

# LEXIQUE

**ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS**

**Habitation** = construction destinée au logement.

**Hébergement hôtelier** = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

**Bureaux** = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

**Commerce** = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

**Artisanat\*** = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

**Industrie\*** = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

*\*pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

**Exploitation agricole** = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**Exploitation forestière** = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

**Entrepôt** = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

**Surface de plancher hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON)** : se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

## La SHOB

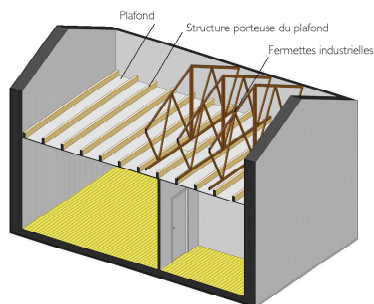
La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) est la surface de tous les planchers mesurés à l'extérieur des murs. C'est à partir de la SHOB que pourra être déterminé la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

### • Éléments constitutifs de la SHOB :

- Les sous-sols
- Les stationnements dans la construction
- Les terrasses à plus de 0,60 m du sol naturel
- Les auvents, s'ils sont soutenus par des poteaux, les balcons, les loggias
- Les surfaces non closes en rez-de-chaussée
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanine et galerie
- Les toitures-terrasses accessibles ou non
- Les combles y compris les surfaces inférieures à 1,80 m sous plafond

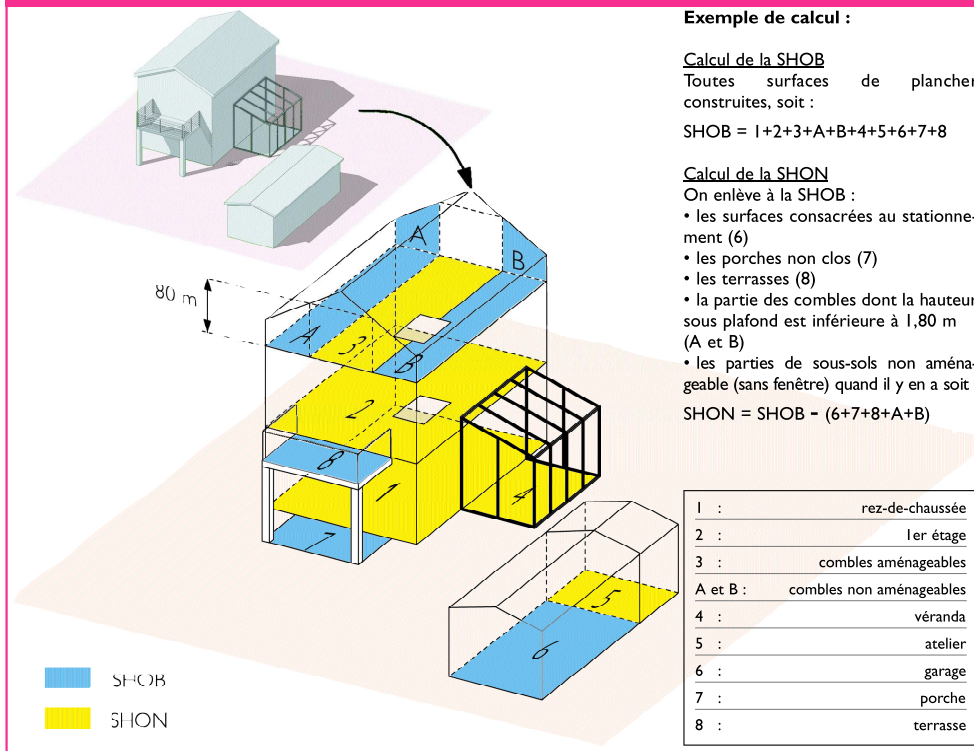
### • Éléments non constitutifs de la SHOB :

- Les auvents qui constituent une simple avancée de toiture devant une baie ou une façade
- Les terrasses à moins de 0,60 m du sol naturel
- Les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, ou marquises
- Tous vides occasionnés par les trémies d'escalier (trou de l'escalier), d'ascenseur, les marches des escaliers, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès



Combles non aménagés.  
SHOB à déduire pour le calcul de la SHON

## Schéma des surfaces



### Exemple de calcul :

Calcul de la SHOB  
Toutes surfaces de plancher construites, soit :

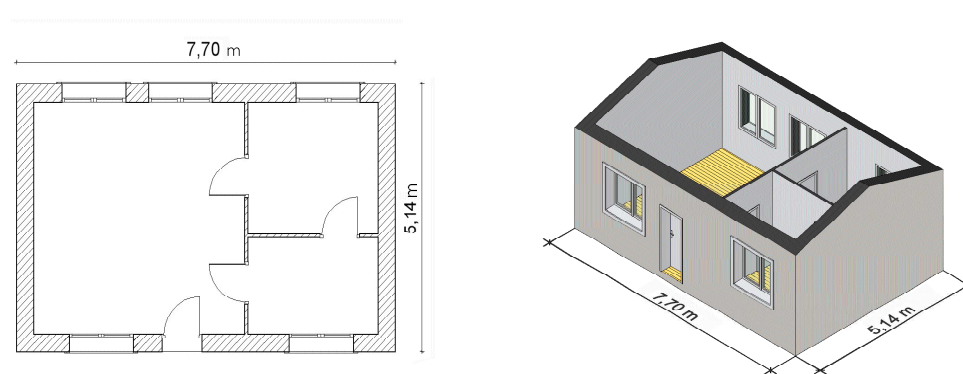
$$\text{SHOB} = 1+2+3+A+B+4+5+6+7+8$$

### Calcul de la SHON

On enlève à la SHOB :

- les surfaces consacrées au stationnement (6)
  - les porches non clos (7)
  - les terrasses (8)
  - la partie des combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m (A et B)
  - les parties de sous-sols non aménageable (sans fenêtre) quand il y en a soit :
- $$\text{SHON} = \text{SHOB} - (6+7+8+A+B)$$

## Les calculs des surfaces



La surface de plancher de chaque niveau doit être mesurée à l'extérieur des murs (quel qu'en soit l'épaisseur).

## La SHON

La SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) est le résultat de la soustraction de certaines surfaces à la SHOB

- Surfaces à déduire de la SHOB :

### 1- les combles et les sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Les critères sont les suivants pour les combles et sous-sols non aménageables :

#### • le critère de hauteur :

sont considérées comme non aménageables les surfaces de plancher qui présentent des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m.

#### • un critère d'affectation :

sont considérés comme non aménageables certains locaux par leur nature : les caves si elles sont enterrées et n'ont pas de fenêtres.

#### • un critère d'accessibilité :

il s'agit par exemple de combles dont le sol ne peut pas supporter de charge (sol constitué par le plafond de l'étage inférieur), cela doit apparaître très clairement sur les plans de permis de construire ; ou de combles dont l'encombrement de la charpente les rendent inutilisables (exemple ferme industrielle Schéma 1).

### 2- les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, et les surfaces non closes des rez-de-chaussée.

(Les surfaces des coursives et des bow-windows sont des éléments de la SHON, elles ne se déduisent pas.)

### 3- les bâtiments ou parties de bâtiments réservés pour le stationnement des véhicules.

Garage dans la construction ou séparé de la construction.

### 4- la déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation

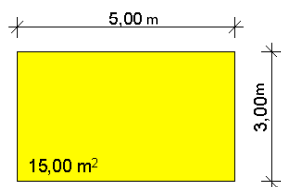
(pris en compte dans le formulaire de permis de construire).

Abattement de 5 % de la surface résultant de la SHOB moins les surfaces 1, 2, 3 ci-dessus soit :  
[ SHOB - (1+2+3) ] × 0,95 = SHON

### 5- la déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement :

Les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (exemple création de salle de bains s'il n'en existe pas dans le logement) ; les surfaces de plancher, des loggias, des balcons et des surfaces non closes en rez-de-chaussée, fermées à l'occasion du projet.

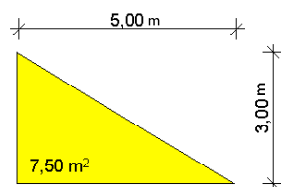
- Le carré et le rectangle :



La surface du rectangle et du carré se calcule en multipliant la longueur par la largeur.

$5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2$

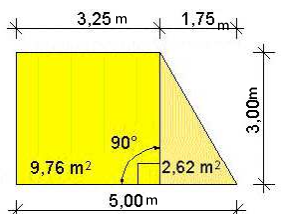
- Le triangle :



La surface du triangle se calcule en multipliant la longueur par la largeur et en divisant le résultat par deux.

Exemple figure 2 :  
 $5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2$   
 $15,00 \text{ m}^2 / 2 = 7,50 \text{ m}^2$

- Le trapèze :



La surface du trapèze se calcule en séparant la surface en deux surfaces connues le rectangle et le triangle.

$3,25 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 9,76 \text{ m}^2$   
 $(1,75 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}) / 2 = 2,62 \text{ m}^2$   
 Soit une surface totale de :  
 $9,76 \text{ m}^2 + 2,62 \text{ m}^2 = 12,38 \text{ m}^2$

**A.D.I.L.**

**Association départementale d'information sur le logement**

4 chemin des Poulies  
 93200 Saint Denis

Tel : 01 55 87 21 40

**Association les Castors - Ile de France**

69, rue des Prés aux Bois  
 78000 Versailles

Tel : 01 30 24 15 98

**Ordre des Architectes d'Ile de France**

148, rue du faubourg Saint Martin  
 75010 Paris

Tel : 01 53 26 10 60

**CAUE 93**

2 bis rue Pablo PICASSO  
 93000 Bobigny

Tel : 01 48 32 25 93

Ce dossier a été réalisé par le :



2<sup>ème</sup> édition

Conseil  
 d'Architecture,  
 d'Urbanisme  
 et d'Environnement  
 de Seine-Saint-Denis

février 2005

**REALISER  
 SON DOSSIER  
 DE PERMIS  
 DE CONSTRUIRE**

**2** La SHOB  
 Surface Hors Oeuvre Brute  
 La SHON  
 Surface Hors Oeuvre Nette



**ARTICLE R112-2**

**Code de l'urbanisme**

■ **La SHOB Surface Hors Oeuvre Brute**

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 SHON Surface Hors Oeuvre Nette**

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 balcons, des toitures-terrasses, 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 pour 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes a, b et c ci-dessus.

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.

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

**Accès** = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

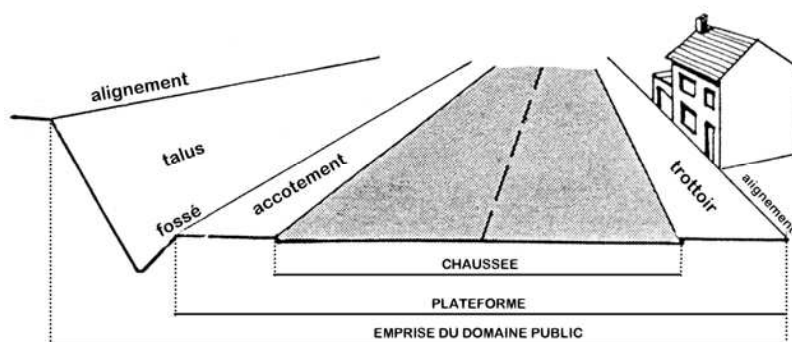
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

**Plate-forme** = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

**Voies** = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Unité foncière** = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Alignement** = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

**Façade avant d'une construction** = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

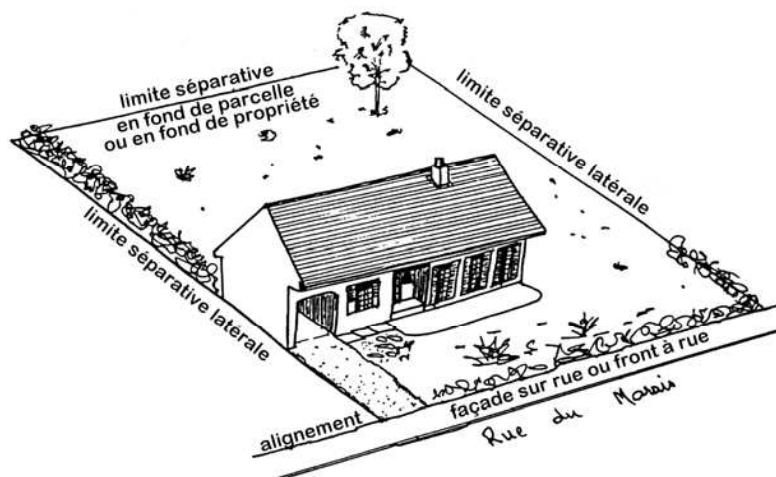
**Recul** signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Limite séparative** = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

**Limite latérale** = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**Limite de fond de parcelle** = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



**Retrait** = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Annexe** = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

**Fâitage** = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

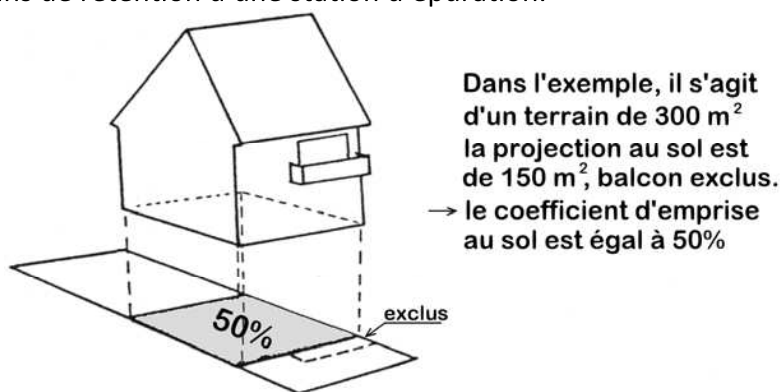
**Emprise au sol** = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Terrain naturel** = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

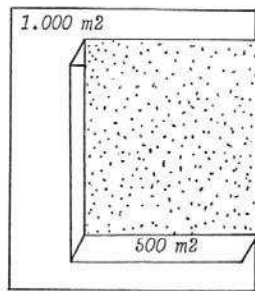
**Arbre de haute tige** = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** = surface de terrain non occupée par les constructions.

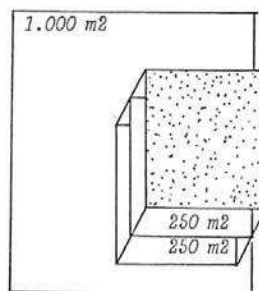
## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

**Coefficient d'occupation des sols** = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édiflée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



construction en  
rez-de-chaussée



construction d'un étage  
sur rez-de-chaussée

Exemple : COS maximal de 0,5