

**URBANISME****Plan local d'urbanisme**

Approbation du dossier de modification simplifiée

**EXPOSE DES MOTIFS****Rappel de la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme**

En principe, le Plan local d'urbanisme, document réglementaire à la fois prospectif et évolutif, est modifié ou révisé par délibération du Conseil municipal après enquête publique comme le prévoit l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le législateur, par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a assoupli de manière importante cette modalité puisqu'il a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (nouveaux articles R. 123-20-1 et R.123-20-2 du code de l'urbanisme).

Cette procédure est dite allégée dans la mesure où le recours à l'enquête publique est remplacé par une période de porter à connaissance ne nécessitant qu'une délibération motivée de l'organe délibérant.

Elle se déroule en six phases à savoir :

- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs,
- Publication par voie d'affichage précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ainsi que dans un journal diffusé dans le Département,
- Période de porter à connaissance, d'une durée d'au moins un mois, permettant de rendre public le projet de modification simplifiée ainsi que l'exposé de ses motifs et de recueillir les observations du public par la mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie,
- Clôture de la consultation,
- Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée du Conseil municipal et affichage en Mairie pendant une durée d'un mois,
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification simplifiée.

## **Contexte dans lequel s'inscrit la présente procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme**

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967, la surface hors oeuvre brute (SHOB) et la surface hors oeuvre nette (SHON) sont utilisées pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives au champ d'application des autorisations d'urbanisme et à la détermination des possibilités de construire sur un terrain. Or, ces deux surfaces sont devenues au fil du temps peu représentatives de la surface réellement habitable des bâtiments et des logements du fait de la complexité de leur calcul.

En outre, le calcul de la SHOB et SHON s'est révélé contraire à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, qui constitue un des axes forts du Grenelle de l'Environnement.

Une réforme des surfaces prises en compte dans le droit de l'urbanisme s'imposait donc, afin d'unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher en remplaçant la SHOB et la SHON par une surface unique : la surface de plancher.

Dans ce contexte, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2), a autorisé le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance (article 25) en matière d'urbanisme.

Ainsi, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 définit la surface de plancher, prise en compte dans le droit de l'urbanisme, comme étant « une surface close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment », déduction faite de certaines surfaces.

Son mode de calcul permet de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments (contrairement à la SHOB et à la SHON).

Outre les trémies et les vides, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

C'est un décret en Conseil d'Etat n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 qui vient préciser les conditions des surfaces déductibles (article 1<sup>er</sup> modifiant l'article R.112-2 du code de l'urbanisme) à savoir :

« 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. »

Il définit aussi la notion d'emprise au sol (article 2 modifiant l'article R.420-1 du code de l'urbanisme) comme suit : « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Cette réforme apparaît comme une mesure de simplification permettant de faciliter la mise en oeuvre des projets, tout en accompagnant la densification et en favorisant la performance énergétique.

Elle entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 pour laisser aux professionnels le temps de s'adapter à cette unique surface de plancher.

Toutefois, les demandes d'autorisation déposées avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 et encore en cours d'instruction demeureront instruites selon les dispositions faisant référence à la SHOB et à la SHON.

De plus, dans les lotissements et les Zones d'aménagement concerté (ZAC) pour les opérations en cours le 1<sup>er</sup> mars 2012, les acquéreurs de terrains pourront demander à bénéficier du maintien du système précédent à l'occasion de la demande d'autorisation d'urbanisme si le passage à la surface de plancher se traduit par une perte de constructibilité.

En outre, pour les documents d'urbanisme qui n'auront pas fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée à la date du 1<sup>er</sup> mars 2012, la surface de plancher se substituera automatiquement à la SHOB et à la SHON dans les documents qui composent le Plan local d'urbanisme.

Pour sa part, la ville d'Ivry-sur-Seine a fait le choix de porter à la connaissance du plus grand nombre cette réforme d'urbanisme, en mettant à disposition du public du 13 février 2012 au 16 mars 2012 inclus, le présent exposé des motifs.

Au vu de ce qui vient d'être exposé ci-dessus, je vous propose d'approuver la présente modification simplifiée du Plan local d'urbanisme.

N.B. : A noter que la surface de plancher se distingue de la surface de plancher fiscale applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement (article L.331-10 du code de l'urbanisme), laquelle entre également en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 (voir tableau ci-joint).

P.J. : - tableau

- dossier de modification simplifiée du PLU (consultable en séance)

## **URBANISME**

### **Plan local d'urbanisme**

Approbation du dossier de modification simplifiée

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

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° 2011-2054 du 29 décembre, 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 susvisée,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-13-3, R.123-20-1et 2 et R. 112-2,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010 et 28 avril 2011 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

vu sa délibération en date du 26 janvier 2012 approuvant une modification simplifiée du Plan local d'urbanisme,

considérant qu'un nouveau dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme, composé d'un exposé des motifs et d'un registre de concertation, a été mis à disposition du public du 13 février au 16 mars 2012 inclus,

considérant que l'objectif de cette modification simplifiée était d'informer le public de la substitution de la surface de plancher à la surface hors oeuvre brute et hors oeuvre nette, à compter du 1er mars 2012, dans les documents qui composent le Plan local d'urbanisme,

vu le dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme, ci-annexé,

vu l'avis de la Commission urbanisme en date du 14 mars 2012,

### **DELIBERE**

par 39 voix pour et 6 abstentions

**ARTICLE 1 :** APPROUVE le dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**ARTICLE 2 :** DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE 3 :** PRECISE que la présente délibération et le dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

RECU EN PREFECTURE

LE 4 AVRIL 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 4 AVRIL 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 4 AVRIL 2012