

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/DU/17 n° 99-49 du 27 juillet 1999 relative au calcul de la surface hors œuvre des constructions (surfaces non closes situées en rez-de-chaussée)

NOR : EQUU9910145C

Textes sources : L. 112-7 et R. 112-2 du code de l'urbanisme.

Textes abrogés : néant.

Textes modifiés :

Circulaire n° 81-100 du 18 novembre 1981 – BO ULTE 4/82.

Circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990 – MELT 34/90.

Mots-clés : surface hors œuvre des constructions. – Taxe d'urbanisme.

Publication : *Bulletin officiel*.

Destinataires :

Pour attribution : Messieurs les préfets de département ; Messieurs les préfets de région ; DDE ;

Pour information : CETE ; CIFP ; DGUHC ; CGPC.

Le Secrétaire d'état au logement à Mesdames et Messieurs les destinataires désignés ci-dessus.

L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme dispose notamment que les surfaces non-closes situées en rez-de-chaussée des constructions, ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de la surface hors œuvre nette.

Des évolutions de la jurisprudence intervenue en la matière, il ressort que les dispositions précitées visent « toutes les surfaces de plancher véritablement ouvertes et dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire ».

Par ailleurs, en retenant qu'une grille amovible a pour effet de clore une surface de plancher, la jurisprudence a également pour conséquence :

- d'étendre la notion de surface close aux niveaux de plancher qui ne sont pas ouverts en permanence dès lors qu'un obstacle est mis au passage ou à la circulation ;
- d'écarter les notions de « hors d'eau » et de « hors d'air » pour déterminer le caractère clos ou non clos d'une surface de plancher en rez-de-chaussée ; en ce sens la présence, par exemple, d'une embrasure de fenêtre est insuffisante pour reconnaître le caractère de surface non close au niveau de plancher qu'elle concerne.

L'ensemble de ces critères jurisprudentiels permettent de tenir pour ouvert tout niveau d'une construction en rez-de-chaussée dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de mur ;
- soit de l'existence d'un muret (d'une hauteur inférieure à la hauteur sous plafond) ;
- soit de l'absence de porte de nature à empêcher le passage ou la circulation.

Mode de calcul de la surface hors œuvre nette

Pour déterminer la surface hors œuvre nette d'une construction, en projet ou existante, il convient, désormais, de considérer comme non-closes, toutes les surfaces de plancher situées en rez-de-chaussée dépourvues soit d'une partie des murs de pourtour, soit de dispositifs techniques permettant l'installation d'éléments de fermeture (absence, par exemple, de châssis ou chambranles permettant la pose de porte).

En conséquence, les travaux tendant à la fermeture de telles surfaces sont placés dans le champ d'application des autorisations de construire (permis ou déclaration de travaux) et ont pour effet de créer de la surface hors œuvre nette.

Ainsi, doivent être retenus comme travaux de fermeture ceux qui ont pour conséquence de faire obstacle au passage et à la circulation. C'est le cas notamment de la construction de murs (autres que ceux destinés à former garde-corps, garde-fou ou parapet), de l'installation de baie vitrée amovible ou non, de porte, porte-fenêtre ou de celle, en lieu et place de porte : de volets, contrevents, persiennes, jalousies ou rideaux métalliques ajourés ou non.

Par la présente circulaire sont rapportés :

- le paragraphe 4.1. *b* de la circulaire n° 81-100 du 18 novembre 1981 (BO ULTE n° 4/82) relative à l'assiette de la taxe locale d'équipement en ce qu'il vise les hangars pourvus, seulement sur une ou plusieurs de leurs façades, de parois latérales. Au sens des instructions ci-dessus, les hangars sont désormais constitutifs de surface hors œuvre nette lorsqu'ils sont totalement fermés ;
- l'avant dernier alinéa du paragraphe II-*b* de la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990 relative au calcul de la surface hors œuvre des constructions (BO MELT n° 34/90) en ce qu'il traite des surfaces non-closes situées au rez-de-chaussée.

La présente instruction est applicable immédiatement, notamment aux dossiers de demande de permis de construire en cours d'instruction, de liquidation des taxes d'urbanisme et pour le règlement des contentieux pendants.

Vous informerez les maires de votre département de la teneur de la présente circulaire et me saisirez, sous le timbre DGUHC-DU3, des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre.

Pour le ministre et par délégation :
*La chef du service de la stratégie et de la
législation,*
C. Barbe