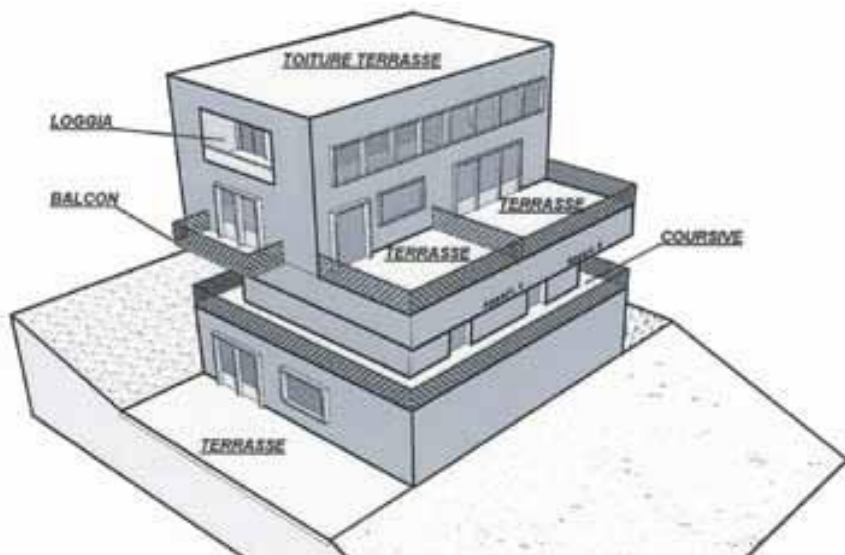


LA SURFACE DE PLANCHER :

Nouvelle référence pour le calcul des droits à bâtir

Depuis le 1er mars 2012, la SHON et la SHOB ont disparu au profit d'une nouvelle surface unique : la surface de plancher (SP).

Définition : la SP est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée au nu intérieur des façades, après les déductions suivantes :



(du point 1 au point 5 : déductions maison individuelles)

(du point 1 au point 8 : déductions bâtiments collectifs)

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des 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) Des 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) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Ce nouveau mode de calcul privilégie donc les constructions énergétiquement vertueuses, puisque l'épaisseur des murs n'est plus prise en compte.

Cependant, les déductions à effectuer sont différentes de celles antérieurement déduites de la SHOB et un distinguo est fait entre les bâtiments collectifs et les maisons individuelles (1) 2).

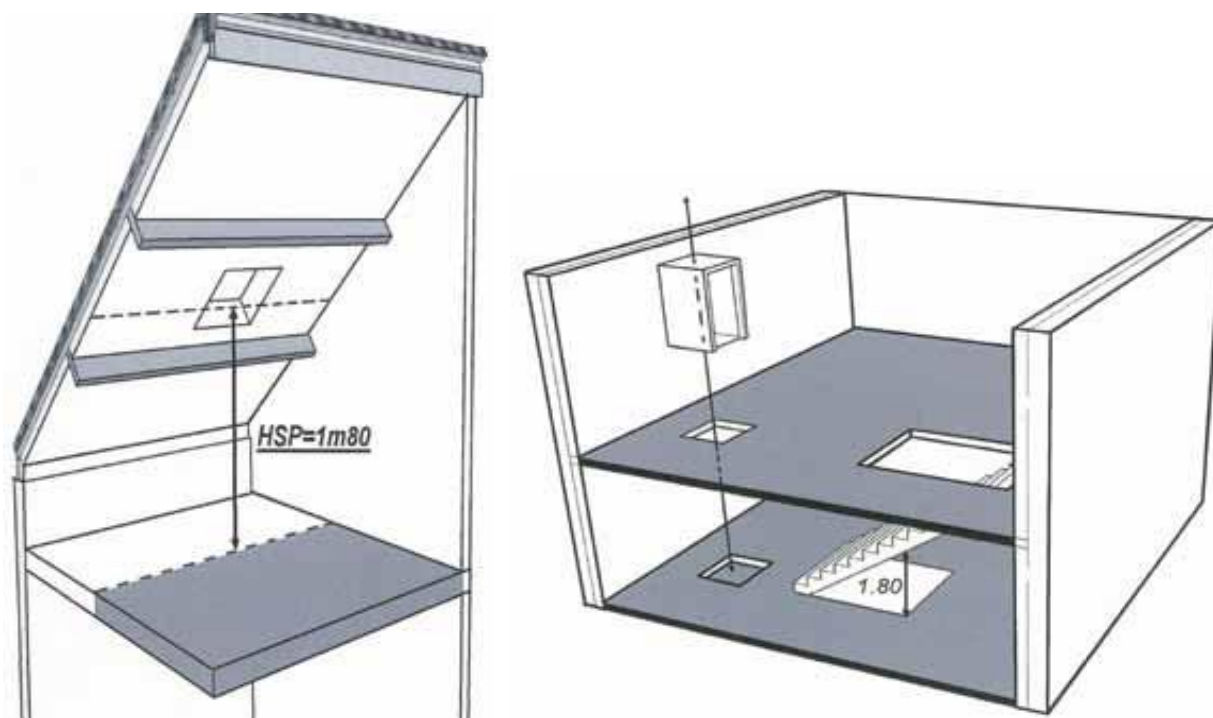
Pour les maisons individuelles, on notera les différences suivantes :

Déductions MI AVANT le 1er mars 2012	Déductions MI APRES le 1er mars 2012
5 % au titre de l'isolation	Pas de déduction car la SP est calculée au nu intérieur des façades
Surfaces de hauteur sous plafond < 1,80 m si elles sont situées en combles ou en sous-sol	Surfaces de hauteur sous plafond < 1,80 m tous niveaux confondus
Surfaces des locaux techniques (chaufferie, stockage des ordures ménagères) situés en sous-sol	Surfaces des locaux techniques des habitations collectives. Pas de déduction pour les maisons individuelles
Surfaces des caves situées en sous-sol	Surfaces des caves desservies par une partie commune. Pas de déduction pour les maisons individuelles

Remarque : seules les caves et locaux techniques d'une hauteur sous-plafond < 1,80 m pourront donc bénéficier de la déduction.

Partie grisée : SP

Partie blanche : à déduire



Ce qu'il faut retenir :

Toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de construire modificatif, déclaration préalable) ne doit plus faire référence à la SHON ou à la SHOB, mais à la SP (existante, créée, transformée, démolie) calculée selon les modalités précisées ci-dessus.

Les formulaires de déclaration ont donc été modifiés en ce sens (3). Vous devez utiliser les CERFA référencés XXXXX.*02