

Notion de surface

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.

SHON et SHOB sont « les surfaces indiquées dans les permis de construire » (R.112-2 Code de l'urbanisme) .

La **SHOB** (surface hors oeuvre brute) est la base de calcul de la **SHON** (surface hors oeuvre nette).

La première est fonction des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, et figure dans la demande de permis de construire.

Après déduction , dans la SHOB, des éléments de surface non prévus pour l'habitation (combles non aménageables, toit-terrasse, stationnement des véhicules...) on obtient la SHON qui est prise en compte pour calculer les taxes d'urbanisme et vérifier si le projet de construction ne dépasse pas le nombre maximal de mètres carrés constructibles selon les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

La circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du ministère de l'Équipement indique les éléments constitutifs de la SHOB

SHOB : (premier alinéa de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme) la surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ; la surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est à dire au nu extérieur des murs périphériques.

La SHOB prend en compte l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias , les seuils extérieurs des portes ..

Au sens de l'article R. 112-2 les toitures-terrasses, accessibles ou non, font partie de la S.H.O.B ; les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, certains ouvrages de type citernes, silos , les débords de toiture en pignon, les auvents constituant avancées de toiture devant façade , ne rentrent pas dans la SHOB.

SHON :

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 (SHOB) un certain nombre d'éléments de surface , à savoir : 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 , les toitures-terrasses les balcons qui constituent des surfaces non couvertes situées en saillie de la construction, et de manière générale dans une construction, outre les surfaces ci-avant évoquées, celles qui ne sont pas totalement couvertes ou closes

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 la hauteur des locaux, car_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 ; de même n'entre pas dans la SHON, les locaux 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. (chaufferie, locaux techniques, caves, garages) En revanche, les buanderies, celliers, salles de jeux, séchoirs, dressing, atelier « de loisirs, peinture, entrent dans la SHON. 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 des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes en rez-de-chaussée.

Cette déduction ne s'applique qu'aux immeubles à usage d'habitation existants ayant déjà été habités. Les travaux concernés sont, ceux tendant à l'amélioration de la ventilation, du chauffage, des salles de bains

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 m², qui aujourd'hui en « carrez » aurait une superficie de 97 m², peut fort bien présenter une surface corrigée de 110 m², cela étant du 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).

Echelle :

une échelle sert à retranscrire des dimensions réelles en dimensions que l'on peut reproduire et mesurer sur un support plus petit type feuille de papier, écran d'ordinateur

Que veut dire 1/50 ?

1 cm sur le dessin, représente 50 cm dans la réalité

En cartographie, une échelle est souvent marquée selon par exemple : 1 / 5 000

En plan bâtiment, on utilise aussi, la marque 0.0x pm ce qui signifie par exemple pour 0.01 pm = 0.01 mètre pour 1 mètre soit 1 cm pour un mètre soit 1 / 100

***Le minimum à savoir sur
le mesurage et la jurisprudence liée à la loi « carrez » :***

en construction par les opérateurs de JURITEC

JURITEC vous remercie de votre visite