



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 37703

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de M. le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur les inquiétudes de la profession agricole concernant la réforme de la surface de plancher, qui substitue la surface de plancher à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme impacte les constructions agricoles, puisque désormais tous les bâtiments clos et couverts de plus de 1,80 mètre de hauteur comptabilisent de la surface de plancher. Les exploitations agricoles situées en zones constructibles, et plus particulièrement les serres de production, sont donc principalement concernées par cette réforme. En effet, alors qu'auparavant elles comptabilisaient seulement de la SHOB, les serres de plus de 1,80 mètre de hauteur comptent désormais comme de la surface de plancher. Or de nombreux agriculteurs, notamment dans les Alpes-Maritimes, poursuivent leurs activités malgré un classement de leurs parcelles en zone constructible soumise à un COS. Du fait de la rareté et du coût particulièrement élevé du foncier dans ce département, ces exploitations optimisent l'espace et les serres sont implantées avec une densité bien plus importante que ne le prévoit un COS réglementé. Les agriculteurs craignent de devoir cesser leurs activités s'ils ne peuvent les valoriser et les développer, du fait de cette contrainte urbanistique. Il lui demande donc s'il entend répondre aux demandes des agriculteurs, qui souhaitent que l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme soit complété et que les bâtiments agricoles soient clairement identifiés comme des surfaces à déduire de la surface de plancher.

Texte de la réponse

Les serres de production et les autres bâtiments agricoles sont constitutifs de surface de plancher dans la mesure où ils sont clos et couverts, en application des dispositions de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme issues du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012. Avant le 1er mars 2012, les serres de production et les locaux d'exploitations agricoles étaient certes d'ores et déjà considérés comme constitutifs de surface de plancher. Toutefois, ces surfaces de plancher n'étaient pas comptabilisées dans le calcul de la surface hors œuvre nette (SHON), pour des motifs fiscaux et non au regard de considérations relevant de l'application du droit des sols. Ainsi, n'étant pas constitutives de SHON, les surfaces concernées n'entraient pas dans l'assiette de la taxe locale d'équipement. Depuis le 1er mars 2012, la taxe locale d'équipement a été remplacée par la taxe d'aménagement. Les serres de production et les locaux d'exploitations agricoles sont exonérés du paiement de cette taxe, en application des articles L. 331-7 et L. 331-8 du code de l'urbanisme. Concernant l'application du coefficient d'occupation des sols (COS), les effets de la réforme intervenue le 1er mars 2012 peuvent être pris en considération par le biais d'une évolution du document d'urbanisme. La fixation d'un COS ne figure pas en effet parmi les règles devant obligatoirement figurer dans les documents d'urbanisme. Il est donc possible de supprimer le COS applicable dans la zone où sont situés les bâtiments agricoles. Cette suppression peut être circonscrite aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37703

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement durable et énergie

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 septembre 2013](#), page 9578

Réponse publiée au JO le : [12 novembre 2013](#), page 11845