

Les surfaces

Différents types de surfaces

Dans le domaine de la construction, il existe différents modes de quantification des surfaces des bâtiments. Chaque mode correspond à un objectif ou usage spécifique et relève en général d'une réglementation particulière. Suivant les objectifs recherchés et le contexte réglementaire nous aurons à utiliser :

- La surface hors œuvre brute (SHOB),
- La surface hors œuvre nette (SHON),
- La surface dans œuvre (SDO),
- La surface habitable (SH),
- La surface utile (SU). Il est important d'utiliser ces notions en ayant une bonne connaissance de leur contenu et de leurs domaines d'application.

Chaque type de surface correspond à un ou plusieurs usages spécifiques qu'il est important de connaître. La mauvaise utilisation d'un type de surface peut être à l'origine d'erreurs ou de difficultés graves : (erreur dans l'estimation du coût d'un [programme](#), ou des difficultés dans la procédure d'instruction d'un [permis de construire](#)).

Surface hors œuvre brute (SHOB) & Surface hors œuvre nette (SHON)

Les définitions de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON) sont données par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

- La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles.

- La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute après déduction de certains éléments relatifs aux combles et sous-sols, aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, aux aires de stationnement, à certains bâtiments des exploitations agricoles, à l'isolation des locaux à usage d'habitation, (toutes précisions dans la circulaire N° 90-80 du 12 novembre 1990).

Les SHOB et SHON sont des outils très liés à l'application du droit de l'urbanisme, en particulier pour ce qui concerne les réglementations faisant appel à des notions de densité de la construction. Ces notions se retrouvent aussi en matière de définition de seuils (seuil de recours obligatoire à un architecte par exemple). Ces notions sont de plus utilisées pour l'établissement de l'assiette de calcul de certaines taxes.

Il existe une différence fondamentale entre SHOB et SHON.

La SHOB caractérise l'architecture du bâtiment et représente approximativement la surface hors œuvre réellement construite et peut donc servir d'assiette au calcul prévisionnel du coût de la construction envisagée au stade de l'avant-projet.

La SHON ne constitue qu'une règle du jeu liée au droit de l'urbanisme, sans signification géométrique ou architecturale.

Surface dans œuvre (SDO)

La surface dans œuvre (SDO) d'une construction peut-être considérée comme étant égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu

intérieur des façades. Cette notion est très utilisée pour l'évaluation des coûts et surfaces des projets dès le stade du [programme](#).

Surface habitable (SH)

Les définitions de la surface habitable (SH) est donnée par l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette notion a une signification géométrique et architecturale proche de la surface dans œuvre. Elle peut donc être utilisée pour réaliser une première estimation en phase [programme](#).

Surface utile (SU)

En l'absence d'une définition réglementaire de la surface utile adaptée au domaine des constructions publiques, il est possible de considérer la surface utile comme étant la somme des surfaces de planchers des locaux abritant les activités principales, des locaux annexes et des locaux techniques. La surface utile doit exprimer la surface nécessaire à l'exercice des activités définies par le programme.

La surface utile d'une construction est une notion pratique qui constitue l'un des premiers niveaux de traduction des besoins issus de la démarche de programmation.

Renseignements

Cheval Concept : Yves Tourvieille - Architecte
Email : ytourvieille@chevalconcept.com

Pour une optimisation de chaque demande quelle que soit l'importance du projet, et pour la mise en pratique de notre savoir-faire, n'hésitez pas à consulter nos autres fiches :

- Le programme de construction
- L'étude de faisabilité
- Le permis de construire
- **L'équipement équestre**
- **La surface équestre**
- **l'espace cheval à habiter**