

PRÉFET DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Évreux, le **02 MARS 2012**

Service appui aux collectivités
et bâtiments

Aménagement territorial durable
Dossier suivi par : Pascale MARTIN
Tél : 02 32 29 61 02
Fax : 02 32 29 61 33
Mél : pascale.martin@eure.gouv.fr

Mesdames et Messieurs les maires
Mesdames et Messieurs les présidents des
communautés de communes
Messieurs les présidents des communautés
d'agglomération
Monsieur le président du conseil général

Madame, Monsieur,

A compter du 1^{er} mars 2012, **la surface de plancher** remplace la surface hors-œuvre brute (SHOB) et la surface hors-œuvre nette (SHON) prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Issue de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et conformément aux objectifs fixés par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme a été conçue en vue **d'unifier et de simplifier** la définition des surfaces de référence en urbanisme. Dans la mesure où la nouvelle surface est globalement inférieure à la SHON et ne prend pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, elle favorise la performance énergétique des constructions et la densification.

La nouvelle surface de plancher a des points communs avec la surface taxable utilisée pour la taxe d'aménagement dont je vous rappelle l'application à **compter du 1^{er} mars 2012**. Cette mise en œuvre concomitante a conduit à modifier les formulaires destinés à la construction. Ceux-ci sont disponibles sur le site : Service-Public.fr . Il convient de les utiliser à compter du 1^{er} mars 2012 et de veiller à ce que le volet destiné à la déclaration des éléments nécessaires au calcul des taxes soit correctement rempli. Si ce volet **obligatoire** n'est pas présent dans le dossier ou n'est pas rempli, il y aura demande de pièces complémentaires et suspension des délais d'instruction.

Pour obtenir la surface de plancher telle qu'elle est définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, il convient de mesurer les surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment puis de déduire certaines surfaces. Les plaquettes (annexes I et II) et la fiche de calcul de surfaces (annexe III) jointes à la présente note précisent les déductions à effectuer.

Par ailleurs, la surface de plancher impacte le champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ainsi que le seuil de recours obligatoire à l'architecte. La notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer si un projet est soumis à déclaration préalable ou permis de construire et si il est soumis à l'obligation de recourir à un architecte. L'emprise au sol est la projection du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. De surcroît, le décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 a modifié les formalités à accomplir pour les travaux d'extension de constructions existantes. Vous trouverez les éléments essentiels de ces modifications dans le tableau joint (annexe IV).

.../...

Pour autant, l'instruction des demandes d'autorisation de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2012 est réalisée en substituant la surface de plancher à la SHOB ou SHON, dans toutes les règles des POS, des PLU et des plans de prévention des risques, où il est fait référence à ces notions. Les communes qui souhaitent procéder à une modification de leur PLU ou de leur POS ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher, pourront le faire selon la procédure de modification simplifiée prévue par le septième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme. Dans tous les cas, la suppression des références à la SHOB et à la SHON dans le document devra nécessairement s'effectuer à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure, à compter de laquelle, il ne devra plus être fait référence qu'à la surface de plancher.

Je vous rappelle que l'ensemble du dispositif est consultable sur le site internet des services de l'État dans l'Eure à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr> et à la rubrique les services de l'État/DDTM/urbanisme et développement territorial/Urbanisme/Application du Droit des Sols. Un lien avec le site internet du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement permet d'accéder directement à la réforme de la surface de plancher et si besoin de la fiscalité de l'urbanisme.

Je vous invite à prendre contact avec mes services, pour tout renseignement complémentaire. En tant que de besoin, mes services organiseront au cours du premier semestre des réunions d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet



Dominique SORAIN

Copies :

- Préfecture + Pôle juridique
- S. préfecture des Andelys
- S. préfecture de Bernay
- Direction / C. Guillaume + A.. Dudon + D. Mary
- SPRAT / S. Cathala
- SACB / C. Bussignies + ATD. P. Martin
- Dt Evreux - Dt Les Andelys - Dt Bernay - Dt Pt-Audemer