Réforme de la surface de plancher

L'entrée en vigueur de la nouvelle surface de plancher

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 produira ses effets à la date indiqu®e dans le décret nÁ2011-2054 du 29 d®cembre 2011, soit le 1er mars 2012.
Ce décret précise également les nouveaux seuils à prendre en compte pour déterminer si un projet est dispensé de formalité ou doit être soumis à déclaration préalable ou encore à permis.

Toutefois, l'ordonnance trouve une application concrète immédiate car elle ouvre la possibilité de modifier les documents locaux de planification et les plans de préventions des risques pour les adapter, si nécessaire, à la réforme entrant en vigueur au 1er mars 2012.

Les documents d'urbanisme, les Plans d'Aménagement de Zone et les Plans de Prévention des Risques.

A compter du 1er mars 2012, l'ensemble des dispositions des documents d'urbanisme, des PAZ et des PPR faisant référence à la SHOB/SHON devront s'entendre en règles exprimées en surface de plancher.

Les Plans Locaux d'Urbanisme et les Plan d'Occupation des Sols.

Outre le principe énoncé ci-dessus, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011du portant réforme de la surface donne également la possibilité aux communes et EPCI de faire évoluer leur document d'urbanisme par modification simplifiée pour tenir compte de la réforme de la surface.

La modification simplifiée qui peut ainsi être engagée dès la publication de l'ordonnance précitée doit respecter les règles de forme et de procédure prévues par le code de l'urbanisme.

En revanche, la modification n'est pas tenue de respecter les conditions prévues par l'art R. 123-20-1 du code de l'urbanisme qui énumère les différents cas dans lesquels la modification simplifiée peut normalement être utilisée. Cette modification permet ainsi d'adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement (par exemple, les règles relatives au stationnement lorsqu'elles sont exprimées en m² de surface construite), à l'évolution que subit leur surface de référence compte tenu des différences entre SHOB/ SHON et la surface de plancher.

La modification simplifiée ainsi prévue ne saurait être utilisée au-delà de l'objectif d'ajustement ainsi décrit.

A compter de la publication de l'ordonnance, 2 cas de figure peuvent par conséquent se présenter :

a) la commune ou l'EPCI lance une procédure de modification simplifiée de son document avant le 1er mars 2012 afin d'y introduire la surface de plancher et de traduire les règles exprimées en SHOB ou en SHON dans cette nouvelle surface de référence :

- Soit cette modification simplifiée est approuvée et l'ensemble des mesures qui la rendent opposable sont réalisées avant le 1er mars 2012 et dans ce cas, elle entre en vigueur au 1er mars.
- Soit cette modification simplifiée n'est pas approuvée ou l'ensemble des mesures qui la rendent opposable ne sont pas réalisées avant cette date et dans ce cas, il y a lieu, à compter du 1er mars 2012 et jusqu'à l'entrée en vigueur de la modification, d'appliquer le document d'urbanisme en substituant automatiquement la nouvelle surface de plancher à la SHOB et à la SHON partout où ces 2 notions sont citées.

b) la commune ou l'EPCI n'engage pas de procédure de modification simplifiée de son document avant le 1er mars 2012. Il y a alors lieu, à compter de cette date, d'appliquer le document d'urbanisme en substituant automatiquement la nouvelle surface de plancher à la SHOB et à la SHON partout où ces 2 notions sont citées. La commune disposera toujours de la faculté d'engager ultérieurement la procédure de modification simplifiée si elle le souhaite. Dans tous les cas, la suppression des références à la SHOB et à la SHON dans le document d'urbanisme devra nécessairement être faite 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.

Les Plans d'Aménagement de Zone.

De la même manière que les PLU ou les POS, les Plans d'Aménagement de Zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains peuvent également faire l'objet d'une modification, selon la même procédure qu'un PLU (art. L. 311-7 du code de l'urbanisme), leur permettant de prendre en compte la nouvelle surface de plancher.

Les Plans de Prévention des Risques.

Concernant les PPR Naturels et les PPR Miniers, l'ordonnance relative à la surface de plancher ouvre la faculté aux préfets, comme pour les PLU et les POS, de réaliser une modification de leurs documents (art. L. 562-4-1 II du code de l'environnement) pour tenir compte de la réforme de la surface.

Pour ce qui est des PPR Technologiques, dans la mesure où il n'existe pas de procédure de modification de ces documents dans le code de l'environnement, l'ordonnance prévoit qu'ils peuvent faire eux aussi l'objet d'une modification visant à prendre en compte la nouvelle surface dans les mêmes conditions (prévues au II de l'article L. 562-4-1) que les PPRN.

L'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les dossiers déposés à compter du 1er mars 2012.

A compter du 1er mars 2012, les dossiers de demandes de permis (y compris les permis modificatifs, ayant un impact sur la surface du projet, pour lesquels les permis initiaux ont été délivrés avant le 1er mars 2012) ou de déclarations préalables devront exprimer les surfaces concernées, qu'il s'agisse des surfaces des constructions existantes sur le terrain ou de celles projetées, en surface de plancher et non plus en SHOB ou en SHON.

Les formulaires Cerfa seront mis à jour en ce sens.

L'instruction des demandes doit être réalisée en substituant la surface de plancher à la SHOB ou à la SHON dans toutes les règles (des PLU, POS, PPR, règlements de lotissement,...) où il est fait référence à ces notions. Il en va par exemple ainsi des règles relatives au stationnement ou encore du coefficient d'occupation des sols (COS).

En ce qui concerne les demandes de permis modificatifs ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial (soit qu'elle l'augmente, soit qu'elle la diminue), toutes les surfaces concernées, c'est-à-dire, à la fois celle prévue dans le permis initial et celle envisagée dans la nouvelle demande, devront être mesurées et déclarées en surface de plancher.

Les dossiers en cours d'instruction au 1er mars 2012.

L'ordonnance prévoit un régime dérogatoire pour les dossiers déposés avant le 1er mars 2012 et n'ayant pas fait l'objet d'une décision à cette date.

En effet, les demandes concernées mentionnent des surfaces exprimées en SHOB et en SHON, de telle sorte qu'il est impossible de les instruire en leur appliquant des règles exprimées en surface de plancher.

Ainsi, tous les dossiers déposés avant le 1er mars 2012 doivent être instruits en application des règles faisant référence à la SHOB ou à la SHON en vigueur au 29 février 2012. Pour ce qui est des autres règles, qui ne mentionnent pas la SHOB ou la SHON, ce sont par principe celles en vigueur au moment de la délivrance qui doivent être appliquées.

Les droits à construire dans les ZAC et les lotissements.

Dans toutes les ZAC et tous les lotissements autorisés avant le 1er mars 2012, les droits à construire attribués à un terrain - soit par le cahier des charges de la cession dans le cadre des ZAC, soit par l'arrêté de permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots dans le cadre d'un lotissement – sont applicables en surface de plancher, c'est-à-dire, que le nombre de m² de surface constructible en surface de plancher est identique à celui exprimé en SHON dans le document d'origine.

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

Dans sa demande, l'usager devra alors mentionner le décompte des surfaces de son projet à la fois en SHON et en surface de plancher.