

# Surface hors oeuvre brute et surface hors oeuvre nette (SHOB-SHON)

## ■ Sommaire

<b>1. Définitions.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. SHOB.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. SHON.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Applications.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. SHOB.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. SHON.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Modalités de calcul de la SHOB et de la SHON.....</b>	<b>3</b>

### Fiches connexes:

10. Taxes et participations

1. Les règles d'urbanisme

### Contact fiche:

Club Tours

La surface de plancher hors oeuvre des constructions sert de référence dans la définition du champ d'application des autorisations d'urbanisme pour l'application de certaines dispositions d'urbanisme, pour la mesure des droits à construire attachés à un terrain et pour la fiscalité de l'urbanisme.

## 1. Définitions

La surface hors oeuvre s'exprime en m<sup>2</sup> et se mesure au nu extérieur des murs. Elle se décline en surface hors oeuvre brute (SHOB) et en surface hors oeuvre nette (SHON).

**Attention !** Ne pas assimiler la SHOB et la SHON à la surface habitable. A distinguer également de la surface utile et de l'emprise au sol.

### 1.1. SHOB

**La surface hors oeuvre brute** est la somme des surfaces de plancher de tous les niveaux d'une construction, y compris les niveaux intermédiaires, quelle que soit sa destination, que ces surfaces soient couvertes, accessibles, aménageables ou non, ouvertes ou fermées.

Est considérée, comme surface de plancher toute surface construite ou aménagée, pouvant supporter une charge, sur laquelle un homme peut se mouvoir.

A titre d'exemple, sont constitutifs de SHOB, les terrasses, porches, balcons, etc. ...

Ne sont pas constitutifs de SHOB, les ouvrages et installations destinés au stockage des récoltes, les canalisations, les pylônes, etc. ...

### 1.2. SHON

**La surface hors oeuvre nette** s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute un certain nombre d'éléments de surface :

- les surfaces des planchers des **combles et des sous sols** non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérés comme non aménageables
  - les surfaces dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80m;
  - les combles en cas d'encombrement de la charpente ;
  - les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble: chaufferie, machinerie d'ascenseur, gaines techniques, etc. ...;
  - les caves individuelles en sous sol des constructions collectives ou non à usage d'habitation, à la 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 ;
  - l'absence de plancher porteur (réponse ministérielle 62734).

### Fiches connexes:

10. Taxes et participations

1. Les règles d'urbanisme

- les surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez de chaussée ;
- les surfaces affectées au stationnement des véhicules, y compris les aires de manoeuvres et les sas de sécurité, voitures, deux roues, bateaux, caravanes, remorques, voitures d'enfant ou de personnes à mobilité réduite, etc. ... ;
- **dans les exploitations agricoles**, les 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 de produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- **pour les habitations exclusivement**, une déduction supplémentaire de 5 % est retranchée de la surface hors oeuvre nette précédemment obtenue ;
- **pour les logements respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure** des logements pour les personnes handicapées, une surface supplémentaire de 5m<sup>2</sup> par logement est déduite ;
- **pour la réfection d'un immeuble à usage d'habitation** et dans la limite de 5m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher 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.

### Contact fiche:

Club Tours

## 2. Applications

### 2.1. SHOB

La SHOB est l'un des critères de définition du champ d'application dont relève la construction projetée, comme par exemple, le seuil des 20m<sup>2</sup> entre déclaration préalable et permis de construire ;

Elle est utilisée pour déterminer le seuil des exceptions au recours obligatoire à l'architecte pour les bâtiments agricoles (800m<sup>2</sup>) et les serres de production (2000m<sup>2</sup>) (R.431-2 du code de l'urbanisme) ;

La SHOB est utilisée pour vérifier le droit à construire sur le terrain en application de la loi littoral (R.146-2 du code de l'urbanisme) ;

La SHOB est nécessaire également pour définir les projets soumis à enquête publique et devant comporter une étude d'impact, dans les communes non couvertes par un plan d'occupation des sols (POS) ou un plan local d'urbanisme (PLU), ou un document d'urbanisme en tenant lieu (5000m<sup>2</sup>) ;

Elle constitue une des bases du calcul de la redevance d'archéologie préventive (RAP) pour les projets concernant des stationnements couverts (seuil de 1000m<sup>2</sup>).

### 2.2. SHON

La SHON est l'un des critères de définition du champ d'application dont relève la construction projetée, comme par exemple, le seuil des 10m<sup>2</sup> de transformation de SHOB en SHON, pour la déclaration préalable;

Elle est utilisée pour déterminer le seuil des exceptions au recours obligatoire à l'architecte pour les constructions autres qu'agricoles (170m<sup>2</sup>) (R.431-2 du code de l'urbanisme) ;

La SHON est nécessaire pour définir les projets soumis à enquête publique et devant comporter une étude d'impact pour les bâtiments à usage de commerce (10 000m<sup>2</sup>) ;

La SHON est utilisée pour vérifier le respect des droits à bâtir sur le terrain, application du coefficient d'occupation du sol (COS), critères de limites d'extensions possibles, besoins en places de stationnement... ;

Elle constitue une des bases du calcul des taxes d'urbanisme, de la redevance d'archéologie préventive, de certaines participations, du dépassement du plafond légal de densité.

## 3. Modalités de calcul de la SHOB et de la SHON

Les SHOB et SHON sont déclarées par le demandeur sous sa responsabilité.

Le demandeur doit déclarer les surfaces existantes et créées à l'occasion du projet, en faisant apparaître les surfaces démolies.

Une feuille de calcul est disponible en accompagnement des formulaires d'autorisation de construire pour aider les demandeurs à calculer leurs surfaces, disponible sur le site [http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=116](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=116)

#### Fiches connexes:

10. Taxes et participations

1. Les règles d'urbanisme

#### Contact fiche:

Club Tours

**A savoir :**

La surface hors oeuvre nette est systématiquement arrondie au m<sup>2</sup> inférieur.

Exemple : 121,89 m<sup>2</sup> = 121 m<sup>2</sup>

réf : Circulaire relative à la réforme des contributions d'urbanisme, précisant les règles d'arrondis, est la circulaire n°2001-56 UHC/DU/16 du 27 juillet 2001

Le constructeur s'engage à construire la SHON déclarée. S'il réalise une SHON supplémentaire, une infraction pourra être constatée, et les surfaces en infraction devront faire l'objet d'une nouvelle autorisation si cela est régularisable et seront taxées avec une amende fiscale après procès-verbal.

Fiches connexes:

10. Taxes et participations

1. Les règles d'urbanisme

**Attention !** Il n'appartient pas au service instructeur de procéder au calcul des surfaces déclarées.

Toutefois, en cas d'incohérence flagrante entre les surfaces déclarées sur l'imprimé et les documents du dossier, de nature à générer l'illégalité de la décision, comme par exemple, un détournement du recours à l'architecte, le dépassement du COS autorisé, etc. ... il convient soit de procéder au refus de l'autorisation si les éléments du dossier sont suffisants pour démontrer le non respect de la réglementation, soit de procéder à une demande de mise en cohérence des pièces du dossier au titre des pièces manquantes.

Contact fiche:

Club Tours

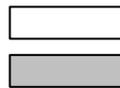
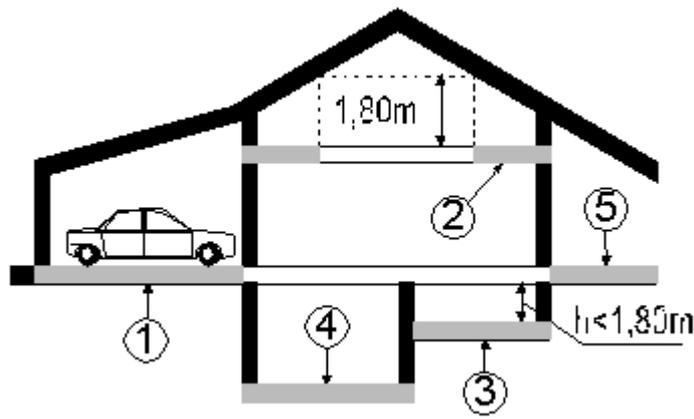
**Illustration :**

***La surface hors œuvre nette (SHON) : s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre d'éléments de surface.***

**Ne sont pas comptées les surfaces suivantes:**

- ❶ les parties du bâtiment affectées au stationnement des véhicules;
- ❷ les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m, ou qui ne sont pas aménageables en raison de leur encombrement technique ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge;
- ❸ les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 m;
- ❹ les caves en sous-sols si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées);
- ❺ les balcons, loggias et surfaces non closes en rez-de-chaussée;

*Pour les habitations seulement, une déduction supplémentaire de 5% est retranchée de la surface hors œuvre nette ainsi obtenue.*



Surfaces à prendre en compte

Surfaces à ne pas prendre en compte

## Fiches connexes:

10. Taxes et participations

1. Les règles d'urbanisme

## Contact fiche:

Club Tours

## Sources d'informations complémentaires

Nom de la source	Résumé du contenu	Localisation
Illustration de la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface hors oeuvre des constructions	Rappel des textes et illustrations	Directions départementales de l'équipement et de l'agriculture
Circulaire n° 99-49 du 27 juillet 1999 relative au calcul de la surface hors oeuvre des constructions (surfaces non closes situées en rez-de-chaussée)	Surfaces non closes en rez-de-chaussée	Sites intranet et internet du ministère
Circulaire relative à la réforme des contributions d'urbanisme n°2001-56 UHC/DU/16 et 27 juillet 2001	précise les règles d'arrondis.	

## Principaux textes de références:

[L 112-1 du code de l'urbanisme](#)[R 112-2 du code de l'urbanisme](#)[R.146-2 du code de l'urbanisme](#)[R.431-2 du code de l'urbanisme](#)