

Suppression de la SHON : ordonnance du 16 novembre 2011

Dans le cadre de la réforme fiscale et afin d'harmoniser les surfaces prises en compte pour le calcul de la nouvelle Taxe d'Aménagement (TA, se substituant à la TLE), qui sera assise sur une surface fiscale dite « de plancher », cette nouvelle ordonnance supprime la SHON et toutes les autres références du code de l'urbanisme (SHOB, Surface habitable, ...) pour ne plus parler que de « surface de plancher », mesurée au nu intérieur des bâtiments.

Un décret est à paraître pour indiquer quelles seraient éventuellement les surfaces non comprises dans la surface de plancher (aires de stationnement, caves ou celliers, combles et locaux techniques, ...).

A noter toutefois que la Taxe d'Aménagement a expressément inclus tous ces locaux dans la « surface de plancher fiscale », sous réserve d'une hauteur sous plafond de 1,80 m.

Impact de cette ordonnance : une perte de constructibilité.

Exemple : là où un COS de 0,30 sur un terrain de 500 m² autorisait 150 m² de SHON, on aura désormais 150 m² de surface de plancher (inclus combles, garages, et sous-sols d'une hauteur sous plafond > à 1,80m).

Cette ordonnance entre en vigueur le 1^{er} mars 2012, en même temps que la TA.

Pour ne pas pénaliser les futurs demandeurs de Permis de Construire, l'ordonnance prévoit que les collectivités peuvent modifier leur COS par une modification simplifiée du POS/PLU.

Au terme de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme : « la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. »

Il est donc possible, d'ici le 1^{er} février 2012, d'adopter en Conseil Municipal une modification simplifiée du POS visant à intégrer cette nouvelle définition de surface et en majorant en conséquence le COS afin de limiter les effets de cette nouvelle ordonnance.