

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

URBANISME : LA DÉFINITION ET LE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER

Fiche pratique J 318

Date de publication : **12/07/2018** - Logement/immobilier



Pour demander un permis de construire ou déposer une déclaration préalable de travaux, un des réflexes à adopter est de calculer la surface éventuellement créée, et à l'origine de la demande.

Auparavant intitulée "SHON" ou "SHOB", "Surface Hors oeuvre Brute" ou "Surface Hors Oeuvre Nette", il s'agit, depuis 2015, de la "surface de plancher".

L'Institut national de la consommation vous donne les clés pour décrypter cette notion.

1 - La définition de la surface de plancher

2 - Le calcul de la surface de plancher

3 - En savoir plus

1 - LA DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret du 28 décembre 2015 est venu préciser notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Ce principe est fixé par l'article L. 111-14 du code de l'urbanisme.

2 - LE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER

Les modalités de calcul sont données par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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,
- 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.

3 - EN SAVOIR PLUS

Permis de construire, déclaration préalable ou dispense ? La réponse est donnée par les articles R. 420-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'assiette de la taxe d'aménagement est calculée à partir de la surface de plancher, conformément à l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme.

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée, en application de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/logement/urbanisme-la-definition-et-le-calcul-de-la-surface-de-plancher>