

La réforme de la surface de construction : ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011

L'article 25 de la loi Grenelle II 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.

L'ordonnance du 16 novembre 2011 a entériné une nouvelle définition de la surface entrée en vigueur le 1er mars 2012.

Cette définition répond aux objectifs du Grenelle de l'environnement à plusieurs égards :

- à l'enjeu de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans la mesure où l'épaisseur des murs n'est plus prise en compte dans le calcul et n'est donc plus pénalisante pour l'isolation des constructions.
- à la lutte contre l'étalement urbain, par l'augmentation en moyenne de 10% des droits à construire, si les règles d'urbanisme (hauteur, gabarit, prospect, etc...) n'évoluent pas par ailleurs, augmentation favorable à la densification.

I - Définition de la nouvelle surface

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite d'un certain nombre de surfaces qui sont :

- les vides et trémies ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et celliers ;
- les combles et locaux techniques ;
- dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Pour le calcul des taxes d'aménagement, une surface connexe est définie par l'article L.331-7 du code de l'urbanisme qui se définit comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies ».

Exemple : pour la notion de clos et couvert, un système de fermeture amovible est bien pris en compte.

II - La prise en compte de la nouvelle définition dans le plan d'occupation des sols de Cras sur Reyssouze

Le règlement du POS n'étant pas modifié, les règles faisant référence à la SHOB et la SHON sont automatiquement soumises à la nouvelle surface de plancher. Donc, le nombre de m² de SHON autorisés antérieurement s'entend en nouvelle surface de plancher.

III - Le champ d'application des autorisations de construire au regard de la nouvelle surface

Ce qui n'est pas clos et couvert n'étant plus pris en compte par la nouvelle surface de plancher, il s'est avéré nécessaire d'ajouter la prise en compte de l'emprise au sol pour déterminer si un projet relève du champ d'application de la déclaration préalable ou du permis de construire.

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume au sol d'une construction, débords et surplombs inclus.

Exemple pour apprécier le champ d'application d'une construction nouvelle :

- si la hauteur est inférieure à 12 m et que **ni l'emprise au sol ni la surface de plancher est inférieure à 2 m²** : dispense de contrôle au titre de l'urbanisme ;
- si l'emprise au sol **ou** la surface de plancher est **comprise entre 2 m² et 20 m²** : déclaration préalable (NB : La surface des extensions de constructions existantes, soumises à la procédure de déclaration préalable dans les zones urbaines des plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme, est portée de 20 à 40 m². Toutefois, le projet d'extension entre 20 m² et 40 m² reste soumis à permis de construire s'il a pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà des seuils pour le recours obligatoire à un architecte);
- si l'emprise au sol **ou** la surface de plancher est **supérieure à 20 m²** : permis de construire.

IV - Sur le recours obligatoire à l'architecte

Le **seuil de recours obligatoire à l'architecte pour un projet soumis à permis de construire reste de 170 m²** mais il faut considérer la surface de plancher, puis l'emprise au sol du projet de construction. Si l'une des deux surfaces est égale ou supérieure à 170 m², alors le recours à l'architecte est imposé.

A noter qu'en cas d'extension d'une construction soumise à permis de construire, c'est la globalité de la construction qui doit être prise en compte pour déterminer le recours à l'architecte et non le simple projet d'extension.