

Réforme du calcul des surfaces (urbanisme)

Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et son projet de décret annoncé avant la fin 2011

o La nouvelle « surface de plancher » des constructions : la fin de la SHOB et la SHON au 1^{er} mars 2012

La nouvelle surface de plancher des constructions **se substituera**, à compter du **1^{er} mars 2012**, aussi bien à la SHOB qu'à la SHON et **simplifiera** de manière notable le mode de calcul des surfaces construites en matière d'urbanisme.

PRINCIPE :

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs. **Le projet de décret précisera** les conditions dans lesquelles pourront être **déduites** certaines surfaces telles que les combles et les caves (article R. 112-2 du code de l'urb.).

Le mode de calcul de la « surface de plancher » comporte des avantages indéniables :

- L'exclusion des murs extérieurs du calcul de surface contribue à l'amélioration de la **performance énergétique** des bâtiments ;
- Le calcul en « surface de plancher » contribue à la **lutte contre l'étalement urbain** : bonus en terme de constructibilité d'environ 10% par rapport à la SHON ;
- La « surface de plancher » présente de grandes similitudes avec la surface de plancher relative à la **taxe d'aménagement** (fiscalité de l'urbanisme).

ENTREE EN VIGUEUR ET MODALITES D'APPLICATION :

La « surface de plancher » entre en vigueur le **1^{er} mars 2012** avec des modalités d'application distinctes.

1°) Les **demandes** de permis et les déclarations préalables **en cours d'instruction** au moment de l'entrée en vigueur de la réforme seront **instruites selon les dispositions antérieures**.

2°) Dès la publication du décret annoncé, les documents d'urbanisme pourront faire l'objet d'une **modification simplifiée** pour intégrer cette réforme.

En tout état de cause il est remarquable qu'à compter du 1^{er} mars 2012, **même sans modification** desdits documents d'urbanisme, la surface de plancher **se substituera automatiquement** à la SHOB et à la SHON.

3°) Dans les ZAC ainsi que dans les lotissements, la nouvelle surface de plancher sera **immédiatement appliquée** nonobstant la possibilité pour les acquéreurs de demander à bénéficier du **maintien** du calcul en SHON lorsque ce changement traduit une **perte de constructibilité**.

A noter :

• Le **département de droit public immobilier** du cabinet Rivière, Morlon & Associés conseille depuis juin 2011 avec **M. Philippe BAFFERT** et le cabinet **DELOITTE** la **Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB)** pour la **révision de son PLU intercommunal** (mission PLU 3.1 : *intégration des PLH et PDU au sein du PLU*) rendue nécessaire par la loi ENE du 12 juillet 2010 (« Grenelle 2 de l'environnement »).

• Le **décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011** a notamment pour objet d'élargir le champ d'application de la déclaration préalable de 20 à **40 m² pour les extensions de constructions existantes**, situées dans les zones urbaines des PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

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