RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

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 qualité du cadre de vie

Bureau de l'application du droit des sols

Circulaire du 3 février 2012

relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

(Texte non paru au journal officiel)

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'état auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

à

Pour exécution :

Préfets de département,
Directions départementales des territoires (et de la mer).
Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Préfets de région,
Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement

Résumé:
La présente circulaire précise les modalités d'application de *l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme* et de son *décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011*.
A cette fin :

- elle apporte des éclairages sur la définition retenue par cette nouvelle réglementation ;
- elle donne des précisions sur les modalités d'entrée en vigueur de la réforme de la surface ;
- elle explique les impacts de la surface de plancher en matière d'application du droit des sols.

Catégorie : Directive adressée par la ministre aux services chargés de son application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.		Domaine : Ecologie, développement durable, urbanisme, droit des sols.	
Mots clés liste fermée : Logement, construction, urbanisme.		Mots clés libres : Permis de construire, déclaration préalable, surface de plancher	
Texte (s) de référence : – article 25 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ; – ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ; – décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.			
Date de mise en application : immédiate et 1er mars 2012			
Pièce(s) annexe(s) : 5			
Publication	☒ B.O.	☒ Site circulaires.gouv.fr	☐ Non publiée

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - qui entre en vigueur le 1er mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1er mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils.

La SHON et la SHOB étaient également utilisées pour évaluer la surface des constructions dans le cadre d'autres législations, notamment le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code général des impôts.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités, à l'exception de :

- la fiscalité de l'urbanisme, qui adopte une surface de référence propre à compter du 1er mars 2012 (surface taxable) ;

- quelques points de réglementation précis dans le cadre de législations autres que l'urbanisme, pour lesquels la SHOB et/ou la SHON restent la référence (cf partie II – paragraphe 2.2).

La nouvelle surface, dans la mesure où elle est globalement inférieure à la SHON, entend de surcroît favoriser l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments et la densification des zones urbaines.

La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1er mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.
Cette surface taxable est définie dans le livre III du code de l'urbanisme, à l'article L. 331-10 issu de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010.

Ainsi, l'entrée en vigueur et la mise en application concomitantes de ces deux nouvelles notions de surface à tout nouveau dossier d'autorisation d'urbanisme déposé à compter du 1er mars 2012 visent à faciliter leur appropriation tant par les collectivités et professionnels concernés que par les administrés.

Vous trouverez ci-joint une instruction détaillée dont je vous demande d'assurer la diffusion rapide à l'ensemble des communes et des acteurs de la construction pour faciliter l'appropriation de la réforme et par conséquent la sécurité juridique des projets et les conditions d'une égalité de traitement des constructeurs.

Vous me saisirez, sous le timbre DHUP/QV5, de toutes les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la présente circulaire.

La présente circulaire sera publiée au *bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 3 février 2012

Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, et par délégation,

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

SIGNE

Etienne Crépon

Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, et par délégation,

Le secrétaire général,

SIGNE

Jean-François Monteils

Instruction relative à la réforme de la surface de plancher

annexée à la circulaire NOR : DEVL1202266C relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Approche méthodologique du document 6

I – La surface de plancher. 6

1. Éléments constitutifs (avant déductions). 8

1.1. La notion de « plancher ». 8

1.1.1. Le cas des murs intérieurs séparant un local constitutif de surface de plancher d'un local non constitutif de surface de plancher. 8

1.1.2. Le cas des murs intérieurs qui séparent deux locaux non constitutifs de surface de plancher. 9

1.2. La notion de « niveau clos et couvert » 10

1.3. La notion de « nu intérieur ». 11

1.4. La notion de « façades ». 12

2. Déductions. 13

2.1. « Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur » 13

2.2. « Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ». 13

2.3. « Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre » 14

2.4. « Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ». 15

2.5. « Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ». 16

2.6. « 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 de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ». 17

2.7. « Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ». 18

2.8. « 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 ». 18

II – L'entrée en vigueur de la nouvelle surface de plancher. 18

1. Dans le code de l'urbanisme. 18

1.1. Les documents d'urbanisme, les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) et les Plans de Prévention des Risques (PPR). 18

1.1.1. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Plan d'Occupation des Sols (POS)..... 18

1.1.2. Les Plans d'Aménagement de Zone..... 19

1.1.3. Les Plans de Prévention des Risques. 19

1.2. L'instruction des autorisations d'urbanisme. 20

1.2.1. Les dossiers déposés à compter du 1er mars 2012. 20

1.2.2. Les dossiers en cours d'instruction au 1er mars 2012. 20

1.3. Les droits à construire dans les ZAC et les lotissements. 21

2. Dans les législations autres que le code de l'urbanisme. 21

2.1. Le principe. 21

2.2. Les exceptions. 21

III – L'application de la nouvelle surface de plancher en droit des sols. 22

1. La définition de l'emprise au sol. 22

2. Le champ d'application des autorisations d'urbanisme. 24

Approche méthodologique du document

Des croquis explicatifs simples, volontairement schématiques de manière à n'illustrer que la notion à laquelle ils se rattachent, sont déroulés en parallèle du texte.

En raison de leur densité, et afin de faciliter la lecture, les croquis sont toujours en face du texte concerné. Ils sont numérotés ; numérotation que l'on retrouve dans corps du texte : CROQUIS n.

La couleur grise sur les croquis représente la surface de plancher des constructions. Dans la partie III, une trame pointillée représente l'emprise au sol.

A la suite du texte, en ANNEXE 1, un lexique permet au lecteur de retrouver des définitions de termes, le renvoi dans le texte étant marqué par une astérisque.

I – La surface de plancher.

La surface de plancher (CROQUIS 1) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

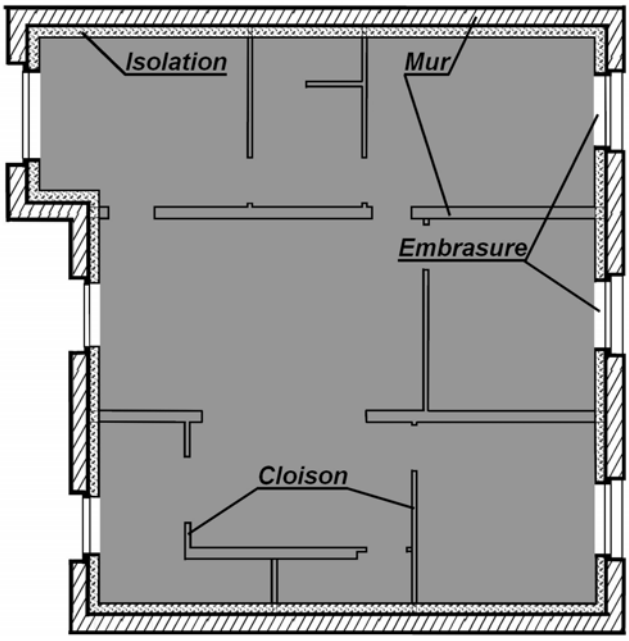
« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« 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 après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes 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. ».

Croquis 1



Il convient d’ores et déjà de préciser que la surface de référence pour la Taxe d’Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu’au 3° inclus de l’article R. 112-2 précité.

En effet, l’article L. 331-10 du code de l’urbanisme, qui définit la surface taxable, dispose : « La surface de la construction […] 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. ». L’article R. 331-7 du même code précise quant à lui que : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l’épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l’extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre. ».

Le calcul de la surface d’une construction pourra ainsi être effectué en deux temps : en évaluant d’abord sa surface taxable puis en opérant les déductions supplémentaires propres à la définition de la surface définie dans le livre I du code de l’urbanisme.

1. Éléments constitutifs (avant déductions).

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** (paragraphe 1.1) de chaque **niveau clos et couvert** (paragraphe 1.2), calculée à partir du **nu intérieur** (paragraphe 1.3) des **façades** (paragraphe 1.4) […]. ».

Cette définition repose pour une large part sur des notions identiques à celles utilisées pour le calcul de la SHOB/SHON et reprend également de nombreuses précisions apportées par la jurisprudence.

1.1. La notion de « plancher ».

Doivent être prises en compte les surfaces de plancher, mesurées au-dessus des plinthes, de tous les niveaux : les rez-de-chaussée et tous les étages, tous les niveaux intermédiaires tels que les mezzanines*, de même que les combles et sous-sol, aménageables ou non.

En revanche, sont à exclure de la surface les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, les bassins (notamment ceux des piscines ou les bassins de décantation), les canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos*,…).

Ne forment pas davantage des surfaces de plancher les marches et paliers intermédiaires d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès intérieures, alors que la surface de la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie* d'un ascenseur constituent de la surface de plancher (voir CROQUIS 12 plus loin – paragraphe 2.2).

La nature et la consistance du plancher considéré n'entrent pas en ligne de compte. Il peut par exemple s'agir de terre battue (dans une buanderie ou un sous-sol) ou de graviers

Par principe et afin de simplifier la mesure de la surface de plancher, la surface correspondant à l'ensemble des murs intérieurs (porteurs ou constituant de simples cloisonnements) ne doit pas être déduite de la surface de plancher de la construction.

Deux cas de figure particuliers peuvent se présenter : le cas où une cloison intérieure sépare une partie de bâtiment constitutive de surface de plancher d'une autre qui n'en est pas (paragraphe 1.1.1) et le cas où elle sépare deux parties d'un même bâtiment non constitutives de surface (paragraphe 1.1.2).

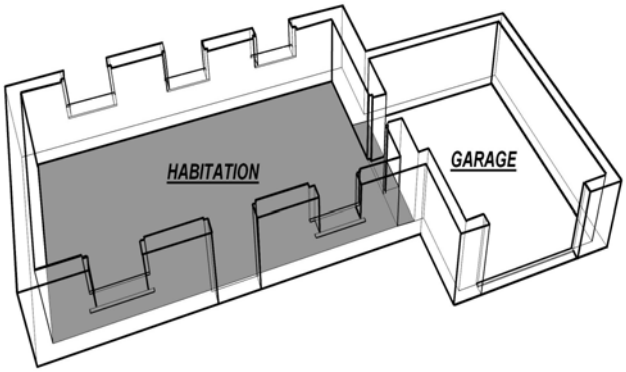
1.1.1. Le cas des murs intérieurs séparant un local constitutif de surface de plancher d'un local non constitutif de surface de plancher.

Un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local qui n'est pas constitutif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction.

Cela signifie, par exemple, que dans le cas d'un garage - non constitutif de surface de plancher (cf paragraphe 2.4) - accolé à une maison, la surface de plancher de la construction se calcule en déduisant la seule superficie du garage de la surface totale de la construction (CROQUIS 2).

De cette façon, l’épaisseur du mur séparant la partie dédiée au logement de la partie à usage de garage est automatiquement comprise dans la surface de plancher.

Croquis 2



Le calcul de la surface de plancher totale de la construction est le même qu’il s’agisse d’un projet de construction portant à la fois sur la partie habitation et sur le garage ou d’un projet d’extension du logement existant portant sur le seul garage. Dans les deux cas, il convient de procéder à la seule déduction de la superficie du local non constitutif de surface de plancher.

1.1.2. Le cas des murs intérieurs qui séparent deux locaux non constitutifs de surface de plancher.

Un mur intérieur qui sépare deux locaux non constitutifs de surface de plancher peut être exclu de la surface de plancher totale de la construction. En effet, les cloisons pouvant être déplacées ou supprimées, leur surface au sol n’a pas à être prise en compte.

De plus, dans le cas où une construction ou un niveau d'une construction comprend, dans une partie du bâtiment clairement identifiée, uniquement des locaux non constitutifs de surface de plancher, la surface des circulations qui les desservent exclusivement peut être déduite de la surface de plancher dès lors que ces locaux peuvent apparaître comme isolés du reste de la construction.

Toutefois, lorsqu'une construction comprend des locaux non constitutifs de surface de plancher disséminés sur plusieurs niveaux et qu’ils sont parfois isolés, parfois regroupés, il est possible, afin de simplifier les mesures à réaliser, de calculer la surface de plancher de la construction de la même façon que dans le cas décrit au paragraphe 1.1.1. N’est ainsi déduite de la surface totale de la construction que la superficie des locaux non constitutifs de surface de plancher, sans avoir à mesurer l'épaisseur des murs séparant ces locaux entre eux lorsqu’ils sont regroupés. La surface au sol des murs concernés est alors de fait comprise dans la surface de plancher.

Vous trouverez en ANNEXE 2 de la présente circulaire un exemple illustré pour le cas d’un rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (activité/habitation) comprenant à la fois des locaux constitutifs et des locaux non constitutifs de surface de plancher.

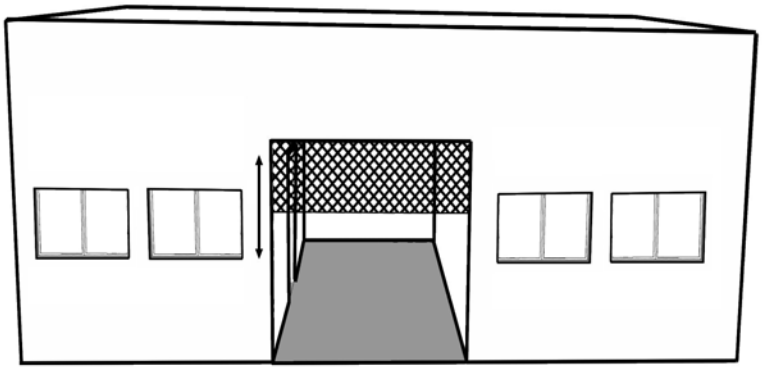
1.2. La notion de « niveau clos et couvert ».

Il s'agit tout d'abord de toute construction ou élément de construction (situé en saillie - de type oriel* - ou à l'intérieur du gros œuvre, en rez-de-chaussée, étage ou sous-sol), dès lors qu'il ou elle est doté de systèmes de fermeture (couverture de la toiture et menuiseries extérieures posées).

Sont également considérées comme surface de plancher les surfaces des niveaux non fermés en permanence dès lors qu'un obstacle est mis au passage ou à la circulation, indépendamment du caractère totalement hermétique et étanche du système de fermeture installé.

Il en va ainsi de tout local doté d'un dispositif technique permettant l'installation d'éléments de fermeture, comme par exemple les locaux dont la fermeture est assurée par le biais d'une grille ou de tout dispositif amovible (CROQUIS 3).

Croquis 3



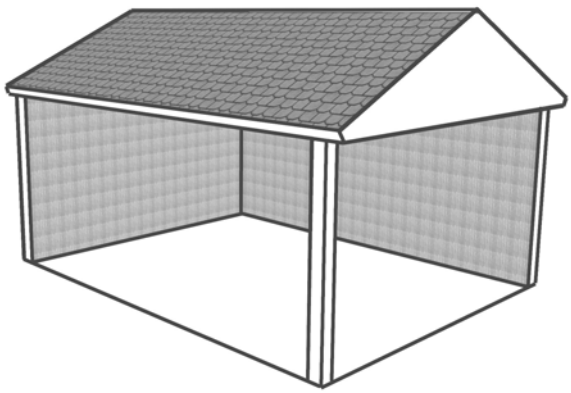
Doit être considéré comme un dispositif de fermeture d'un local dont la superficie doit être incluse dans la surface de plancher : une porte, une fenêtre ou une baie vitrée, une porte-fenêtre mais encore une toiture amovible, un simple volet, une jalousie, un rideau métallique ajouré ou non, une persienne, un contrevent,… que ce dispositif soit fixe ou non.

A contrario, est considéré comme non clos et donc comme ne constituant pas une surface de plancher tout niveau d'une construction dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison :

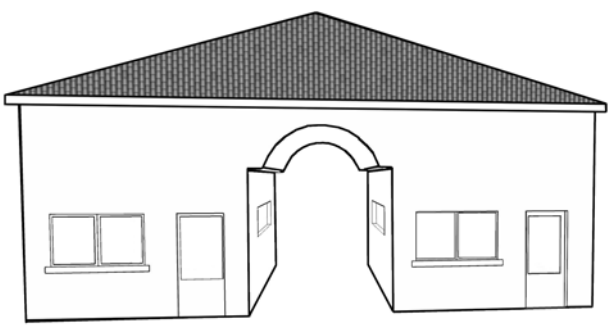
- soit de l'absence totale ou partielle de mur de façade (CROQUIS 4) ;
- soit de l'existence d'un muret, garde-corps, garde-fou ou parapet d'une hauteur inférieure à la hauteur sous plafond ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation de type galerie* (CROQUIS 5).

Ces espaces sont véritablement ouverts puisqu'ils ne sont pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires soumis à autorisation ou déclaration.

Croquis 4

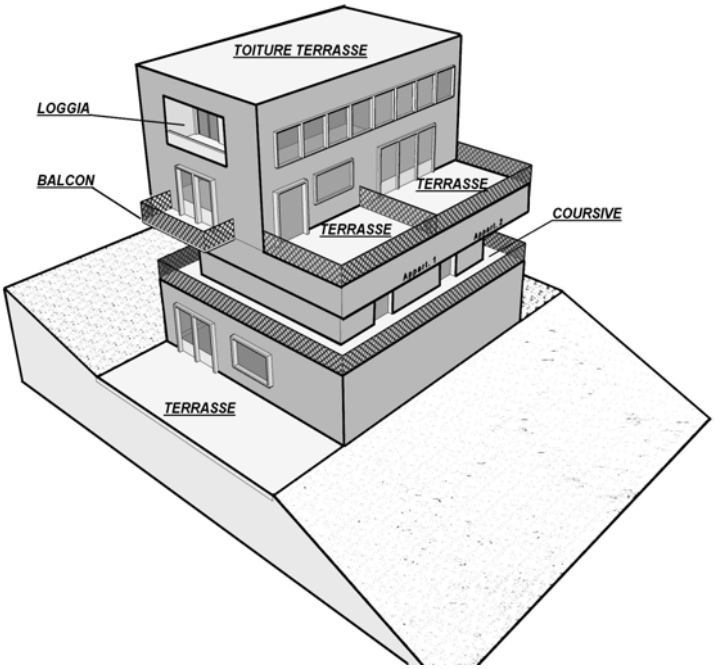


Croquis 5



Sont ainsi exclus de la surface de plancher d'une construction : les toitures terrasses*, les balcons*, les loggias*, les terrasses ou encore les coursives* extérieures (CROQUIS 6).

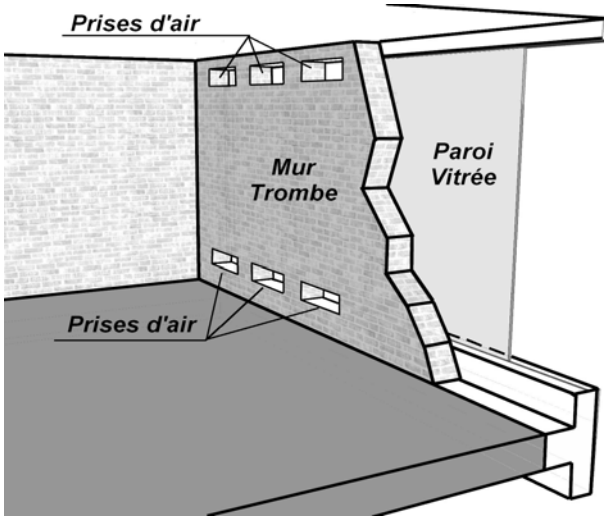
Croquis 6



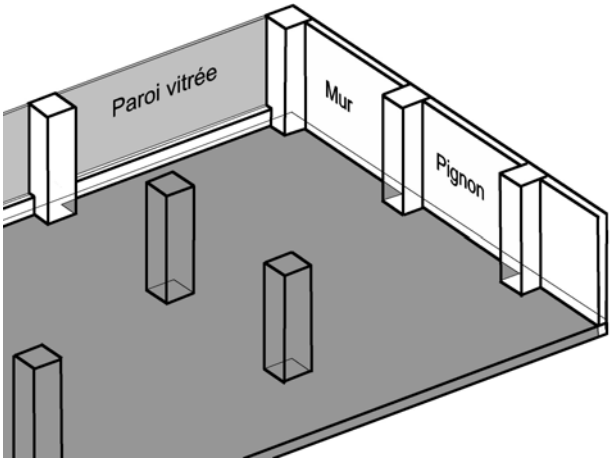
1.3. La notion de « nu intérieur ».

La surface de plancher d'un niveau se calcule au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. Elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,...), ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants, les vides dans le cas des murs capteurs ou Trombe (CROQUIS 7) ou encore les piliers isolés dans les murs périphériques (CROQUIS 8).

Croquis 7



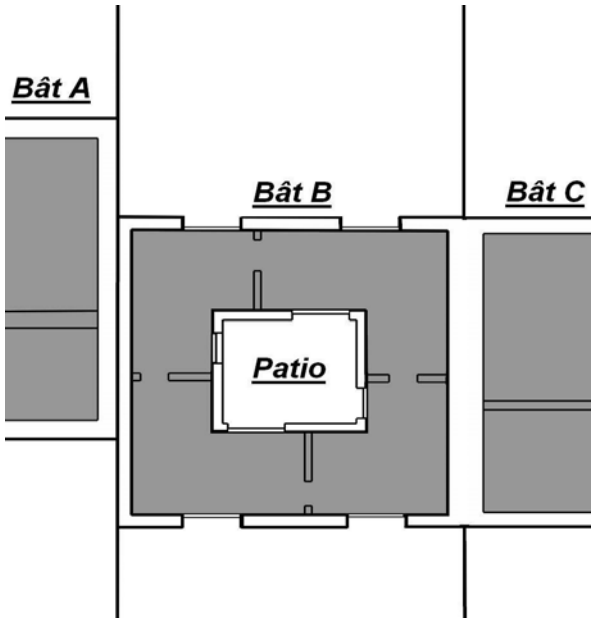
Croquis 8



1.4. La notion de « façades ».

Les façades d'une construction doivent s'entendre de l'ensemble des murs ou parois de pourtour, pignons inclus. Sont ainsi concernés tous les murs extérieurs d'une construction (par exemple, ses 4 côtés lorsqu'elle est rectangulaire ou carrée), y compris les murs mitoyens ou accolés à une autre construction ou encore les murs donnant sur un patio intérieur non couvert (CROQUIS 9). Il en est également ainsi lorsqu'une demande de permis concerne la construction de plusieurs maisons accolées.

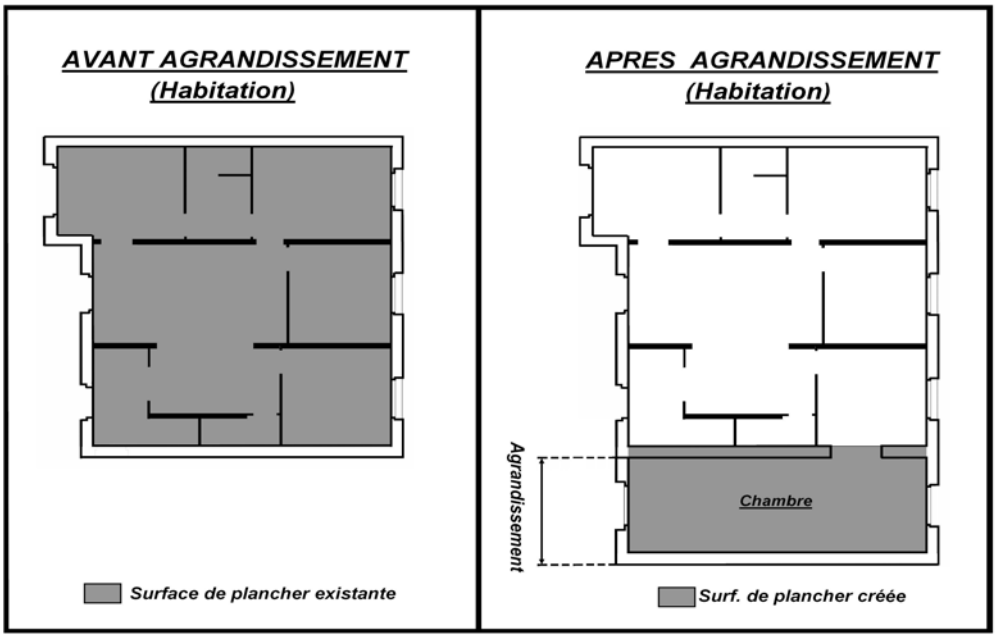
Croquis 9



Les murs extérieurs d'une construction souterraine ou semi-enterrée doivent également être considérés comme des façades.

Si des travaux d'extension conduisent à ce qu'un mur extérieur devienne un mur intérieur, son emprise doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction (CROQUIS 10).

Croquis 10

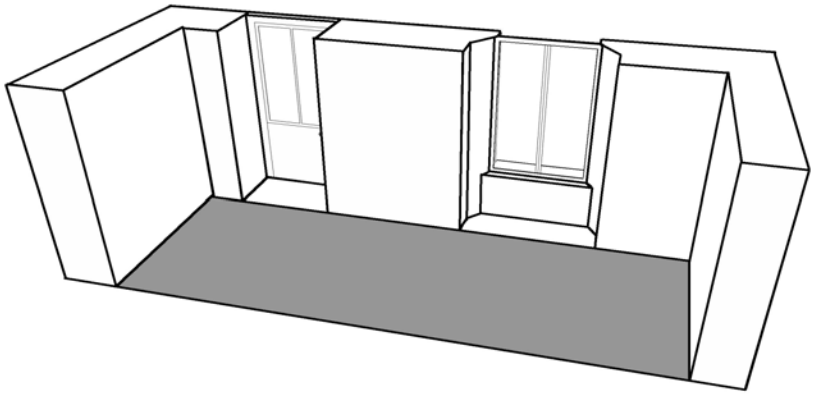


2. Déductions.

2.1. « Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ».

Lorsqu'un niveau constitutif de surface de plancher est doté de portes et/ou fenêtres donnant sur l'extérieur, la surface, au niveau des embrasures des ouvertures, doit être mesurée dans le prolongement du nu intérieur du mur de façade, c'est-à-dire, sans prendre en compte l'épaisseur de celui-ci (CROQUIS 11).

Croquis 11

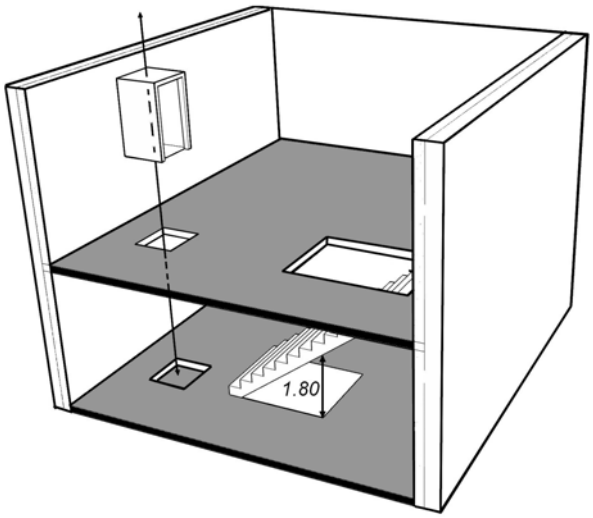


Cette déduction vise à simplifier le calcul de la surface et à éviter que le nombre et l'importance des ouvertures augmentent la surface de plancher de la construction.

2.2. « Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ».

Tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les mezzanines, doivent être déduits de la surface de plancher. Il en va de même pour les puits de lumière, les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte charge (CROQUIS 12),...

Croquis 12



En revanche, la surface correspondant au vide nécessaire au passage des gaines techniques ou conduits (cheminées, canalisations,…) intérieurs à la construction ne doit pas être déduite de la surface de plancher. Toutefois, lorsque la gaine ou le conduit (par exemple, un conduit de désenfumage) a un encombrement significatif – car il doit permettre le passage d'une personne - le vide qu'il crée à chaque niveau traversé peut être déduit de la surface de plancher de la construction.

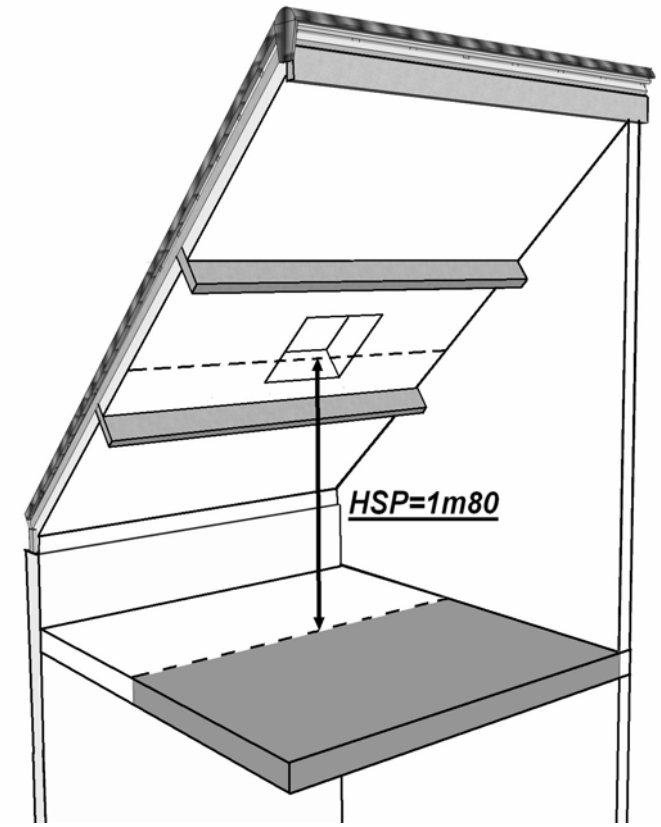
2.3. « Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ».

Les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures ou égales à 1,80 mètre sont exclues du calcul de la surface de plancher.

Dans les combles, la hauteur se mesure soit sous plafond, soit sous toiture, c'est-à-dire, à partir de la face interne de la toiture (sans prendre en compte ni l'épaisseur des tuiles, ni celle des matériaux isolants, etc…).

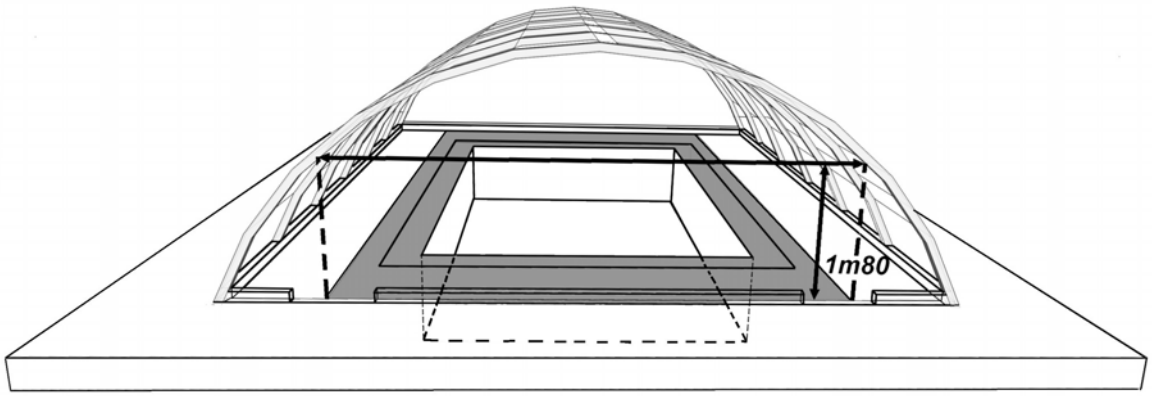
Pour ce qui est des surfaces de plancher au droit des fenêtres de toit, la hauteur doit être mesurée sans prendre en compte l'épaisseur de la toiture au niveau de leur embrasure (CROQUIS 13).

Croquis 13



En ce qui concerne les piscines couvertes (à toiture amovible ou non), la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher (CROQUIS 14).

Croquis 14

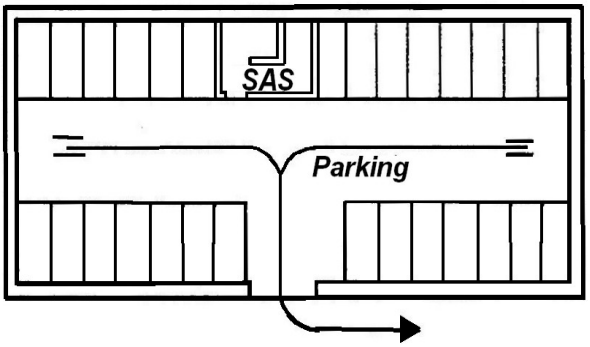


2.4. « Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ».

Les surfaces concernées (CROQUIS 15) sont celles effectivement destinées au stationnement des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules automobiles ou de caravanes, remorques, bateaux, avions, deux roues (vélos ou motos), voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite,…
Outre les aires de stationnement proprement dites, sont également déduites :

- les rampes d'accès ;
- les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement ;
- les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

Croquis 15



Les sas de sécurité* sont assimilés aux rampes d'accès et doivent être déduits de la surface de plancher.

Ces surfaces ne sont pas constitutives de surface de plancher, qu'elles soient ou non destinées à faire l'objet d'une gestion à caractère commercial et quel que soit leur niveau dans une construction (sous-sol, rez-de-chaussée ou étage) ou qu'il s'agisse d'une construction isolée (de type parking en silo par exemple).

En revanche, constituent de la surface de plancher toutes les surfaces non exclusivement destinées au stationnement de véhicules tels que, par exemple :

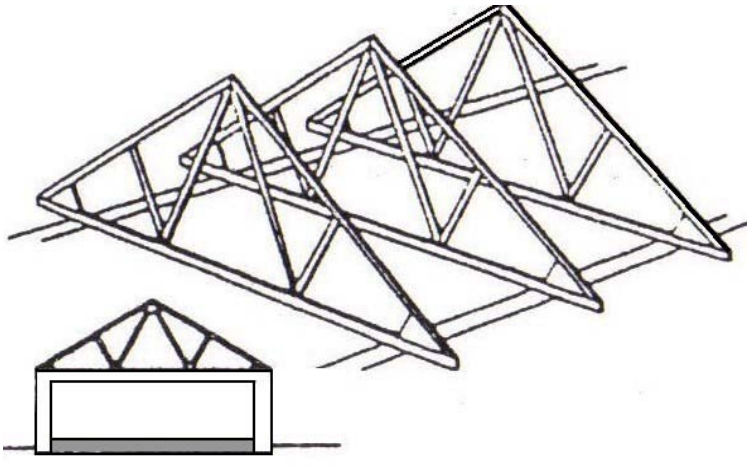
- les surfaces des locaux de stockage ou des réserves de matériaux ou produits liés aux véhicules ;
- les lieux d'exposition de véhicules ;
- les surfaces affectées à la réparation des véhicules ou les surfaces utilisées pour entreposer les véhicules à réparer ou réparés en attente de leur réception par leur propriétaire ;
- les surfaces destinées à entreposer des véhicules, neufs ou d'occasion, en attente de vente, de location ou de livraison.

2.5. « Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ».

Les combles d'une construction sont considérés comme non aménageables et donc ne sont pas pris en compte dans la surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 mètre, uniquement dans les cas suivants :

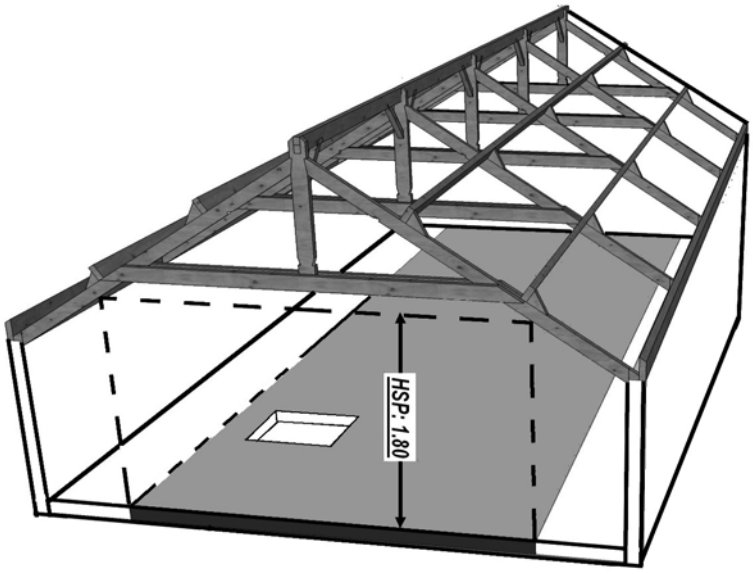
- soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial,…) ;
- soit en raison de l'encombrement de la charpente (CROQUIS 16).

Croquis 16



Lorsque les combles sont aménageables, seule la surface de plancher d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre est incluse (CROQUIS 17).

Croquis 17



2.6. « 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 de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ».

L'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation définit la maison individuelle comme « un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage ».

Ainsi, un bâtiment abritant un ou deux logements destinés au même maître d'ouvrage doit être considéré comme une maison individuelle et ne peut par conséquent pas bénéficier de la déduction liée aux locaux techniques.

Les surfaces de plancher concernées sont celles des locaux de recueil et de stockage des ordures ménagères et autres déchets ainsi que des locaux techniques exclusivement affectés :

- soit à un groupe de bâtiments, quelle que soit leur destination ;
- soit à un immeuble d'habitat collectif ;
- soit à un immeuble collectif mixte.

Il en va par exemple ainsi des chaufferies, des locaux électriques ou des locaux abritant les systèmes d'air conditionné, les machineries d'ascenseurs, les systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, les groupes électrogènes et autres transformateurs. Sont également concernés les locaux de sécurité incendie imposés par la réglementation dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

La déduction doit être effectuée quel que soit le niveau où se situe le local concerné (sous-sol, rez-de-chaussée, étage ou comble).

2.7. « Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ».

Cette déduction ne concerne que les caves* ou celliers* des constructions collectives à usage d'habitation, quel que soit le niveau où ces locaux se trouvent, dès lors qu'ils sont desservis exclusivement par une partie commune, intérieure ou extérieure.

Les caves et celliers concernés doivent être sans accès direct avec le logement et desservis par des parties communes à usage collectif. Ces parties communes peuvent notamment être des aires de circulation tels que les halls d'entrée, les couloirs ou les paliers, y compris les cours et aménagements extérieurs (pelouses, rampes d'accès,…).

Sont ainsi constitutifs de surface de plancher : les caves ou celliers ayant un accès direct avec le logement auquel ils sont rattachés ainsi que les caves et celliers des maisons individuelles.

2.8. « 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 ».

Cette déduction forfaitaire de 10% ne concerne que les immeubles d'habitat collectif comprenant des parties communes intérieures à usage collectif : halls d'entrée, couloirs, paliers,…

Dans le cas d'immeubles mixtes abritant en partie seulement des logements, la surface des parties communes à prendre en compte dans la surface de plancher affectée à l'habitation est calculée au prorata de la surface cumulée des logements par rapport à la surface totale.

Vous trouverez en ANNEXE 3 de la présente circulaire un exemple chiffré de calcul de cette déduction forfaitaire pour le cas d'un immeuble mixte.

II – L'entrée en vigueur de la nouvelle surface de plancher.

1. Dans le code de l'urbanisme.

1.1. Les documents d'urbanisme, les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) et les Plans de Prévention des Risques (PPR).

A compter du 1er mars 2012, l'ensemble des dispositions des documents d'urbanisme, des PAZ et des PPR faisant référence à la SHOB/SHON doivent s'entendre en règles exprimées en surface de plancher.

1.1.1. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Plan d'Occupation des Sols (POS).

Outre le principe énoncé ci-dessus, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 donne également la possibilité aux communes et EPCI de faire évoluer leur document d'urbanisme par modification simplifiée pour tenir compte de la réforme de la surface.

La modification simplifiée qui peut ainsi être engagée dès la publication de l'ordonnance précitée doit respecter les règles de forme et de procédure prévues par le code de l'urbanisme.

En revanche, la modification n'est pas tenue de respecter les conditions prévues par l'art R. 123-20-1 du code de l'urbanisme qui énumère les différents cas dans lesquels la modification simplifiée peut normalement être utilisée. Cette modification permet ainsi d'adapter les différents contenus du document d'urbanisme, plus particulièrement les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement (par exemple, les règles relatives au stationnement lorsqu'elles sont exprimées par rapport aux m² de surface construite), ou celles pour lesquelles la réforme aurait des conséquences négatives, à l'évolution que subit leur surface de référence compte tenu des différences entre SHOB/ SHON et la surface de plancher.

La modification simplifiée ainsi prévue ne saurait être utilisée au-delà de l'objectif d'ajustement ainsi décrit.

A compter de la publication de l'ordonnance, deux cas de figure peuvent par conséquent se présenter :

● la commune ou l'EPCI lance une procédure de modification simplifiée de son document avant le 1er mars 2012 afin d'y introduire la surface de plancher et de traduire les règles exprimées en SHOB ou en SHON dans cette nouvelle surface de référence :

- Soit cette modification simplifiée est approuvée et l'ensemble des mesures qui la rendent opposable est réalisé avant le 1er mars 2012 et dans ce cas, elle entre en vigueur au 1er mars.
- Soit cette modification simplifiée n'est pas approuvée ou l'ensemble des mesures qui la rendent opposable n'est pas réalisé avant cette date et dans ce cas, il y a lieu, à compter du 1er mars 2012 et jusqu'à l'entrée en vigueur de la modification, d'appliquer le document d'urbanisme en substituant automatiquement la nouvelle surface de plancher à la SHOB et à la SHON partout où ces deux notions sont citées.

● la commune ou l'EPCI n'engage pas de procédure de modification simplifiée de son document avant le 1er mars 2012. Il y a alors lieu, à compter de cette date, d'appliquer le document d'urbanisme en substituant automatiquement la nouvelle surface de plancher à la SHOB et à la SHON partout où ces deux notions sont citées. La commune disposera toujours de la faculté d'engager ultérieurement la procédure de modification simplifiée si elle le souhaite. Dans tous les cas, la suppression des références à la SHOB et à la SHON dans le document d'urbanisme devra nécessairement être faite à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure, à compter de laquelle il ne devra plus être fait référence qu'à la surface de plancher.

1.1.2. Les Plans d'Aménagement de Zone.

De la même manière que les PLU ou les POS, les Plans d'Aménagement de Zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains peuvent également faire l'objet d'une modification, selon la même procédure qu'un PLU (art. L. 311-7 du code de l'urbanisme), leur permettant de prendre en compte la nouvelle surface de plancher.

1.1.3. Les Plans de Prévention des Risques.

Concernant les PPR Naturels (PPRN) et les PPR Miniers, l'ordonnance relative à la surface de plancher ouvre la faculté aux préfets, comme pour les PLU et les POS, de réaliser une modification de leurs documents (art. L. 562-4-1 II du code de l'environnement) pour tenir compte de la réforme de la surface.

Pour ce qui est des PPR Technologiques, dans la mesure où il n'existe pas de procédure de modification de ces documents dans le code de l'environnement, l'ordonnance prévoit qu'ils peuvent faire eux aussi l'objet d'une modification visant à prendre en compte la nouvelle surface dans les mêmes conditions (prévues au II de l'article L. 562-4-1) que les PPRN.

1.2. L'instruction des autorisations d'urbanisme.

1.2.1. Les dossiers déposés à compter du 1er mars 2012.

A compter du 1er mars 2012, les dossiers de demandes de permis (y compris les permis modificatifs, ayant un impact sur la surface du projet, pour lesquels les permis initiaux ont été délivrés avant le 1er mars 2012) ou de déclarations préalables devront exprimer les surfaces concernées, qu'il s'agisse des surfaces des constructions existantes sur le terrain ou de celles projetées, en surface de plancher et non plus en SHOB ou en SHON.

Les formulaires Cerfa des demandes d'autorisation d'urbanisme seront mis à jour en ce sens.

L'instruction des demandes doit être réalisée en substituant la surface de plancher à la SHOB ou à la SHON dans toutes les règles (des PLU, POS, PPR, règlements de lotissement,...) où il est fait référence à ces notions. Il en va par exemple ainsi des règles relatives au stationnement ou encore du coefficient d'occupation des sols (COS). Concernant ce dernier, vous trouverez en ANNEXE 4 de la présente circulaire un descriptif des modalités d'instruction à mettre en oeuvre à compter du 1er mars 2012 dans les communes dotées d'un COS ayant instauré le contrôle des divisions foncières en application de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les demandes de permis modificatifs ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial (soit qu'elle l'augmente, soit qu'elle la diminue), toutes les surfaces concernées, c'est-à-dire, à la fois celle prévue dans le permis initial et celle envisagée dans la nouvelle demande, devront être mesurées et déclarées en surface de plancher.

1.2.2. Les dossiers en cours d'instruction au 1er mars 2012.

L'ordonnance prévoit un régime dérogatoire pour les dossiers déposés avant le 1er mars 2012 et n'ayant pas fait l'objet d'une décision à cette date.

En effet, les demandes concernées mentionnent des surfaces exprimées en SHOB et en SHON, de telle sorte qu'il est impossible de les instruire en leur appliquant des règles exprimées en surface de plancher.

Ainsi, tous les dossiers déposés avant le 1er mars 2012 doivent être instruits en application des règles faisant référence à la SHOB ou à la SHON en vigueur au 29 février 2012. Pour ce qui est des autres règles, qui ne mentionnent pas la SHOB ou la SHON, ce sont par principe celles en vigueur au moment de la délivrance qui doivent être appliquées.

1.3. Les droits à construire dans les ZAC et les lotissements.

Dans toutes les ZAC et tous les lotissements autorisés avant le 1er mars 2012, les droits à construire attribués à un terrain - soit par le cahier des charges de la cession dans le cadre des ZAC, soit par l'arrêté de permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots dans le cadre d'un lotissement déclaré ou autorisé – sont applicables en surface de plancher, c'est-à-dire, que le nombre de m² de surface constructible en surface de plancher est identique à celui exprimé en SHON dans le document d'origine.

Toutefois, dans le cas où les droits à construire résultant du calcul en SHON seraient plus favorables à un demandeur que ceux en surface de plancher, celui-ci se voit de droit appliquer des droits à construire tels qu'ils résultent de leur expression en SHON, dès lors qu'il en fait la demande.

Dans sa demande, le constructeur doit alors mentionner le décompte des surfaces de son projet à la fois en SHON et en surface de plancher.

Le bénéfice de cette mesure n'est possible que tant que les droits à construire du demandeur sont valables, à savoir, le cas échéant, jusqu'à l'achèvement de la ZAC ou jusqu'au terme de validité du lotissement.

2. Dans les législations autres que le code de l'urbanisme.

2.1. Le principe.

A compter du 1er mars 2012, dans toutes les dispositions législatives et réglementaires faisant référence à la SHOB ou à la SHON, quel que soit le texte (loi, décret,...) ou le code dans lequel elles se trouvent, il y a lieu de leur substituer la nouvelle surface de plancher.

Cette dernière devient ainsi par exemple la surface de référence pour : le champ d'application des études d’impact (art. R. 122-2 du code de l'environnement), le calcul de la Taxe sur la Valeur Ajoutée concernant les travaux de construction (art. 279-0 bis du code général des impôts), etc...

2.2. Les exceptions.

La SHOB et la SHON restent les surfaces de référence pour l'application de deux législations particulières, indépendantes du droit de l'urbanisme. La circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher hors oeuvre des constructions continue donc de s'appliquer pour ces cas particuliers.

La conservation de la SHOB/SHON dans ces deux domaines n'a aucun impact sur l'instruction des permis de construire portant sur les projets concernés par ces législations qui sont :

- d'une part, les articles R.111-18-9 et R.131-26 du code de la construction et de l'habitation qui concernent la mise aux normes accessibilité et l’amélioration de la performance énergétique des bâtiments lors de la réalisation de travaux sur des constructions existantes .

Pour l'application de ces dispositions, la valeur des bâtiments concernés reste déterminée par le produit de la SHON du bâtiment par un coût de construction fixé par arrêté. Pour prendre en

compte la surface de plancher et pouvoir la substituer à la SHON, une réévaluation de ce coût est nécessaire. Dans l'attente d'un nouvel arrêté, la SHON reste donc temporairement la référence.

- d'autre part, l'article L.310-0 H de l'annexe 2 du code général des impôts qui prévoit les conditions dans lesquelles certains logements peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour une durée de 20 ans dès lors qu'ils respectent certains critères de qualité environnementale, notamment l'utilisation de matériaux écologiques.
La densité de matériaux qui doit être respectée est fonction d'un ratio entre la quantité de matériaux utilisés et la SHON créée. Là encore, la SHON reste la référence dans l'attente d'une évolution ultérieure des dispositions du code général des impôts sur ce point.

III – L'application de la nouvelle surface de plancher en droit des sols.

En matière d'instruction des autorisations d'urbanisme, la substitution de la surface de plancher à la SHOB et à la SHON a principalement un impact sur la détermination du type d'autorisation nécessaire pour la réalisation de travaux. Dans ce domaine, une nouvelle notion d'emprise au sol doit désormais être prise en compte afin de traiter le cas des constructions non constitutives de surface de plancher.

1. La définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

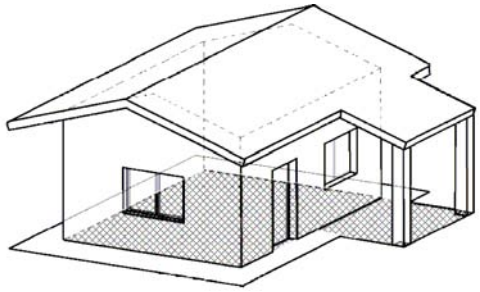
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par

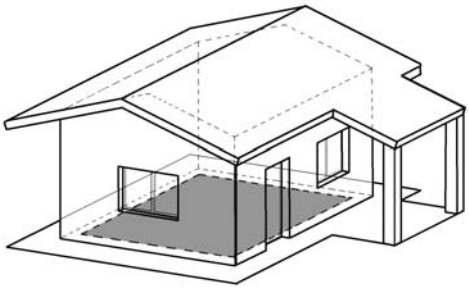
conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

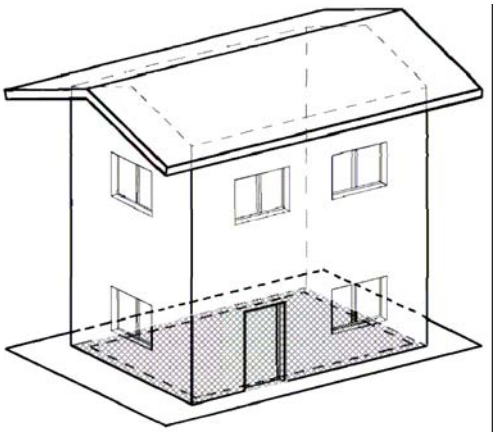
Croquis 18



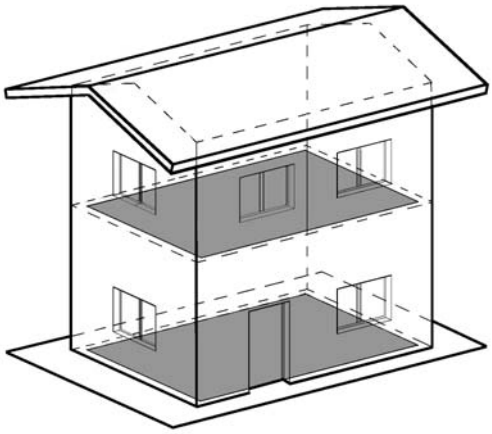
Croquis 18 bis



Croquis 19



Croquis 19 bis



: emprise au sol

2. Le champ d’application des autorisations d’urbanisme.

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 1er mars 2012, de prendre en compte à la fois la surface de plancher et l’emprise au sol.

Ainsi, afin de déterminer à quel type d’autorisation est soumis un projet, il convient dans un premier temps d’examiner sa surface de plancher par rapport au seuil prévu par les textes puis, si besoin, son emprise au sol par rapport à ce même seuil. Selon les cas, soit il suffit que l'une ou l'autre des valeurs dépasse ou n'atteigne pas un certain seuil, soit il convient de s'assurer que les deux valeurs sont bien conformes à ce seuil (cf tableaux récapitulatifs ci-dessous).

Ainsi, à titre d'exemple, les constructions nouvelles d’une hauteur inférieure à 12 mètres sont dispensées de toute formalité tant que ni leur emprise au sol, ni leur surface de plancher ne dépasse 5 m².

Conséquences de la réforme de la surface de plancher sur le champ d'application du PC

<table>
<tr><th rowspan="2">CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:</th><th colspan="2">En droit commun</th><th colspan="2">En secteur protégé (1)</th></tr>
<tr><th>Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m</th><th>Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m</th><th>Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m</th><th>Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m</th></tr>
<tr><td>une emprise au sol et une surface de plancher
inférieures ou égales à 5 m² (2)</td><td>Dispense
R421-2 a)</td><td>Déclaration Préalable
R421-9 c)</td><td rowspan="4">Déclaration Préalable
R421-11 a)</td><td rowspan="4">Permis de construire
R421-1</td></tr>
<tr><td>5 m²</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>une emprise au sol ou une surface de plancher
supérieure à 5 m² (2)

ET

une emprise au sol
inférieure ou égale à 20 m²

ET

une surface de plancher
inférieure ou égale à 20 m²</td><td colspan="2">Déclaration Préalable
R421-9 a)</td></tr>
<tr><td>20 m²</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>une emprise au sol ou une surface de plancher
supérieure à 20 m²</td><td colspan="4">Permis de construire
R421-1</td></tr>
</table>

(1) secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national. **(2)** Relèvement du seuil de 2 à 5 m^2 à compter du 1er mars 2012.

<table>
<tr><th rowspan="2">TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES (1)
ayant pour effet de créer :</th><th rowspan="2">En droit commun</th><th colspan="2">En zone U des POS/PLU</th></tr>
<tr><th>Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²</th><th>Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²</th></tr>
<tr><td>une emprise au sol et une surface de plancher
inférieures ou égales à 5 m² (2)</td><td colspan="3">Dispense
R421-13</td></tr>
<tr><td colspan="4">5 m²</td></tr>
<tr><td>une emprise au sol ou une surface de plancher
supérieure à 5 m² (2)
ET
une emprise au sol
inférieure ou égale à 20 m²
ET
une surface de plancher
inférieure ou égale à 20 m²</td><td colspan="3">Déclaration Préalable
R421-17 f)</td></tr>
<tr><td colspan="4">20 m²</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">Permis de construire
R421-14 a)</td><td>Déclaration Préalable
R421-17 f)</td></tr>
<tr><td colspan="4">40 m²</td></tr>
<tr><td>une emprise au sol ou une surface de plancher
supérieure à 40 m²</td><td colspan="3">Permis de construire
R421-14 a)</td></tr>
</table>

(1) Le cas des constructions agricoles n'est pas traité dans le présent tableau. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1er mars 2012.

ANNEXE 1

LEXIQUE

Balcon : (p.11)
plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde corps.

Bandeau : (p.22)
bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment.

Cave : (p.18)
pièce enterrée ou semi-enterrée destinée au stockage de provisions ou de matériel.

Cellier (p.18)
local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

Corniche : (p.22)
ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Coursive : (p.11)
galerie extérieure couverte desservant plusieurs logements ou locaux indépendants.

Galerie (p.10)
espace piétonnier ouvert.

Loggia : (p.11)
volume en retrait dans la façade d'un bâtiment, formant balcon couvert.

Mezzanine : (p.8)
niveau intermédiaire et partiel à l'intérieur d'un étage.

Oriel (ou bow-window) : (p.10)
logette en saillie sur la façade.

Silo : (p.8)
ouvrage et élément d'installation destiné au stockage d'une grande quantité de matière solide en vrac.

Sas de sécurité : (p.15)
espace situé entre deux portes destiné à établir une coupure entre le lieu de stationnement des véhicules et les espaces de circulation piétonne permettant notamment d'accéder aux escaliers et ascenseurs.

Toiture terrasse :(p.11)
toiture dont la pente est extrêmement faible.

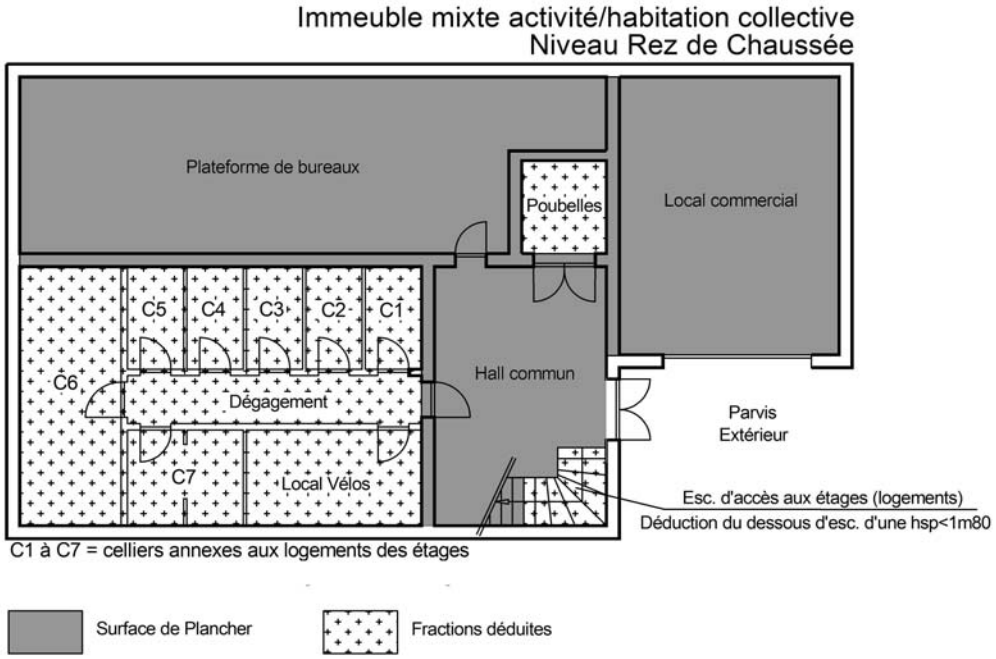
Trémie : (p.8)
1/ ouverture pratiquée dans un plancher pour permettre le passage d'un escalier, d'un ascenseur ou de certains équipements;
2/ dispositif en forme de pyramide renversée destiné au stockage ou au passage des matières solides en vrac

ANNEXE 2

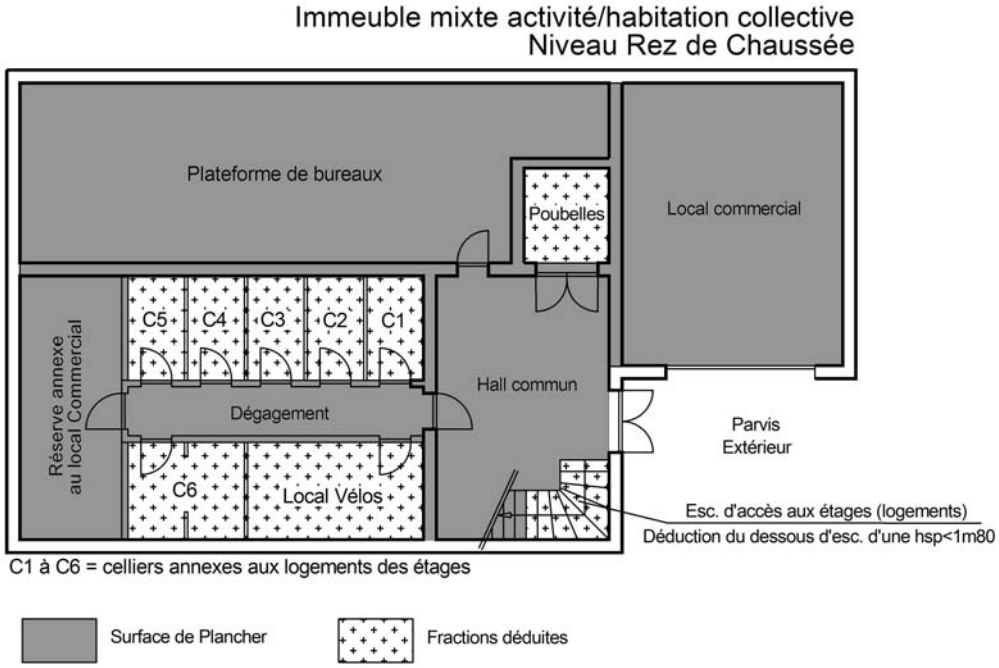
La déduction des murs intérieurs séparant des locaux non constitutifs de surface de plancher – exemple illustré

Soit le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (activité/habitation).

Cas n° 1



Cas n° 2



Dans le cas 1, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- **des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial, des bureaux et un hall commun avec un escalier ;**
- **des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 7 celliers annexes à des logements (C1 à C7) et un local 'vélos' desservis par un couloir (dégagement) et, d'autre part, un local 'poubelles'.**

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :

- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;

- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;

- 3° la surface de la partie du rez-de-chaussée dans laquelle se trouvent les celliers et le local 'vélos'. Deux modalités de calcul sont alors possibles :

- **soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1 puis de C2, de C3, de C4, de C5, de C6 et de C7, du local 'vélos' et du dégagement. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;**
- **soit on déduit la surface correspondant à la totalité de la partie du rez-de-chaussée concernée. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers, le dégagement et le local 'vélos'.**

Dans le cas 2**, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :**

- **des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial et une réserve annexe à celui-ci, des bureaux, un hall commun avec un escalier et un couloir (dégagement) qui dessert à la fois la réserve commerciale et des locaux non constitutifs de surface de plancher ;**
- **des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 6 celliers annexes à des logements (C1 à C6) et un local 'vélos' et, d'autre part, un local 'poubelles'.**

NB : la surface du couloir doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction dans la mesure où il ne dessert pas uniquement des locaux non constitutifs de surface de plancher puisqu'il permet aussi l'accès à la réserve commerciale qui est constitutive de surface de plancher.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :

- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;

- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;

- 3° la surface des celliers et du local vélos. Deux modalités de calcul sont alors possibles :

- **soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1, de C2, de C3, de C4, de C5 et de C6 puis du local 'vélos'. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;**
- **soit on déduit la surface correspondant aux deux parties du rez-de-chaussée situées de part et d'autre du couloir. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers et le local 'vélos'.**

ANNEXE 3

Calcul des surfaces de plancher d'un bâtiment à destination mixte et comprenant des locaux à usage d'habitation – exemple chiffré

Soit un bâtiment de 3 étages (R+3). Ce bâtiment a une destination mixte commerce/bureau/habitation. Les surfaces, telles qu'elles résultent du calcul avant déduction forfaitaire de 10% pour l'habitation sont réparties ainsi :

Rez de chaussée : 850 m² répartis en :
- 750 m² à usage de locaux commerciaux
- 100 m² d'espaces de circulation (hall d'entrée) desservant à la fois les locaux commerciaux et les étages supérieurs

1er étage : 800 m² répartis en :
- 250 m² à usage de bureaux
- 500 m² à usage d'habitation
- 50 m² de couloir commun desservant les différents locaux de l'étage

2ème étage : 750 m² de surface affectée en totalité à l'habitation (logements + desserte des logements)

3ème étage : 750 m² de surface affectée en totalité à l'habitation (logements + desserte des logements)

Le calcul global de la surface de plancher se fera à l'aide des éléments suivants :
La superficie des espaces intégralement destinés à toute destination autre que l'habitation et leurs espaces de desserte **(S1)**
La superficie des espaces intégralement destinés à l'habitation et leurs espaces de desserte **(S2)**
La superficie des espaces de desserte mixtes (desservant à la fois les locaux à usage d'habitation et ceux d'une autre destination) **(S3)**

Le calcul des surfaces de plancher se fera de la manière suivante, à partir d'un tableau des surfaces :

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

Le calcul de la part des espaces communs S3 devant être considérés comme de la surface « habitation » doit se faire au prorata des surfaces calculées en excluant les espaces communs mixtes : 2/3 * 150m² = 100m².

La surface de plancher affectée à l'habitation est donc égale à : S2 + 2/3*S3 = 2000m² + 100m² soit 2100m².
Après déduction forfaitaire de 10%, cette surface est ramenée à : 2100m²*90%= **1890m²**

La surface de plancher affectée aux commerces et bureaux est : S1+1/3*S3 = 1000m²+50m² soit **1050m²**

La surface de plancher totale de la construction est de 1890m²+1050m² =2940m²

ANNEXE 4

Modalités d'application du contrôle des divisions après le 1er mars 2012

L'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme (article L.123-1-1 avant la loi 2010-788 du 12 juillet 2010) autorise l'organe délibérant compétent à prévoir dans le PLU une règle permettant, lorsque le terrain d'assiette d'une demande de permis de construire est issu d'un détachement foncier réalisé il y a moins de dix ans de déduire, des droits à construire résultant normalement de l'application du COS sur le terrain détaché, les droits déjà utilisés sur l'unité foncière initiale.

Afin d'assurer la parfaite information des acheteurs, le législateur a prévu qu'en cas de division d'une parcelle située dans une zone dans laquelle s'applique une telle règle, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant de la SHON existante, c'est-à-dire de la SHON déjà construite.

Ce certificat joint à l'acte de vente est indispensable à l'administration pour assurer le suivi de la constructibilité résiduelle, puisque le demandeur de PC n'aurait pas, sans cela, la possibilité de fournir au moment du dépôt de sa demande les éléments relatifs à la construction existante qui, par définition, ne lui appartient pas.
Il s'agit donc d'une disposition d'ordre réglementaire à laquelle il convient d'appliquer les mêmes principes que ceux qui vont prévaloir pour la gestion des COS après le 1er mars 2012. Ainsi, les COS, à partir du 1er mars 2012 généreront des droits à construire en surface de plancher alors même qu'ils ont été mis en place et auront géré jusqu'au 29 février 2012 des droits à construire en SHON.
Il en sera donc de même dans les secteurs soumis au contrôle des divisions et les droits à construire résiduels seront évalués en surface de plancher, même dans le cas où le certificat, établi avant l'entrée en vigueur de la réforme, est exprimé en SHON.

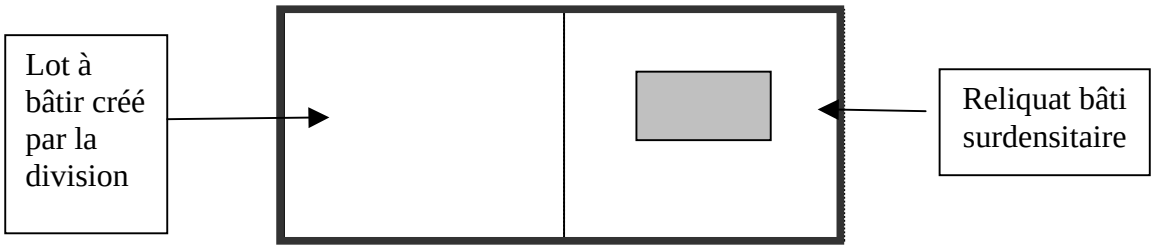
Exemple d'application :

Une unité foncière d'origine a une contenance de 1200m² et supporte une maison de 300 m² de SHON.

Elle est divisée en 2 parcelles égales de 600 m² chacune, l'une supportant la maison et l'autre constituant une nouvelle parcelle destinée à être bâtie. Le COS au moment de la vente du lot à bâtir est de 0,4. Le reliquat bâti devient surdensitaire du fait de la division de l'unité foncière ce qui entraîne l'application de l'article L.123-1-11.

La vente du lot a lieu avant le 1er mars 2012 et le certificat attestant la surface du bâtiment existant fourni par le vendeur en application du L.123-1-11 est exprimé en SHON. Il indique que la surface de l'unité foncière d'origine est de 1200 m² et qu'elle supporte à la date de la vente un bâtiment de 300m² de SHON.

La demande de permis de construire pour le lot à bâtir est déposée après le 29 février 2012.

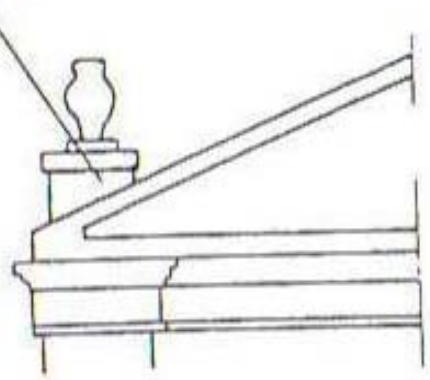


La constructibilité résiduelle du lot à bâtir sera calculée ainsi :
SHON maximale sur unité foncière d'origine - SHON déjà construite = 480m² – 300m² = 180m², ce qui revient à exprimer un COS résiduel équivalent à 180/600 soit 0,3
La constructibilité résiduelle en surface de plancher est donc égale à 0,3 X 600 = 180 m²

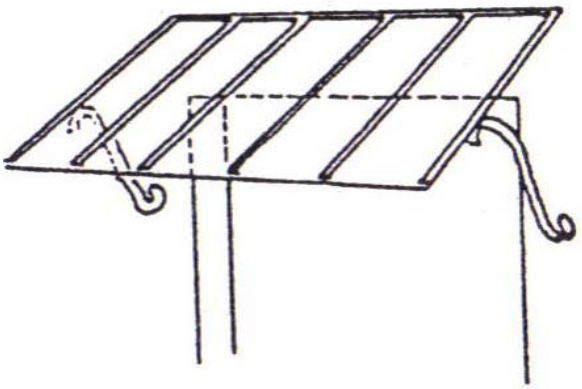
ANNEXE 5

<u>Eléments de modénature – Illustrations</u>

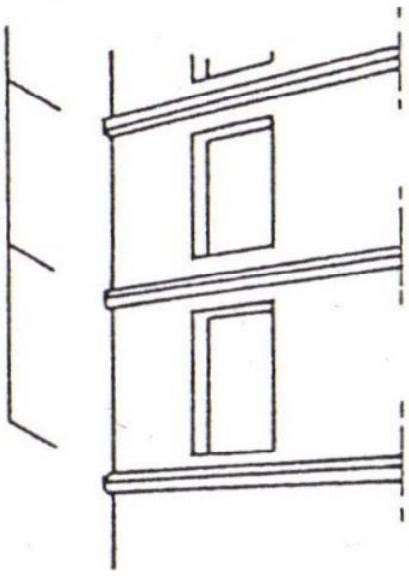
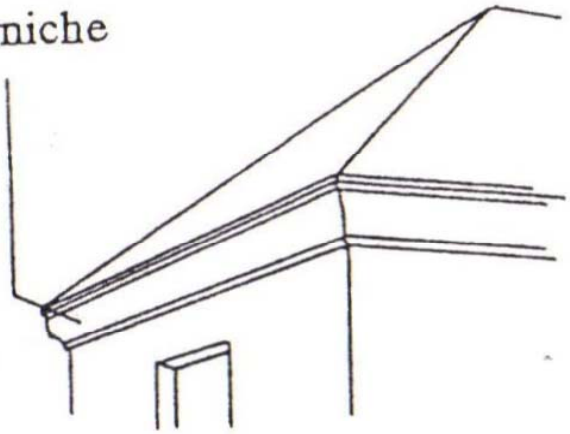
acrotère



marquise



bandeaux



corniche