

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme



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

Présent
pour
l'avenir

Direction départementale des territoires de la Savoie

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

www.developpement-durable.gouv.fr

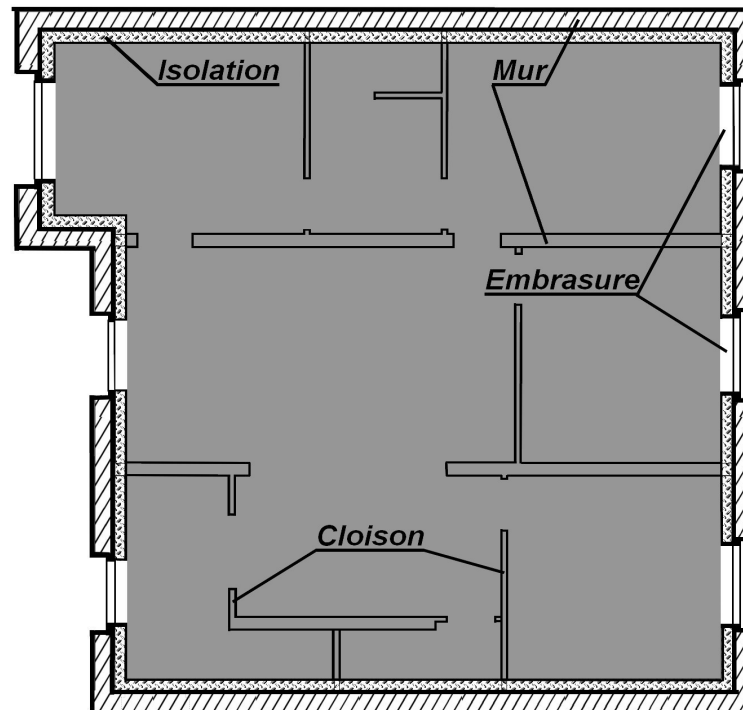


Pourquoi une nouvelle définition de la surface de référence au titre du code de l'urbanisme

- Cette nouvelle surface de référence est **un élément de simplification et de clarification** pour tous les usagers.
- **La surface unique dite « surface de plancher » se substitue** à la fois, à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON), devenues au fil du temps complexes et obsolètes.
- **Cette « surface de plancher » favorise** les constructions respectueuses des normes relatives au **développement durable**.
- **Cette « surface de plancher » favorise la densité** et permet ainsi de lutter contre la consommation de foncier, bien rare et non reproductible.

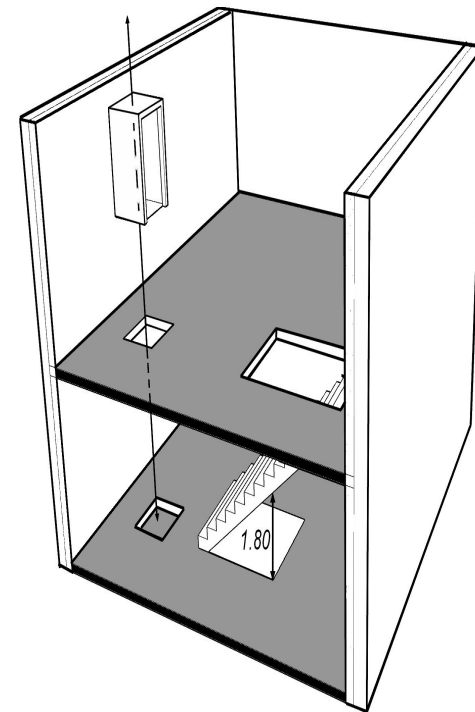
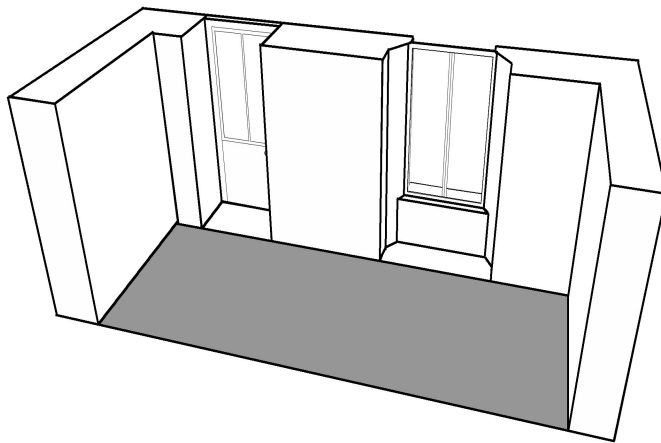
Les éléments constitutifs de la surface de plancher

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades

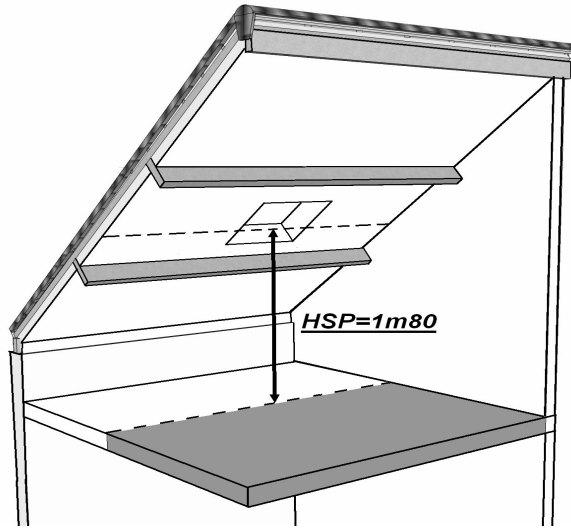


Les éléments à déduire

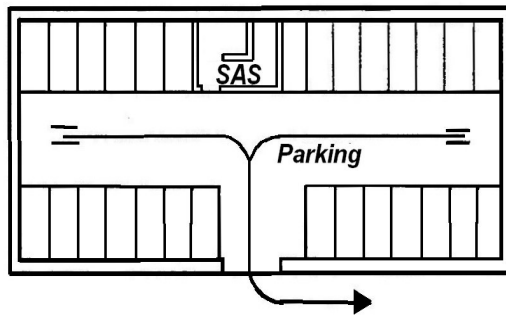
- 1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs



Les éléments à déduire



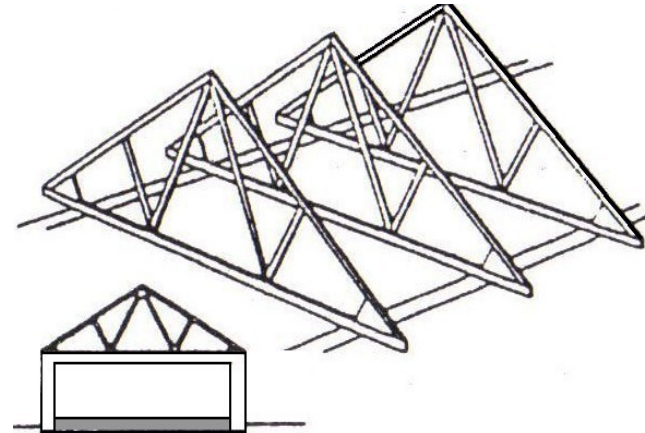
3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m



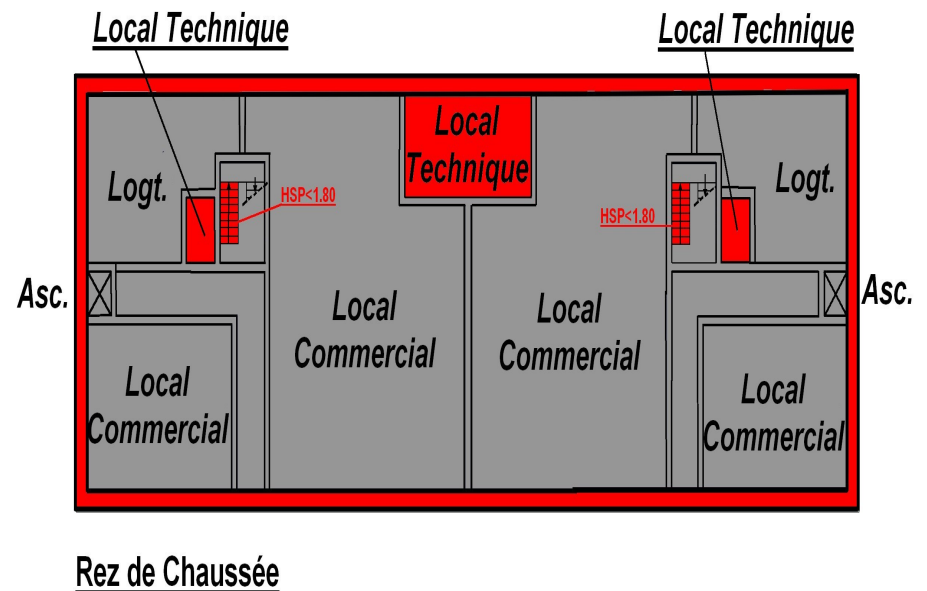
4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou et les aires de manœuvres

Les éléments à déduire

5) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial



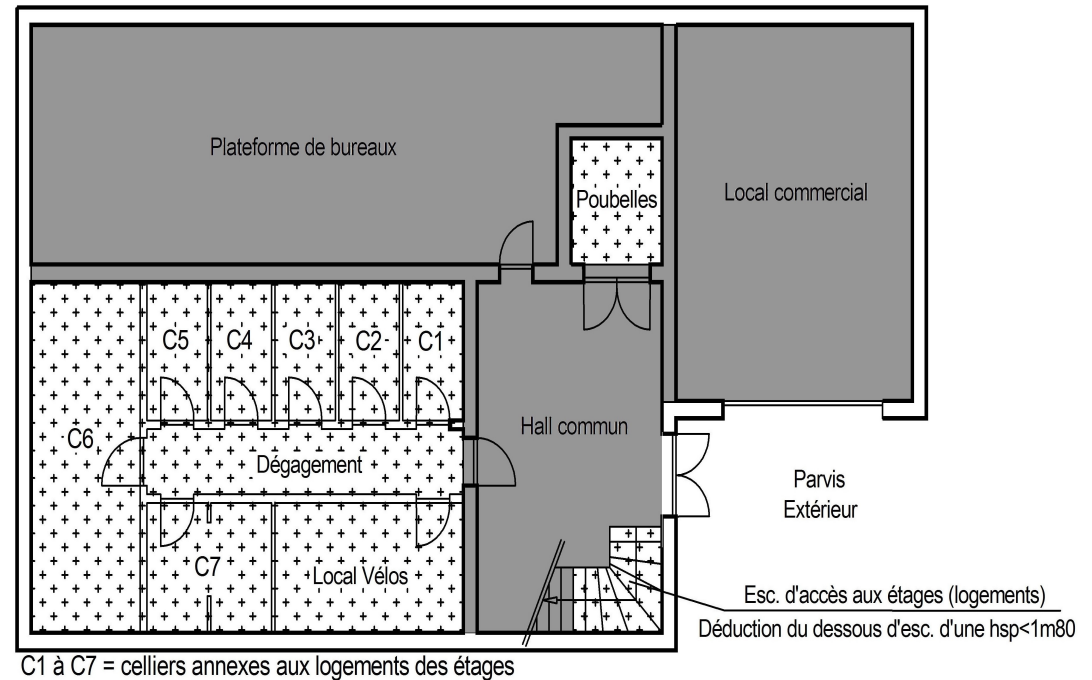
6) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L.231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage de déchets



Les éléments à déduire

7) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes

Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



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

L'entrée en vigueur de la surface de plancher

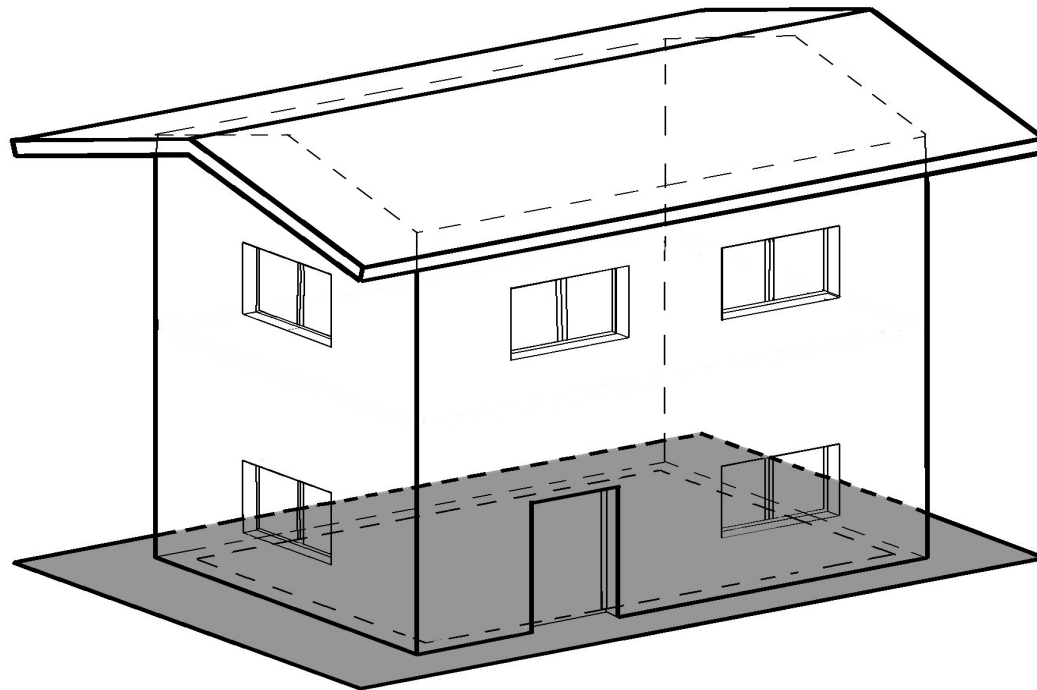
Principe général :

- **A compter du 1er mars 2012**, pour toutes dispositions législatives et réglementaires, la surface de plancher remplace la SHOB et la SHON
- La surface de plancher devient **la surface de référence**

Impact sur le calcul des seuils

La notion d'**emprise au sol** est complémentaire de la surface de plancher

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



Impact sur le champ application du PC

Dispense de recours à l'architecte

A compter du 1^{er} mars 2012, les dispenses **de recours** à un architecte sont accordées **si la construction projetée a une surface de plancher et une emprise au sol qui sont toutes les deux inférieures (ou égales) aux seuils fixés par l'article R.431-2. Du code de l'urbanisme**

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun		En secteur protégé *	
	Constructions nouvelles d'une hauteur \leq 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur \leq 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol ou une surface de plancher inférieures ou égales à 2 m ²	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)		
2 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 2 m ² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration Préalable R421-9 a)	Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ²				Permis de construire R421-1



TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 2 m²		Dispense R421-13	
2 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 2 m² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²		Déclaration Préalable R421-17 f)	
20 m²			
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		Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
40 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m²		Permis de construire R421-14 a)	