

## **RECOURS A UN ARCHITECTE ET NOTION D'EMPRISE AU SOL** **Parution d'un décret modificatif suite à l'action de la FFB**

*Un décret applicable aux permis de construire déposés à partir du 8 mai 2012 définit plus strictement la notion d'emprise au sol pour le calcul du recours à un architecte : il s'agit désormais de l'emprise au sol de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher.*

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, le seuil de 170 m<sup>2</sup>, au-delà duquel l'intervention d'un architecte est obligatoire pour établir les plans joints à la demande de permis de construire, n'est plus calculé en référence à la SHON mais sur la base de deux notions cumulées :

1. la surface de plancher : qui est 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 ;
2. et l'emprise au sol : c'est-à-dire la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

La référence à l'emprise au sol ainsi définie était de nature à accroître le nombre de projets soumis à architecte, en particulier en cas de construction de maisons individuelles de plain pied.

La FFB et l'UCI-FFB sont donc intervenues auprès du gouvernement, avant même l'entrée en vigueur du décret, pour obtenir la suppression de la notion d'emprise au sol.

Nos arguments ayant été entendus, un décret modificatif vient de paraître. La notion d'emprise au sol n'est -hélas- pas supprimée, mais elle est fortement encadrée : l'emprise au sol à prendre en compte dans le calcul du seuil de recours à un architecte est celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher.

**BTP Infos - 30/05/2012**

L'emprise au sol correspond donc désormais à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher. Ainsi, par exemple, les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules, les auvents, n'entrent plus dans le calcul de la surface de 170 m<sup>2</sup>.

Cette nouvelle définition est applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 8 mai 2012. Le texte précédent n'a donc été en vigueur que deux mois. A noter que l'encadrement de la notion d'emprise au sol opérée par le nouveau décret est seulement applicable au calcul du seuil du recours à un architecte.

En revanche, pour savoir si des travaux relèvent de la déclaration préalable ou du permis de construire (seuil de 20 m<sup>2</sup> allant jusqu'à 40 m<sup>2</sup> dans certains cas), il est fait référence au cumul des notions de surface de plancher et d'emprise au sol mais on conserve la définition de l'emprise au sol non encadrée par le nouveau décret (« *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » et non cette même définition « *emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher* »).

Décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte disponible sur le site [www.d64.ffbatiment.fr](http://www.d64.ffbatiment.fr) ou sur simple demande au Secrétariat de Pau 05.59.84.85.00 ou Bayonne 05.59.59.17.60