

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

**Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme**

NOR : DEVL1122066D

*Publics concernés* : particuliers, entreprises, professionnels de la construction, collectivités territoriales.

*Objet* : modalités de calcul des surfaces utilisées dans le droit de l'urbanisme.

*Entrée en vigueur* : le texte entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

*Notice* : le décret précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Le décret définit également la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

La notion d'emprise au sol a pour objet de maintenir, compte tenu de leur importance, un contrôle préalable sur certaines constructions qui sont exclues du calcul de la surface de plancher, telles les constructions non closes comme les hangars ou les constructions dédiées au stationnement. La notion est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte.

*Références* : le décret est pris pour l'application des dispositions du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Le code de l'urbanisme modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code du domaine de l'Etat ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code général des impôts, notamment son annexe II ;

Vu l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 28 juillet 2011 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R.\* 112-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « hors œuvre nette » sont supprimés ;

b) Dans le deuxième alinéa, les mots : « des articles R. 332-15 et R. 332-16 » sont remplacés par les mots : « de l'article R. 332-16 » ;

2° L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 112-2.* – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

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

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

6° Des 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 les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'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. »

**Art. 2.** – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au début du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre IV, avant la section 1, il est créé un article R.\* 420-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.\* 420-1.* – L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » ;

2° L'article R.\* 421-2 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

– une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

– une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

– une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés. » ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « surface hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher » ;

3° L'article R.\* 421-9 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

– une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

– une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés. » ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « surface hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher » ;

c) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

– une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;

– une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

– une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés. » ;

d) L'article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol » ;

4° Les deuxième et troisième alinéas de l'article R.\* 421-11 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

– une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;

c) Les murs, quelle que soit leur hauteur. » ;

5° L'article R.\* 421-14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R.\* 421-14. – Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;

b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. » ;

6° L'article R.\* 421-17 est ainsi modifié :

a) Le septième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à deux mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code. » ;

b) Le huitième alinéa est supprimé.

**Art. 3.** – L'article R.\* 431-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

a) Les deuxième à quatrième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. » ;

b) Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »

**Art. 4.** – Le septième alinéa de l'article R.\* 431-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les mots : « surface hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher » ;

2° Les mots : « , ainsi que leur surface hors œuvre brute lorsque le projet n'est pas situé dans un territoire couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu » sont supprimés.

**Art. 5.** – I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au cinquième alinéa de l'article R.\* 111-18-9, après les mots : « surface hors œuvre nette », sont ajoutés les mots : « dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article R.\* 131-26, après les mots : « surface hors œuvre nette », sont ajoutés les mots : « dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher ».

II. – Au *b* du 4° de l'article 310-0 H de l'annexe II du code général des impôts, après les mots : « hors œuvre nette », sont ajoutés les mots : « dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher ».

**Art. 6.** – Dans toutes les dispositions réglementaires autres que celles mentionnées aux articles précédents, les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « surface développée hors œuvre », « surface hors œuvre nette de planchers », « surface de plancher développée hors œuvre nette », « plancher hors œuvre net », « surface de plancher hors œuvre brute », « superficie hors œuvre nette », « superficie hors œuvre nette (SHON) », « superficie du plancher hors œuvre nette » et « superficie hors œuvre brute » sont remplacés par les mots : « surface de plancher ».

**Art. 7.** – Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Art. 8.** – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, le ministre de la culture et de la communication et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2011.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,*  
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*Le ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*  
FRANÇOIS BAROIN

*La ministre du budget, des comptes publics  
et de la réforme de l'Etat,  
porte-parole du Gouvernement,*  
VALÉRIE PÉCRESSE

*Le ministre de la culture  
et de la communication,*  
FRÉDÉRIC MITTERRAND

*Le secrétaire d'Etat  
auprès de la ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
chargé du logement,*  
BENOIST APPARU