

Les essentiels

LA SURFACE DE PLANCHER, L'EMPRISE AU SOL

La Surface Plancher

Suite à la loi Grenelle 2 adoptée en juillet 2010, le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Depuis le 1er mars 2012, la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) sont remplacées par une seule et unique surface dite « surface de plancher ».

La **surface de plancher** est la somme des surfaces de **planchers** de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**

Ne sont pas pris en compte les 8 éléments suivants :

- 1• les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2• les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- 3• les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- 4• Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules
- 5• les surfaces de plancher des combles non aménageables
- 6• les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (hors maisons individuelles), y compris les locaux de stockage de déchets
- 7• les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, et desservis par des parties communes (hors maisons individuelles)
- 8• une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Les valeurs exprimées en SHON ou SHOB dans les PLU, les POS, les PPR, se lisent directement en surface de plancher :

- $1 \text{ m}^2 \text{ de SHON} = 1 \text{ m}^2 \text{ de surface de plancher}$
- $1 \text{ m}^2 \text{ de SHOB} = 1 \text{ m}^2 \text{ de surface de plancher}$
- $\text{Le COS} = \text{surface de plancher} / \text{surface du terrain}$

L'emprise au sol

Elle est complémentaire de la surface de plancher : elle permet de traiter le cas des constructions ou parties de construction non constitutives de surface de plancher.

L'emprise au sol d'une construction est la **projection verticale au sol du volume**, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

Sont concernés par cette notion plus particulièrement : les abris voitures couverts mais non clos, les appentis, préaux, les bâtiments agricoles ouverts (hangars).

Lorsque les champs d'application du permis de construire et de la déclaration préalable sont fixés en fonction de la surface créée par le projet, il convient de prendre en compte à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol. De même, pour déterminer la nécessité de recourir à l'architecte, les seuils fixés par l'article R.431-2 du code de l'urbanisme s'apprécient au regard de la surface de plancher **et** de l'emprise au sol.

Réforme de la fiscalité liée à l'aménagement

Créée par la loi de finance du 29 décembre 2010, la taxe d'aménagement vient remplacer la Taxe locale d'Équipement, la Taxe départementale Conseil en Aménagement et urbanisme et les PAE.

Son mode de calcul est basé sur 3 critères
ASSIETTE X VALEUR X TAUX

L'assiette

L'assiette de la surface taxable : ce n'est ni la surface plancher, ni la SHON !

Elle résulte du calcul de la surface de plancher + la surface de l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur + les vides et trémies affectées aux ascenseurs et escaliers.

Pour les aménagements ou installations soumis au code de l'urbanisme, la taxe sera évaluée soit à l'unité soit au m² suivant les cas.

Exemples : Aires de stationnement clos et couverts = taxe au m²
Emplacements de stationnement non clos, ni couverts = taxe à l'unité

La valeur

un abattement s'applique sur la valeur forfaitaire du m² de construction. Cette valeur pour l'année 2012 était de 693 €uros du m² et l'abattement de 50 % soit une valeur de 346 €uros du m².

Qui peut bénéficier de cet abattement ?

- les locaux financés en PLUS / PLS / LES / LLS / PSLA
- les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation
- les locaux à usage industriel et artisanal
- les parcs de stationnement couverts à usage commercial

Le taux

il comporte 3 volets, le taux communal fixé par la collectivité, le taux départemental avec un coefficient de 1,3 et le Taux RAP fixé à 0,4.

Les exonérations : qui peut en bénéficier ?

De fait :

- les constructions et aménagements publics ou affectés au service public
- les locaux d'hébergement financés en PLAI
- les locaux d'exploitation, les coopératives agricoles et les centres équestres
- les constructions < ou = à 5 m²
- les constructions en ZAC, Opération d'Intérêt National, Périmètre Urbain Partenarial

Sous conditions :

- les aménagements prescrits dans le cadre d'un PPR Plan de Prévention des Risques
- les reconstructions à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans
- la reconstruction des locaux sinistrés.