

LES SURFACES HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

(L 112-1, R 112-1, R 112-2)

DÉFINITIONS

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La S.H.O.B. est égale :

- A la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façade («hors oeuvre») et au niveau supérieur du plancher

- Y compris :

- combles et sous-sols, aménageables ou non
- balcons, loggias
- toitures-terrasses, même inaccessibles

- Non compris les éléments ne constituant pas de la surface de plancher (circ.12.11.99) :

- terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- saillies à caractère décoratif (acrotères,...)
- vides ne constituant pas de surface de plancher (trémies d'escalier ou d'ascenseur, rampes d'accès...)

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La S.H.O.N. est égale à la S.H.O.B. après déduction de :

- Surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture < 1,80m)
- Surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée (cf. circulaire du 27 juillet 1999)
- Surfaces des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, à caractère commercial ou non.
- 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 stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (*décret du 26/12/2000*)
- Surface égale à 5 % de la S.H.O.N. affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux)
- Déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles d'habitation, dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène
- Déduction de 5 m² pour les logements individuels ou collectifs respectant les règles d'accessibilité aux personnes handicapées

FINALITES (la SHON est déclarée par le demandeur sous sa responsabilité)

1- APPLICATION DES REGLES D'URBANISME :

- Mesurer l'importance d'une construction et déterminer les besoins qui y sont liés (par exemple places de stationnement)
- Calculer la densité d'une construction ou d'une opération sur un terrain par l'intermédiaire du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.):
- Déterminer :
 - Le régime applicable à certaines constructions : permis de construire ou déclaration de travaux
 - Le recours obligatoire à un architecte
 - L'obligation d'étude d'impact et d'enquête publique.

2- ETABLISSEMENT DE L'ASSIETTE DES TAXES D'URBANISME ET DE CERTAINES PARTICIPATIONS