

ORDONNANCE

**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: DEVL1122392R

Le Président de la République,

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

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, notamment son article 25 ;

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

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

**Article 1**

L'article L. 112-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

**Article 2**

Au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, les mots : « création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante » sont remplacés par les mots : « création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ».

### **Article 3**

Dans toutes les dispositions législatives, 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 », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher ».

### **Article 4**

A compter de la publication de la présente ordonnance, les modifications des plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instituée par cette ordonnance sont approuvées selon la procédure de modification simplifiée prévue par le septième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

A compter de la publication de la présente ordonnance, les modifications des plans de prévention des risques naturels, des plans de prévention des risques miniers et des plans de prévention des risques technologiques ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instituée par cette ordonnance sont approuvées selon la procédure de modification prévue par le II de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement.

Les modifications prises en application des deux alinéas précédents entreront en vigueur au plus tôt le 1er mars 2012.

A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.

A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans de sauvegarde et de mise en valeur devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.

### **Article 5**

Les articles 1er à 3 de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1er mars 2012.

Toutefois, les demandes de permis et les déclarations préalables déposées, en application de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, avant le 1er mars 2012 et sur lesquelles l'autorité compétente se prononce après cette date sont délivrées au regard des

dispositions faisant référence à la surface hors œuvre nette ou à la surface hors œuvre brute applicables avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Dans les zones d'aménagement concerté, les valeurs exprimées en surfaces hors œuvre nette ou en surface hors œuvre brute dans les cahiers des charges de cession de terrains signés avant le 1er mars 2012 doivent s'entendre, à compter de cette date, en valeurs exprimées en surface de plancher au sens de la présente ordonnance. Toutefois, lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher sont inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en surface hors œuvre nette, l'acquéreur peut demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier d'un droit à construire correspondant à celui résultant du calcul en surface hors œuvre nette.

Dans les lotissements autorisés à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, lorsque la surface hors œuvre nette a été répartie par le lotisseur, le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur un terrain est identique au nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette qui a été autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots. Toutefois, lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher sont inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en surface hors œuvre nette, l'acquéreur peut demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier d'un droit à construire correspondant à celui résultant du calcul en surface hors œuvre nette.

## **Article 6**

Le Premier ministre, la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, 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 responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait le 16 novembre 2011.

Nicolas Sarkozy

Par le Président de la République :

Le Premier ministre, François Fillon

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

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