La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme

Janvier 2012

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

Vous envisagez de construire ou de modifier une construction existante à compter du 1er mars 2012.

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit être sollicitée en nouvelle surface constructible : la «surface de plancher».

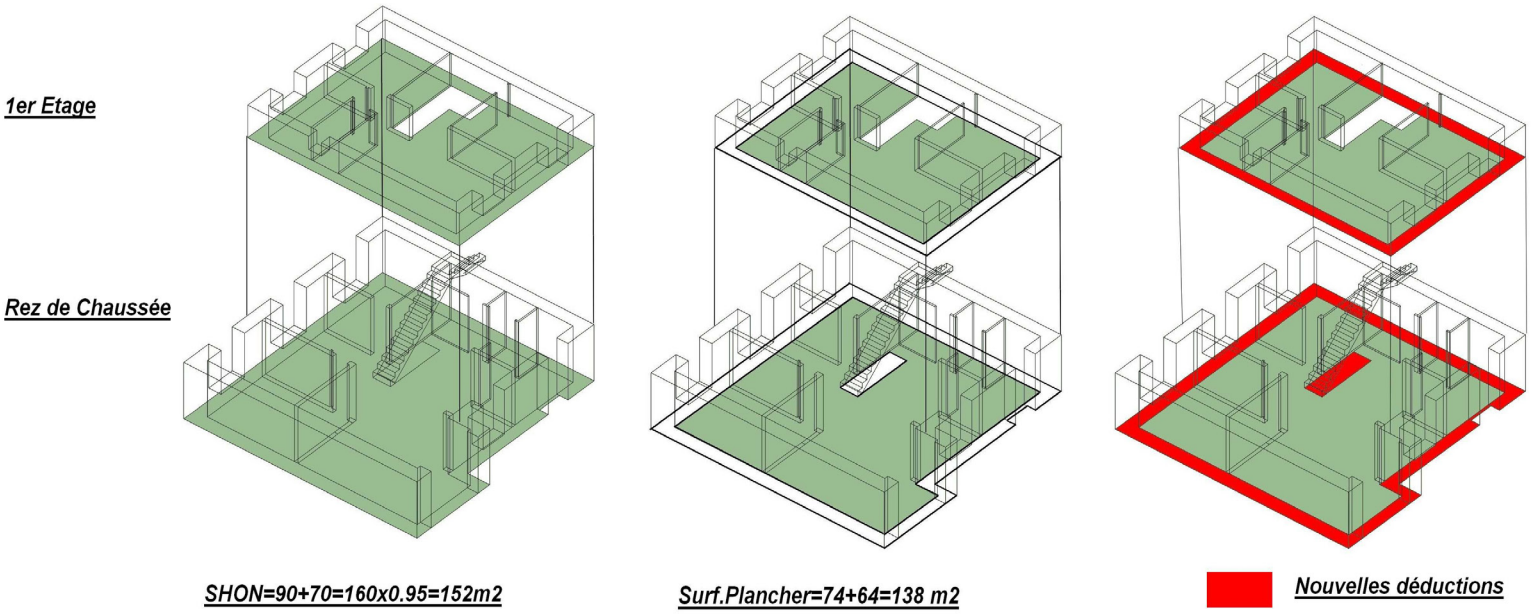
Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension.

Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Comment simuler le calcul de la surface de plancher de votre projet ?

Vous pouvez calculer la surface de plancher de votre projet de construction à l'aide du simulateur de calcul mis à votre disposition sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

La nouvelle «surface de plancher» s'applique-t-elle à votre projet ?

• Si vous envisagez de déposer une demande de permis ou une déclaration préalable à compter du 1er mars 2012, vous devez la solliciter en surface de plancher ;

• Si vous avez déposé un permis et une déclaration préalable avant le 1er mars 2012, la nouvelle surface de plancher ne s'applique pas à votre projet qui sera autorisé ou refusé sur la base des dispositions d'urbanisme fixées en SHON et en SHOB avant le 1er mars 2012.

• Si vous envisagez de déposer une demande de permis modificatif ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial : à compter du 1er mars 2012, vous devez le solliciter en surface de plancher, qu'il s'agisse de la surface prévue par le permis initial ou de la surface envisagée dans la nouvelle demande.

• Si vous sollicitez, à partir du 1er mars 2012, un permis de construire dans un lotissement autorisé avant cette date, les droits à construire attribués à votre terrain par le permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location de votre lot sont applicables en surface de plancher au lieu et place de la surface exprimée en SHON. Toutefois, si vos droits à construire exprimés en SHON sont plus favorables, vous pouvez demander à en bénéficier.

Comment déterminer, à partir du 1er mars 2012, si votre projet est soumis à permis de construire ?

Vous devez connaître l'emprise au sol de votre projet de construction ou d'extension pour déterminer si vous devez solliciter un permis de construire ou déposer une déclaration préalable et si vous êtes tenu de recourir à un architecte.

«L'emprise au sol» est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend :
• l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
• les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc ... ;
• les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc...

Votre projet est-il soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ?

Dans le cas général, votre projet sera soumis à permis de construire dès lors que son emprise au sol ou sa surface de plancher est supérieure à 20 m². Il suffit pour cela que l'une des deux valeurs soit supérieure à 20 m².

Vous aurez simplement à déposer une déclaration préalable si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est comprise entre 5 m² (à compter du 1er mars 2012) et 20 m². Votre projet sera dispensé de formalité si son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 5 m² (à compter du 1er mars 2012).

Dans les zones urbaines du PLU, une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante créant une emprise au sol ou de surface de plancher comprise entre 20 m² et 40 m² inclus à la condition que la construction totale après travaux ait une emprise au sol et une surface de plancher totale inférieure à 170 m² chacune.

Votre projet est-il soumis au recours obligatoire d'un architecte ?

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour élaborer le volet architectural d'une demande de permis de construire. Toutefois, si vous êtes un particulier construisant pour vous-même, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si votre projet n'excède pas 170 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Pour tout projet d'extension d'une construction existante soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire si cette extension a pour effet de porter l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble après travaux au-delà de 170 m2.

Quelle différence y-a-t-il entre la surface de plancher et la «surface taxable» utilisée par déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Les deux surfaces ont des points communs qui sont :
- une entrée en vigueur concomitante fixée au 1er mars 2012 ;
- une base de calcul similaire à laquelle s'appliquent des déductions supplémentaires spécifiques à la surface de plancher.

Vous pouvez donc, par un même calcul, déterminer la «surface taxable à la taxe d'aménagement» puis la surface de plancher de votre projet de construction.

MODALITES DE CALCUL DES DEUX SURFACES

Socle commun de calcul
- Somme des surfaces de planchers closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre, calculées au nu intérieur des façades.

Déductions communes
- les embrassures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs

Déductions spécifiques à la surface de plancher
- les aires de stationnement
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les caves et les celliers en habitat collectif
- réduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation pour l'habitat collectif

Pour plus d'informations :

Site internet du ministère de l'Écologie
Articles L. 112-1 et L. 331-10 du code de l'urbanisme
Articles R. 112-12, R. 420-1 et R. 431-2 du code de l'urbanisme

Janvier 2012

Présent pour l'avenir

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la législation de l'habitat et organismes constructeurs
Bureau du suivi des organismes constructeurs
Arche Sud
92055 La Défense cedex
Téléphone : 33 (0) 1 40 81 83 51
Télécopie : 33 (0) 1 40 81 99 49

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement