

Objectif de la lettre :

Transmettre à nos partenaires une information régulière sur nos activités et notre actualité, les services que nous sommes à même de leur proposer ainsi que des points techniques ou réglementaires qu'il nous paraît intéressant de mettre en avant.

Toutes nos lettres peuvent être consultées ou téléchargées sur notre site (rubrique "dossiers en consultation")

Quelques bâtiments livrés en 2011 ...



Boiron Antibes



Technidata



Mestre Aubade



Laboratoires Richard



Peizl R&D

Adieu la SHON, voici la surface de plancher!...

Une ordonnance publiée au J.O. le 17 Novembre 2012 donne une nouvelle méthode de calcul des surfaces de plancher visant à unifier les modes de calcul des surfaces.

Ainsi, à compter du 01 Mars 2012, La SHOB et la SHON laisseront place à la seule "surface de plancher", surface close et couverte de hauteur sous plafond >1,80 m. calculée à l'intérieur des murs, ce qui ne pénalisera plus les constructions avec une forte épaisseur d'isolant.

Ci après les extraits du texte réglementaire avec quelques rappels concernant les déductions.

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif :	Nombres d'affaires actives en cours : 26	
9 personnes + 1 contrat apprentissage	Dont avants projets : 8	Dont DCE : 12 (avec affaires en consultation : 4)
	Dont chantiers : 6	

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

SARL au capital de 30 000 Euros - RCS Vienne B 403 328 651

Résidence du Lac - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : aim.sarl@wanadoo.fr - site : www.aim-ingenierie.com

Une ordonnance du 16 Novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme remplace les notions de SHOB et SHON par la « surface de plancher ».

Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 (extraits)

Art. 1^{er}

La surface de plancher de la construction 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. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces 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.»

Commentaire : Ne sont donc pas comptées dans les surfaces de plancher toutes les surfaces non closes et couvertes, de hauteur sous plafond < 1,80 m., mais également les déductions admises par la circulaire du 12/11/1990 à savoir :

« tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte-charges, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu pour son instruction.

Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors oeuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur. »

Art. 2

Au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme (relatif au seuil permettant un dépassement du COS pour permettre l'extension des bâtiments d'habitation) , les mots : « création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante » sont remplacés par les mots : « création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ».

Art. 3

Dans toutes les dispositions législatives, les mots : « surface hors oeuvre nette », « surface de plancher hors oeuvre nette », « surface développée hors oeuvre nette », « surface hors oeuvre brute », « plancher hors oeuvre nette », « surface de plancher développée hors oeuvre », « superficie hors oeuvre nette », « surface développée hors oeuvre » et « surface de plancher développée hors oeuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher ».

Art. 5

Les articles 1er à 3 de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1er mars 2012. Toutefois, les demandes de permis et les déclarations préalables déposées, en application de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme, avant le 1er mars 2012 et sur lesquelles l'autorité compétente se prononce après cette date sont délivrées au regard des dispositions faisant référence à la surface hors oeuvre nette ou à la surface hors oeuvre brute applicables avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.