

# La surface de plancher

## A. DÉFINITION

**La surface de plancher est la somme des surfaces de tous les niveaux clos et couvert, mesurée au nu intérieur des murs de façades et dont la hauteur de plafond est supérieure à 1.80m.**

La surface de plancher, avec l'emprise au sol, permet de savoir si un projet de construction neuve ou des travaux sur un bâtiment existant doivent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. C'est, en effet, la surface d'une construction qui définit le type d'autorisation administrative à laquelle elle doit répondre. La surface de plancher, associée à l'emprise au sol, permet aussi de savoir si le projet est soumis à l'obligation de faire appel à un architecte ou non.

Enfin, la surface de plancher est définie par **le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui donne la surface de plancher maximale constructible sur un terrain.**

La surface de plancher a été clairement définie par la circulaire du 03 février 2012 publiée au Journal Officiel le 06 mars 2012.

Pour comprendre la notion de « **plancher clos et couvert** », il faut prendre le problème à l'envers. En effet, tout espace non clos ou non couvert qui ne pourrait être fermé qu'après avoir entrepris des travaux supplémentaires nécessitant une autorisation n'est pas considéré comme de la surface de plancher. Un balcon, un abri à voiture ouvert sur un côté (ou plus), par exemple, ne sont pas de la surface de plancher puisqu'il faudrait entreprendre des travaux (ne serait qu'en construisant un mur) pour les fermer. A contrario, un espace ouvert qui possède un dispositif de fermeture permettant d'empêcher le passage, même de manière temporaire, est comptabilisé. Ce qui sera le cas d'un passage couvert pouvant être fermé par un rideau métallique, par exemple.

Les mesures se prennent au **nu intérieur des murs de façades**. Cela veut dire qu'elles se font à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre, en considérant **tous les murs donnant sur l'extérieur comme des murs de façades**. Tous les autres murs intérieurs, qu'ils soient structurels ou de simples cloisons, sont intégrés dans la surface de plancher sans distinction.

## Les déductions possibles

A partir de cette surface de plancher que nous appellerons « brute », certaines surfaces seront déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

Les éléments à déduire, selon le type de projet sont les suivants :

### 1. pour les maisons individuelles :

- l'ensemble des embrasures des portes et fenêtres situées sur les murs de façade (les murs de façade sont les murs qui donnent sur l'extérieur) mais aussi en toiture (fenêtre de toit)
- les vides correspondant aux escaliers ou aux trémies d'ascenseur
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m
- les surfaces dédiées au stationnement des véhicules (à moteur ou non) et leurs rampes d'accès et aires de manœuvre
- les combles non aménageables pour l'habitation, ou autre activité professionnelle (plancher ne supportant pas les charges d'un usage courant ou encombrement de charpente trop important)

### 2. pour les bâtiments collectifs :

en plus des points précédents, les immeubles ou groupe de bâtiments bénéficient de déductions spécifiques.

- les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement
- les caves et celliers construits en annexe aux logements et desservis uniquement par une partie commune
- 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation, après déductions définies précédemment, pour les immeubles dont les logements sont desservis par des parties communes intérieures

## Précisions sur les planchers à prendre en compte

- **Mesurer les dimensions :**

les mesures se prennent au-dessus des plinthes, lorsqu'il y en a, et ce pour tous les niveaux construits : rez-de-chaussée, étage(s), sous-sol, demi-niveau, mezzanine, combles (même s'ils ne sont pas aménageables) ... quel que soit le matériaux constituant ces planchers. Ce qui veut dire qu'une cave en terre battue, par exemple, sera prise en compte. Et bien entendu, les mesures se font au nu intérieur des murs de façades, comme précisé plus haut.

- **Cas des escaliers et ascenseurs :**

pour ce qui est des escaliers et des ascenseurs, le texte prévoit que la surface au-dessous des escaliers, au niveau du départ de celui-ci, est comptabilisée. Il en est de même pour un ascenseur, la surface au sol de la partie où il s'arrête est comprise dans la surface de plancher. Par contre, les marches de l'escalier et les trémies (c'est-à-dire les vides dans les planchers permettant le passage de l'ascenseur ou de l'escalier) ne sont pas comptées.

- **Les piscines :**

le bassin d'une piscine n'est pas considéré comme de la surface de plancher est ne sera donc pas pris en compte dans le calcul. Par contre, pour les piscines couvertes et closes entourées d'un dallage (margelle, terrasse), la surface couverte du dallage est considérée comme de la surface de plancher sous toute la partie de la couverture dont la hauteur est supérieur à 1.80m.

- **Les espaces de stationnement :**

quels que soient les types de véhicules concernés, la surface des espaces exclusivement destinés au stationnement ainsi que les rampes

d'accès, voies de circulation et aires de manœuvre, ne fait pas partie de la surface de plancher. Les véhicules peuvent être à moteur ou non. Ainsi, les espaces destinés au stationnement des voitures, motos, vélos, caravanes, remorques, bateaux, voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite sont considérés comme déductibles de la surface de plancher. En revanche, les espaces d'exposition, de réparation ou de vente de véhicules font partie de la surface de plancher.

## Les immeubles ou groupe de bâtiments

Une fois tous les points précédemment définis pris en compte, **les bâtiments collectifs disposent de déductions supplémentaires par rapport à la maison individuelle.** Il est important de savoir que le Code de la construction et de l'habitation considère qu'une maison individuelle ne peut comporter plus de deux logements pour un même maître d'ouvrage. Tous les projets de construction comportant au plus deux logements ne peuvent donc pas bénéficier des déductions propres aux bâtiments collectifs.

- **Les planchers des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble des logements ainsi que ceux servant au stockage des déchets**, quel que soit l'étage auquel il se situent (sous-sol, RDC, étages supérieurs, combles) sont déductibles de la surface de plancher. Tous les locaux de type chaufferie, locaux électriques ou de VMC, machinerie d'ascenseur ... sont concernés.
- Pour ce qui est des **caves et celliers**, ceux-ci doivent être **uniquement desservis par un espace commun** et ne pas avoir de liaison directe avec les logements, sinon ils entrent dans la surface de plancher.
- Enfin, dans le cas d'un immeuble collectif dont l'accès aux logements se fait uniquement par les parties communes (que celles-ci soient intérieures ou extérieures) et après avoir pris en compte l'ensemble des déductions possibles, **une surface supplémentaire de 10% de la surface de plancher des espaces d'habitation** est déductible.

## B. MESURER LA SURFACE DE PLANCHER

A partir d'un exemple de projet de maison individuelle, voici en images comment mesurer la surface de plancher.

### **Présentation du projet :**

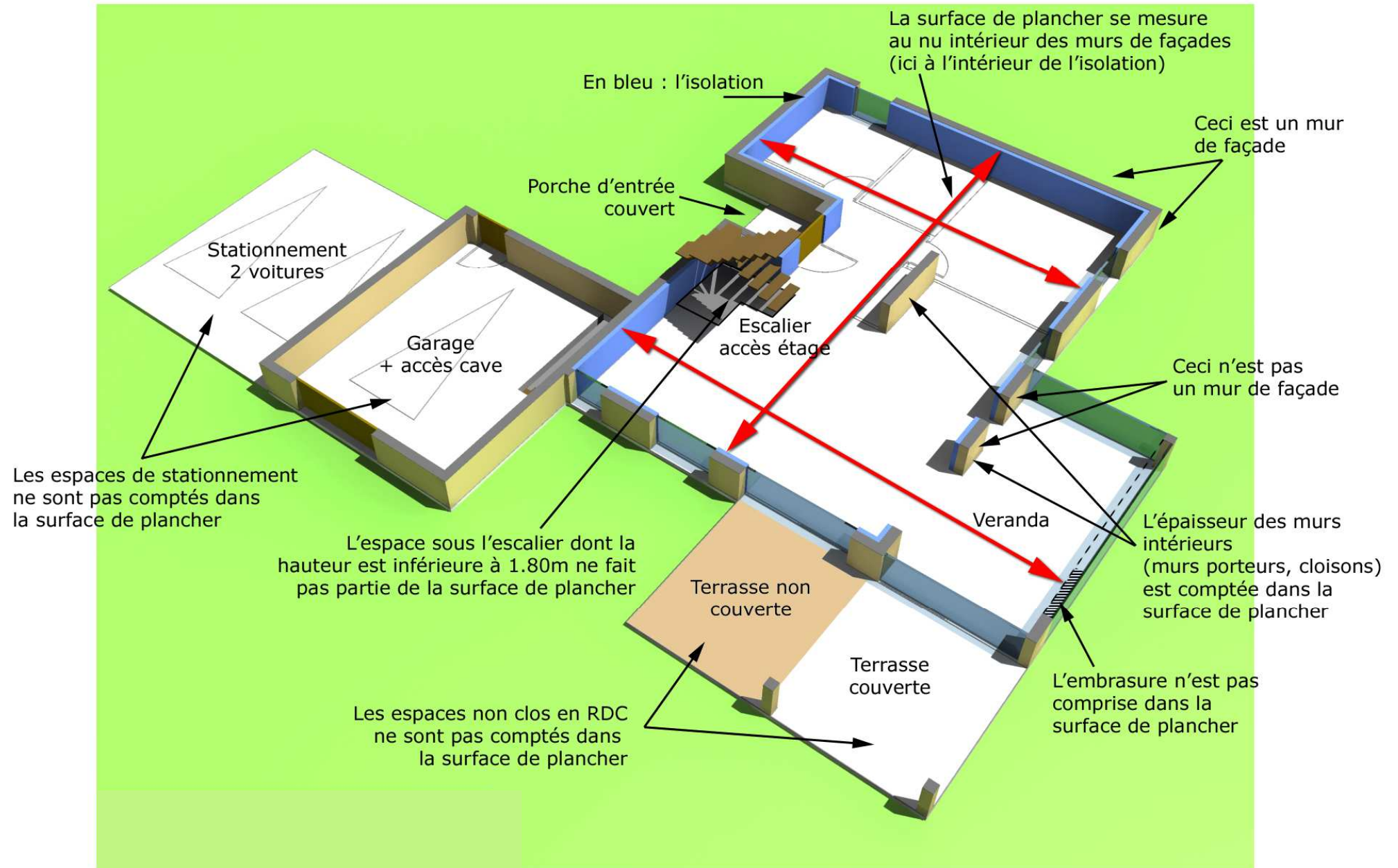
*La maison se compose de trois niveaux : un rez-de-chaussée, un sous-sol partiel et des combles aménagés. L'accès se fait par un porche couvert. Elle comprend également un garage pour une voiture, indépendant de la maison et duquel se fait l'accès au sous-sol, et un espace de stationnement en surface pour deux voitures. Enfin, elle est dotée d'une véranda en façade Sud étendue d'une terrasse en partie couverte.*

### **1. Mesurer la surface de plancher du RDC d'une maison individuelle**

Comme vous pouvez le voir sur les deux images suivantes, le rez-de-chaussée de ce projet de maison comprend de nombreuses déductions.

- **Tous les espaces de stationnement, qu'ils soient ouverts ou fermés, couverts ou non, ne font pas partie de la surface de plancher.** Ainsi, le garage et les deux places de stationnement contiguës ne sont pas comptabilisés.
- Il en est de même pour les terrasses. Couvertes ou non, elles ne font pas partie de la surface de plancher. C'est la définition même de la surface de plancher qui comprend **les espaces clos et couverts**. Nos deux terrasses ici ne sont donc pas comptabilisées, pas plus que le porche d'entrée.
- Les images permettent de comprendre ce qu'est le « **nu intérieur des murs de façades** ». Les murs de façades sont, en effet, les murs qui donnent sur l'extérieur. Pour une véranda ajoutée en façade Sud, l'ancien mur extérieur devient un mur intérieur et à ce titre se trouve inclut dans la surface de plancher, ainsi que tous les murs intérieurs (porteurs ou cloisons).
- **La surface sous l'escalier, au départ de celui-ci, est comptabilisée dans la surface de plancher** mais uniquement la partie de surface dont la hauteur est supérieure à 1.80m.
- **Le mur mitoyen entre le garage et la maison est un cas particulier.** La surface côté maison est de la surface de plancher alors que le garage n'en est pas. Il est donc prévu, dans ce cas là, que l'épaisseur du mur mitoyen soit comptée dans la surface de plancher comme s'il s'agissait d'un simple mur intérieur.
- Enfin, le vitrage de la véranda illustre ce qu'est l'embrasure d'une fenêtre (ou d'une porte). Pour faciliter les mesures, les épaisseurs des embrasures des portes et fenêtres situées sur un mur de façade (cf. plus haut) ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher.

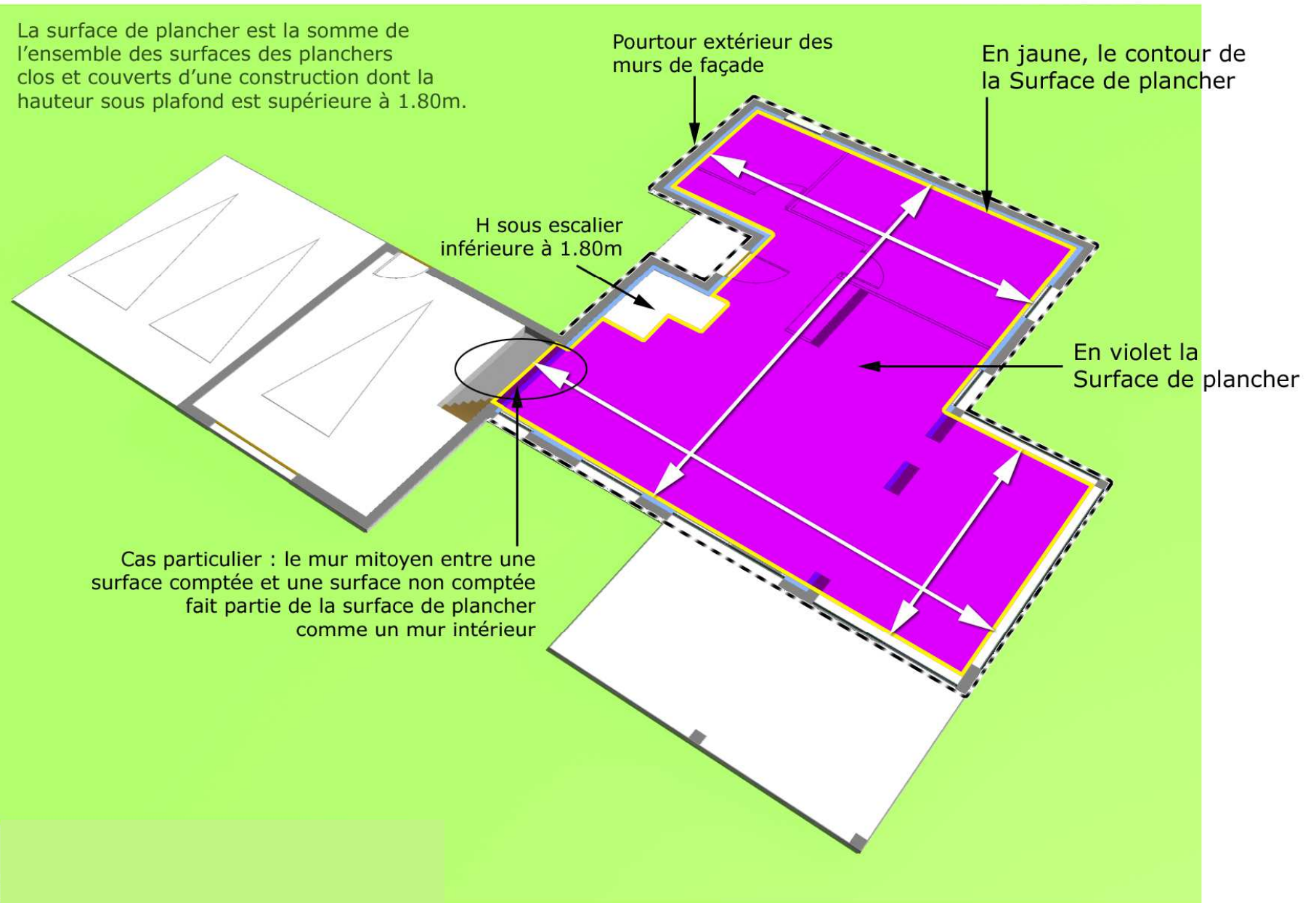
# #1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Détails





# #1. LA SURFACE DE PLANCHER - RDC / Finale

La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80m.

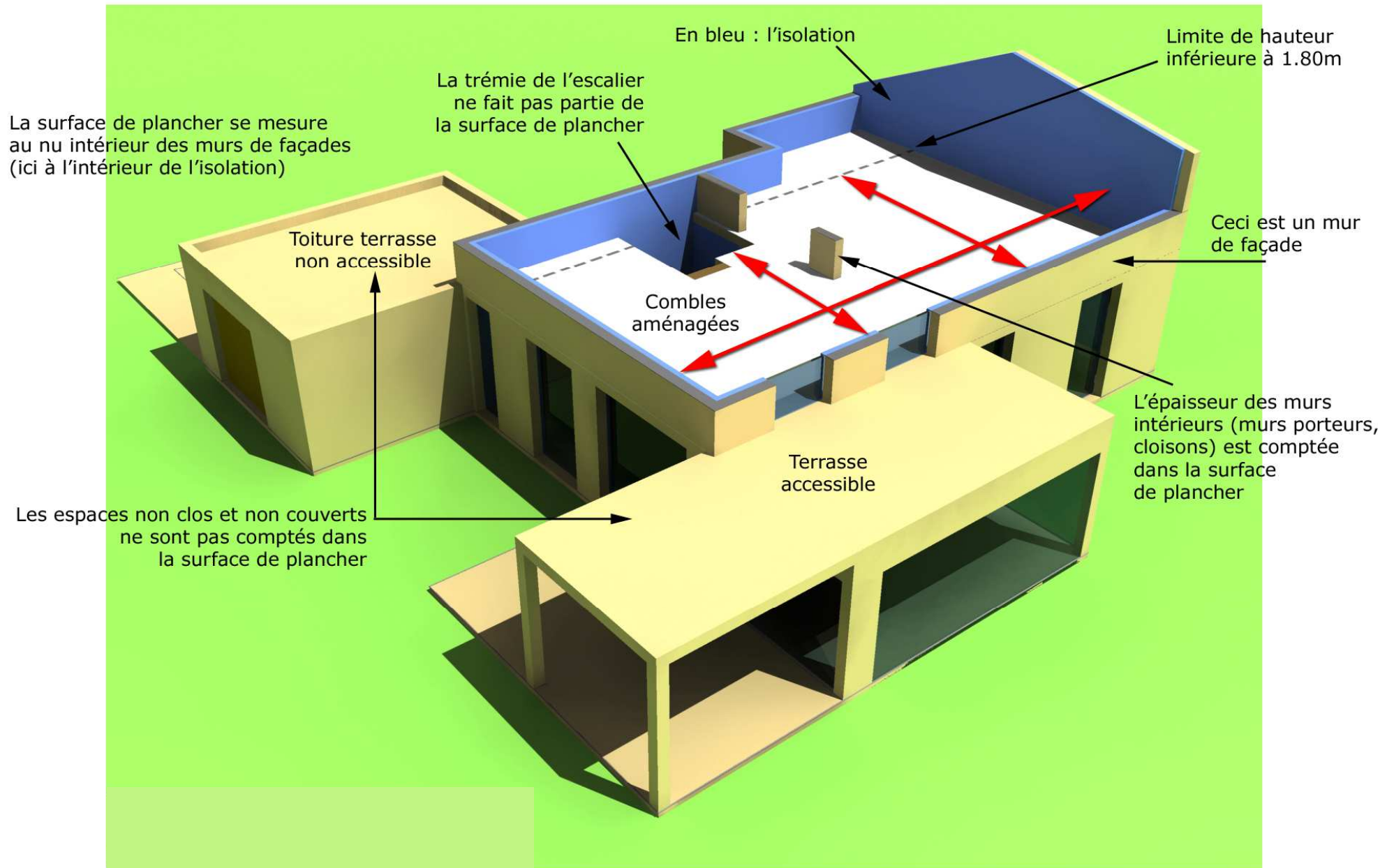


## 2. Mesurer la surface de plancher d'un étage d'une maison individuelle

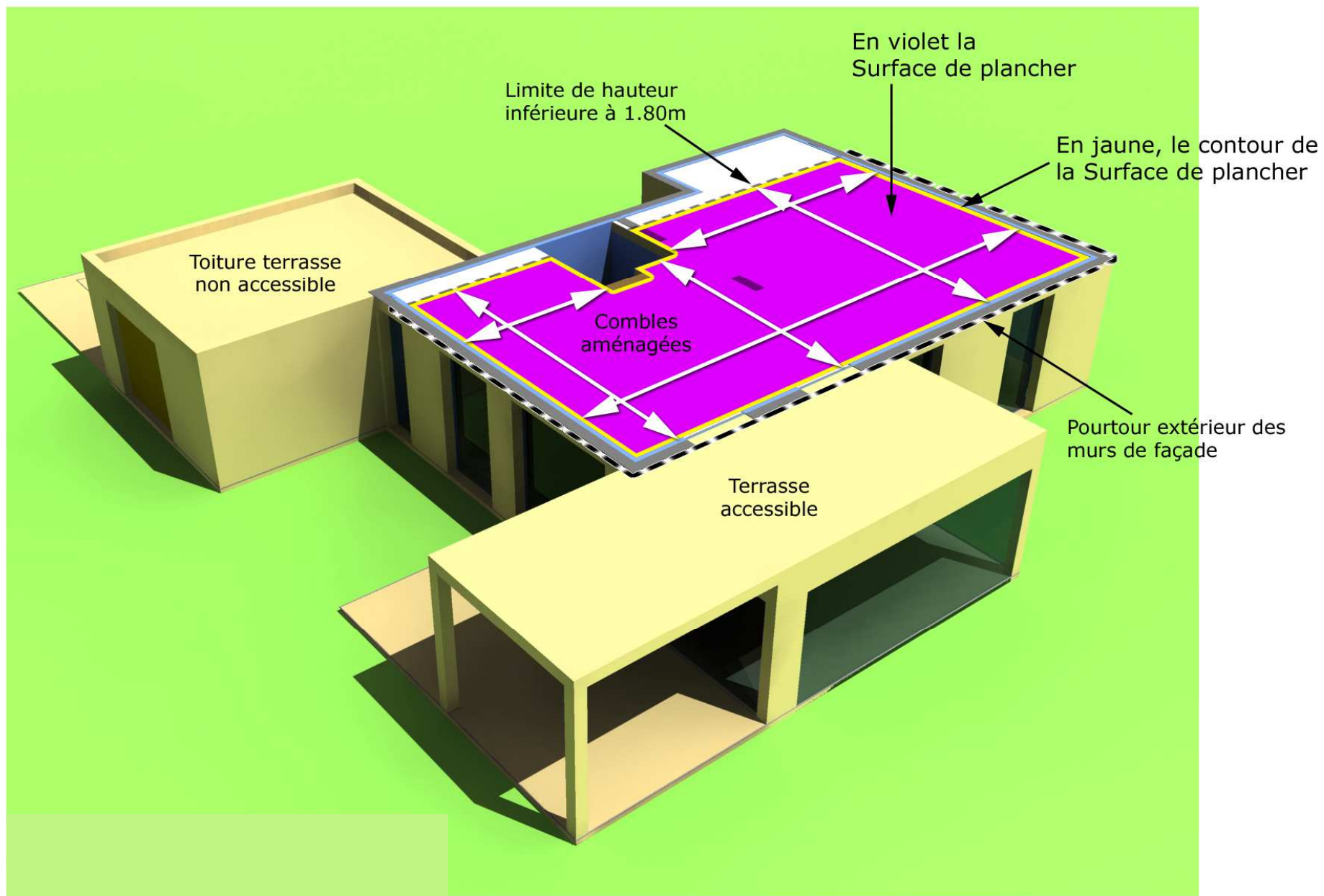
Les deux images suivantes représentant l'étage de la maison (ici des combles aménagées) permettent de visualiser ce qui entre dans la surface de plancher et ce qui n'en fait pas partie.

- **La terrasse accessible et la toiture-terrasse du garage sont des surfaces non closes et non couvertes** et sont donc exclues de la surface de plancher. Le principe est le même que pour les terrasses en RDC.
- La trémie de l'escalier qui est en fait un trou dans la dalle de l'étage ne fait pas partie de la surface de plancher puisque, logiquement, elle ne forme pas un plancher.
- La toiture en pente crée une surface au sol dont **la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m**. C'est la partie entre le mur extérieur et le pointillé. Cette surface n'est donc pas comptabilisée dans la surface de plancher.
- Enfin, de la même manière que pour le RDC, **toutes les mesures sont prises au nu intérieur des murs de façade et tous les murs intérieurs (porteurs ou cloisons) sont intégrés dans la surface de plancher.**

## #2. LA SURFACE DE PLANCHER - ETAGE / Détails



## #2. LA SURFACE DE PLANCHER - ETAGE / Finale





### 3. Mesurer la surface de plancher du sous-sol d'une maison individuelle

La composition du sous-sol représenté ici n'est pas définie. Il peut comprendre une chaufferie, une cave, des rangements, un atelier ...

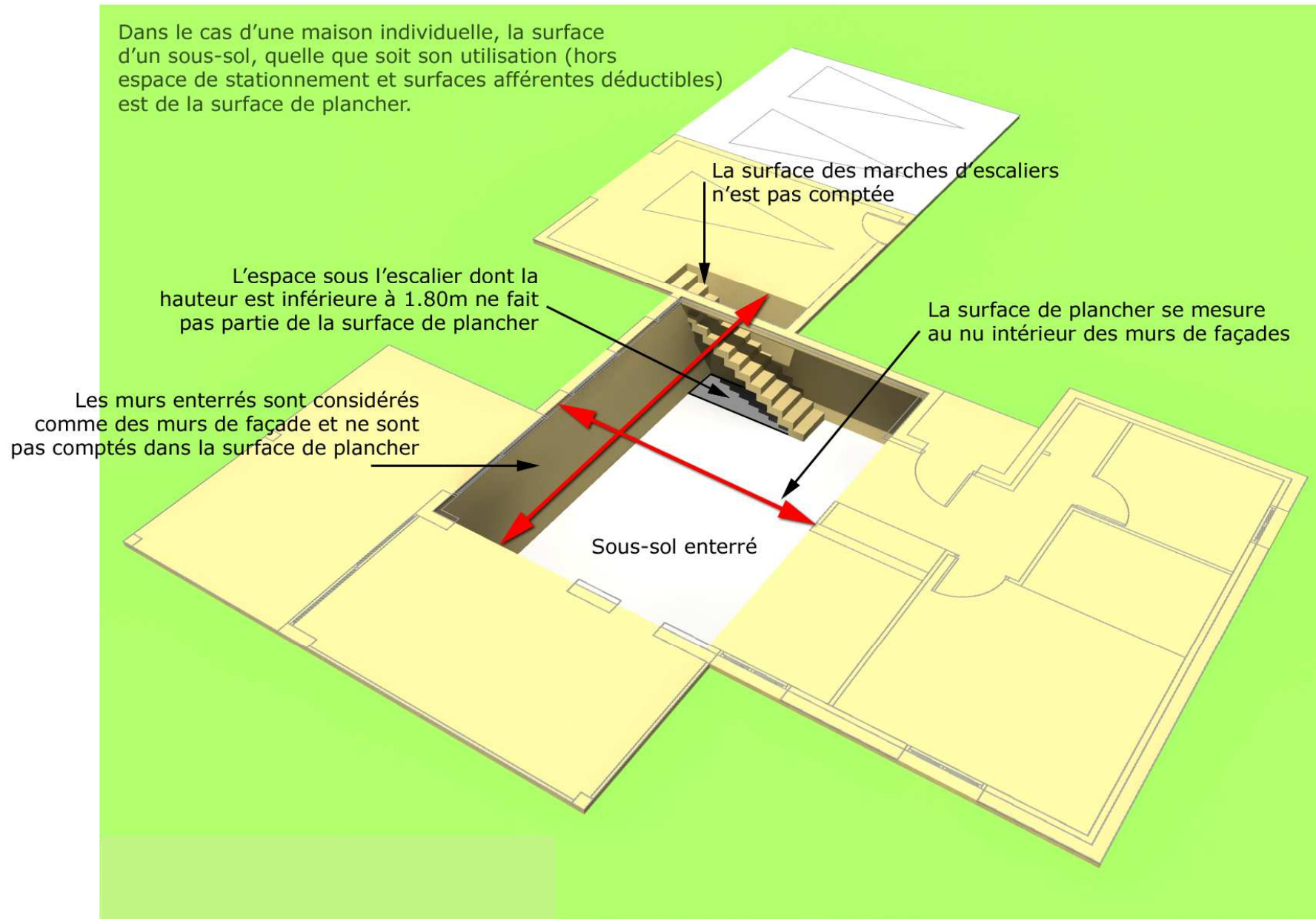
Cette composition n'a pas d'importance ici puisque **le sous-sol d'une maison individuelle n'est pas déductible de la surface de plancher en tant que tel**. Les éléments qui pourraient être déductibles seraient les espaces de stationnement et les surfaces dont la hauteur sous plafond serait inférieure à 1.80m.

C'est à ce titre que la surface sous l'escalier n'est pas ajoutée à la surface de plancher, la hauteur étant inférieure à 1.80m.

On remarque ainsi que **les caves et les chaufferies dans une maison individuelle ne sont plus déductibles de la surface de plancher** comme elles pouvaient l'être auparavant de la SHON. Et ce, quel que soit la consistance de leurs planchers (gravier, terre-battue ...). Enfin, comme noté sur l'avant dernière image, **les murs enterrés sont considérés comme des murs de façade**. Leur épaisseur n'est donc pas comprise dans la surface de plancher, les mesures se faisant, ici aussi, au nu intérieur des murs de façade. Bien-sûr, tous les murs et cloisons intérieurs sont comptés dans la surface de plancher.

### #3. LA SURFACE DE PLANCHER - SOUS-SOL / Détails

Dans le cas d'une maison individuelle, la surface d'un sous-sol, quelle que soit son utilisation (hors espace de stationnement et surfaces afférentes déductibles) est de la surface de plancher.



### #3. LA SURFACE DE PLANCHER - SOUS-SOL / Finale

