



Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyses juridiques 2011 > Urbanisme / surface de plancher

## Urbanisme / surface de plancher

N° 2011-18 / A jour au 17 novembre 2011

[Ordonnance du 16.11.11 : JO du 17.11.11](#)

La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE du 12.7.10 : art. 25) a habilité le Gouvernement à légiférer par ordonnance en matière d'urbanisme, notamment pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Aujourd'hui, il faut se référer aux notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON). Ces notions sont remplacées par une définition unique de la surface de plancher.

L'ordonnance du 16 novembre 2011 présente cette nouvelle définition de la surface applicable en matière d'urbanisme : elle s'entend de la « somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

L'ordonnance sera accompagnée d'un décret dont la parution est attendue avant le 1er mars 2012.

### Distinction surface de plancher des constructions / surface de plancher fiscale

Cette nouvelle définition de la surface sera prise en compte pour déterminer l'autorisation d'urbanisme nécessaire (permis de construire ou déclaration préalable) pour les travaux et les projets de construction. Elle se distingue de la définition de la surface de plancher fiscale applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement (code de l'urbanisme : L. 331-10).

Pour cette dernière, la surface s'entend « de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies ».

Pour le calcul de la surface de plancher des constructions, il est possible de déduire davantage de surfaces : outre les trémies et les vides, un décret en Conseil d'Etat doit préciser les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des aires de stationnement, des caves, des combles, etc...

Ainsi le fait, par exemple, de ne plus pouvoir déduire les surfaces des aires de stationnement dans le calcul de l'assiette de la taxe d'aménagement (alors que le calcul de la SHON applicable à la taxe locale d'équipement le permet) aura pour conséquence l'augmentation de la taxe d'aménagement pour les projets comprenant beaucoup de stationnement.

Par ailleurs, la préconisation de la loi ENE d'unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme n'est pas totalement suivie puisque le calcul est différent. A l'occasion d'un projet de construction, on déterminera l'autorisation d'urbanisme nécessaire en fonction de la surface de plancher développée et on devra opérer un autre calcul pour fixer le montant de la taxe d'aménagement.

### Majoration des règles de densité en faveur des constructions à usage d'habitation

Le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) peut décider l'augmentation de 20 % des règles de densité des projets favorisant la construction de bâtiments à usage d'habitation (code de l'urbanisme : L. 123-1-11).

Cette disposition fait référence à la surface habitable au sens du code de la construction et de l'habitation. Par souci d'harmonisation, le décret prévoit qu'il faudra prendre en compte comme référence la nouvelle surface de plancher à la place de la surface habitable.

### Entrée en vigueur

Les dispositions de l'ordonnance du 16 novembre 2011 entrent en vigueur le 1er mars 2012, avec des modalités particulières concernant les documents d'urbanisme ([cf. ci-après](#)).

Réforme de la fiscalité de l'urbanisme et nouvelle définition de la surface de plancher seront donc applicables au

même moment.

Des précisions sont néanmoins apportées en ce qui concerne les demandes de permis et les dépôts de déclarations préalables en cours d'instruction au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, c'est-à-dire déposées avant le 1er mars 2012 mais sur lesquelles l'autorité administrative compétente ne s'est pas encore prononcée. Ces demandes demeureront instruites selon les dispositions applicables avant le 1er mars 2012.

Dans les lotissements, le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisé sur un terrain est normalement identique au nombre de m<sup>2</sup> de SHON qui a été autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots.

Toutefois, pour des opérations en cours le 1er mars 2012, les acquéreurs de terrains pourront demander à bénéficier du maintien du système précédant à l'occasion de la demande d'autorisation d'urbanisme si le passage à la surface de plancher se traduit par une perte de constructibilité du lot. La même disposition est prévue pour les zones d'aménagement concerté (ZAC).

### **Modalités particulières d'application de la nouvelle définition de la surface dans les documents d'urbanisme**

A compter du 17 novembre 2011, toute modification des règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des plans d'occupation des sols (POS) ayant pour seul objet la prise en compte de la nouvelle définition de la surface de plancher, sera approuvée selon la procédure de modification simplifiée. Cette procédure est peu contraignante car elle n'implique pas la tenue d'une enquête publique mais simplement de porter à la connaissance du public la modification envisagée.

Ces modifications n'entreront alors en vigueur qu'à compter du 1er mars 2012.

A compter de cette date, pour les documents d'urbanisme qui n'auront pas déjà fait l'objet d'une modification, la surface de plancher se substituera automatiquement à la SHOB et à la SHON.