

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Rapport au Président de la République relatif à 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

NOR : DEVL1122392P

Monsieur le Président de la République,

L'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement autorise 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. Cette ordonnance doit être publiée dans un délai de dix-huit mois suivant la publication de la loi portant engagement national pour l'environnement, soit avant le 12 janvier 2012.

La présente ordonnance a donc pour objectif de définir cette nouvelle surface comme étant la surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface. L'essentiel des dispositions définissant la surface seront codifiées dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme, l'ordonnance sera accompagnée d'un décret et c'est l'ensemble des deux textes qui assurera la cohérence de la réforme.

L'article 1^{er} modifie l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme pour introduire la nouvelle définition de la surface de plancher des constructions. Il est précisé que cette surface s'applique sous réserve des dispositions prévues à l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme relatives à la surface de construction calculée pour la constitution de l'assiette de la taxe d'aménagement.

L'article 2 modifie le sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme. En effet, cette disposition qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au conseil municipal une augmentation de 20 % de la densité pour les constructions à usage d'habitation avait pris comme référence la surface habitable au sens du code de la construction et de l'habitation. Compte tenu de ce que la nouvelle surface est proche de la surface habitable, il est prévu, dans un souci de simplification, de ne plus prendre comme référence que la nouvelle surface de plancher.

L'article 3 substitue, dans l'ensemble des textes non visés par les dispositions précédentes, aux anciennes définitions de la surface hors œuvre nette ou brute la nouvelle référence.

L'article 4 concerne les modalités d'application de la réforme de la surface pour les documents d'urbanisme.

Il prévoit que, à compter de la publication de l'ordonnance, les modifications des règlements des plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone effectuées en vue de prendre en compte la nouvelle définition de la surface de plancher pourront être approuvées via la procédure de modification simplifiée.

Il prévoit, en outre, que les règlements des plans de prévention des risques naturels, des plans de prévention des risques miniers et des plans de prévention des risques technologiques pourront également être modifiés, à compter de la publication de l'ordonnance, pour prendre en compte la nouvelle définition de la surface de plancher. Ces modifications seront approuvées selon la procédure de modification d'ores et déjà prévue pour les plans de prévention des risques naturels.

Il est précisé que les modifications des plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques ne pourront entrer en vigueur qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la réforme de la surface de plancher, soit le 1^{er} mars 2012.

Il est, par ailleurs, précisé qu'à compter du 1^{er} mars 2012 la surface de plancher se substituera à la SHOB et à la SHON dans les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plan de prévention des risques concernés.

En ce qui concerne les plans de sauvegarde et de mise en valeur, la nouvelle surface de plancher se substituera à la SHOB et à la SHON à compter, là aussi, du 1^{er} mars 2012.

L'article 5 définit les modalités d'entrée en vigueur de la réforme.

Les nouveaux projets seront soumis à la nouvelle définition de la surface de plancher à compter du 1^{er} mars 2012 pour laisser aux professionnels le temps de s'adapter à cette nouvelle définition.

Cela ne concernera par contre pas les demandes d'autorisation en cours d'instruction au 1^{er} mars 2012. Ces demandes demeureront instruites selon les dispositions faisant référence à la surface hors œuvre applicables avant le 1^{er} mars 2012.

Dans les zones d'aménagement concerté ainsi que dans les lotissements, la nouvelle définition des droits à construire dont disposeront les opérateurs sera immédiatement appliquée. Les acquéreurs de terrain pourront toutefois demander à bénéficier du maintien du calcul de leur droit à construire en surface hors œuvre nette dans le cadre de la procédure d'autorisation d'urbanisme, dès lors que le passage à la surface de plancher se traduit par une perte de constructibilité de leur parcelle.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation. Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.