

URBANISME PRATIQUE

LETTRE BIMENSUELLE

Réforme de la surface de plancher

Les règles de surface des constructions - la surface hors œuvre brute (Shob) et la surface hors œuvre nette (Shon) - dont les professionnels déplorait la complexité viennent d'être réformées par l'ordonnance du 16 novembre 2011, JO 17/11/2011, p. 19277. Désormais, la surface de plancher « s'entend de 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 » (art. L. 112-1, code de l'urbanisme). Il en résulte que les notions de Shon et de Shob disparaissent.

Procédure de modification simplifiée pour prendre en compte la réforme

L'ordonnance entre en vigueur le 1^{er} mars 2012 ; les valeurs exprimées en Shon et en Shob dans les PLU, POS, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront être exprimées en surface de plancher (art. 4). Toutefois, les auteurs de l'ordonnance ont voulu faciliter sa mise en œuvre. Les communes pourront aisément modifier leur document d'urbanisme. Les modifications des PLU, POS et plans d'aménagement de zone ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher pourront être approuvées selon la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

Disposition transitoire pour les demandes de permis de construire

Toutefois, les demandes de permis et les déclarations préalables déposées avant le 1^{er} mars 2012 et sur lesquelles l'autorité compétente se prononce après cette date seront délivrées au regard des dispositions faisant référence à la Shon ou à la Shob applicables avant la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

L'ordonnance devra être complétée par un décret - pas encore été publié - mais dont les dispositions sont connues. Le décret retranchera de la surface de plancher : 1° les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° les vides et des trémies liées aux escaliers et ascenseurs ; 3° les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ; 4° des surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° les surfaces de plancher des combles non aménageables ; 6° les 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° les 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° une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'ESSENTIEL

Permis de construire

Un voisin peut obtenir l'annulation du permis si le dossier de demande est insuffisant P.2

Voirie

La création d'une rue piétonne ne peut pas priver le riverain d'accéder à son domicile avec une automobile P.3

Domaine public

Quand la commune délivre une autorisation d'occuper le domaine public, elle n'est pas tenue d'organiser une publicité et une mise en concurrence P.3

Domaine privé

Une voie qui ne dessert que quelques parcelles peut appartenir au domaine privé P.4

Plan local d'urbanisme

La commune doit utiliser la procédure de révision et non de modification lorsque le PLU prévoit la création d'une déviation routière, source de nuisances sonores et visuelles P.5

Dossier

Le juge administratif peut annuler partiellement le permis P.6,7

Retrouvez **Urbanisme Pratique**
sur internet

Pour accéder aux articles parus dans
Urbanisme Pratique depuis l'an 2000 :
www.editionsormon.com