Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme et développement des territoires
Unité expertise ADS et urbanisme durable
01 60 32 13 34

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE SEINE-ET-MARNE

C'Permis TT
Architecte

n° 5
juin 2012

Recours à un architecte

Décret correctif du 7 mai 2012

Depuis le 1er mars 2012, les notions de surface hors oeuvre brute (SHOB) et surface hors oeuvre nette (SHON) ont été remplacées par la « surface plancher ».
En corollaire, une notion d'emprise au sol a été introduite dans les seuils d'assujetissement à PC ou à DP, ainsi que dans le cadre de la loi sur l'architecture.

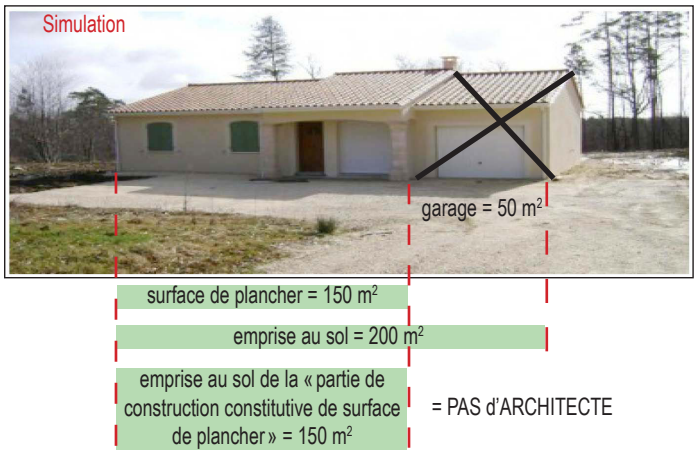
Le rajout de cette notion d'emprise au sol a eu pour effet de prendre en compte les garages, auvents, ... dans le seuil de recours obligatoier à architecte.
Ceci a entraîné un accroissement du nombre de projets pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire, alors que la réforme de la surface de plancher avait été conçue comme devant rester neutre à cet égard.

Le décret n° 2012-677 du 07-05-2012 (JO 08.05.12) corrige cet aspect non souhaité de la réforme, en précisant que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil est **seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher**.

Le décret du 07-05-2012 ré-écrit l'article R.431.2 du code de l'urbanisme :
«Conformément à l'article 1er du décret n° 77.190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les EARL à associé unique quidéclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-même :

a) une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 170 m² ...».

En conséquence, les garages accolés et tous les projets non clos (auvents, ...) ne sont pas constitutifs « d'emprise au sol de la partie de construction constitutive de surface de plancher », ce qui ne les amènent plus à être pris en compte pour le calcul du seuil d'assujetissement à architecte.



Applicable pour tout dossier déposé à partir du 8 mai 2012

Retrouvez cette fiche sur le site internet de la DDT, à la lettre **A** du glossaire
www.seine-et-mare.equipement-agriculture.gouv.fr > Aménagement, urbanisme et territoires > Urbanisme > abécédaire de l'instructeur