

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R112-2

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur
1 AVRIL 1976)*

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987 art. 1 Journal Officiel du 19 décembre 1987)

*(Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 1988 en
vigueur le 1er janvier 1989)*

(Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 2000)

*(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er
janvier 2007)*

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 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 ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, 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 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation

. 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

CIRCULAIRE N° 90/80 DU 12 NOVEMBRE 1990 RELATIVE AU RESPECT DES
MODALITES DE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE DES
CONSTRUCTIONS.
NOR EQUU 90 10 202 C

Circulaires abrogées par la présente circulaire :

- circulaire n°77-170 du 28 novembre 1977
- circulaire n° 87-108 du 22 décembre 1987
- circulaire n° 88-103 du 28 décembre 1988.

NOTE TECHNIQUE ANNEXEE A LA CIRCULAIRE No 90/80 DU 12/11/1990.

I - LA SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

Sa définition est fondamentale puisque les superficies ainsi qualifiables seront seules susceptibles de constituer de la surface hors oeuvre nette.

Le premier alinéa de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme dispose que: « *la surface hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.* »

a) Eléments constitutifs de la S.H.O.B.

La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre, c'est à dire au nu extérieur des murs de pourtour.

Elle doit donc être mesurée de manière à prendre en compte d'une part l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives.

Ainsi définis, constituent de la S.H.O.B. les niveaux suivants

- o les rez-de-chaussée et tous les étages (y compris ceux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple)
- o tous les niveaux intermédiaires, tels que mezzanines et galeries
- o les combles et les sous-sol, aménageables ou non; les toitures-terrasses, accessibles ou non.

A l'égard des toitures-terrasses, il est précisé que leur superficie ne doit pas être purement et simplement exclue de la S.H.O.B. au motif qu'elle est par ailleurs déduite du calcul de la S.H.O.N. En effet, pour certains domaines d'application

comme par exemple le régime déclaratif prévu à l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme, c'est la notion de S.H.O.B. qui peut être applicable or au sens de l'article R. 112--2 les toitures-terrasses, accessibles ou non, font partie de la S.H.O.B.

b) Eléments non constitutifs de S.H.O.B.

Par contre sont à exclure de la S.H.O.B

- les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade ;
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les éléments de modénature tels que acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte charges, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu pour son instruction.

- Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors oeuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

II - LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.).

Aux termes des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, la surface hors oeuvre nette s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute un certain nombre d'éléments de surface qu'il convient d'analyser en détail.

a) Déductions relatives aux sous-sol et aux combles des constructions.

"SONT DEDUITES LES SURFACES DE PLANCHER HORS OEUVRE DES COMBLES ET DES SOUS-SOL NON AMENAGEABLES POUR L'HABITATION OU POUR DES ACTIVITES A CARACTERE PROFESSIONNEL, ARTISANAL, INDUSTRIEL OU COMMERCIAL".

Pour établir si une surface située en comble ou en sous-sol est aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, il convient d'apprécier les critères suivants :

o Critère lié à la hauteur des locaux.

Sont considérées comme non aménageables et donc non comprises dans la surface hors oeuvre nette, les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux situées en combles ou en sous-sol qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m (la hauteur sous toiture ou sous plafond est calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond, et non pas à partir d'un faux plafond).

o Critère lié à l'affectation des locaux.

On ne comptera pas non plus dans la surface hors oeuvre nette certains locaux en combles ou en sous-sol qui, par nature, ne sont pas aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités en raison de l'usage qui en est fait dans la construction.

Il s'agit :

des locaux techniques, situés en combles ou en sous-sol, qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble ;(par exemple : chaufferies, systèmes d'air conditionné, machineries d'ascenseurs, installations téléphoniques entièrement automatisées, systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, locaux de recueil et de stockage des ordures ménagères, etc ...) ; toutefois, il convient de signaler que seules les surfaces effectivement prévues pour ces installations techniques doivent être déduites

.des 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.

En revanche, est considéré comme étant aménageable et faisant donc partie intégrante de la surface hors oeuvre nette, tout local en comble ou en sous-sol où peut s'exercer une activité quelconque, tel que : buanderies celliers, ateliers, resserres, locaux divers affectés par exemple au rangement de matériel de loisir, de jeux ou d'équipements de sport, salles de jeux, séchoirs, vestiaires, cantines, dépôts, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma, salles d'ordinateurs, etc...

o Critère lié à la consistance des locaux.

Peuvent enfin être considérées comme "non aménageables", et donc exclues de la surface hors oeuvre nette les surfaces de certains locaux en combles ou en sous-sol même si leur hauteur excède 1,80 m.

Il en est ainsi lorsque la surface des combles apparaît manifestement comme non aménageable :

soit en raison de son impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité

soit en raison de l'encombrement de la charpente.

Toutefois, il convient de n'accorder la déduction que si les caractéristiques techniques de résistance du plancher et d'encombrement du comble apparaissent très nettement dans les plans annexés à la demande de permis de construire. En l'absence d'informations suffisantes, les surfaces concernées seront réputées aménageables sauf si les critères de hauteur ou d'affectation se révèlent être applicables.

b.) Déductions relatives aux toitures-terrasses balcons., loggias et surfaces non closes des rez-de-chaussée.

"SONT DEDUITES LES SURFACES DE PLANCHER HORS OEUVRE DES TOITURES-TERRASSES, DES BALCONS, DES LOGGIAS, AINSI QUE DES SURFACES NON CLOSES SITUEES AU REZ-DE-CHAUSSEE".

D'une manière générale, cette déduction vise, dans une construction, un certain nombre de surfaces qui ne sont pas totalement couvertes ou closes, c'est-à-dire qui ne sont pas "hors d'eau" ou "hors d'air".

Ainsi, ne sont pas comptés dans la surface hors oeuvre nette d'une construction

- les toitures-terrasses

- les balcons qui constituent des surfaces non couvertes situées en saillie de la construction ainsi que les loggias dont la surface est située à l'intérieur du gros oeuvre mais qui, bien que couvertes, ne sont pas closes ou "hors d'air". La déduction de ces surfaces est subordonnée à la condition qu'elles répondent exclusivement à ces définitions. Par contre la déduction ne peut être étendue à des coursives extérieures même non closes situées en étage, présentant des aspects de balcons et loggias, mais destinées avant tout à permettre d'accéder aux différentes parties de l'immeuble. La déduction ne peut non plus concerner des surfaces closes telles que les oriels ;

- les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée : il ne s'agit que des passages ouverts au rez-de-chaussée d'immeubles sur pilotis ou comportant des arcades. On ne doit cependant les exclure de la surface hors oeuvre nette que s'il s'agit d'espaces véritablement ouverts qui ne sont absolument pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires.

En revanche, toutes les surfaces closes situées au rez-de-chaussée autres que celles relevant des c) et d) ci-après sont normalement comprises dans la surface hors oeuvre nette de la construction. Il en est ainsi par exemple des vérandas.

c) Déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules.

"SONT DEDUITES LES SURFACES DE PLANCHER HORS OEUVRE DES BATIMENTS OU DES PARTIES DE BATIMENTS AMÉNAGÉS EN VUE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES".

Les surfaces concernées sont celles effectivement destinées au stationnement des véhicules : véhicules automobiles, caravanes, remorques, bateaux deux roues, voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite. Outre les aires de stationnement proprement dites, on y comprendra les aires de manœuvre et les sas de sécurité (espaces entre deux portes destinés à établir une coupure entre le lieu de stationnement des véhicules et les espaces de circulation piétonne permettant notamment d'accéder aux escaliers et ascenseurs).

Par ailleurs, les rampes d'accès ne constituant pas de surface hors oeuvre brute ne constituent pas non plus de surface hors oeuvre nette.

Ces surfaces ne sont pas comprises dans la surface hors oeuvre nette, qu'elles soient ou non destinées à faire l'objet d'une gestion de caractère commercial et quelle que soit leur situation par rapport à l'immeuble (sous-sol, rez-de-chaussée, construction en silo ou isolée).

En revanche ne doivent pas être déduites de la surface hors oeuvre brute les surfaces de stockage, de réserves, d'exposition ou de réparation destinées à entreposer des véhicules, neufs ou d'occasion, en attente de vente ou de location, ou de livraison, ou des véhicules à réparer ou réparés en attente de leur réception par leur propriétaire.

d) Déductions relatives à certains bâtiments. des exploitations agricoles.

"SONT DEDUITES LES SURFACES DE PLANCHER HORS OEUVRE DES BATIMENTS AFFECTES AU LOGEMENT DES RECOLTES, DES ANIMAUX OU DU MATERIEL AGRICOLE AINSI QUE LES SERRES DE PRODUCTION.

Ainsi que le précise l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, cette déduction ne peut concerner que les surfaces annexes aux bâtiments d'exploitation agricole quelle que soit la forme juridique d'exploitation : exploitation individuelle, exploitation agricole à responsabilité limitée, groupement agricole d'exploitation en commun, société de capitaux etc..., Cette déduction vaut pour les locaux de même nature annexés aux coopératives agricoles.

Son champ d'application vise

- les locaux affectés au stockage de la production agricole ou conchylicole tels que granges, chambres froides, caves les locaux affectés à l'hébergement des animaux
- les locaux affectés au dépôt du matériel agricole
- les locaux aménagés en serres de production. Il s'agit de locaux dans lesquels sont développés des processus de production végétale qui soit ne peut être obtenue à l'extérieur soit est améliorée parce que réalisée à l'intérieur desdits locaux.

En revanche, n'entrent pas dans cette catégorie, et sont donc compris dans la surface hors oeuvre nette, les surfaces destinées au logement des exploitants ou de leur personnel et les autres locaux intéressant la production agricole. Il peut s'agir, par exemple, des ateliers de réparation, des locaux destinés à la transformation, à la préparation, au conditionnement ou à la vente des produits agricoles, des bureaux de l'exploitation ou ceux des coopératives agricoles, des gîtes ruraux, des locaux destinés à l'artisanat rural.

e) Déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation.

"EST DEDUITE UNE SURFACE EGALE A 5% DES SURFACES HORS OEUVRE AFFECTEES A L'HABITATION TELLES QU'ELLES RESULTENT LE CAS ECHEANT DE L'APPLICATION DES a), b), ET c) CI-DESSUS".

Cette déduction ne s'applique qu'aux surfaces de plancher affectées à l'habitation. Elle est réputée compenser la surface brute de plancher consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique. Elle est fixée forfaitairement à 5% de ces surfaces préalablement réduites des surfaces mentionnées aux a), b), et c) ci-avant.

.Des exemples d'application de cette disposition figurent au chapitre VI.

f) Déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation.

"SONT EGALEMENT DEDUITES DE LA SURFACE HORS OEUVRE DANS LE CAS DE LA REFECTION D'UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION ET DANS LA LIMITE DE CINQ METRES CARRES PAR LOGEMENT LES SURFACES DE PLANCHER AFFECTEES

A LA REALISATION DE TRAVAUX TENDANT A L'AMELIORATION DE L'HYGIENE DES LOCAUX ET CELLES RESULTANT DE LA FERMETURE DE BALCONS, LOGGIAS ET SURFACES NON CLOSES .SES SITUEES EN REZ-DE-CHAUSSEE.

Cette déduction ne s'applique qu'aux immeubles à usage d'habitation existants ayant déjà été habités. Elle a pour objet de favoriser l'amélioration des logements insuffisamment équipés lorsque les règles de densité applicables pourraient y faire obstacle.

Les travaux concernés sont, notamment, ceux tendant à

- la création de salles d'eau, de toilettes, l'amélioration de la ventilation ou du chauffage ou l'agrandissement de la surface de la cuisine
- la fermeture de loggias, le remplacement de balcons par des oriels, la fermeture de surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

La franchise de 5m² par logement se comprend tous travaux confondus. Ainsi, si dans le cadre de la réfection d'un immeuble il est procédé pour tout ou partie des logements à l'amélioration de l'hygiène (création d'un cabinet de toilette par exemple) et à la fermeture de parties communes non closes situées en rez-de-chaussée, il conviendra de considérer la surface hors oeuvre de l'ensemble de ces travaux, pour procéder à la déduction dans la limite d'autant de fois 5 m² qu'il y a de logements dans l'immeuble. Le surplus éventuel constitue, bien évidemment, de la S.H.O.N.

La franchise de 5 m² ne peut être utilisée qu'une seule fois. Dès lors qu'un immeuble aura bénéficié en une ou plusieurs fois d'une déduction totale d'autant de fois 5 m² qu'il comporte de logements, aucune nouvelle déduction ne saurait être opérée au titre du dernier alinéa de l'article R. 112-2.