

Droit de l'urbanisme : deux nouvelles surfaces à retenir

La notion de « surface de plancher », instituée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 en remplacement de la surface hors œuvre brute (Shob) et de la surface hors œuvre nette (Shon), a été précisée le 29 décembre 2011 (*décret n° 2011-2054, JO du 30*). Cette

nouvelle surface se définit par 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 éventuels espaces vides du plancher (trémies, etc.). Le texte

introduit aussi une seconde nouvelle notion, celle « d'emprise au sol », qui sera utilisée pour déterminer l'autorisation d'urbanisme applicable (déclaration préalable, permis de construire, etc.). Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} mars 2012.