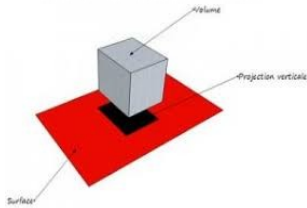


Une empreinte sur le territoire



direction
départementale
des Territoires
de l'Oise



Note ADS

Emprise au sol

Article R. 420-1 du code de l'urbanisme : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* ».

L'emprise au sol des constructions peut être définie dans le règlement de PLU, indépendamment de la définition qu'en donne désormais le code de l'urbanisme. Jusqu'alors aucune définition réglementaire n'en était donnée, et il appartenait aux PLU de préciser cette notion. La définition donnée par le code de l'urbanisme ne remet pas en cause les définitions retenues par les documents d'urbanisme pour l'application de l'emprise au sol.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Par exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol, de même que le bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non), un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol, et seuls les éléments aériens d'une construction sont constitutifs d'emprise au sol ([Rép. min. n° 00941 - JO Sénat - 20 sept. 2012](#)).

Cas des terrasses : Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol ([CAA Douai du 27 juin 2013, n° 12DA00332](#)).

Détermination de l'autorisation requise

La notion d'emprise au sol est, depuis le 1^{er} mars 2012, le second critère, cumulatif, pour déterminer si un projet est soumis à permis (R 421-1), à DP (R 421-9a) ou exempté de formalité.

Cela permet de maintenir un contrôle, compte tenu de leur importance, sur certaines constructions exclues du calcul de la SP, par exemple les hangars ou les constructions dédiées au stationnement (constructions non-closes mais couvertes).

La notion d'emprise au sol s'est substituée à celle de SHOB dans les articles [R. 421-2](#) (constructions nouvelles dispensées de formalité), [R. 421-9](#) (constructions nouvelles soumises à déclaration préalable), [R. 421-11](#) (constructions nouvelles soumises à déclaration dans les secteurs sauvegardés) du code de l'urbanisme.

Dans les articles [R. 421-14](#) et [R. 421-17](#) (travaux sur existant et changements de destination soumis respectivement à permis de construire ou à déclaration préalable), la SHOB est remplacée par les deux notions d'emprise au sol et de surface de plancher.

Le recours à l'architecte

La notion d'emprise au sol est aussi utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis est dispensé de l'obligation de recourir à un architecte ([R. 431-2](#) du CU).
(cf note ADS n° 26 sur la loi sur l'architecture)

Sont tenus de recourir à un architecte :

- Les demandeurs d'un permis de construire dont les projets de travaux sur construction existante conduisent soit la surface de plancher, soit l'**emprise au sol** de l'ensemble à dépasser les plafonds fixés par l'article R.431-2 du CU.
- Les exploitations agricoles souhaitant édifier pour elles-mêmes une construction à usage agricole **dont à la fois la SP et l'ES est supérieure à 800 m2.**
- Les CUMA souhaitant édifier pour elles-mêmes une construction nécessaire au stockage et à l'entretien du matériel agricole **dont à la fois la SP et l'ES est supérieure à 800 m2.**
- Les serres de production dont le pied-droit à une hauteur > 4 mètres et **dont à la fois la SP et l'ES est supérieure à 2000 m2.**