

---

## **LES CALCULS DE SURFACE**

Extrait du CAUE de la Réunion  
www.caue974.com

---

**La notion de surface hors œuvre est indissociable du permis de construire. Elle aide à faire respecter les droits de construction de chacun et permet de définir si le recours à un architecte est obligatoire. Elle intervient parallèlement dans le calcul des taxes d'urbanisme.**

### **LA SURFACE HABITABLE**

Définie par le code de la construction (arti.R.111-2), la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches et les cages d'escaliers, les gaines, les embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, des caves, des sous-sols, des remises, des garages, des terrasses, des loggias, des balcons, des séchoirs extérieurs au logements, des vérandas, des volumes vitrés, des locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre sous plafond.

### **SHON ET SHOB**

Définies par le code de l'urbanisme (art. L.112-7 et R.112-2), la SHOB et la SHON sont à calculer pour tout projet faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. La notion de surface hors œuvre constitue l'unité de mesure des droits de construire d'un terrain.

### **LA SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)**

Sa définition est fondamentale car c'est elle qui permet de calculer la SHON. Elle correspond à l'addition de l'ensemble des surfaces de plancher de chacun des niveaux de la construction, murs compris. Sont également à inclure dans la SHOB : les combles et les sous-sols aménageables ou non, les varangues, les toitures-terrasses accessibles ou non.

Ne constituent pas de la surface de plancher : les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les trémies d'escaliers et autres vides ne constituant pas une surface de plancher.

### **LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)**

Elle permet de vérifier qu'un projet respecte les densités de construction autorisées. La SHON est égale à la SHOB moins les surfaces : des combles et des sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, des varangues, des surfaces non closes du rez-de-chaussée, des parkings, les sous-sols d'une hauteur supérieure à 1,80m.

Rappelons que la loi sur l'architecture impose qu'à partir de 170m<sup>2</sup> de SHON, tout projet de construction ou d'extension d'une maison individuelle faisant l'objet d'une demande de permis de construire doit être conçu par un architecte.

*À lire aussi*

Permis de construire (PC) ou déclaration préalable (DP)

PC / DP : Pièces à fournir et délai d'instruction

*Source : CAUE de la Moselle*