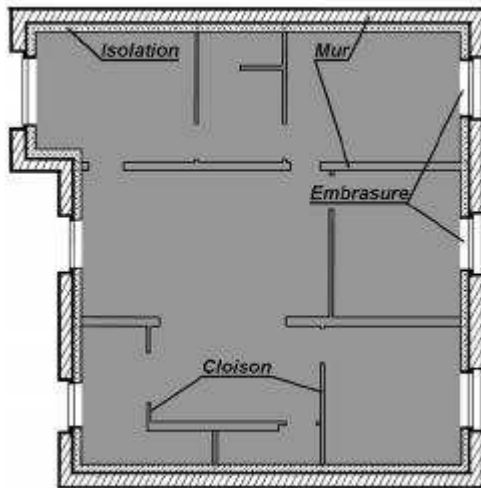


La surface de plancher

La surface de plancher est devenue l'unique référence dans tous les dossiers d'autorisation d'occuper le sol depuis le 1er mars 2012 (la surface hors œuvre nette (SHON) n'existe plus).



La «surface de plancher» s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites : les surfaces des vides et des trémies, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.

Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain : la non prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10% en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité pourront ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes.