

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme

Intervenant
Service
Date



Plan

- Le contexte de sa création
- Les raisons de la nouvelle définition de la surface de référence au titre du code de l'urbanisme
- La définition de la surface de plancher
- L'entrée en vigueur de la surface de plancher

Le contexte

- **A l'occasion de l'adoption de la loi Grenelle 2 en juillet 2010**, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour *unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme*.
- **Après une large concertation**, menée notamment dans le cadre de la démarche « Urbanisme de projet », le Gouvernement a ainsi entrepris de remplacer la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), par une seule et unique surface dite « surface de plancher » .

Pourquoi une nouvelle définition de la surface de référence au titre du code de l'urbanisme

- Cette nouvelle surface de référence est **un élément de simplification et de clarification** pour tous les usagers.
- **La surface unique dite « surface de plancher » se substitue** à la fois, à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON), devenues au fil du temps complexes et obsolètes.
- **Cette « surface de plancher » favorise** les constructions respectueuses des normes relatives au **développement durable**.
- **Cette « surface de plancher » favorise la densité** et permet ainsi de lutter contre la consommation de foncier, bien rare et non reproductible.

Les textes de référence

- l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme
- le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance
- La circulaire d'application (à venir)

Les éléments à considérer pour le calcul de la surface de plancher

- Les éléments constitutifs
- Les éléments à déduire

Les éléments constitutifs du calcul de la surface d e plancher

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**.

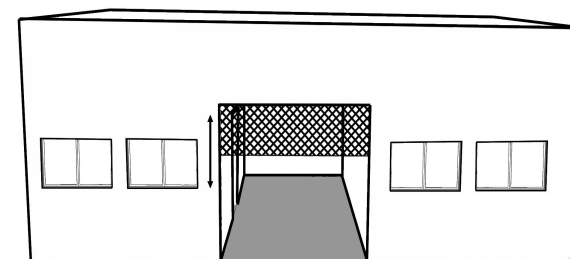
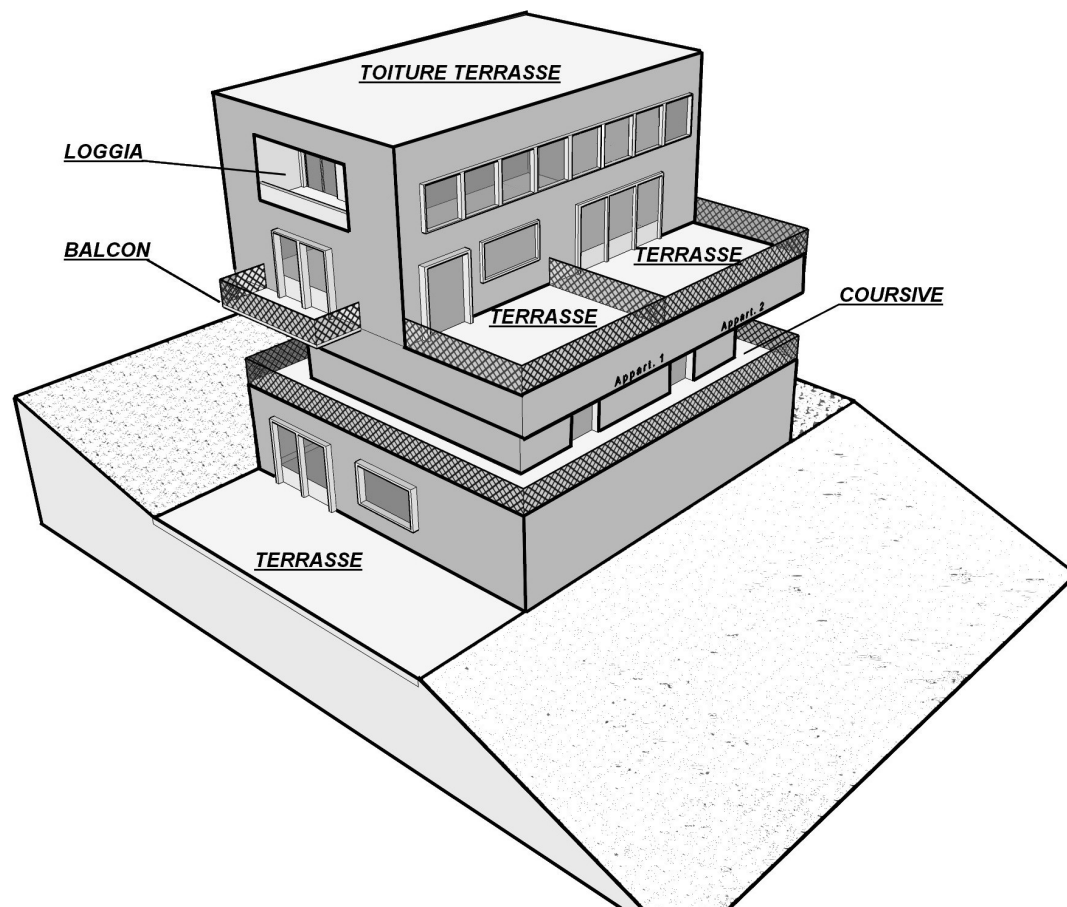
- 1) la notion de plancher
- 2) la notion de « clos et couvert »
- 3) la notion de « nu intérieur »
- 4) la notion de façade

1) La notion de plancher

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc ...
- À tous les niveaux
- Rez de chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous sols, aménageables ou non

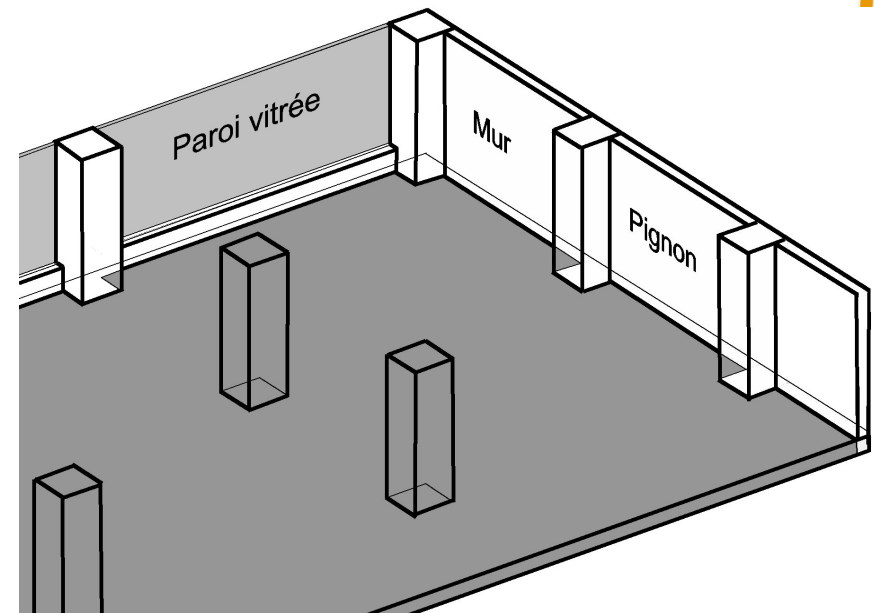
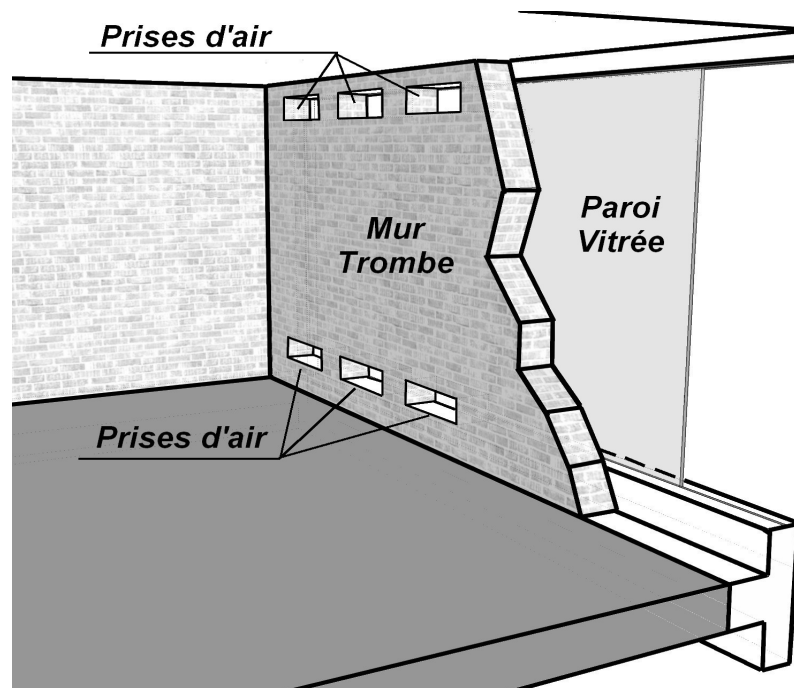
2) La notion de « clos et couvert »

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



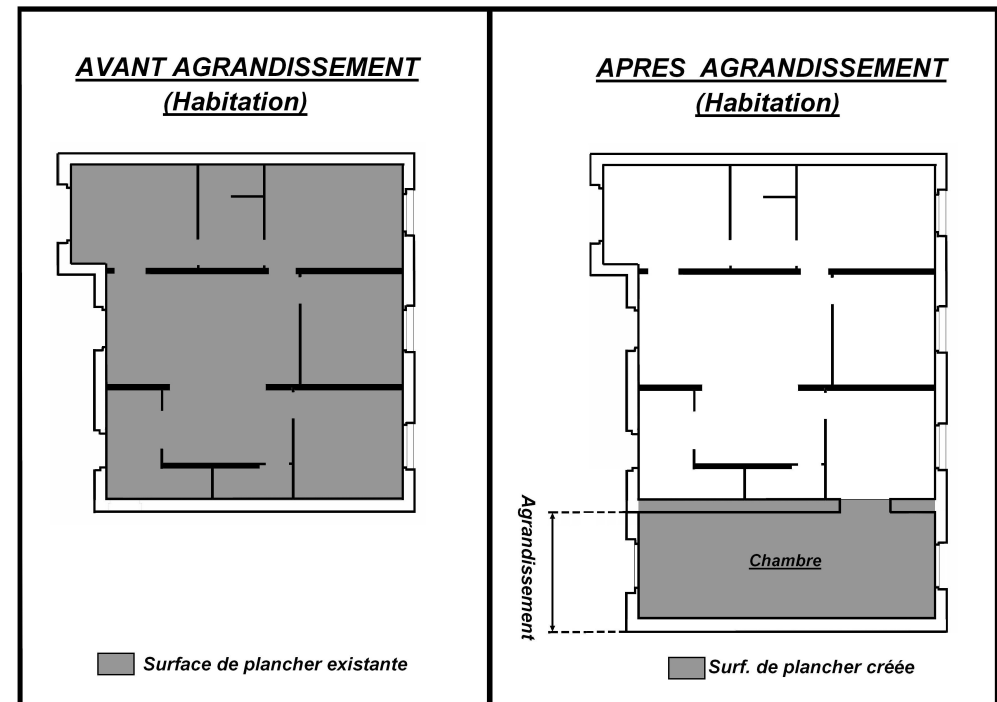
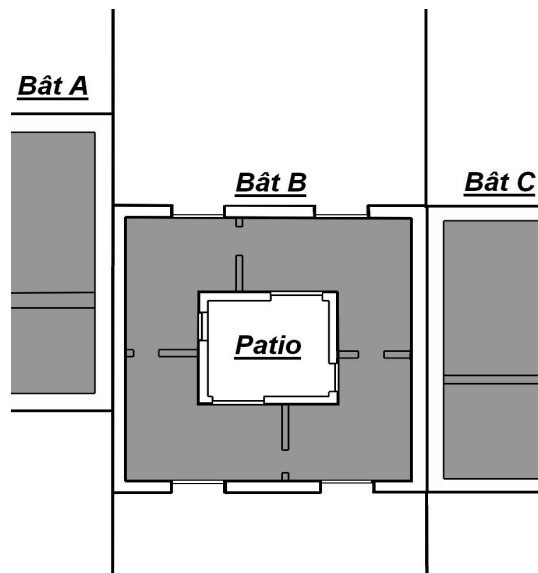
3) La notion de « nu intérieur »

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur



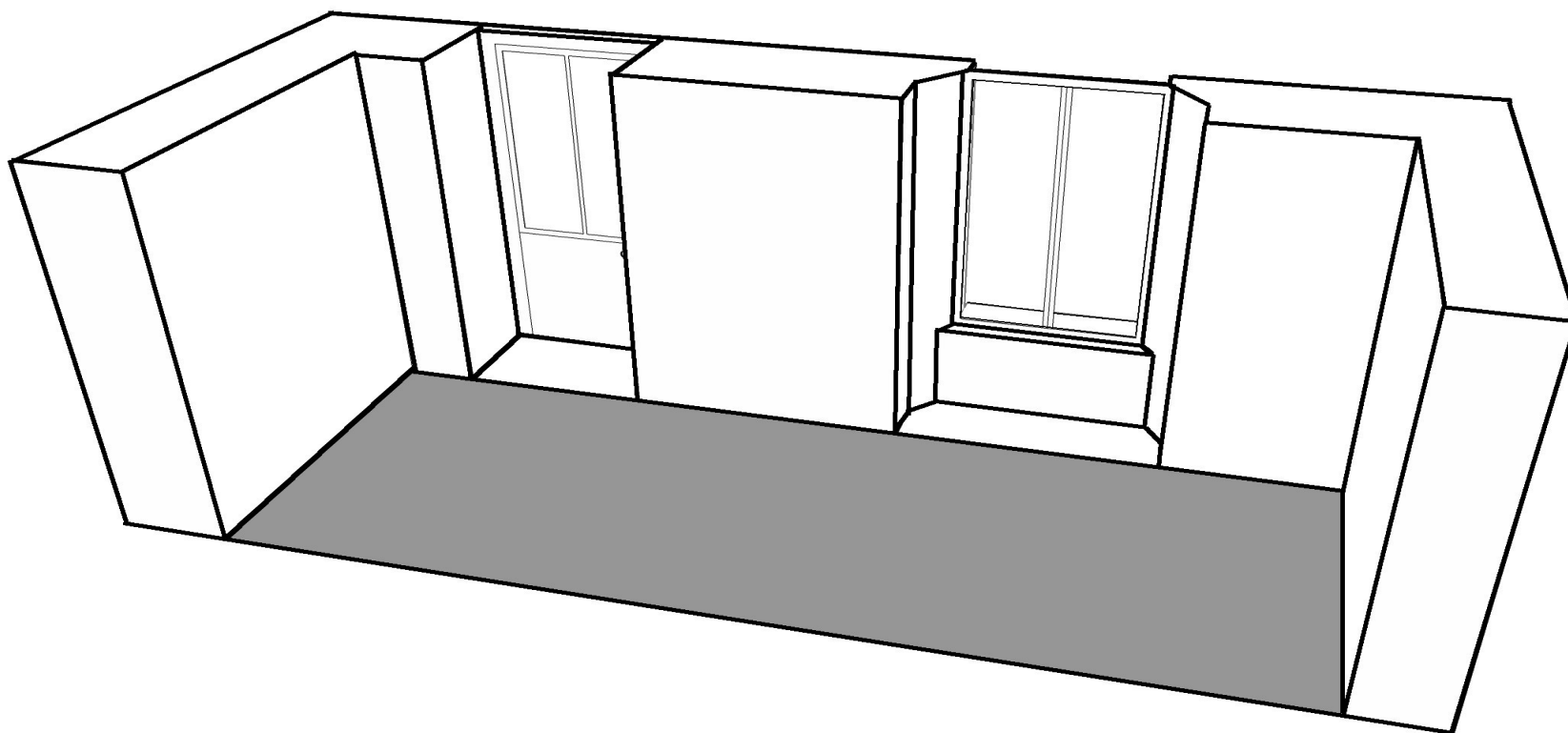
4) La notion de façade

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les **murs extérieurs** d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers



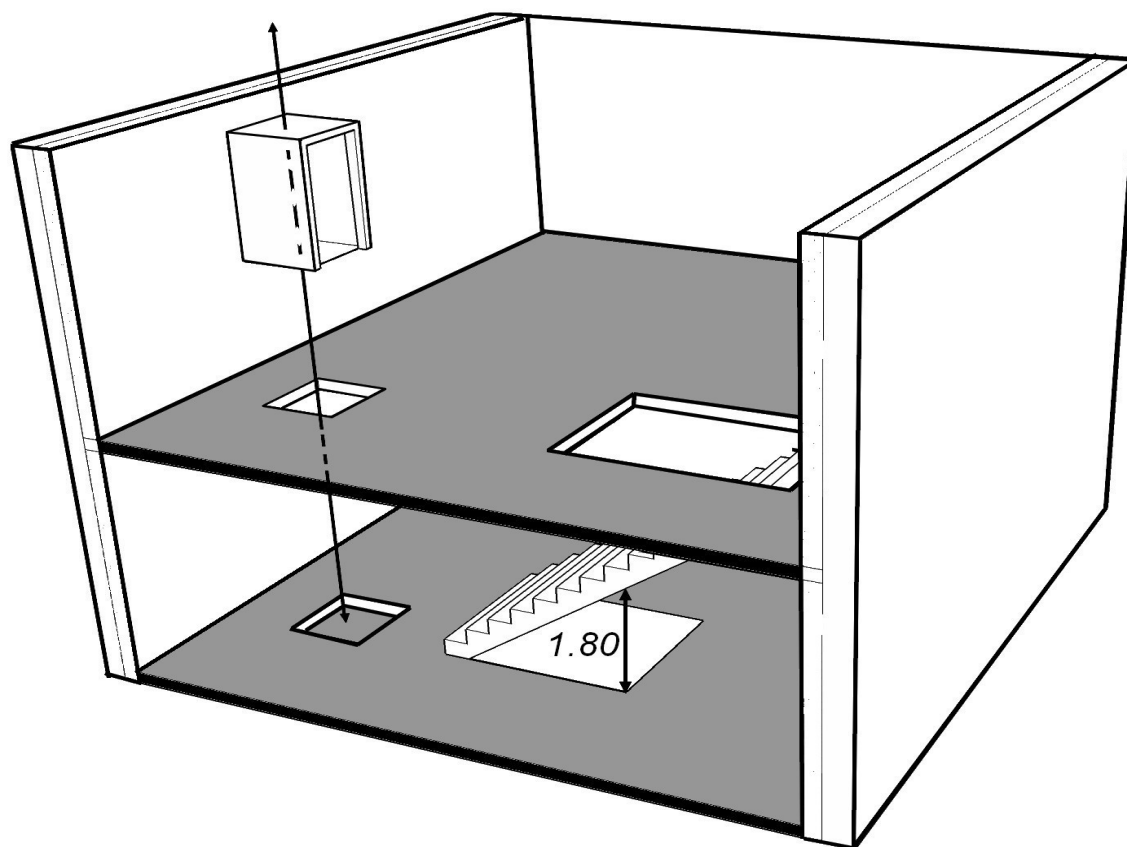
Les éléments à déduire

- 1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

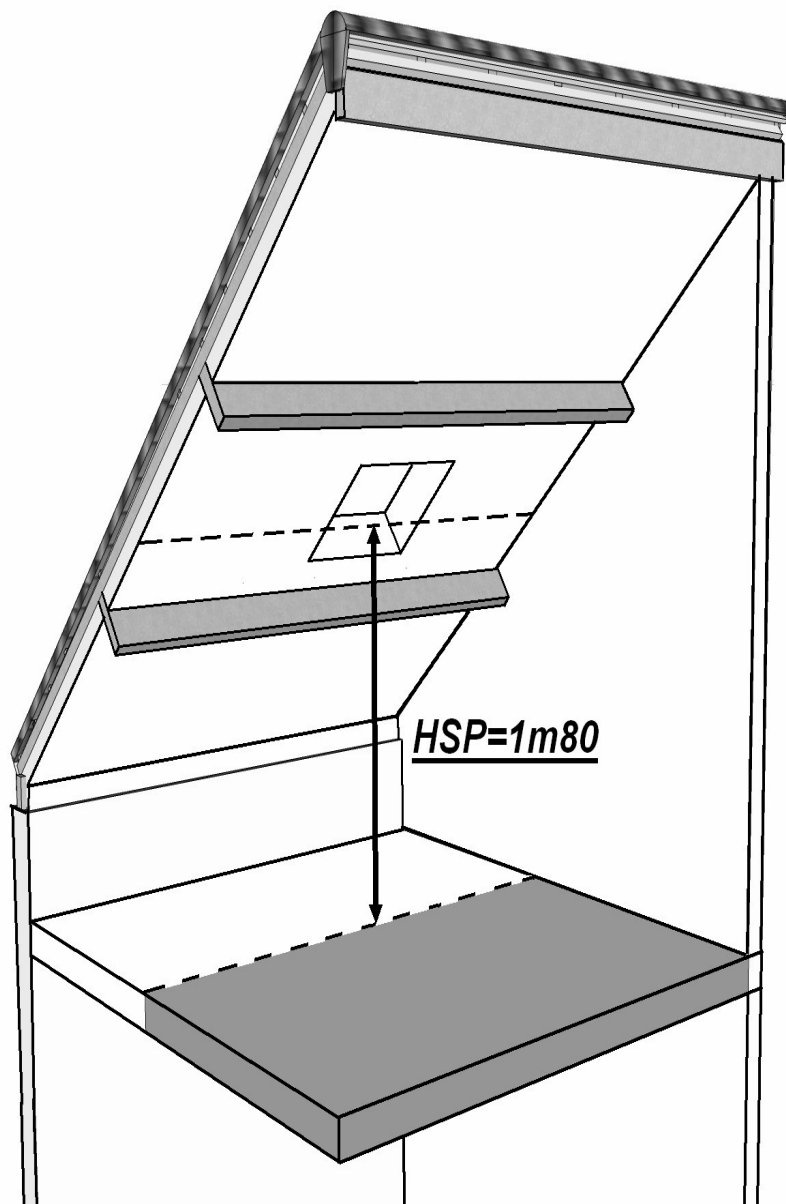


Les éléments à déduire

- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs



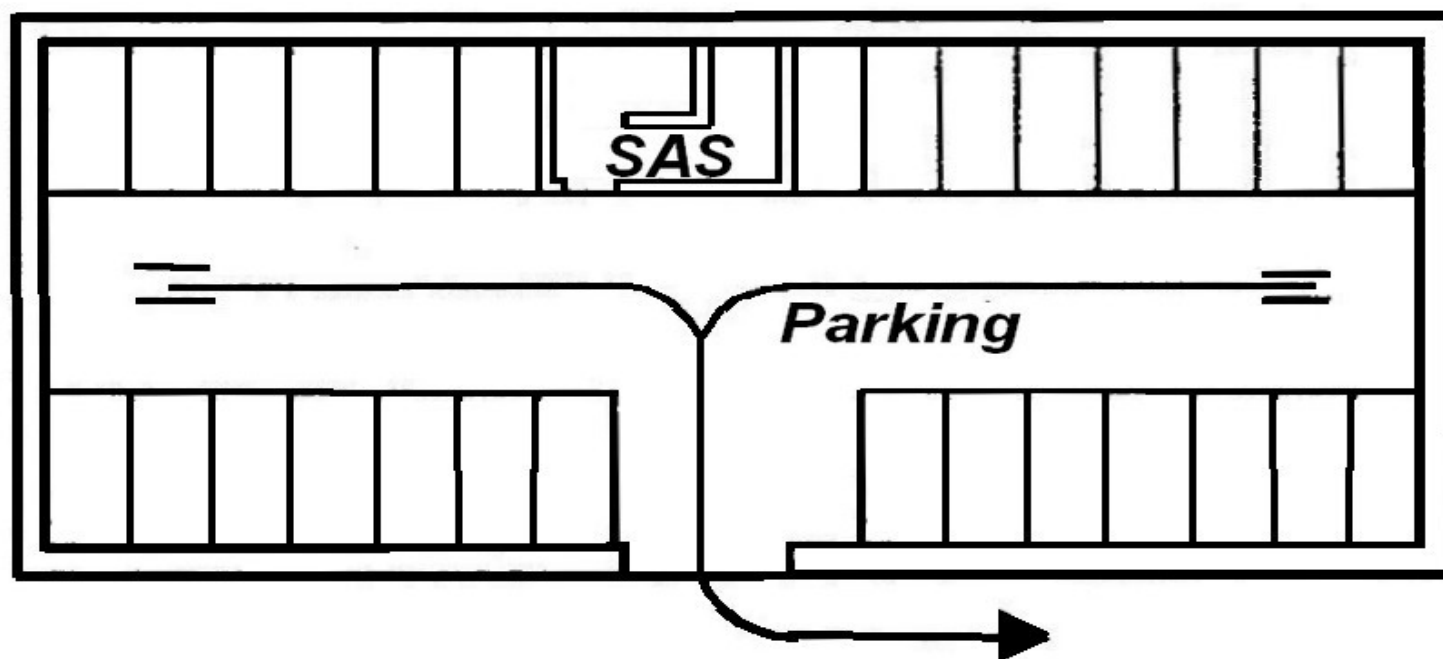
Les éléments à déduire



3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1, 80 m

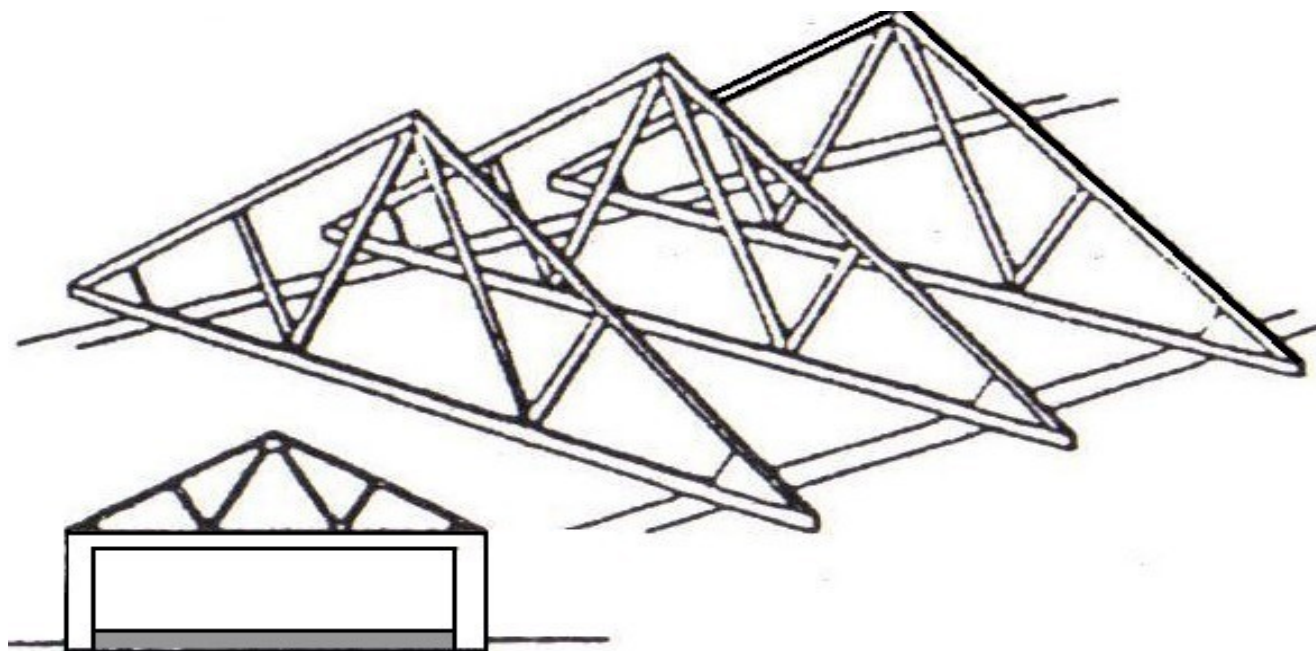
Les éléments à déduire

- 4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou et les aires de manœuvres



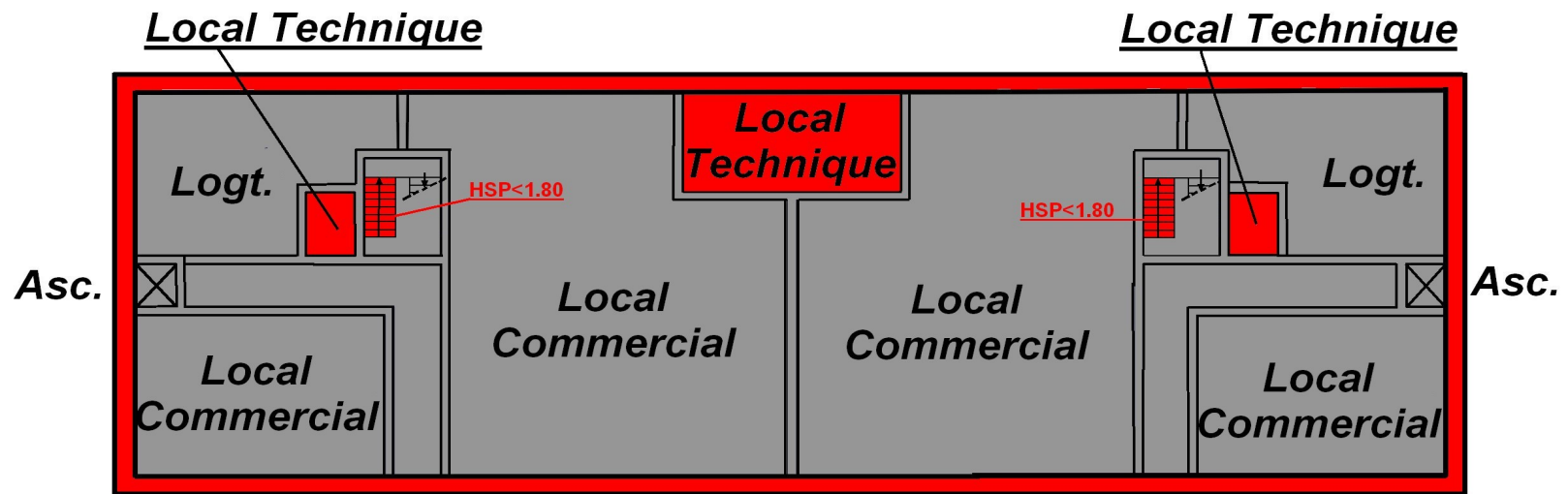
Les éléments à déduire

5) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial



Les éléments à déduire

6) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L.231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage de déchets

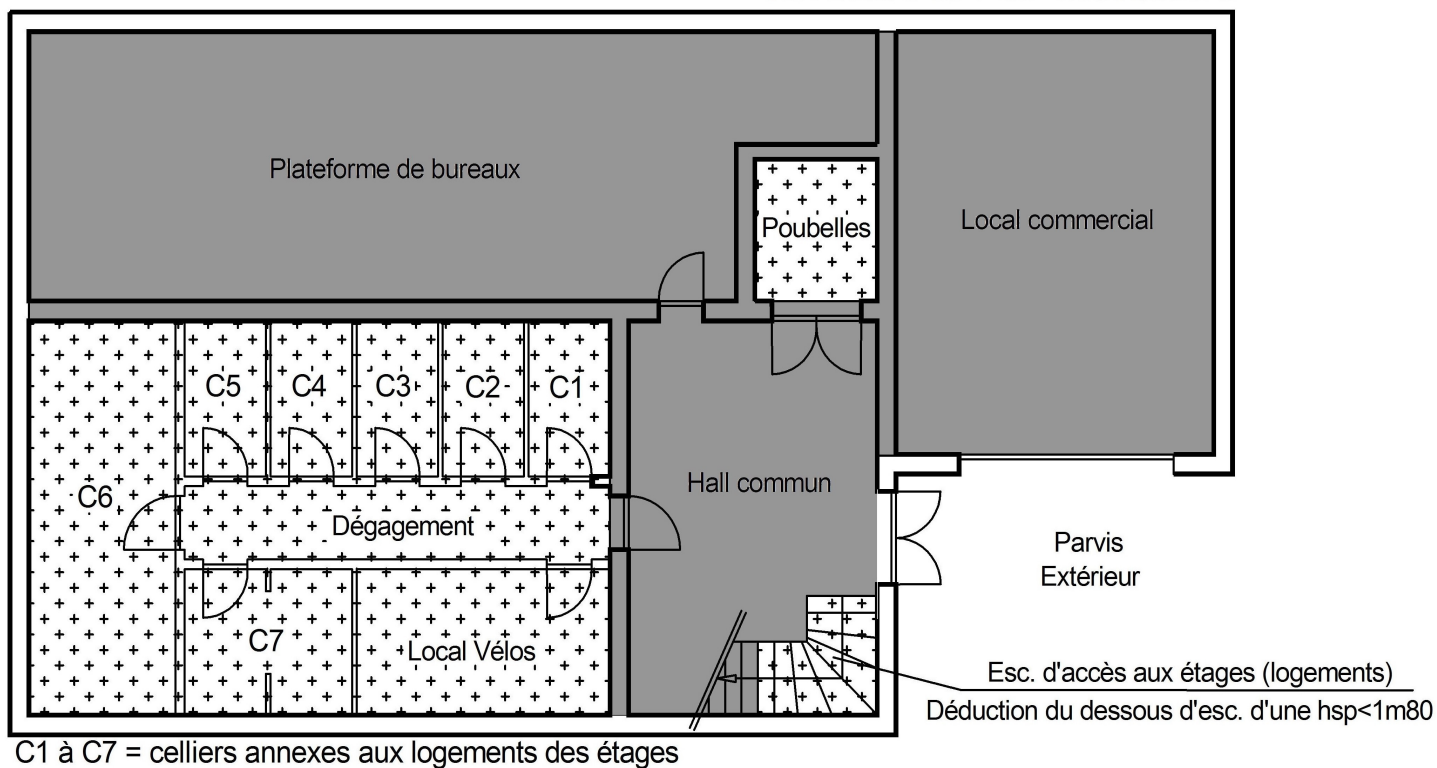


Rez de Chaussée

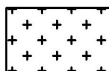
Les éléments à déduire

7) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes

Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



Surface de Plancher



Fractions déduites

Les éléments à déduire

8) une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

	Surface hors habitation, y compris espaces communs aux commerces et bureaux	Surface habitation, y compris espaces communs desservant uniquement des logements	Sous-total hors espaces communs mixtes	Part des surfaces « habitations » dans le sous total des surfaces hors espaces communs mixtes	Surface des espaces communs mixtes entre logements, commerces et/ou bureaux
	S1	S2	S1+S2	S2/(S1+S2)	S3
rdc	750		750		100
1^{er} étage	250	500	750		50
2^{ème} étage		750	750		
3^{ème} étage		750	750		
TOTAL	1000	2000	3000	2/3	150

La surface de plancher « habitation » est donc égale à : $S2 + 2/3 * S3 = 2000m^2 + 100m^2$ soit $2100m^2$.
 Cette surface « habitation » est ramenée à : $2100m^2 * 90\% = 1890m^2$

La surface de plancher affectée aux commerces et bureaux est : $S1 + 1/3 * S3 = 1000m^2 + 50m^2$ soit $1050m^2$

➔ La surface de plancher totale de la construction est de $1890m^2 + 1050m^2 = 2940m^2$

L'entrée en vigueur de la surface de plancher

Principe général :

- **A compter du 1er mars 2012**, pour toutes dispositions législatives et réglementaires, la surface de plancher remplace la SHOB et la SHON
- La surface de plancher devient **la surface de référence**

Dans le code de l'urbanisme

- Pour l'introduction de la surface de plancher, il faut distinguer
 - 1) **les documents d'urbanisme**, ainsi que les plans de préventions des risques
 - 2) **l'instruction des demandes** d'autorisation en urbanisme

Les documents d'urbanisme et les plans de préventions des risques

- À compter du 1er mars 2012 :
- les valeurs exprimées en SHON ou SHOB dans les PLU, les POS, les PPR, se lisent directement en surface de plancher :
 - 1 m^2 de SHON = 1 m^2 de surface de plancher
 - 1 m^2 de SHOB = 1 m^2 de surface de plancher
- Les COS = surface de plancher/surface du terrain

Les documents d'urbanisme et les plans de préventions des risques

- **Sans attendre le 1er mars 2012 :**
- Les PLU/POS peuvent être modifiés pour tenir compte de la réforme de la surface :
 - Procédure : modification simplifiée
 - Contenu : limité au toilettage des normes pour tenir compte de la réforme de la surface de référence (ex : normes de stationnement exprimées en nombres de places par m² de SHON, constructibilité limitée à X m² de SHOB dans un secteur donné...)
- Ces modifications ne produiront leurs effets qu'à partir du 1er mars, même si elles sont approuvées et publiées avant

Les documents d'urbanisme et les plans de préventions des risques

- Les modifications simplifiées pourront être lancées ou approuvées après le 1er mars 2012
- A l'occasion de toute modification du POS/PLU, il conviendra de procéder à ce toilettage s'il n'a pas été effectué préalablement dans le cadre d'une modification simplifiée
- Les PPR pourront également être modifiés selon une formalité simplifiée pour prendre en compte la réforme de la surface

L'instruction des demandes d'autorisation

- **Pour les dossiers en cours d'instruction au 1er mars 2012 :**
- De manière dérogatoire, ces dossiers seront instruits en application des règles faisant référence à la SHOB et à la SHON au 29 février 2012

L'instruction des demandes d'autorisation

- **Pour les dossiers déposés à compter du 1er mars 2012**
 - Tous les documents exigés pour l'instruction d'un PC ou d'une DP, mentionnent la surface de plancher exclusivement
 - L'instruction se fait en substituant la surface de plancher à la SHOB et à la SHON dans toutes les règles applicables au dossier en instruction (PLU, POS, PPR, lotissement y compris le COS et les règles de stationnement)

L'instruction des demandes d'autorisation

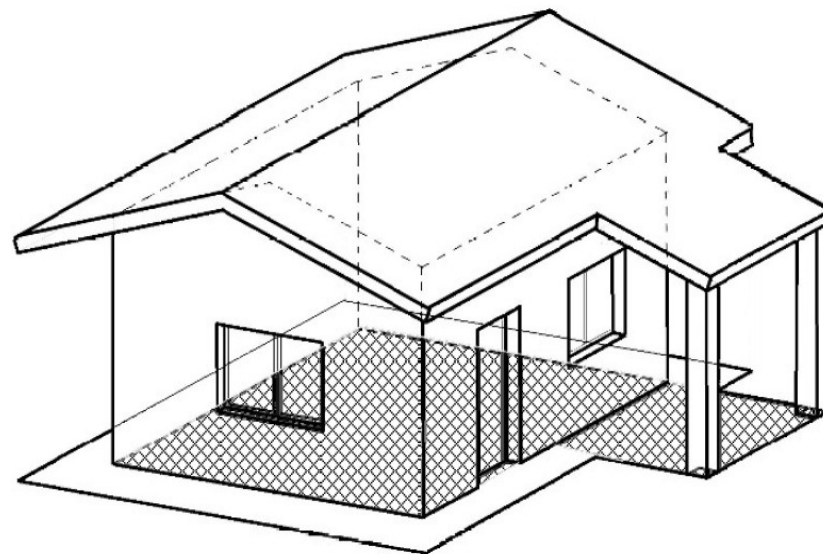
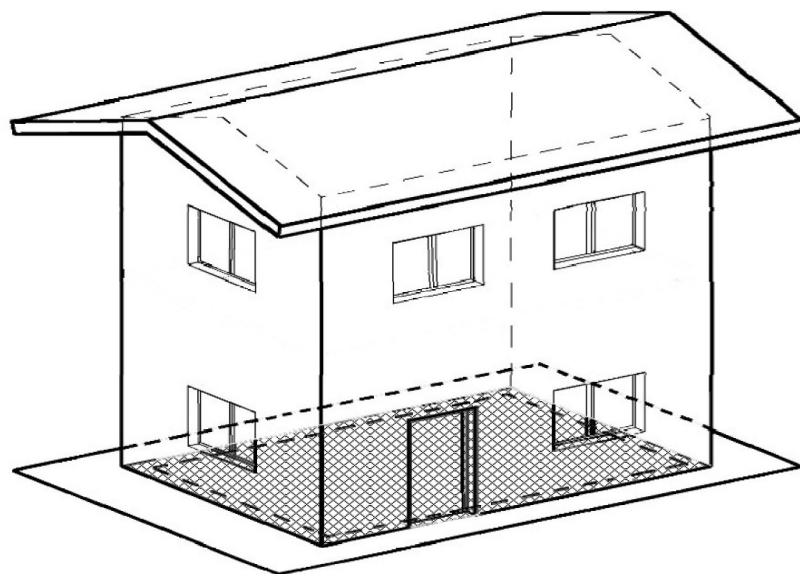
- Pour les droits à construire en ZAC et lotissements autorisés avant le 1er mars 2012, les droits à construire sont applicables en surface de plancher :

1 m² de SHON = 1 m² de surface de plancher

- Pour les pétitionnaires qui seraient lésés par l'application du calcul des droits à construire en surface de plancher, la clause de sauvegarde s'applique, c'est à dire le mode de calcul le plus favorable

Impact sur le calcul des seuils

- La notion d'**emprise au sol** est complémentaire de la surface de plancher
- Elle permet de traiter le cas des constructions ou parties de construction non constitutives de surface de plancher
- L'emprise au sol d'une construction est **la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.**



Impact sur le champ d'application du PC



Le champ d'application des autorisations d'urbanisme est déterminé en fonction soit de la nature du projet, soit de sa situation dans un secteur particulier, soit de sa surface.


Lorsque les champs d'application du permis de construire et de la déclaration préalable sont fixés en fonction de la surface créée par le projet, il convient, **à compter du 1^{er} mars 2012, de prendre en compte à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol.**

Impact sur le champ application du PC

Dispense de recours à l'architecte

A compter du 1^{er} mars 2012, les dispenses **de recours** à un architecte sont accordées **si la construction projetée a une surface de plancher et une emprise au sol qui sont toutes les deux inférieures (ou égales) aux seuils fixés par l'article R.431-2. Du code de l'urbanisme**

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun		En secteur protégé *	
	Constructions nouvelles d'une hauteur <= 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur <= 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m²	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)		
5 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²	Déclaration Préalable R421-9 a)	Permis de construire R421-1		
20 m²				
 une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m²	Permis de construire R421-1			
				

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m²	Dispense R421-13		
5 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²	Déclaration Préalable R421-17 f)		
20 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m²	Permis de construire R421-14 a)		Déclaration Préalable R421-17 f)
40 m²			
 une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m²	Permis de construire R421-14 a)		

L'entrée en vigueur de la surface de plancher

A NOTER : 2 exceptions temporaires pour lesquelles la SHON reste la surface de référence après le 1er mars 2012 :

- 1) de 2 articles du CCH relatifs à l'accessibilité et aux performances énergétiques
- 2) d'un article de l'annexe 2 du CGI relatif à l'exonération de taxe foncière sur 20 ans pour des logements qui utilisent certains matériaux écologiques

Ces exceptions ne concernent pas les autorisations d'urbanisme.

Pour en savoir plus

- site internet du ministère de l'écologie
 - Onglet “Construction, urbanisme, aménagement et ressources naturelles »
 - Page « actualités »
 - Focus

