

SHOB/SHON

TEXTES :

Circulaire du 12 novembre 1990

Pour connaître la surface théorique maximum constructible sur un terrain :

surface parcelle x COS = SHON autorisée

Pour calculer la surface hors œuvre nette du projet :

1. Calculer la surface œuvre brute (SHOB)
2. Déduire de la SHOB différents éléments de surface

1) DEFINITION ET CALCUL DE LA SHOB

Art. R. 112-2 du code de l'Urbanisme : « la surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ».

1.1. Eléments composant la SHOB

Pour chaque niveau de planchers, on prend en compte l'épaisseur de tous les murs ainsi que les prolongements extérieurs (balcons, loggias, coursives).

- Rez-de-chaussée et tous les étages (y compris constructions non fermées)
- Niveaux intermédiaires (mezzanines, galeries)
- Combles et sous-sols aménageables ou non
- Toitures-terrasses accessibles ou non

1.2. Eléments ne constituant pas de la SHOB

- Constructions ne formant pas de plancher (pylônes, canalisations, citernes, silos, auvents)
- Terrasses non couvertes, de plain-pied avec rez-de-chaussée
- Eléments de modénatures (acrotères, bandeaux, corniches ou marquises)
- Vides : trémies d'escalier, d'ascenseur, rampes d'accès. En revanche, sera prise en compte comme surface hors œuvre brute l'emprise de l'escalier et de l'ascenseur (comptée en une fois).

2) ELEMENTS DE SURFACE A DEDUIRE POUR OBTENIR LA SHON

La surface hors œuvre nette s'obtient en déduisant de la SHOB un certain nombre d'éléments de surface.

Ces éléments à déduire de la SHOB sont les suivants :

2.1 Sous-sols et combles

Sont déduites : les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Pour définir si ces surfaces sont aménageables ou non, il convient d'examiner (chaque élément étant suffisant pour considérer la surface déductible) :

2.1.1. La hauteur des locaux

Sont considérées comme non aménageables les surfaces situées en combles ou en sous-sols dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieur à 1,80 mètres.

2.1.2. L'affectation des locaux

- Sont considérés comme non aménageables :
 - les locaux techniques (fonctionnement technique de l'immeuble) tels que : chaufferies, systèmes d'air conditionné, machineries d'ascenseurs, installations téléphoniques, systèmes de filtrage d'eau, locaux de recueil et de stockage des ordures ménagères.
 - caves individuelles en sous-sols à condition que ces locaux ne comportent pas d'autres ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local.
- Sont considérés comme aménageables donc composant de la SHON : les locaux où peuvent s'exercer des activités ou concourant à une activité : buanderie, ateliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires, cantines, dépôts et réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma, salle d'ordinateur...

2.1.3. La consistance des locaux

Il est possible que des combles ou des sous-sols disposent d'une hauteur sous plafond ou sous toiture supérieur à 1,80 m et qu'ils soient désignés comme non aménageable :

- s'ils ne peuvent supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
- si le grenier est encombré par le développement de la charpente.

2.2. Toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes du rez-de-chaussée

Ne sont pas comptées dans la SHON les surfaces suivantes :

- Toitures-terrasses
- Balcons en saillies de la construction, constituant une surface non couverte, ou couverture mais alors étant non close. On ne compte pas dans ces surfaces les coursives extérieures même non closes situées en étages.
- Surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (passage à rez-de-chaussée d'immeubles sur pilotis ou arcades).

2.3. Aires de stationnement

Sont déduites de la SHOB, les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (quelque soit le nombre de places).

2.4. Isolation

Une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation est déduite, en compensation des surfaces de planchers consommées par le matériaux d'isolation thermique ou acoustique.

2.5. Déductions spécifiques liées à la réhabilitation d'un immeuble

Un forfait de 5 m² par logement est déduit en cas de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (création salles de bains, salle d'eau, WC) et ceux résultant de la fermeture de balcons, de loggias de surfaces non closes situées à rez-de-chaussée.