

# **Comment calcule-t-on la Surface Hors d'Ouvre Nette (SHON) lors d'une demande de permis de construire ?**

Lors d'une demande de permis de construire, le pétitionnaire doit mentionner la Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) de la construction prévue.

Cette surface est égale à la Surface Hors d'Œuvre Brute (SHOB) après diverses déductions détaillées plus loin. Le calcul de la SHOB constitue donc la première étape nécessaire à la détermination de la SHON.

## **1-La SHOB**

**La Surface hors œuvre nette permet le calcul de :**

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

**Le calcul de la surface hors œuvre nette (SHON) s'effectue en deux temps :**

1. On évalue tout d'abord la surface hors œuvre brut des constructions;
  2. Ensuite, on déduit de la surface hors œuvre brut divers éléments de surfaces : le résultat ainsi obtenu est la surface hors œuvre nette.
- Les définitions de la surface hors œuvre brute et de la surface hors œuvre nette sont fixées par les articles L. 122-7 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 SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et sous-sols (aménageables ou non), les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, mais non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès). En revanche, constitue de la surface hors œuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise :

un escalier, une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

## **2- La SHON**

**De cette SHOB ainsi calculée, il convient alors de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON:**

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),

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 toiture 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'escalier, d'ascenseur ou de monte charge, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu par son instruction.

Ne constituent pas davantage de surfaces de plancher : les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès, les surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,

- Surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

- Surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- Surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux), déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène (isolation thermique et acoustique des logements).

Cette SHON doit être inférieure ou égale à la SHON admissible par le COS

### 3- Coefficient d'Occupation du Sol ou COS

Le COS ou coefficient d'occupation du sol est un coefficient fourni par l'administration (Mairie, DDE) permettant de définir la surface constructible de chaque parcelle. Le COS peut être différent sur deux parcelles contiguës ou même être différent sur une même parcelle.

**Ce COS permet de déterminer la Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) de la future construction en le multipliant par la surface (totale) de la parcelle ou terrain du projet.**

Pour connaître le COS applicable à votre parcelle, la première démarche est d'obtenir un plan cadastral du terrain ainsi que la matrice cadastrale correspondante. Cette matrice cadastrale comporte la surface déclarée aux impôts (Attention ! La surface peut être erronée, seul un relevé sur site par un géomètre expert vous garantira une surface précise). Deuxième étape, la recherche du POS (Plan d'Occupation du Sol) ou PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le PLU ou plan local d'urbanisme définit la zone dont dépend votre parcelle et donne les orientations de constructibilité. Sur le règlement dont dépend votre parcelle, il sera indiqué le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) autorisé.

Un exemple concret :

1. Votre parcelle à une surface de 500 m<sup>2</sup>
2. Le PLU donne un Coefficient d'Occupation du Sol de 0.30
3. Il suffit de réaliser:  $500 \times 0.30 = 150$  m<sup>2</sup> de SHON

Un autre coefficient est le Coefficient d'Emprise au Sol ou dit tout simplement « emprise au sol ».

Ce coefficient définit dans l'espace en deux dimensions au sol la limite que ne pourra pas dépasser la construction, que ce soit de la SHOB ou de la SHON (garage et annexes compris). Il sert à préserver l'espace non construit et ainsi limiter la densité des constructions au sol.

### A quoi sert la SHOB ?

C'est l'existence de plancher hors œuvre brut qui permet de différencier une construction par rapport aux autres ouvrages qui peuvent être érigés sur le sol (infrastructures, pylônes, mobilier urbain, installations provisoires, etc.)

La SHOB permet d'évaluer la taille du bâtiment par la somme des surfaces de tous ses planchers. L'administration y fait donc référence lorsqu'elle a besoin d'apprécier l'importance d'une construction, notamment pour:

#### **I. - Autoriser la construction**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **II. - Délivrer une autorisation de construire**

C'est la SHOB, selon son importance, qui détermine le type de demande (permis ou déclaration) à déposer avant de construire

#### **III. - Vérifier la conformité de la SHOB par rapport aux règles applicables**

La SHOB est indiquée sur les demandes d'autorisation de construire (déclaration préalable et permis de construire et d'aménager).

Pour un projet de maison situé dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone), il conviendra d'indiquer cette surface dans le cadre 4.3 - du formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle (Cerfa 13406).

#### **III. - Distinguer l'affectation des locaux dans une construction**

La surface hors œuvre brute de la maison sert de base au calcul de la surface hors œuvre nette, par déduction de certains planchers qui ne sont pas à comptabiliser pour celle ci (surfaces non closes, stationnement, combles et sous-sol non aménageables).

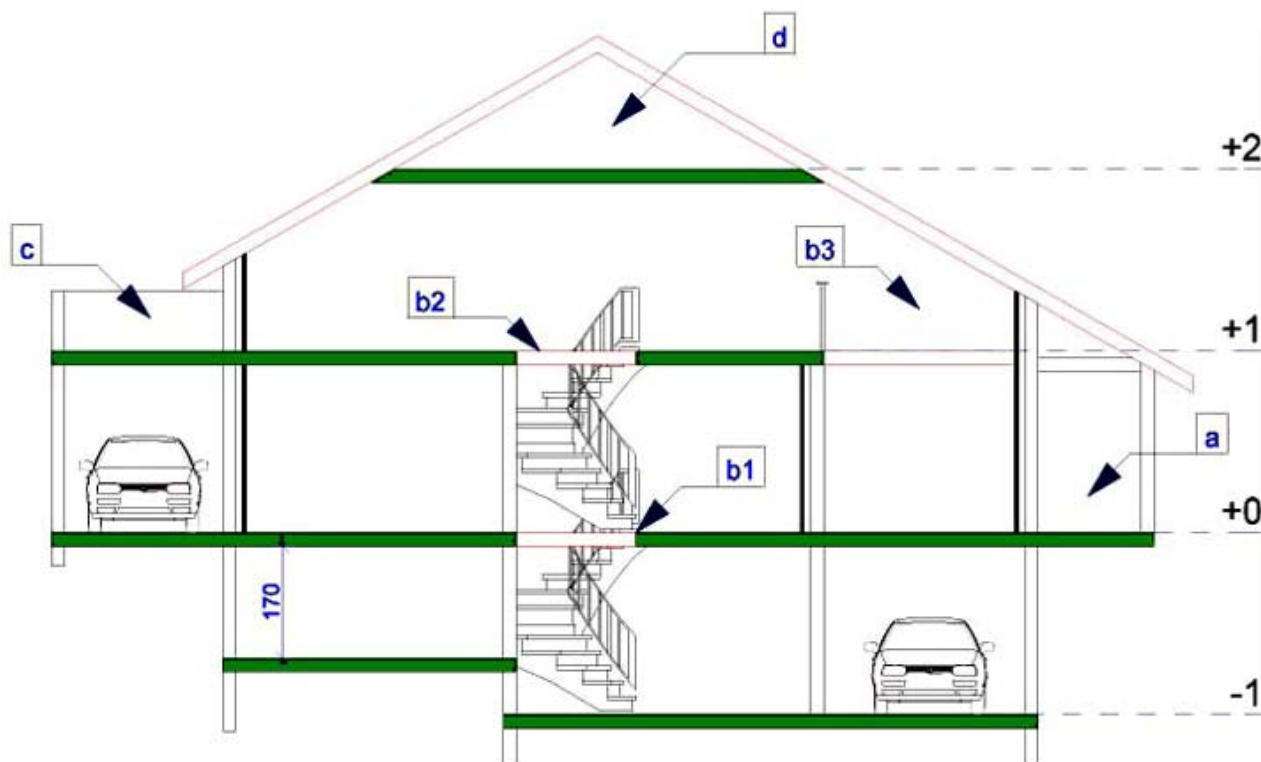
#### **IV. - Fixer la base de calcul des impôts fonciers**

La SHOB du rez de chaussée correspond à l'emprise au sol de constructions telle que demandée aux petits a. et b. du cadre 6 de la déclaration H1 à produire, après construction, à l'administration fiscale pour le calcul de la valeur locative de la maison.

S.H.O.B.

CALCUL DE LA SURFACE HORS OEUVRE

**BRUTE**



SOMME DE TOUS LES PLANCHERS COMPTES A L'EXTERIEUR DES MURS

Niv. -1 :

Cumul de tous les "sols" y compris une cave laissée en "terre battue"

Niv. +0 :

Cumul de tous les "planchers" y compris sol extérieur des terrasses couvertes ou non (a) déduire les trémies d'escalier (b1)

Niv. +1 :

Cumul de tous les planchers y compris balcon ou terrasse extérieures (c) déduire trémie d'escalier (b2) / Ne pas compter les vides mezzanine (b3)

Niv. +2 :

Ajouter les planchers utilisables (Grenier)  
Ne pas compter les faux plafonds (d)

On ne comptera pas :

- La surface occupée par le passage de l'escalier à travers le plancher (trémie).

- *L'emprise d'un auvent, d'une marquise ou d'un porche lorsque leurs éléments, uniquement fixés au mur, ne reposent pas sur le sol et à condition que le sol placé dessous ne soit pas un plancher (terrasse, perron).*

## **Surface hors œuvre nette de la maison**

### **A quoi sert la SHON ?**

La surface hors œuvre nette de la maison est la surface de référence permettant à l'administration d'apprécier la consistance (densité des locaux destinés à l'habitation proprement dite) de la maison pour:

#### **I. - Déterminer si l'importance du projet impose le recours obligatoire à un architecte**

Le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural pour une maison d'une SHON supérieure à 170 m<sup>2</sup> et pour la conception de modèles de maison à construire de façon répétitive, ainsi que pour l'implantation de ces modèles sur leur terrain.

#### **II. - Autoriser et réglementer la construction**

Les règlements locaux d'urbanisme prennent en compte la SHON pour calculer le droit à bâtir décidé sur un terrain (coefficient d'occupation du sol), COS affecté au terrain de la maison.

Le coefficient, indiqué dans le règlement d'urbanisme, est à multiplier par la surface du terrain pour obtenir la SHON maximale autorisée.

La SHON peut être également référent pour fixer un nombre d'arbres à planter ou un nombre de places de stationnement obligatoire.

#### **III. - Délivrer une autorisation de construire**

La création de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON nécessite le dépôt d'un permis de construire sauf:

- *Pour l'installation d'une habitation légère de loisir de moins de 35 m<sup>2</sup> de SHON (aucune autorisation)*
- *Pour l'installation d'une habitation légère de loisir de plus de 35 m<sup>2</sup> de SHON (DP)*
- *Pour la transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON (DP)*

#### **IV. - Vérifier la conformité de la SHON par rapport aux règles applicables**

Le calcul de SHON concernant le projet proposé est indiqué dans le tableau 4.5 du formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle (Cerfa 13406).

#### **V. - Fixer la base de calcul des impôts fonciers**

Certains locaux annexes de la maison, non voués directement à l'habitation (cellier, appentis, abri jardin, abri piscine) peuvent être déclaré au cadre 6 - de la demande de permis de construire (cerfa 13406) pour ouvrir droit à un calcul plus favorable de la base fiscale relative aux impôts fonciers.

#### **VI. - Servir de base à certaines règles du Code de la construction et de l'habitation**

Par exemple: le respect de la réglementation thermique dite RT 2005 (consommation énergétique de la maison rapportée au m<sup>2</sup> de SHON)

#### **VII. - Calculer la fiscalité liée au permis de construire**

La SHON sert de base pour le calcul des taxes à valoir sur l'obtention du permis de construire (taxe locale d'équipement, taxe pour les espaces verts, taxe pour les CAUE)

### **Peut-on établir un rapport entre la SHON et la surface habitable ?**

La SHON correspond approximativement à la partie habitable de la maison car elle ne prend pas en compte les garages, balcons, terrasses et autres éléments extérieurs à l'habitation proprement dite. Cependant elle intègre l'épaisseur des murs et des cloisons et partiellement les escaliers. Chaque projet sera donc unique par sa surface hors œuvre nette et la surface habitable qui résulte de la plus ou moins grande présence de murs et cloisons. L'expérience rapporte une surface habitable comprise entre 150 et 160 m<sup>2</sup> habitable pour une SHON de 170 m<sup>2</sup>.

### **Prise en compte des surfaces existantes et/ou transformées**

Dans le cas de bâtiments existants sur le terrain, avant la construction de la maison, le calcul doit se faire en fonction du projet global. Par exemple, si une ancienne habitation, existante sur le terrain, est démolie, ou transformée en garage, sa SHON existante disparaît ou se transforme en SHOB. L'administration a mis à disposition un document d'aide au calcul, disponible en téléchargement sur le site web du ministère. Cette fiche ne peut être qu'imprimée pour y faire les calculs à la main.

Rappelons que les projets de **SHON supérieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>** doivent comme auparavant être signés par un **architecte**

## Dépassement du COS

- Il est possible en général et au bon vouloir des communes, de bénéficier d'un **dépassement jusqu'à 20% du coefficient d'occupation des sols (COS)**, c'est-à-dire obtenir la possibilité de construire une surface supérieure à celle autorisée sur le terrain par le règlement d'urbanisme de la commune. Pour cela, le projet doit répondre à des critères précis de performance énergétique.
- Les zones où il est possible de demander un dépassement du coefficient d'occupation des sols ont été revues récemment pour inclure la plus grande partie du territoire, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent:

### **\* La loi du 05 Janvier 2011 et le bonus de COS:**

L'article L128-1 du Code de l'Urbanisme définit les règles de dépassement du COS dans le cadre des constructions répondant à des critères de « *performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipement performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération* ».

Autrement dit, les constructions pour lesquelles le bonus de COS serait possibles, doivent miser sur une efficacité énergétique importante : isolation, équipements de chauffage ...

Suite à la loi du 05 Janvier 2011, l'article L128-1 revient sur les zones sur lesquelles le dépassement de COS serait applicable. Il est ainsi aujourd'hui possible d'augmenter le Coefficient d'Occupation des Sols d'un terrain en **zone urbaine ou à urbaniser de 30%** au maximum et de **20% pour les secteurs protégés**. On retrouve donc dans les zones à 20% de dépassement les :

- Secteurs sauvegardés
- Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- Périmètres de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques
- Espaces à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité

### **Qui autorise le dépassement de COS**

C'est le **conseil municipal** principalement. Ce n'est pas systématique car chaque commune fixe son pourcentage au cas par cas des dossiers présentés. Certaines communes refusent tout simplement. Pour l'application du bonus la commune doit être dotée d'un COS prévu au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

### **Le PLU en quelques mots:**

L'une des premières choses à faire lorsque vous entreprenez de faire construire ou de transformer un bâtiment existant est d'obtenir auprès de la mairie où se situe votre projet une copie de son **règlement d'urbanisme** qui vous indiquera ce qu'il est possible de faire sur votre terrain.

Vous devrez alors vous conformer à cette réglementation pour concevoir votre projet afin d'éviter tout risque de refus de votre dossier.

### **La réglementation urbaine en vigueur dans votre commune:**

#### **POS et PLU**

La plupart des communes possède, en effet, un document propre qui régit toutes constructions sur son territoire : le **Plan Local d'Urbanisme ou P.L.U.** qui remplace progressivement le **Plan d'Occupation des Sols ou P.O.S.** depuis la mise en place de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000.

Les P.O.S. ont donc tendance aujourd'hui à disparaître au fur et à mesure des procédures de révision au profit des P.L.U.

## **Règlement National d'Urbanisme – RNU**

Dans le cas de communes sans document propre applicable, ce sont alors les règles définies par le **Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)** qui sont en vigueur.

Ce règlement est disponible en ligne sur le site de Légifrance dans la section « **Code de l'urbanisme** ». Vous trouverez les différentes dispositions du R.N.U. applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol, dans l'article R111-1 du Code de l'urbanisme.

Pour plus de précisions, vous vous référerez aux articles R111-2 à R111-15 (localisation et desserte des constructions), aux articles R111-16 à R111-20 (implantation et volume des constructions) et aux articles R111-21 à R111-24 (aspect des constructions).

## **Plan Local d'Urbanisme – PLU**

Le P.L.U. a comme objectif d'exprimer une stratégie globale d'aménagement urbain et de développement durable sur l'ensemble du territoire communal.

Il délimite un certain nombre de **zones** (zone urbaine, zone à urbaniser, zone naturelle, zone agricole, ...) et définit les conditions de construction dans chacune d'elles.

Le P.L.U. vous permet notamment de connaître les types de constructions autorisées, les dispositions en matière d'accès, les attentes en matière de réseaux (assainissement, électricité ...), les distances à respecter dans l'implantation de la construction par rapport aux limites ou aux voiries, la surface maximale de construction autorisée (Coefficient d'Occupation des Sols : C.O.S. et Coefficient d'Emprise au Sol : C.E.S.), tant par l'aspect et les volumes autorisés.

Le P.L.U. est donc un document très complet qui sera à la base de votre projet de construction. En le lisant rigoureusement et en vous attachant à respecter ses prescriptions, vous mettrez toutes les chances de votre côté pour éviter un refus de votre demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

## **Procédure de demande du dépassement de COS:**

La demande de dépassement de COS peut être faite pour **toute construction neuve (résidentielle et tertiaire)** ou pour **toute extension d'un bâtiment existant à usage d'habitation**.

Elle s'effectue **lors du dépôt du permis de construire** concernant la construction.

Le permis doit alors comporter deux pièces supplémentaires (en plus des huit obligatoires pour tout permis), indiquées dans le formulaire CERFA n° 13406\*01, à savoir :

- **PCMI15** : un document attestant que le projet respecte les critères de performance énergétique [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]
- **PCMI16** : Un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]

## **Critères d'éligibilité à la majoration du COS**

- Ces dispositions sont prévues pour votre terrain si votre projet de construction est **économique en énergie** :

- les constructions neuves en général doivent respecter les critères du label **THPE EnR 2005** (très haute performance énergétique [RT 2005 -20%] et système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables) **ou du label BBC 2005** (bâtiment basse consommation [consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux voisine de 50 kWh/m².an -selon altitude et zone climatique]).
- pour les maisons individuelles construites par le propriétaire pour son usage propre, ces critères se limitent aux exigences du label THPE 2005, dès lors qu'elles sont également associées à une installation d'équipements d'énergie renouvelable.
- L'habitat existant fait l'objet d'une extension de ce dispositif incitatif. Deux conditions doivent cependant être réunies, à la fois par le bâtiment d'origine et son extension : une isolation conséquente des planchers hauts sous combles et une installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur.

Le lien vers l'[arrêté du 3 mai 2007 stipulant les conditions à remplir pour le dépassement de COS](#) et "[Construction durable et Bonus de COS](#)" par l'[ADEME](#) (Si une boîte de dialogue apparaît, cliquez sur "Autoriser")

Les critères d'éligibilité liés aux performances énergétiques sont assez précis et contraignants. Ils répondent aux attentes suivantes.

- **Pour toutes constructions neuves :**
  1. **l'engagement à respecter les labels « THPE EnR 2005 » ou « BBC 2005 ».**
  2. Le label « THPE EnR 2005 » correspond aux critères de Très Haute Performance Énergétique Énergies renouvelables et pompes à chaleur et le label « BBC 2005 » aux critères de Bâtiment Basse Consommation.
  3. le demandeur doit **fournir une attestation** délivrée par un organisme accrédité indiquant que le projet répond aux attentes de l'un des labels nécessaires, label qui devra être obtenu après construction.
- **Pour les maisons individuelles neuves dédiées à l'usage personnel du demandeur et comprenant au plus deux logements :**
  1. **l'engagement d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur** et
  2. une **attestation d'une personne habilitée** (articles R271-1 à R271-4 du code de la construction et de l'habitation) et certifiée pour effectuer un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique – article R134-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) indiquant que les équipements choisis respectent les critères attendus.
- **Pour une extension d'un bâtiment à usage d'habitation :**
- de la même manière que pour une maison individuelle, le demandeur pour une extension doit :
  1. **s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur.** Il doit, de plus, s'engager à **isoler les combles perdus** du bâtiment et de l'extension au niveau du plancher les séparant de l'habitation.
  2. là encore, une **attestation d'une personne habilitée** tel que précisé ci-dessus est nécessaire.

## **Si les prescriptions prévues ne sont pas réalisées**

Le demandeur dispose de **trois ans après l'achèvement des travaux pour installer les équipements de production d'énergie.**

En cours de chantier les services communaux en charge du dossier pourront vérifier la conformité du projet à la demande et aux critères édictés par la loi.

Le fait de ne pas se conformer aux prescriptions prévus qui avaient permis l'obtention d'un dépassement de COS peut entraîner **une amende de 5ème classe** (1500€ au plus) – (Article R111-21-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

# Notion de surface:

## **Emprise au sol :**

Elle est égale à la SHOB du rez-de-chaussée de la construction, à laquelle il faut ajouter les auvents d'une largeur supérieure à 60 cm (mesurés à partir du nu du mur extérieur de la construction) et qui ne sont pas en contact avec le sol par des piliers, les balcons dont la largeur est supérieure à 60 cm (mesurés à partir du nu du mur extérieur de la construction).

Sont également comptés en emprise au sol les abris de jardins, les garages couverts, les pergolas, les mobil home, etc.

**Surface foncière réelle:** Surface du terrain relevée in situ par un professionnel ; celle-ci peut être différente de la surface cadastrale. Seul le géomètre-expert peut dresser des documents relatifs au cadastre (division, cadastrale par exemple).

**Surface cadastrale:** Surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle qu'elle figure dans les documents cadastraux. Les documents cadastraux sont principalement à caractère fiscal puisqu'ils permettent de fixer l'assiette de l'impôt foncier. Le plan cadastral couvre tout le territoire national.

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

**Superficie « dite carrez » :** la superficie du lot vendu correspond à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Enfin, les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie

**Surface utile :** selon décret 9 mai 1995

C'est la surface habitable à laquelle vous ajoutez la moitié de la superficie des annexes. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs, celliers, combles aménageables, balcons, loggias et vérandas.

**Surface utile nette :**

C'est la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de bureaux, de stockages, ...).

**Surface corrigée** résultant de la loi 1er septembre 1948 :

Il s'agit de la surface de sol prise entre murs et cloisons, pondérée par un coefficient variant selon qu'il s'agit d'une pièce principale ou secondaire. D'autres coefficients sont également appliqués en fonction du niveau d'ensoleillement, d'éclairage et de vues des pièces., avec un correctif d'ensemble selon l'état d'entretien et la qualité de l'immeuble ; ainsi, un appartement de surface au sol de 100 m<sup>2</sup>, qui aujourd'hui en « carrez » aurait une superficie de 97 m<sup>2</sup>, peut fort bien présenter une surface corrigée de 110 m<sup>2</sup>, cela étant dû uniquement au jeu des indices de confort et non à la surface du plancher.

**Gross Leasing Area** (ou "Gross Lease Area"):

Cette notion est utilisée dans les centres commerciaux. Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (type dans les galeries marchandes ou centres commerciaux).

## **AUTRES DÉFINITIONS :**

### **Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :**

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible sur celui-ci.

### **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) :**

Document qui détermine le projet d'aménagement de la Commune. Il fixe notamment les règles de construction et les servitudes d'utilisation du sol.

Son application détermine, pour chaque parcelle de la Commune, sa constructibilité éventuelle, sous quelle forme elle est possible, précise, par exemple, sa situation au regard des zones inondables, renseigne sur les modalités de raccordement aux équipements publics.

### **HLL (Habitation Légère de Loisir) :**

Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (Parc résidentiel de loisirs, terrain de camping dans la limite d'un seuil maximal autorisé, maisons familiales, les villages de vacances).

### **ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) :**

Zone qui peut être instituée autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.

Elle repose sur un document contractuel définissant le périmètre à protéger et les règles adaptées (servitudes d'utilité publique).

### **Caravane**

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui conserve en permanence les moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

Les caravanes ou résidences mobiles perdant leur moyen de mobilité sont considérées comme HLL.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

### **Parc Résidentiel de loisirs (PRL)**

Terrain affecté spécialement à l'implantation légère de loisirs.

### **Architecte des Bâtiments de France (ABF) – Périmètre ABF**

Il doit notamment donner un avis sur toutes les autorisations d'urbanisme concernant des terrains situés à moins de 500 m d'un monument historique (périmètre ABF).

### **Établissement recevant du public (ERP)**

Il s'agit de l'ensemble des constructions (Bâtiments, locaux ou enceintes) dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

### **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

