



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

architectes

Question écrite n° 21

Texte de la question

Mme Véronique Besse attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la réforme de la notion de surfaces de plancher. Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, qui entre en vigueur le 1er mars 2012 modifie profondément l'application de la loi du 3 janvier 1977 relative à l'architecture, en supprimant les notions de surface hors d'œuvre brute et de surface hors d'œuvre nette et en ajoutant la notion « d'emprise au sol ». Cette décision a pour conséquence d'intégrer des surfaces qui n'étaient jusqu'alors pas prises en compte et abaisse très fortement le seuil de recours obligatoire à un architecte. Jusqu'à 70 % de la production des maisons dépasseront désormais ce seuil. Or les architectes ne pourront faire face à un tel afflux de demandes. Les délais de construction devront être allongés au détriment d'un secteur déjà durement touché par la crise. De plus, les ménages que la loi de 1977 avait pour but de soulager financièrement, ne pourront désormais assumer les surcoûts entraînés par les honoraires. Des milliers de projets de constructions risquent ainsi d'être remis en cause. Enfin, les difficultés d'interprétation des documents locaux d'urbanisme risquent de s'accroître dans la mesure où ils n'intègrent pas la nouvelle notion « d'emprise au sol ». En conséquence, elle lui demande de bien vouloir modifier le contenu de ce décret avant le 1er mars 2012, en y supprimant tout au moins la notion « d'emprise au sol ».

Texte de la réponse

Les demandeurs de permis de construire doivent en principe faire appel à un architecte pour l'établissement du projet architectural qu'ils doivent joindre à leur dossier de demande. Les personnes physiques et les exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction de faible importance (moins de 170 m²) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte. La réforme des surfaces prises en compte dans le code de l'urbanisme a conduit à modifier les textes de référence en la matière, sans changer le seuil de 170 m². L'article R.431-2 du code de l'urbanisme, dans sa version issue du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entré en vigueur le 1er mars 2012, détermine ainsi des seuils, exprimés à la fois en surface de plancher et en emprise au sol, en deçà desquels les personnes physiques et les EARL à associé unique construisant pour elles-mêmes sont dispensées du recours obligatoire à l'architecte. S'agissant des constructions à usage autre qu'agricole, le seuil de dispense de recours obligatoire à l'architecte est fixé à 170 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Or, il est apparu que la prise en compte de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction conduisait à des surfaces très nettement supérieures à celles qui étaient constatées antérieurement en surface hors oeuvre nette (SHON) pour les maisons de plain-pied avec garage et terrasse ; pour cette configuration, l'obligation de recours à l'architecte devenait plus importante qu'antérieurement. Pour annuler cet impact non prévu, le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012, relatif à une dispense de recours à un architecte, publié au journal officiel du 8 mai 2012, est venu préciser qu'il faut prendre en compte « l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher ».

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Besse](#)

Circonscription : Vendée (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21

Rubrique : Architecture

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 juillet 2012](#), page 4259

Réponse publiée au JO le : [11 septembre 2012](#), page 5013