

Réforme du calcul des surfaces n° 2 (urbanisme)

Le décret n° 2011- 2054 du 29 décembre 2011 vient préciser l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 décembre 2011.

La nouvelle « surface de plancher » et l' « emprise au sol » : des définitions complémentaires

La définition réglementaire de l'emprise au sol a des incidences directes sur le type de demande d'autorisation d'urbanisme et pourrait comporter d'autres effets.

Le décret était également attendu pour préciser les modalités de calcul opérationnelles de la surface de plancher entrant en vigueur le 1^{er} mars 2012 (et qui, rappelons-le, supprime les « SHON / SHOB »)

La définition réglementaire de l'emprise au sol

« L'emprise au sol, **au sens du présent livre**, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (Article R. 420-1 du code de l'urbanisme).

Cette notion a été conçue en **complément** de la « surface de plancher » afin de maintenir un contrôle préalable de l'administration sur certaines constructions, notamment les **bâtiments non clos et non couverts**

(hangars agricoles et parkings) qui sont exclues du calcul de ladite surface. Elle permettra de **déterminer le régime** auquel sont soumis les projets de constructions (DP, PC).

Dans un souci de clarté et d'accessibilité du droit pour les pétitionnaires, les auteurs des PLU seraient vraisemblablement bien inspirés **d'harmoniser leur définition de l'emprise au sol avec celle définie par le décret.**

Surface de plancher : importantes précisions sur les déductions à opérer

« 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 » **après déduction de 8 surfaces** prévues par la nouvelle rédaction de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

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

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

6° Des 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 de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'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. »

A noter :

• L'article 5 de l'ordonnance n°2011-1539 prévoit que les demandes de permis de construire ou de déclarations préalables déposées **avant le 1^{er} mars 2012** continueront d'être instruites en application des règles SHON/SHOB.

• L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 modifie la rédaction de certaines dispositions législatives du code de l'urbanisme comportant des incidences directes sur les **procédures d'élaboration et d'évolution des PLU et des SCOT** (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet et mise en compatibilité).

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,
Docteur en droit public

Muriel JUAN,
Master droit public des affaires

Grégoire DE MONTALEMBERT
Master droit public fondamental

Contact : ob@riviereavocats.com