

De la disparition des SHON et SHOB à la naissance de la surface de plancher

Les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) sont remplacées à compter du **1^{er} mars 2012** par une définition unique : la surface de plancher.

Cette dernière définition sera prise en compte pour déterminer l'autorisation d'urbanisme nécessaire (permis de construire ou déclaration préalable) pour les travaux et projets de construction.

La surface de plancher est «la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

Par ailleurs, on ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

Cependant, cette définition est différente de **la surface de plancher fiscale** applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement. Ainsi, cette dernière s'entend comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies ».

Ainsi, à l'occasion d'un projet de construction, on déterminera l'autorisation d'urbanisme nécessaire en fonction de la surface de plancher et on devra opérer un autre calcul pour fixer le montant de la taxe d'aménagement.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} mars 2012. Néanmoins, les autorisations d'urbanismes (demandes de permis et déclarations préalables) en cours d'instruction avant le 1^{er} mars 2012 mais sur lesquelles l'autorité administrative compétente ne s'est pas encore prononcée, seront instruites selon les dispositions applicables avant le 1^{er} mars 2012.

Concernant la surface de plancher et les documents d'urbanisme, à compter du 17 novembre 2011, la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme sera de mise si cette modification a pour seul objectif d'inscrire la nouvelle définition de la surface de plancher.

Texte de référence : ordonnance du 16 novembre 2011



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



3^{ème} trimestre 2011 :

120.95 soit + 1.90 %

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 9 décembre 2011