

La **Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)** comprend la surface cumulée des divers niveaux, y compris l'épaisseur des murs, même si leur épaisseur excède 40 centimètres, y compris les toitures-terrasses, accessibles ou non. En sont exclus, les pylônes, canalisations, auvents, terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de chaussée, les trémies et autres vides ne constituant pas une surface de plancher.

La **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** est égale à la SHOB après déduction de surfaces comme :

1. Les surfaces non aménageables

Elles s'apprécient en fonction d'un triple critère matériel et technique :

- **Critère tiré de la hauteur des combles et sous-sols**

Sont considérés comme non aménageables ceux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 mètre.

- **Critère tiré de l'affectation des locaux**

Peuvent donner lieu à déduction les locaux techniques tels que chaufferies, vide-ordures, vide sanitaire, caves individuelles sans ouverture extérieure. En cas d'aménagements de bâtiments existants, on prend en compte la SHON existante ; pour la calculer, on tient compte de l'utilisation effective des bâtiments à la date de la demande du permis de construire, et non pas de leur affectation théorique (par exemple, une grange n'est pas exclue de la SHON du seul fait qu'elle était anciennement affectée aux récoltes : cela dépend de son utilisation actuelle)

- **Critère tiré du défaut d'accessibilité**

L'inaptitude physique de ces locaux peut résulter de l'encombrement de la charpente ou de l'insuffisance de sa résistance

2. Surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des loggias et des surfaces non closes des rez-de-chaussée
3. Surfaces affectées au stationnement des véhicules (garage)
4. Surfaces affectées à l'agriculture
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 provenant de l'exploitation
5. Surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
6. Déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.