

ARTICLE R112-2 Code de l'urbanisme

La SHOB Surface Hors Oeuvre Brute

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La SHON Surface Hors Oeuvre Nette

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a • Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial
- b • Des surfaces de plancher hors oeuvre des balcons, des toitures-terrasses, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c • Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d • Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e • D'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

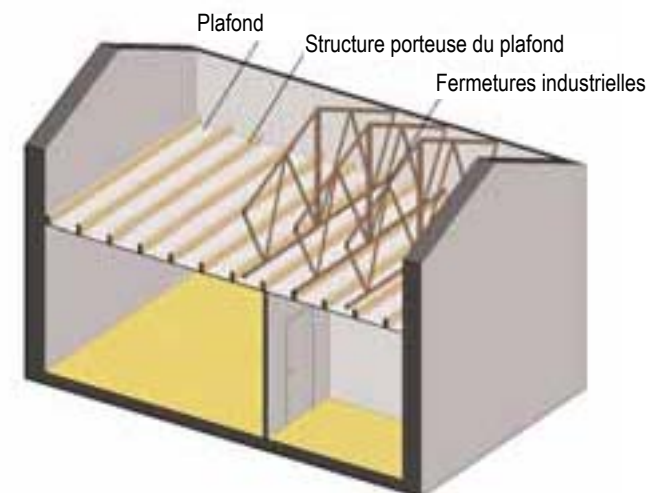
La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) est la surface de tous les planchers mesurés à l'extérieur des murs. C'est à partir de la SHOB que pourra être déterminé la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

• Eléments constitutifs de la SHOB :

- Les sous-sols
- Les stationnements dans la construction
- Les terrasses à plus de 0,60 m du sol naturel
- Les auvents, s'ils sont soutenus par des poteaux, les balcons, les loggias
- Les surfaces non closes en rez-de-chaussée
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanine et galerie
- Les toitures-terrasses accessibles ou non
- Les combles y compris les surfaces inférieures à 1,80 m sous plafond

• Eléments non constitutifs de la SHOB :

- Les auvents qui constituent une simple avancée de toiture devant une baie ou une façade
- Les terrasses à moins de 0,60 m du sol naturel
- Les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, ou marquises
- Tous vides occasionnés par les trémies d'escalier (trou de l'escalier), d'ascenseur, les marches des escaliers, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès



Ici les combles ne peuvent être aménagés.
Cette SHOB est à déduire pour le calcul de la SHON

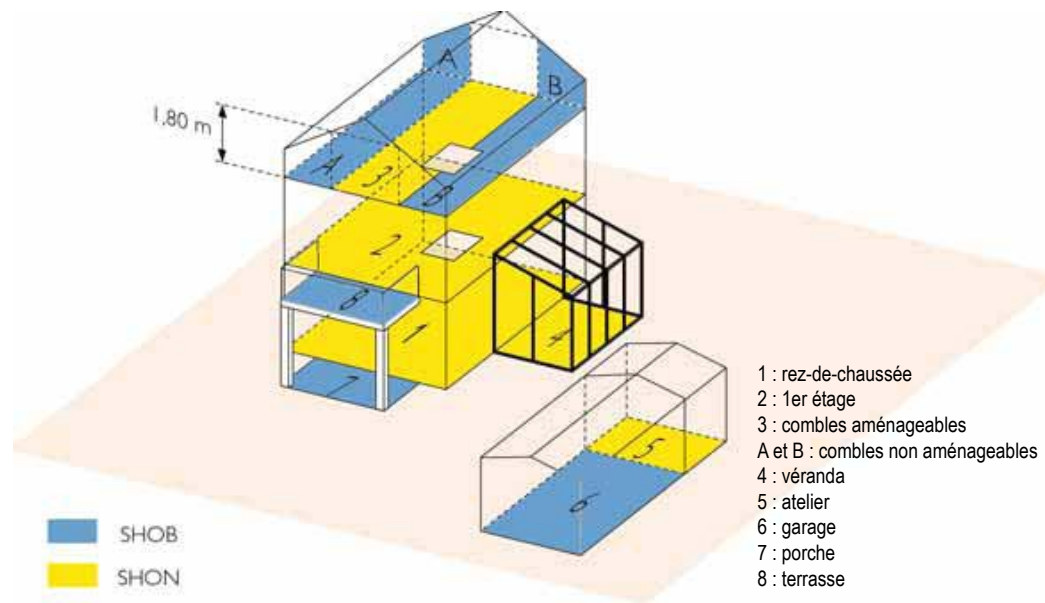


Schéma de surfaces

Exemple de calcul :

Calcul de la SHOB

Toutes surfaces de plancher construites, soit :
SHOB = 1+2+3+A+B+4+5+6+7+8

Calcul de la SHON

On enlève à la SHOB :

- les surfaces consacrées au stationnement (6)
- les porches non clos (7)
- les terrasses (8)
- la partie des combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m (A et B)
- les parties de sous-sols non aménagés (sans fenêtre) quand il y en a soit :

$$SHON = SHOB - (6+7+8+A+B)$$

La surface de plancher de chaque niveau doit être mesurée à l'extérieur des murs (quel qu'en soit l'épaisseur).

La SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) est le résultat de la soustraction de certaines surfaces à la SHOB.

• Surfaces à déduire de la SHOB :

1 - **les combles et les sous-sols non aménagés** pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Les critères sont les suivants pour les combles et sous-sols non aménagés :

- le critère de hauteur : sont considérées comme non aménagées les surfaces de plancher qui présentent des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m.
- un critère d'affectation : sont considérés comme non aménagés certains locaux par leur nature : les caves si elles sont enterrées et n'ont pas de fenêtres.
- un critère d'accessibilité : il s'agit par exemple de combles dont le sol ne peut pas supporter de charge (sol constitué par le plafond de l'étage inférieur), cela doit apparaître très clairement sur les plans de permis de construire ; ou de combles dont l'encombrement de la charpente les rendent inutilisables (exemple ferme industrielle Schéma I).

2 - **les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, et les surfaces non closes des rez-de-chaussée.**

3 - **les bâtiments ou parties de bâtiments réservés pour le stationnement des véhicules.** Garage dans la construction ou séparé de la construction.

4 - **la déduction forfaitaire relative à l'isolation** des locaux à usage d'habitation (pris en compte dans le formulaire de permis de construire).

Abattement de 5 % de la surface résultant de la SHOB moins les surfaces 1, 2, 3 ci-dessus soit : $[SHOB - (1+2+3)] \times 0,95 = SHON$

5 - **la déduction spécifique aux opérations de réfection** d'immeubles à usage d'habitation dans la limite de 5 m² par logement :

Les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (exemple création de salle de bains s'il n'en existe pas dans le logement) ; les surfaces de plancher, des loggias, des balcons et des surfaces non closes en rez-de-chaussée, fermées à l'occasion du projet.