

DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Point commun avec la SHOB et la SHON

A l'instar de ces anciennes notions, la surface de plancher se calcule pour chacun des niveaux d'une construction.

Différences avec la SHOB et la SHON

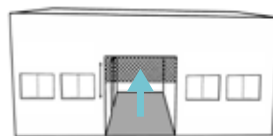
La notion d'espace clos et couvert

Contrairement à la SHOB ou à la SHON, la surface de plancher dispose explicitement que **seules les surfaces closes et couvertes sont à prendre en compte.**

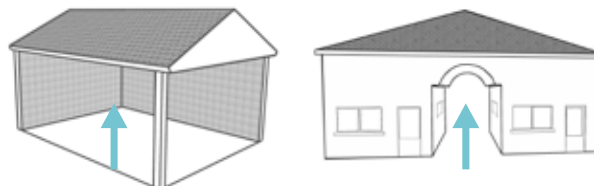
Le calcul s'effectue à partir de **l'intérieur des murs de façade.** C'est ce changement radical qui a été le plus médiatisé.

La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades, contrairement à la SHOB ou la SHON, qui se calculait à partir de l'extérieur des façades.

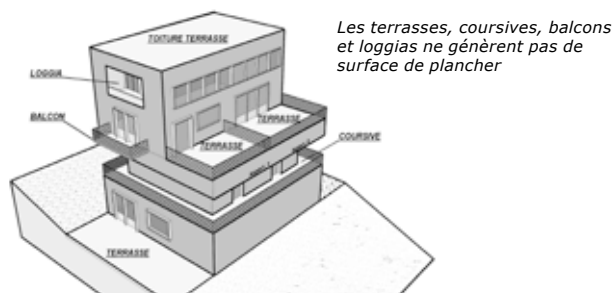
L'objectif serait de ne plus pénaliser les isolants, encourageant ainsi l'efficacité thermique des bâtiments.



Considéré clos et couvert => génère de la surface de plancher



Considéré non clos et couvert => ne génère pas de surface de plancher



Les terrasses, coursives, balcons et loggias ne génèrent pas de surface de plancher

CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER

Le calcul de la surface de plancher s'effectue en deux temps :

1. La somme de chacun des planchers, en calculant depuis l'intérieur des murs
2. La soustraction de l'ensemble des éléments à déduire.

$$\begin{aligned} \text{Surface de plancher} = & \\ & (\text{somme de chacun des planchers, sur chaque niveau clos et couvert,} \\ & \text{calculée en partant de l'intérieur des murs de façade}) \\ & - (\text{surfaces à déduire}) \end{aligned}$$

Surfaces déductibles :

Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Plus simplement, il devrait s'agir des cadrages et baies de fenêtres ou portes d'extérieur.

A fortiori, l'objectif du législateur serait de lever toute ambiguïté, ces éléments de façade n'étant de toute façon non pris en compte dans le calcul de la surface de plancher.

La finalité serait ici d'explicitier le fait que les éléments vitrés ou d'accès ne doivent en aucun cas apparaître dans le calcul de la surface de plancher.

S'ils étaient pris en compte, alors il faudrait déduire ces éléments de la surface de plancher, conformément à la disposition de cet alinéa.

Point de clarification : dans le cadre d'une extension, les anciens murs extérieurs sont réintégrés dans le calcul de la surface de plancher



Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

Au même titre que pour la SHOB et la SHON, les vides causés par les escaliers ou les ascenseurs doivent être déduits de la surface de plancher.

Très concrètement, pour un escalier intérieur qui mène à l'étage par exemple, il ne faut pas prendre en compte le vide sous l'escalier au rez-de-chaussée et la trémie (vide) à l'étage supérieur.

Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

Comme pour la SHOB et la SHON, les surfaces sous une hauteur inférieure à 1,80 m doivent être déduites de la surface de plancher.

Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

Les garages et autres espaces de stationnement étaient auparavant distincts de la SHON (ils formaient de la SHOB). Dorénavant, ces mêmes espaces de stationnement ne forment plus de surface de plancher.