



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

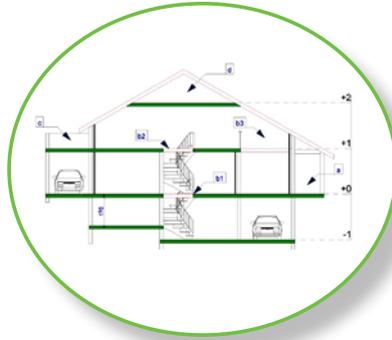
PRÉFET DU LOIRET

Direction départementale des territoires

# SHOB et SHON ?

Service urbanisme et aménagement

**La surface  
hors œuvre brute  
(SHOB)**



**La surface  
hors œuvre nette  
(SHON)**



## ➔ Les surfaces SHOB et SHON !

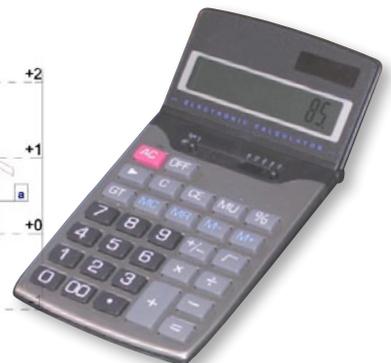
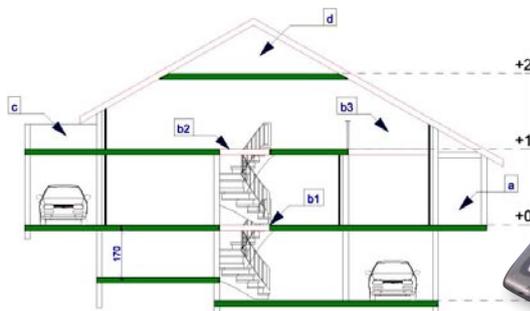
*Toute construction est constitutive de surface hors œuvre brute (SHOB) et, suivant la nature des locaux, de surface hors œuvre nette (SHON).*

### La surface hors œuvre brute (SHOB)

- La surface hors œuvre brute est la somme de toutes les surfaces de plancher d'une construction quelle qu'en soit la destination, murs compris.

### La surface hors œuvre nette (SHON)

- C'est la surface hors œuvre nette (calcul décrit ci-contre) qui est prise en compte pour vérifier la nécessité ou non du recours à l'architecte. C'est cette même surface qui fera l'objet du calcul des différentes taxes d'urbanisme.





## Comment calculer la SHON ?



**La surface hors œuvre nette** est calculée à partir de la surface hors œuvre brute (SHOB) dont sont déduites :

- les surfaces non closes au rez-de-chaussée,
- les surfaces affectées au stationnement des véhicules,
- les caves, chaufferies, locaux techniques, **en sous-sols**,
- les surfaces **en combles ou en sous-sols**, dont la hauteur est inférieure à 1,80 m,
- les surfaces **en combles ou en sous-sols** non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces des bâtiments agricoles **affectées au logement** des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production.

Puis, il convient de procéder à :

- une déduction forfaitaire de 5 % (pour l'isolation) des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation **uniquement**.
- une déduction spécifique, dans le cas d'amélioration d'immeubles à usage d'habitation, et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, des surfaces affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de certaines surfaces non closes. (Cette surface de 5 m<sup>2</sup> n'est déductible qu'une seule fois).

**La surface hors œuvre nette** de la construction :

- doit figurer dans la demande de permis de construire ou de déclaration préalable,
- doit respecter la densité fixée dans la zone où est situé le terrain (POS, PLU, lotissement...).

Si la SHON construite ou cumulée en cas d'extension de bâtiment existant, est supérieure à 170 m<sup>2</sup>, le projet doit être établi par un architecte.