtel de l'Équipement 1, avenue du Maréchal Foch 27022 EVREUX Cedex ☎ 02-32-29-60-60	- Accessibilité - Aménagement du Territoire (P.O.S., MARNU) - Environnement (risques, police de l'Eau) - Sécurité routière - Intégration du projet dans l'environnement
Conseil Général Direction des Routes et de l'Aménagement - Routes Départementales (C.G.- D.R.A.)	Boulevard Georges Chauvin 27023 EVREUX Cedex ☎ 02-32-31-50-50	- Gestion de la voirie départementale
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (D.D.A.S.S.)	18, Boulevard Georges Chauvin 27000 EVREUX Cedex ☎ 02-32-78-29-29	- Hygiène et salubrité publiques
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.)	Cité Administrative Boulevard Georges Chauvin 27023 EVREUX Cedex ☎ 02-32-24-87-50	- Politique agricole et forestière - Aménagements fonciers et hydrauliques (police de l'Eau)
Direction des Services Vétérinaires (D.S.V.)	14, rue du Docteur Michel Baudoux 27023 EVREUX Cedex ☎ 02-32-39-83-00	- Hygiène alimentaire - Santé et protection animale
Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (D.R.I.R.E.)	Subdivision de l'Eure Route de Melleville 27930 ANGERVILLE LA CAMPAGNE ☎ 02-32-23-45-70	- Protection de l'environnement
Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.)	Cité Administrative 2, rue Saint-Sever 76032 ROUEN Cedex ☎ 02-35-63-61-60	- Protection et conservation des monuments historiques - Protection du patrimoine archéologique



NOM du SERVICE	ADRESSE	DOMAINE CONCERNE dans l'Application du Droit des Sols
Service Départemental de l'Architecture et de Patrimoine (S.D.A.P.) Architecte des Bâtiments de France	Hôtel de l'Équipement 1, avenue du Maréchal Foch 27022 EVREUX Cedex  ☎ 02-32-29-60-35	- Entretien et protection des Monuments Historiques - Protection des Sites
Préfecture de l'Eure Commission Départementale d'Équipement Commercial (PREF - C.D.E.C.)	Boulevard Georges Chauvin 27022 EVREUX Cedex  ☎ 02-32-78-27-27	- Contrôle de légalité des actes d'urbanisme - Législations relatives aux Installations Classées - Législations relatives aux Equipements Commerciaux
Chambre d'Agriculture	Service Agronomie Espace Rural 5, rue de la Petite Cité BP 882 27008 EVREUX CEDEX  ☎ 02-32-78-80-40	- Politique agricole - Protection espace agricole - Hygiène et salubrité publiques
Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle (D.D.T.E.F.P.)	Cité Administrative Boulevard Georges Chauvin 27023 EVREUX Cedex  ☎ 02-32-24-86-88	- Contrôle des normes relatives aux locaux de travail
Inspection Académique (INSP - ACAD.)	Cité Administrative 24, Boulevard Georges Chauvin 27022 EVREUX Cedex  ☎ 02-32-29-64-00	- Equipements scolaires - Capacité d'accueil
Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports (D.D.J.S.)	Cité Administrative Boulevard Georges Chauvin 27023 EVREUX Cedex  ☎ 02-32-24-86-01	- Equipements Sportifs

Quels sont les services consultés ?

Services Nature du projet		SECURITE - ACCESSIBILITE					SALUBRITE				ENVIRONNEMENT		PATRIMOINE		AUTRES						
		DD SIS	D. D. E.				C. G.	DD ASS	DD AF	DSV		DR IRE	DIR EN	DR AC	SD AP	PREF.	Chambre d'agriculture	DDTEFP	CRAM	Insp. Acad	DDJS
		Sécurité	SHUO accessibilité E.R.P.	SATE Risques	SGRT R.N.	SUBD. TERRIT. Gestion Voirie	DRA R D			Secteur agricole	Secteur alimentaire										
HABITATIONS	Habitation							X							X(7)						
	Immeuble de logements collectifs	X	X (8)					X							X(7)			X			
	Groupe d'habitations	X					X	X							X(7)			X			
ACTIVITES	Bureau	X	X																		
	Commerce ou Artisanat	X	X					X						X							
	Artisanat de bouche	X	X																		
	Restauration collective	X	X				X		X												
	Industrie	X						X		X								X			
	Industrie agro-alimentaire	X						X		X	X							X			
	Abattoir	X					X	X	X	X											
	Entrepôt	X						X			X										
	Construction agricole	X					X (2)	X	X(6)	X						X					
	Distribution de carburant	X	X					X			X				X						
EQUIPEMENTS COLLECTIFS	Chapiteaux	X	X											X							
	Etablissement Collectif	X	X															X			
	Station d'épuration et stockage des sous produits de l'épuration						X	X			X							X			
	Equipement de stockage et de traitement pour alimentation en eau						X	X	X		X										
	Elimination des déchets						X	X			X							X			
	Equipement cinématographique	X	X												X						


		SECURITE - ACCESSIBILITE					SALUBRITE				ENVIRONNEMENT		PATRIMOINE		AUTRES					
Services	DD SIS	D. D. E.				C. G.	DDASS	DDAF	DSV		DRIRE	DIREN	DRAC	SDAP	PREF.	Chambre d'agriculture	DDTEFP	CRAM	Insp. Acad	DDJS
	Nature du projet	Sécurité	SHUO accessibilité E.R.P.	SATE Risques	SGRT R.N.	SUBD. TERRIT. Gestion Voirie			DRA R D	Secteur agricole										
HEBERGEMENT - EQUIPEMENT DE LOISIRS	Hébergement Hôtelier	X	X				X	X						X						
	Locaux d'hébergement	X	X				X													
	Terrain de camping	X	X				X	X												
	Equipement sportif	X	X				X												X	
	Terrain de golf	X	X				X	X											X	
	Bases de loisir	X	X				X												X	
	Base de loisir dans le lit d'un cours d'eau	X	X				X	X											X	
	Centre de vacances	X	X				X												X	
	Hutte de chasse							X												
OUVRAGES	Ouvrages							X												
	Ponts, remblais							X												
	Création de plans d'eau et d'étangs							X		X										
	Stationnement	X	X					X												
TOUTES CONSTRUCTIONS de par leur localisation				X	X	X	X (9)	X (4)	X (5)			X	X (3)	X		X				

X Consultations obligatoires suivant la nature et la localisation du projet

- 1 La DDTEFP veut être consultée pour tout projet de construction à usage professionnelle,
- 2 Uniquement pour bâtiments d'élevage ou constructions destinées à l'hébergement d'animaux (à l'exception des Installations Classées soumises à autorisation) et installations de stockages des produits fertilisants et antiparasitaires (ce qui exclut les abris)
- 3 Projet dont le terrain d'assiette est supérieure ou égale à 1 hectare ou compris dans un secteur défini dans un POS.
- 4 Projets situés à l'intérieur de périmètre de protection rapprochée (directs ou satellites) de captages de production d'eau potable.
- 5 La DDAF souhaite tout particulièrement être consultée dans les domaines suivants :
  - zone agricole ,
  - rivières et faune piscicole,
  - espace boisé classé ou supérieur à 4 hectares ,
- 6 Dossiers soumis à la législation des Installations classées
- 7 Projets situés en zone agricole ou à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole.
- 8 Immeuble de logements collectifs à financement social (non ERP).
- 9 Projets situés en agglomération et hors agglomération

## 4 - Délais d'instruction

Le délai d'instruction varie selon la nature du projet ou des différents services consultés .  
Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des délais applicables.

	Majorations (compléments de délais)					
	Délai de base	Pour consultations		Pour dérogation ou adaptation mineure	Recours contre Commission Départementale de l'Équipement Commercial.	Délai maximal
		Service d'un autre ministère  Commission départementale ou régionale	Commission nationale  Demande de prolongation par Architecte des Bâtiments de France  Dossier évoqué par le Ministre			
<b>Cas Général</b>	2 mois	plus 1 mois		plus 1 mois		4 mois
<b>* Construction de plus de 200 logements</b>  <b>* Locaux industriels, commerciaux ou de bureaux de 2000 m<sup>2</sup> ou plus</b>	3 mois	plus 1 mois		plus 1 mois		5 mois
<b>* Champ de visibilité d'un monument historiques</b>  <b>* Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager</b>  <b>* Immeuble adossé à un monument historique site classé ou en instance de classement</b>  <b>* Site inscrit</b> <b>* Réserve naturelle classée ou en cours de classement</b>	3 mois		plus 2 mois	Aucun délai supplémentaire		5 mois
<b>* Immeuble inscrit</b>  <b>* Consultation d'une commission nationale</b>  <b>* Enquête publique</b>	5 mois			Aucun délai supplémentaire		5 mois
<b>Autorisation commission départementale d'équipement commercial</b>	5 mois			Aucun délai supplémentaire	plus 4 mois	9 mois
<b>Installations classées soumises à autorisation</b>				Aucun délai supplémentaire		1 mois après clôture de l'enquête publique

Quels sont les services consultés ?

# **ANNEXES**

**CIRCULAIRE N°90-80 DU 12 NOVEMBRE 1990**  
**du ministère de l'Équipement, du Transport et du Tourisme**

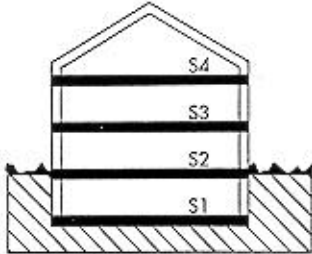
**DÉFINITIONS DE LA SHOB ET DE LA SHON**

<p align="center"><b>Calcul de la SHOB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (fig. 1)</li> <li>• La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu extérieur des murs de pourtour (fig. 2)</li> </ul>	<p align="center"><b>Calcul de la SHON</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SHON s'obtient à partir de la SHOB, par déduction de certains éléments de surface et, notamment (1) :</li> </ul>
<p align="center"><b>Constituent la SHOB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balcons, loggias et coursives (fig. 3, 4, 5) ▼</li> <li>• Les constructions non fermées de murs (fig. 6) ▼</li> <li>• Les niveaux intermédiaires (fig. 7) ▼</li> <li>• Les combles (fig. 8) ▼</li> <li>• Les toitures-terrasses (fig. 9)</li> </ul>	<p align="center"><b>Ne constituent pas la SHON</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À déduire ▼</li> <li>• À déduire (fig. 10, 11, 12, 13) ▼</li> <li>• À déduire dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• hauteur inférieure à 1,80 m</li> <li>• encombrement incompatible</li> <li>• plancher non porteur (fig. 14, 15, 16, 17, 18) ▼</li> </ul> </li> <li>• À déduire <ul style="list-style-type: none"> <li>Les locaux techniques (chaufferie, vide-ordures, machinerie d'ascenseur, local VMC, local de traitement d'eau, local de téléphone - fig. 19, 20)</li> <li>Les caves individuelles en sous-sol d'un immeuble d'habitation (fig. 21)</li> </ul> </li> </ul>

Ce tableau ne se veut pas exhaustif. Beaucoup d'autres éléments entrent en compte, tels les parties de l'immeuble prévues pour le stationnement des véhicules, et certains aménagements spécifiques des locaux d'habitation.

## Comment se calcule la SHOB ?

Fig. 1  
La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher



$$\text{SHOB totale} = S1 + S2 + S3 + S4$$

Fig. 2  
La SHOB se calcule au nu extérieur des murs de pourtour



## Constituent la SHOB

Fig. 3  
Balcon

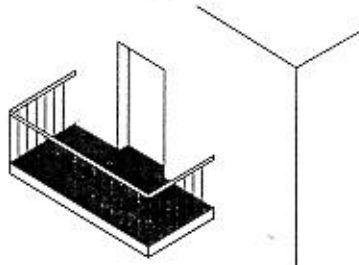


Fig. 4  
Loggia

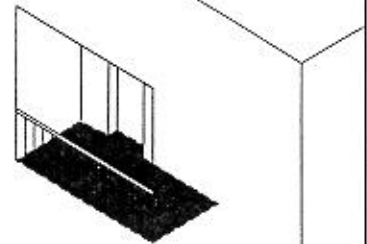


Fig. 5  
Coursive

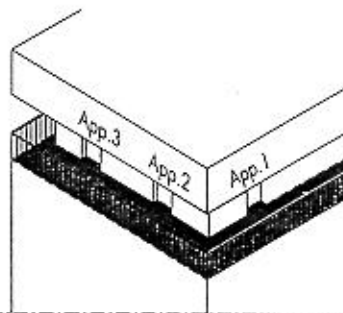


Fig. 6  
Les constructions non fermées de murs constituent la SHOB

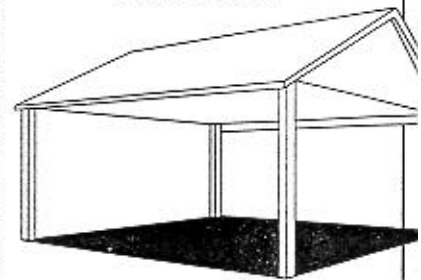


Fig. 7  
Les niveaux intermédiaires constituent la SHOB

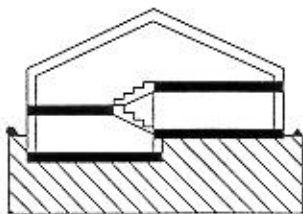


Fig. 8  
Les combles constituent la SHOB

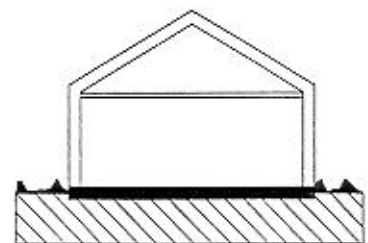
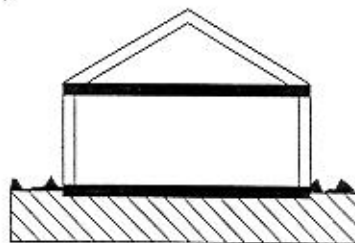
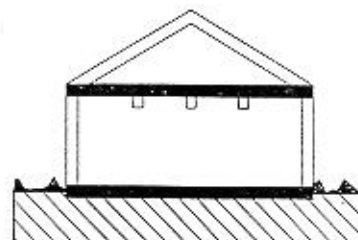
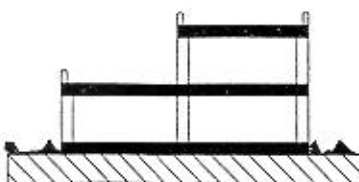
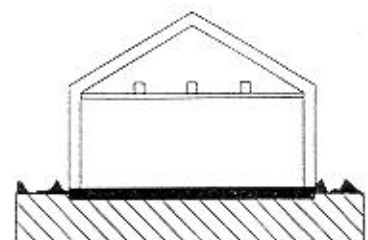


Fig. 9  
Les toitures terrasses constituent la SHOB



Planchers en comble constituant la SHOB



Simple plafonds en comble ne constituant pas la SHOB

# Ne constituent pas la SHON

Exemples de rez-de-chaussée ne constituant pas la SHON...

Fig. 10.  
des immeubles sur pilotis

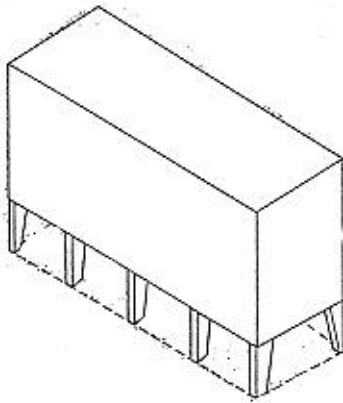


Fig. 11  
... des immeubles comportant des arcades

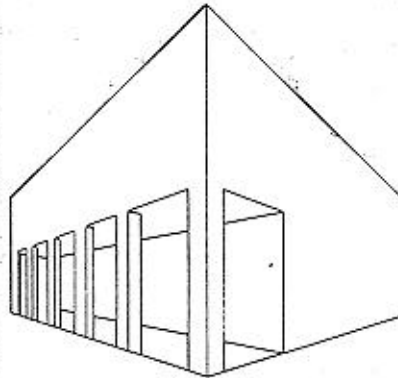


Fig. 12  
passage ouvert

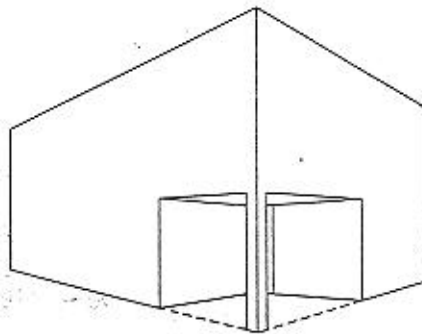
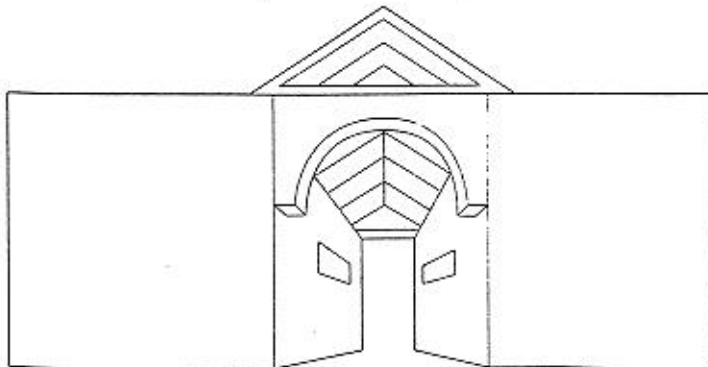


Fig. 13  
... espace de circulation sous porche



Critères liés à la hauteur des locaux

Fig. 14

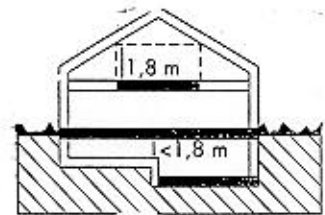


Fig. 15

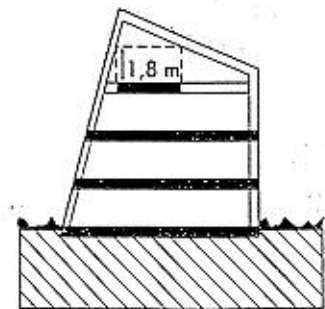
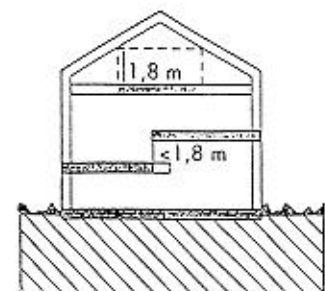


Fig. 16



.../...



## Ne constituent pas la SHON (suite)

Fig. 21  
Les caves individuelles en sous-sols

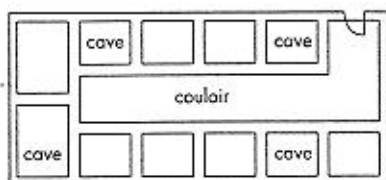


Fig. 17  
Les surfaces en combles non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter des charges

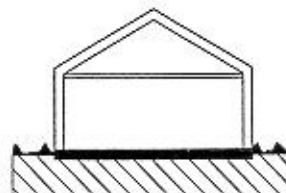


Fig. 18  
Les surfaces en combles en raison de l'encombrement de la charpente

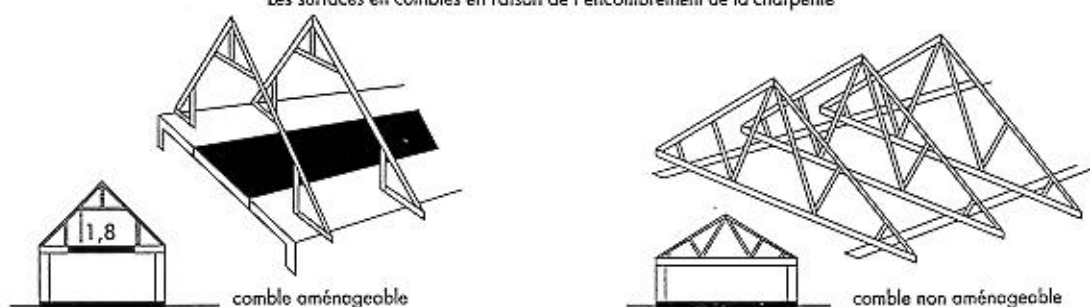


Fig. 19

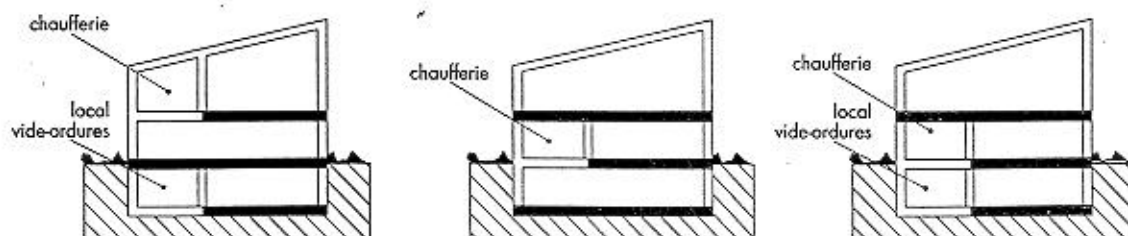


Fig. 20  
Les locaux techniques, à condition qu'ils ne comportent pas d'autres ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air pour l'aération

