



Réponses suite à la 12^{ème} demande de précisions



**« Conception, réalisation et exploitation
d'un centre de tri des collectes sélectives et de tri-méthanisation
des ordures ménagères à Romainville »**

SOMMAIRE

1.	Calcul des surfaces SHOB et SHON	2
----	--	---

1. Calcul des surfaces SHOB et SHON

Question : Afin de permettre la meilleure lisibilité de votre offre, je me permets de revenir auprès de vous sur le calcul des surfaces SHOB et SHON.

A cet égard, je vous rappelle que la circulaire 90-80 du 12 novembre 1990 s'applique et explicite largement les modalités de calcul. Elle est complétée par la circulaire 99-49 du 27 juillet 1999 et par une réponse à une question d'un parlementaire du 9 août 2005 (voir pièce jointe).

De ces documents il ressort notamment : « *On ne comptera pas non plus dans la surface hors œuvre nette certains locaux en combles ou en sous-sol qui, par nature ne sont pas aménageables pur l'habitation ou pour d'autres activités en raison de l'usage qui en est fait dans la construction.*

Il s'agit :

- *Des locaux techniques, situés en combles ou en sous-sol, qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble (par exemple : chaufferies, systèmes d'air conditionné, machineries d'ascenseurs, installations téléphoniques entièrement automatisées, systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, locaux de recueil et de stockage des ordures ménagères, etc...); toutefois, il convient de signaler que seules les surfaces effectivement prévues pour ces installations techniques doivent être déduites.*
- *Des caves individuelles en sous-sol des constructions collectives ou non à usage d'habitation, à la condition que ces locaux ne comportent pas d'autres ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local.*

En revanche, est considéré comme étant aménageable et faisant donc partie intégrante de la surface hors œuvre nette, tout local en comble ou en sous-sol où peut s'exercer une activité quelconque, tel que : buanderies, celliers, ateliers, resserres, locaux divers affectés par exemple au rangement de matériel de loisir, de jeux ou d'équipements de sport, salles de jeux, séchoirs, vestiaires, cantines, dépôts, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma, salles d'ordinateurs etc...

Ainsi ne sont pas comptés dans la surface hors nette d'une construction :

- *les toitures-terrasses*
- *les balcons qui constituent des surfaces non couvertes situées en saillie de la construction ainsi que les loggias dont la surface est située à l'intérieur du gros œuvre mais qui, bien que couvertes, ne sont pas closes ou « hors d'air ». La déduction de ces surfaces est subordonnée à la condition qu'elles répondent exclusivement à ces définitions. Par contre, la déduction ne peut être étendue à des coursives extérieures même non closes situées en étage, présentant des aspects de balcons et loggias, mais destinées avant tout à permettre d'accéder aux différentes parties de l'immeuble. La déduction ne peut non plus concerner des surfaces closes telles que les oriels ;*

- **les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée** : Il ne s'agit que des passages ouverts au rez-de-chaussée d'immeubles sur pilotis ou comportant des arcades. On ne doit cependant les exclure de la surface hors œuvre nette que s'il s'agit d'espaces véritablement ouverts qui ne sont absolument pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires.

En revanche, toutes les surfaces closes situées au rez-de-chaussée autres que celles relevant des c) et d) ci-après sont normalement comprises dans la surface hors œuvre nette de la construction. Il en est ainsi par exemple des vérandas » (voir circulaire du 12 novembre).

Réponse :

Nous vous remercions particulièrement de nous avoir transmis cette 12ème demande de précision qui permet de relever une erreur manifeste dans le chiffre de SHON que nous vous avons transmis précédemment.

Il semblerait que l'utilisation de la fonction 'somme automatique' d'une feuille de calcul informatisée soit à l'origine de la différence importante qui a attiré votre attention. Cependant, nous ne sommes pas encore parvenus à expliquer et/ou rectifier complètement l'erreur relevée dans ce fichier !

Aussi, pour corriger cette erreur et améliorer la lisibilité de notre offre, nous avons préféré reprendre l'ensemble des mesures et calculs de surface de plancher de l'opération et vous proposer l'intégralité de la note de répartition des surfaces indiquant les détails et additions 'manuelles' de calcul des SHOB et SHON.

Ces calculs et les surfaces indiqués cette fois le sont au regard des textes de définition, circulaires 90-80 du 12 novembre 1990 et 99-49 du 27 juillet 1999 notamment, que vous nous avez proposés et plus généralement au regard du Code de l'Urbanisme qui définit les modalités de calculs de ces surfaces.

C'est pourquoi je dois vous demander, Monsieur le Directeur Général, de bien vouloir prendre en considération les chiffres reportés dans le tableau que vous aviez joint à votre demande, à l'exclusion de ceux que nous avons communiqué précédemment.