

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

RD559 Beauvallon Guerre vieille

83310 GRIMAUD

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
- ☐ Valeurs vénales
- ☐ Copropriétés
- ☐ Urbanisme
- ☐ Lotissements
- ☐ Evaluation et missions diverses



CNEI/Courriers CNEI/Notion de surface de plancher

Grimaud, le 18/04/2012

Mise à jour du 20/09/2012

LA NOTION DE SURFACE DE PLANCHER AU 1^{er} MARS 2012 ET LA NOUVELLE CONSTRUCTIBILITE AU 20 MARS 2012

Les calculs des surfaces applicables aux dossiers des autorisations de construire ont été modifiés par :

- L'ordonnance n°2011 – 1539 du 16 novembre 2011
- Le décret d'application n°2011 – 2054 du 29 décembre 2011
- La loi n°2012-176 du 20 mars 2012
- **La loi n°2012-955 du 6 août 2012 « visant à abroger » la loi du 20 mars 2012 !.....**

Ces textes ont supprimé les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par la notion de **surface de plancher....**

Vous trouverez ci-après, en fin de note, le texte intégral (avec croquis) de la circulaire administrative au 3 février 2012, **non parue au journal officiel**, qui devrait vous « éclairer »....

Je souligne les points importants suivants :

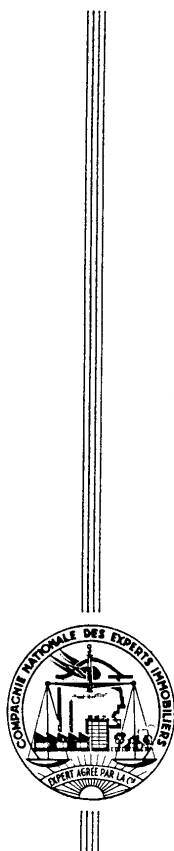
- Les notions de **SHOB et SHON sont supprimées** sauf pour ce qui est des lotissements qui ont maintenu leur règlement qui feraient référence à ces anciennes surfaces, qui pourraient donc voir ces anciennes définitions de surface perdurer (sous réserve de l'application de la règle la plus restrictive....).

Dans ce cas la surface de plancher applicable est identique à la SHON exprimée dans le règlement du lotissement d'origine (s'il est maintenu).

La circulaire du 3 février 2012 précise en effet :

« Toutefois, dans les 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 le droit d'appliquer des droits à construire tels qu'ils résultent de leur expression en SHON, dès lors qu'il en fait la demande ».

- La surface de plancher est décomptée niveau par niveau pour ce qui est des parties intramuros closes et couvertes. (combles et sous-sols inclus).





- **Pour les maisons individuelles** qui sont définies à l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation comme des immeubles à usage professionnel et d'habitation **qui ne comportent pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage**, il faut compter **en surface de plancher toutes les annexes** (caves, locaux techniques comme chaufferie, buanderie, atelier, etc.....) à l'exclusion des garages non pris en compte

- **Pour les immeubles collectifs**, par contre, on va déduire de la surface de plancher totale :
 - Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;
 - 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 de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 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 des locaux de stockage des déchets ;
 - **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 ;**
 - 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.

Vous aurez compris que la notion de surface de plancher est plus défavorable pour les maisons individuelles que l'ancienne notion de SHON (impliquant par conséquent une perte de surface constructible) sauf dans quelques cas comme les vieilles constructions avec des murs très épais (tels que les châteaux par exemple).

La loi n° 2012-176 du 20 mars 2012 avait, (voir ci-après) à nouveau tout bouleversé en augmentant les droits à construire, à savoir :

- 1) **L'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme** permet aux conseils municipaux, par délibération motivée de créer des secteurs dans les zones U du PLU (ou POS ou autre document d'urbanisme), dans lesquels un dépassement des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et de COS est autorisé afin de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

- 4) L'article L123.1.11.1 du code de l'urbanisme **traitait** de cette majoration de 20 à 30% du COS qui **était** une mesure temporaire applicable aux demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2016.

Dans les cas où les conseils municipaux appliquaient les articles L 123-1-11 **et** L 123-1-11-1 du code de l'urbanisme, la loi **devenait** donc plus favorable aux règles de constructibilité pour les maisons individuelles.

Or, à nouveau, **tout est remis presque à néant** par la loi n°2012 – 955 du 6 août 2012.

En effet sauf pour les communes qui ont enclenché, au plus tard le 6 août 2012, le processus prévu à l'article L123.1.11 du Code de l'urbanisme, la majoration de 30% prévue à l'article L123.1.11.1 du Code de l'Urbanisme est abrogée. (Les communes ayant adopté le dispositif avant le 6 août 2012 pourront délivrer des autorisations de construire avec majoration de 30% des droits à bâtir pour les dossiers déposés le 31 décembre 2015 au plus tard).

J'écrivais dans ma note précédente « Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? »

Aujourd'hui la résultante de ces « voltes face » est que, bientôt, à part les techniciens très spécialisés, plus personne ne comprendra quoique ce soit.

Je vous laisse maintenant vous imprégner de la circulaire administrative du 3 février 2012 figurant ci-après qui complète la présente note.

Courage !

A. MANZON : Expert Immobilier agréé CNEI

