

La « surface de plancher » remplace la Shob et Shon :

Réforme de l'urbanisme

Le gouvernement a récemment légiféré en matière d'urbanisme dans le cadre de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE du 12.7.10) et a ainsi notamment engagé une simplification de la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Aujourd'hui il faut se référer aux notions de surface *hors œuvre brute* (Shob) et surface *hors œuvre nette* (Shon). Ces notions sont remplacées par une définition unique de la **surface de plancher**.

C'est l'ordonnance du 16 novembre 2011 (prochainement suivi d'un décret d'application) qui donne les détails de cette nouvelle définition. La surface de plancher à prendre en compte lors d'une demande de permis de construire s'entend désormais comme suit : « *il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment* ».

Avec cette définition, on ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, les demandeurs soucieux de renforcer l'isolation de leur habitation, par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments, ne seront plus impactés dans leur droit à construire. Par ailleurs, la non prise en compte des murs extérieur dans le calcul de la surface de plancher permet de dégager un bonus en terme de constructibilité évalué à 10 % en moyenne.

Entrée en vigueur de la réforme : 1^{er} mars 2012.

La date du 1^{er} mars 2012 a été retenue dans la mesure où elle correspond à la date d'entrée en vigueur de la réforme de la *fiscalité de l'aménagement*, introduite par la loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (voir notre Flash Info n°10).

En ce qui concerne les demandes de permis de construire et de déclarations préalables en cours d'instruction au moment de l'entrée en vigueur de la réforme, c'est-à-dire déposées avant le 1^{er} mars 2012 et sur lesquelles l'autorité administrative n'a pas encore statué, l'instruction sera effectuée avec les règles qui prévalaient avant cette date.

Pour les commune : à compter du 17 novembre 2011, toute modification des règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des plans d'occupation des sols (POS) ayant pour seul objet la prise en compte de la nouvelle définition de la surface de plancher, devra être approuvée selon la procédure de modification simplifiée. Cette procédure est peu contraignante car elle n'implique pas la tenue d'une enquête publique mais simplement de porter à connaissance du public la modification envisagée, qui n'entrera en vigueur qu'au 1^{er} mars 2012.

Retrouver la brochure complète du Ministère du Développement Durable, des Transports et du Logement sur www.developpement-durable.gouv.fr

Sources : developpement-durable.gouv ; ANIL ; Legifrance

La Maison de l'Habitat Durable vous accompagne dans votre projet de construction
04 95 52 53 26 ou www.habitatdurable-capa.fr

Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien 

INFORMATIONS
CONSEILS
DOCUMENTATIONS
ORIENTATIONS