SCP SAULNIER-NARDEUX
182, rue Grande
77300 FONTAINEBLEAU
Tél : 01.64.22.20.23 Fax : 01.60.72.79 61
Email : marsana@club-internet.fr
Site Internet : http://www.avocats-saulnier-nardeux.com

URBANISME

DISPARITION DE LA SHON ET DE LA SHOB AU PROFIT DE LA SURFACE DE PLANCHER

Une importante modification va intervenir en droit de l'urbanisme à compter du 1er Mars 2012.

En effet, l'ordonnance n° 2011-1539 du 6 Novembre 2011 va entrer en vigueur à cette date.

Elle a pour effet de faire disparaître les notions de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au profit de la notion de « Surface plancher ».

La nouvelle surface sera « la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ».

Il s'agit d'une application de la Loi Grenelle 2.

En effet, le nouveau mode de calcul ne prend pas en considération les murs extérieurs.

Dés lors, elle est plus favorable aux constructions environnementales : il n'est plus nécessaire d'opter pour des murs peu épais pour maximiser les droits à construire.

En outre, elle améliore la constructibilité, à condition toutefois que les règles d'urbanisme locales restent constantes.

Les impôts seront calculés sur la nouvelle surface de plancher, et non plus sur la surface SHON.

Le décret n° 2011-2054 du 29 Décembre 2011 est venu préciser les conditions d'application de l'ordonnance.

Ce texte modifie totalement l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme en définissant la notion de surface plancher.

Il crée par ailleurs une nouvelle notion, l'emprise au sol, qui doit être prise en compte cumulativement avec la surface de plancher pour déterminer l'autorisation d'urbanisme à demander.

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction, et comprend donc des constructions qui ne sont pas constitutives de surfaces de plancher.

Enfin, le recours à un architecte est désormais obligatoire pour toutes constructions nouvelles entrainant la création d'une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 180 m².