

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme

Novembre 2011

Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement a présenté une communication relative à la réforme des surfaces prises en compte dans le code de l'urbanisme : la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON).

À l'occasion de l'adoption de la loi Grenelle 2 en juillet 2010, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance **pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.**

Après une large concertation, menée notamment dans le cadre de la démarche urbanisme de projet, le Gouvernement a ainsi entrepris de remplacer la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), par une seule et unique surface dite surface de plancher.

La surface de plancher

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

La SHOB et la SHON étaient utilisées, depuis la loi d'orientation foncière de 1967, pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives notamment au champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) ou à la détermination des possibilités de construire sur un terrain.

Or, les échanges avec les acteurs concernés, qu'il s'agisse d'élus, d'associations, d'architectes, de géomètres ou de tout autre professionnel de la construction, ont fait apparaître toute la complexité du calcul de ces deux surfaces devenues au fil des années peu représentatives de la surface réellement habitable des bâtiments ou des logements.



DICOM/16a_DGALN - Impression : MEDDTL/SG/ATL2 - Imprimé sur du papier certifié écolabel européen



La nouvelle surface de plancher est plus facile à appréhender pour les particuliers, car sa définition correspond mieux à l'espace de vie de tout un chacun.

Le calcul de la SHOB et de la SHON s'est en outre révélé contraire à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, qui constitue un des axes forts du Grenelle Environnement. La prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait en effet les demandeurs à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolation de la construction et donc de la performance énergétique des bâtiments. Avec la surface de plancher, les demandeurs soucieux de l'isolation de leur construction bénéficieront des mêmes droits à construire que les autres.

Par ailleurs, la non prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la surface de plancher permet de dégager un bonus en terme de constructibilité de l'ordre de 10 % en moyenne si les règles d'urbanisme locales restent constantes (hauteur, coefficient d'occupation de sols, distances de retrait...). Un ménage ayant consommé ses droits à construire pourra, par exemple, réaliser une extension pour bénéficier d'une chambre en plus. Cette mesure accompagnera la nécessaire densification des tissus urbains déjà existants et participera à la lutte contre l'étalement urbain.

Un exemple de l'impact de la nouvelle surface

Dans un quartier où le plan local d'urbanisme fixe un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,4, les propriétaires d'un terrain de 390 m² ne peuvent pas construire aujourd'hui une maison de plus de 155 m² de SHON, car la superficie du terrain multipliée par 0,4 est égale à 155. Le ménage propriétaire de ce terrain dont la maison fait 152 m² de SHON, comme dans l'exemple illustré ci-dessous, ne peut donc pas réaliser la chambre supplémentaire dont il a besoin pour faire face à l'agrandissement de la famille.

Avec la suppression de la SHON comme surface de référence et l'entrée en vigueur de la surface de plancher au 1^{er} mars 2012, leur maison sera comptabilisée désormais pour 138 m² de surface de plancher pour le calcul du COS. C'est la conséquence directe de la déduction de l'épaisseur des murs extérieurs et des espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m. Avec un COS inchangé de 0,4, permettant à partir du 1^{er} mars 2012 la réalisation de 155 m² de surface de plancher sur leur terrain, ce ménage pourra envisager de réaliser une extension de 17 m², tout à fait suffisante pour la chambre supplémentaire souhaitée.



Ainsi, la nouvelle surface de plancher unique apparaît comme une mesure de simplification permettant de faciliter la mise en œuvre des projets, tout en accompagnant la densification et en favorisant la performance énergétique.

Le principe retenu pour l'entrée en vigueur de cette réforme est celui de la disparition de la SHOB et de la SHON au profit de la surface de plancher unique à compter du 1^{er} mars 2012, dans le but d'aboutir à une réforme simple, lisible et assimilable rapidement.

La date du 1^{er} mars 2012 a été retenue dans la mesure où elle correspond à la date d'entrée en vigueur de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, introduite par la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010, du 29 décembre 2010. Cette réforme fiscale a créé une surface de construction à laquelle il est fait référence pour déterminer l'assiette de la taxe d'aménagement.

Or, la définition de la surface de plancher est en filiation directe avec cette surface fiscale de construction. Elles partagent la même définition de base (mentionnée plus haut). La surface de plancher comporte toutefois des déductions supplémentaires par rapport à la surface fiscale. Il apparaît donc logique que leur entrée en vigueur soit concomitante.

Enfin, l'ordonnance prévoit que les documents d'urbanisme et les plans de prévention des risques pourront faire l'objet d'une modification simplifiée pour adapter, si nécessaire, les règles mises en place sur la base de la SHON et de la SHOB et qui s'appliqueront à partir du 1^{er} mars 2012 sur la base de la surface de plancher.