

# Équipement, logement

1195 *Journal officiel* du 6 décembre 1990 4-0

## Arrêté du 20 novembre 1990 portant suspension du conseil d'administration de l'Association pour le développement de l'accès à la propriété et l'essor du logement social

NOR: LOGC9000090A

Par arrêté du ministre délégué au logement en date du 20 novembre 1990, le conseil d'administration de l'Association pour le développement de l'accès à la propriété et l'essor du logement social (A.D.A.P.E.L.S.) est suspendu.

L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est chargée de prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent.

1196 *Journal officiel* du 6 décembre 1990 4-0

## Arrêté du 29 novembre 1990 portant nomination au Conseil national de l'information statistique

NOR: LOGM9001018A

Par arrêté du ministre délégué au logement en date du 29 novembre 1990, sont nommés membres du Conseil national de l'information statistique, en qualité de membres du mouvement associatif, à compter du 21 septembre 1990 et jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1993 :

### Membre titulaire :

Mme Rastoll (Frédérique), présidente de la Confédération générale du logement.

### Membre suppléant :

M. Mazoyer (Denis), secrétaire confédéral de la Confédération syndicale des familles.

1197 *Non parue au Journal officiel* 536-0

## MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER

*Direction de l'architecture et de l'urbanisme*

## Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre des constructions

NOR: EQUU9010202C

### 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.

*Le ministre de l'équipement du logement, des transports et de la mer à Madame et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement).*

La surface hors œuvre des constructions représente simultanément :

- l'unité de mesure des droits de construire attachés à un terrain ;
- l'élément essentiel pour l'assujettissement des constructeurs et opérateurs assimilés aux taxes et participations d'urbanisme.

Le respect des documents d'urbanisme et notamment des coefficients d'occupation des sols implique que les services instructeurs contrôlent la surface hors œuvre nette déclarée dans les demandes d'autorisation d'occuper le sol. Ils sont habilités à requérir des pétitionnaires les informations et justifications nécessaires et, le cas échéant, à faire procéder à la rectification de ces demandes.

En outre, même lorsque l'autorisation est délivrée par une autorité décentralisée, le responsable du service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme conserve compétence pour veiller à la bonne application des lois et règlements ayant trait à l'exercice de la mission d'établissement de l'assiette et de la liquidation des taxes d'urbanisme. Au titre de cette mission et dans un souci d'équité fiscale, les directions départementales de l'équipement doivent donc procéder aux rectifications nécessaires de la surface hors œuvre nette des constructions autorisées.

J'attire ainsi votre attention sur l'intérêt qu'il y a à appliquer strictement les modalités de calcul de la surface hors œuvre des constructions, dans le respect des prescriptions de la note technique jointe qui devrait contribuer à l'harmonisation des pratiques locales notamment pour ce qui concerne la prise en compte des vides de plancher et des surfaces destinées au stationnement des véhicules.

Cette circulaire est d'application immédiate pour l'établissement de l'assiette et de la liquidation des taxes d'urbanisme, y compris pour les dossiers en cours ou les procédures contentieuses pendantes.

Vous me saisissez, sous le timbre D.A.U.-U.L. 3 de toutes les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la présente circulaire et de la note technique jointe.

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur de l'administration et de l'urbanisme,*  
J. FREBAULT

NOTE TECHNIQUE ANNEXÉE  
A LA CIRCULAIRE N° 90-80 DU 12 NOVEMBRE 1990

## DÉFINITION ET ÉVALUATION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE DES CONSTRUCTIONS

(application des articles L. 112-7 et R. 112-2  
du code de l'urbanisme)

### PLAN

#### Introduction.

- I. - La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.).
- II. - La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).
  - a) Déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions.
  - b) Déductions relatives aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes des rez-de-chaussée.
  - c) Déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules.
  - d) Déductions relatives à certains bâtiments des exploitations agricoles.
  - e) Déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation.
  - f) Déductions spécifiques aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation.
- III. - Résumé des règles gouvernant la gestion de la densité.
  - a) Les articles imposant le respect de la densité.
  - b) Les articles fixant le mode de calcul de la densité.
- IV. - Calcul de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) et de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) des opérations portant sur des bâtiments existants.
  - a) Projets d'agrandissement de bâtiments existants.
  - b) Projets de changement de destination ou d'usage de locaux existants.
- V. - Principaux domaines d'application de la surface hors œuvre.
  - a) Application des règles d'urbanisme.
  - b) Etablissement de l'assiette des taxes d'urbanisme et de certaines participations.
- VI. - Exemples de calcul de S.H.O.N.
  - a) Exemple de calcul de la S.H.O.N. des locaux d'habitation.
  - b) Exemple de calcul de la S.H.O.N. en cas de changement de destination d'un immeuble.

### INTRODUCTION

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est la mesure de la surface de plancher des constructions applicable :

- d'une part pour vérifier qu'un projet respecte la densité de construction ou les droits de construire autorisés sur le terrain d'implantation (par exemple respect du coefficient d'occupation des sols, de la surface de plancher attribuée à un lot dans un lotissement ou autorisée dans un îlot d'une zone d'aménagement concerté) ou pour déterminer les droits de construire ou la densité résiduels sur un terrain bâti ou ayant fait l'objet d'une division. La surface hors œuvre nette est ainsi d'usage permanent en matière de permis de construire ou de certificat d'urbanisme ;

- d'autre part pour liquider les taxes d'urbanisme (taxe locale d'équipement, taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, taxe départementale des espaces naturels sensibles, etc.), le versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ou la participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols.

On trouvera au chapitre V la liste des principaux domaines d'utilisation de la surface hors œuvre.

Le calcul de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) s'effectue en deux temps :

- on évalue tout d'abord la surface hors œuvre brute des constructions (S.H.O.B.) ;
- ensuite, on déduit de la S.H.O.B. divers éléments de surface : le résultat ainsi obtenu est la S.H.O.N.

Les définitions de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) et de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) sont fixées par les articles L. 112-7 et R. 112-2 du code de l'urbanisme.

Les mêmes définitions sont applicables aux bâtiments existants, à modifier ou à laisser en l'état, et aux projets de construction neuve.

La présente note technique commente ces définitions.

Les circulaires n° 77-170 du 28 novembre 1977, n° 87-108 du 22 décembre 1987 et n° 88-103 du 28 décembre 1988 sont abrogées.

### I. - La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

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

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

#### a) Éléments constitutifs de la S.H.O.B.

La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, 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 :

- les rez-de-chaussée et tous les étages (y compris ceux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple) ;
- tous les niveaux intermédiaires, tels que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols, 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) Éléments 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 toitures 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 œuvre 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 œuvre 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 œuvre nette s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre d'éléments de surface qu'il convient d'analyser en détail.

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

« 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 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 :

##### *Critère lié à la hauteur des locaux*

Sont considérées comme non aménageables et donc non comprises dans la surface hors œuvre nette, les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux situées en combles ou en sous-sols 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).

##### *Critère lié à l'affectation des locaux*

On ne comptera pas non plus dans la surface hors œuvre nette certains locaux en combles ou en sous-sols 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-sols, 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-sols 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 œuvre nette, tout local en comble ou en sous-sol où peut s'exercer une activité quelconque, tel que : buanderies, celliers, ateliers, ressers, 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.

##### *Critère lié à la consistance des locaux.*

Peuvent enfin être considérées comme « non aménageables » et donc exclues de la surface hors œuvre nette les surfaces de certains locaux en combles ou en sous-sols 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 déduites les surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée. »

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 œuvre 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 œuvre 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 des-

tinées 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 œuvre 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 œuvre nette de la construction. Il en est ainsi par exemple des vérandas.

#### c) Déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules.

« Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules. »

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 œuvre brute ne constituent pas non plus de surface hors œuvre nette.

Ces surfaces ne sont pas comprises dans la surface hors œuvre 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-sols, rez-de-chaussée, construction en silo ou isolée).

En revanche ne doivent pas être déduites de la surface hors œuvre 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 déduites les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel 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 viticoles ;
- 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 œuvre 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 déduite une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, 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 p. 100 de ces surfaces préalablement réduites des surfaces mentionnées aux *a*, *b* et *c* ci-dessus.

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 également déduites de la surface hors œuvre 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 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. »

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 cinq mètres carrés 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 œuvre de l'ensemble de ces travaux, pour procéder à la déduction dans la limite d'autant de fois cinq mètres carrés qu'il y a de logements dans l'immeuble. Le surplus éventuel constitue, bien évidemment, de la S.H.O.N.

La franchise de cinq mètres carrés 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 cinq mètres carrés qu'il comporte de logements, aucune nouvelle déduction ne saurait être opérée au titre du dernier alinéa de l'article R. 112-2.

### III. - Résumé des règles gouvernant la gestion de la densité

La gestion de la densité ou des droits de construire repose sur deux évidences simples :

- quand la constructibilité d'un terrain est épuisée, il n'en reste plus ;
- quand la constructibilité d'un terrain a été partiellement utilisée, il reste la différence.

Le code de l'urbanisme a formalisé ces principes dans deux séries d'articles :

#### a) Les articles imposant le respect de la densité.

Article L. 123-1 (4°) : les P.O.S. peuvent, en outre, ...« fixer pour chaque zone ou partie de zone... un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise » ;

Dans le cas d'une division, ce principe s'exprime ainsi :

Article L. 111-5, alinéas 1 et 2 : « il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols en vigueur, a été précédemment utilisée. »

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la décision. »

#### b) Les articles fixant le mode de calcul de la densité.

Tout d'abord, la densité est définie de la façon suivante :

Article R. 112-1 : « la densité de construction est définie par le rapport entre la surface hors œuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle doit être implantée. »

Lorsqu'un terrain est bâti, la S.H.O.N. du bâtiment existant est prise en compte dans le calcul de la densité totale résultant d'une construction nouvelle sur le terrain :

Article L. 112-3 alinéa 1 : « lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle. »

Dans le cas d'une division, ce principe s'exprime ainsi :

Article L. 112-5 : « lorsqu'une construction est effectuée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée, par rapport à l'ensemble du terrain primitif, en ajoutant à la surface de plancher existante celle de la construction nouvelle. »

Pour de plus amples renseignements sur la gestion de densité, on consultera la brochure « le P.O.S. », tome 4 : le coefficient d'occupation des sols, chapitre 5, pages 75 à 106 (direction de l'urbanisme et des paysages, 1980) ainsi que le guide du certificat d'urbanisme, chapitre 7, pages 67 à 77 (direction de l'architecture et de l'urbanisme, éditions du moniteur, 1989).

### IV. - Calcul de la S.H.O.B. et de la S.H.O.N. des opérations portant sur des bâtiments existants

Pour les projets d'opérations affectant des immeubles existants, le calcul de la S.H.O.N. doit être opéré dans les mêmes conditions que pour les projets de construction de nouveaux bâtiments.

Cela étant, quelques modalités particulières de calcul doivent être mises en œuvre.

a) Projets d'agrandissement de bâtiments existants :

La S.H.O.N. du projet d'agrandissement s'ajoute à la S.H.O.N. de la partie conservée de la construction existante. L'autorisation ne peut être délivrée que si la S.H.O.N. totale de la construction agrandie respecte la densité prévue par les documents d'urbanisme applicables.

b) Projets de changement de destination ou d'usage de locaux existants.

Diverses opérations constituant des changements de destination ou d'usage peuvent avoir pour conséquence de modifier la S.H.O.N. d'un bâtiment.

Deux situations doivent être envisagées :

- Le changement de destination a pour effet de créer de la S.H.O.N. nouvelle à partir d'une S.H.O.B. existante.

C'est le cas, par exemple, de la transformation d'aires de stationnement en locaux d'activités, ou de locaux agricoles en locaux d'habitation.

C'est également le cas de tous travaux portant sur des combles ou des sous-sols tendant à les rendre aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. Il en va ainsi par exemple des travaux d'aménagement pour les usages précités des locaux techniques, des caves visées au chapitre II (a) ci-avant ou des travaux destinés à créer ou à conforter le plancher d'un comble ou à modifier la charpente pour le dégager et le rendre utilisable.

De même, la transformation de locaux à usage d'habitation en locaux à un autre usage a pour effet de faire perdre le bénéfice de la déduction de 5 p. 100 antérieurement accordée (voir chapitre VI, exemple 2).

- Le changement de destination résulte de la création de S.H.O.N. à partir d'éléments de la construction qui ne constituaient pas de S.H.O.B.

Exemple : fermeture d'auvents ou de terrasses attenantes de plain-pied.

Dans tous les cas décrits ci-dessus il convient de vérifier la compatibilité des changements de destination projetés avec les dispositions d'urbanisme applicables à la zone concernée, à la fois au regard de la destination de la zone et des règles de densité éventuellement fixées pour la destination envisagée.

#### V. - Principaux domaines d'application de la surface hors œuvre

Actuellement les principaux domaines d'application directe de la surface hors œuvre sont les suivants :

- 1° Application des règles d'urbanisme (cf. code de l'urbanisme) :
- 2° Définition de la densité de construction : article R. 112-1 ;
- 3° Calcul de la densité en cas d'édification d'une construction nouvelle sur terrain déjà bâti : article L. 112-3, alinéa 1 ;
- 4° Calcul de la densité lorsqu'une construction est édifiée sur une partie détachée d'un terrain bâti : articles L. 111-5, alinéas 1 et 2, et L. 112-5 ;
- 5° Fixation de la densité autorisée de construction au moyen d'un coefficient d'occupation des sols : articles L. 123-1, L. 123-1, R. 123-22 et R. 315-29 ;
- 6° Procédures d'urbanisme utilisant la densité :
  - certificat d'urbanisme : articles R. 410-1 et L. 111-5 ;
  - permis de construire : articles R. 421-1-1 et R. 421-7-1 ;
  - autorisations de lotir : articles L. 315-9 et R. 315-29-1 ;
  - zone d'aménagement concerté : articles L. 311-1 et R. 311-10-3 ;
  - unités touristiques nouvelles : article L. 145-9 ;
  - permis de démolir : article R. 432-b ;
- 7° Application du régime déclaratif à certaines constructions : article L. 422-2 ;
- 8° Attribution de compétence au maire ou au préfet pour statuer au nom de l'Etat, sur des demandes de permis de construire : article R. 421-36 ;
- 9° Seuil d'exigibilité de l'étude d'impact en matière de permis de construire : article R. 421-2 ou de lotissement : article R. 315-5 ;
- 10° Application de diverses législations préalablement à la délivrance de certaines autorisations d'occuper le sol (art. L. 421-2 et L. 421-1-2) :
  - seuil du recours obligatoire à un architecte : article R. 421-1-2 ;
  - seuils de création de surfaces commerciales soumises à une autorisation de la commission départementale d'urbanisme commercial : article L. 451-5 ;
  - soumission à enquête publique régie par la loi du 12 juillet 1983 de constructions ou lotissements : 19° et 20° de l'annexe au décret du 23 avril 1985 modifié ;
- 11° Implantation d'aménagements légers dans certains espaces et milieux littoraux à préserver : article R. 146-2.

b) Etablissement de l'assiette des taxes d'urbanisme et de certaines participations.

1° Taxes d'urbanisme.

Le code général des impôts et le code de l'urbanisme font de la S.H.O.N. l'un des éléments servant au calcul de la base d'imposition des taxes et participations d'urbanisme suivantes :

- le versement pour dépassement du plafond légal de densité : articles L. 112-2 et suivants, R. 333-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- la participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol : article R. 332-1 du code de l'urbanisme ;
- la taxe locale d'équipement : articles 1585-A du code général des impôts et 317 septies de l'annexe II du même code ;
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement : article 1599-B du code général des impôts ;
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles : article L. 142-2 du code de l'urbanisme ;
- la taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région Ile-de-France : article 1599 octies du code général des impôts ;
- la taxe spéciale d'équipement perçue dans le département de la Savoie : article 1599-OB du code général des impôts.

2° Participations pour le financement des équipements publics.

Les définitions de la S.H.O.B. et de la S.H.O.N. peuvent être nécessaires à la mise en œuvre de certaines décisions des collectivités locales lorsqu'elles y font référence. C'est fréquemment le cas en matière de participations destinées au financement des équipements publics.

A titre d'exemple, il y a lieu de citer les modalités de calcul des participations en programme d'aménagement d'ensemble (art. L. 332-9 du C.U.) ou pour non-réalisation d'aires de stationnement (art. L. 421-3 du C.U.) pour lesquelles la S.H.O.N. est fréquemment l'un des critères d'application des délibérations institutives.

#### VI. - Exemples de calcul de S.H.O.N.

a) Exemple de calcul de la S.H.O.N. des locaux d'habitation.

Sur un terrain de 2 000 mètres carrés comportant déjà un bâtiment A, à usage d'habitation, et un bâtiment B, à usage de bureaux, il est projeté de construire un bâtiment C, pour partie à usage d'habitation et pour partie à usage de bureaux. Il convient d'évaluer la S.H.O.N. déjà construite et la S.H.O.N. projetée :

- bâtiment A : sa S.H.O.B. est de 500 mètres carrés ; les superficies déductibles au titre des *a*, *b*, et *c* de l'article R. 112-2 sont 200 mètres carrés ; la déduction « isolation thermique et acoustique » prévue au *e* de l'article R. 112-2 ressort à :  $(500 - 200) \times 5 \text{ p. } 100 = 15 \text{ mètres carrés}$  ;
- la S.H.O.N. du bâtiment A est de  $500 - 200 - 15 = 285 \text{ mètres carrés}$  ;
- bâtiment B : sa S.H.O.B. est de 600 mètres carrés ; les superficies déductibles au titre des *a*, *b* et *c* de l'article R. 112-2 sont de 250 mètres carrés ; s'agissant d'un bâtiment qui n'est pas à usage d'habitation, aucune déduction n'est à opérer au titre du *e* de l'article R. 112-2 ;
- la S.H.O.N. du bâtiment B est de  $600 - 250 = 350 \text{ mètres carrés}$  ;
- la S.H.O.N. déjà construite sur le terrain est de :  $285 + 350 = 635 \text{ mètres carrés}$ . La densité de construction (au sens de l'article R. 112-1) sur ce terrain est de  $635/2\,000$ , soit 0,317 ;
- bâtiment C à réaliser : sa S.H.O.B. totale est de 1 000 mètres carrés, se décomposant en 700 mètres carrés affectés à l'habitation et 300 mètres carrés affectés aux bureaux ; les superficies déductibles au titre des *a*, *b* et *c* de l'article R. 112-2 sont de 280 mètres carrés pour la partie du projet affectée à l'habitation et de 95 mètres carrés pour la partie du projet affectée aux bureaux. La S.H.O.N. du projet s'évalue de la manière suivante :

#### Partie du projet affectée à l'habitation

- S.H.O.B. .... 700 mètres carrés ;
- déductions *a*, *b* et *c* ..... 280 mètres carrés ;
- déduction *e* .....  $(700 - 280) \times 5 \text{ p. } 100 = 21 \text{ mètres carrés}$  ;
- S.H.O.N. ....  $700 - 280 - 21 = 399 \text{ mètres carrés}$ .

#### Partie du projet affectée aux bureaux

- S.H.O.B. .... 300 mètres carrés ;
- déductions *a*, *b* et *c* ..... 95 mètres carrés ;
- déduction *e* ..... néant (surfaces non affectées à l'habitation) ;
- S.H.O.N. ....  $300 - 95 = 205 \text{ mètres carrés}$ .

La S.H.O.N. du bâtiment C est de :  $399 + 205 = 604 \text{ mètres carrés}$ .

La S.H.O.N. totale future sur le terrain est :  $635 + 604 = 1\,239 \text{ mètres carrés}$ .

La densité de construction future est :  $1\,239/2\,000 = 0,619$ .

b) Exemple de calcul de la S.H.O.N. en cas de changement de destination d'un immeuble.

Le rez-de-chaussée d'un immeuble se compose de :

- surfaces de plancher après déduction des *a*, *b* et *c* de l'article R. 112-2 : 200 mètres carrés.

Cette surface est affectée à l'habitation. La S.H.O.N. obtenue après déduction du *e*, égale à 5 p. 100 est de :

$$200 - (200 \times 5 \text{ p. } 100) = 190 \text{ mètres carrés.}$$

Surfaces non closes d'une S.H.O.B. de 75 mètres carrés et dont la S.H.O.N. est nulle en application du *b* de l'article R. 112-2.

La S.H.O.N. totale du rez-de-chaussée est donc de 190 mètres carrés.

Des travaux effectués au rez-de-chaussée de l'immeuble ont pour objet de changer en commerce la destination des surfaces affectées à l'habitation et de fermer les surfaces non closes. La S.H.O.N. du rez-de-chaussée est modifiée de la manière suivante :

- les surfaces nouvellement affectées au commerce ne peuvent plus bénéficier de la déduction forfaitaire de 5 p. 100 réservée à l'habitation. Les 190 mètres carrés ne représentent donc que 95 p. 100 de la S.H.O.N. Pour retrouver les 100 p. 100 de S.H.O.N. il convient de diviser 190 mètres carrés par 95 p. 100. Le résultat sera à nouveau de 200 mètres carrés ;
- les surfaces antérieurement non closes situées en rez-de-chaussée ne peuvent pas bénéficier de la déduction du *b* de l'article R. 112-2. Leur S.H.O.N. est égale à 75 mètres carrés.

La S.H.O.N. totale du rez-de-chaussée est devenue égale à  $200 + 75 = 275$  mètres carrés.