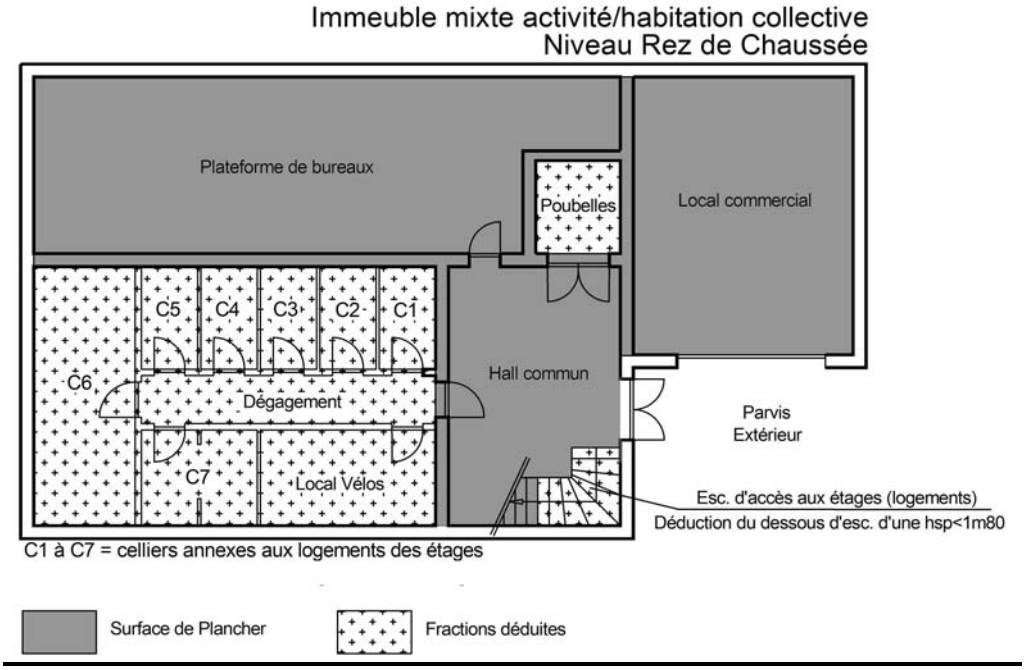
ANNEXE 2

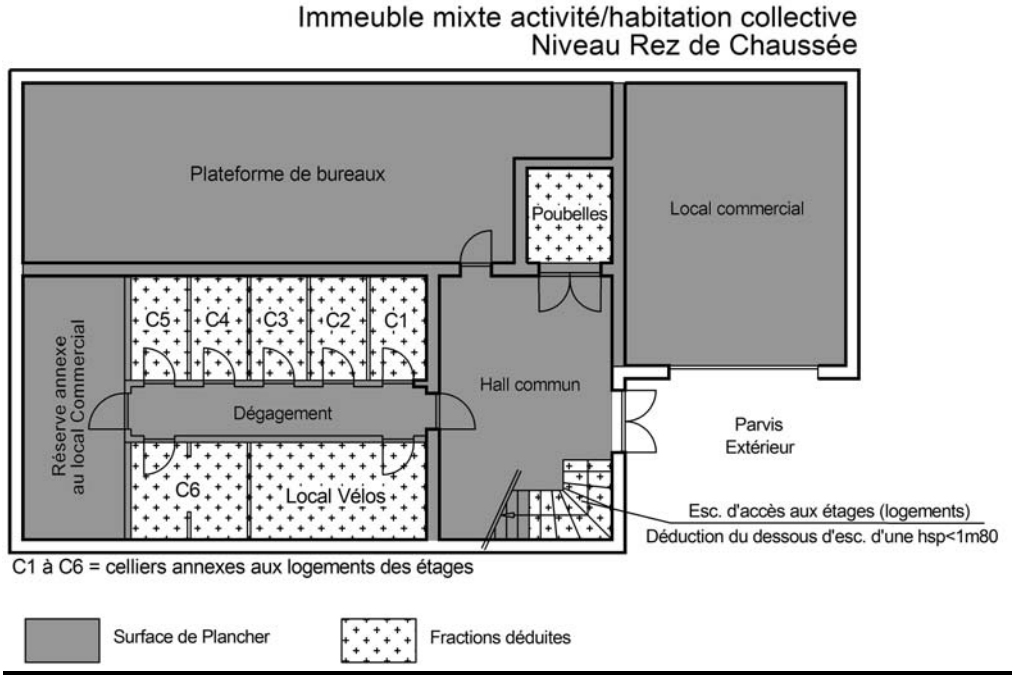
La déduction des murs intérieurs séparant des locaux non constitutifs de surface de plancher – exemple illustré

Soit le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (activité/habitation).

Cas n° 1



Cas n° 2



Dans le cas 1, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial, des bureaux et un hall commun avec un escalier ;
- des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 7 celliers annexes à des logements (C1 à C7) et un local 'vélos' desservis par un couloir (dégagement) et, d'autre part, un local 'poubelles'.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :
- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;
- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;
- 3° la surface de la partie du rez-de-chaussée dans laquelle se trouvent les celliers et le local 'vélos'.

Deux modalités de calcul sont alors possibles :

- soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1 puis de C2, de C3, de C4, de C5, de C6 et de C7, du local 'vélos' et du dégagement. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;
- soit on déduit la surface correspondant à la totalité de la partie du rez-de-chaussée concernée. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers, le dégagement et le local 'vélos'.

Dans le cas 2, ce rez-de-chaussée comprend à la fois :

- des locaux constitutifs de surface de plancher, à savoir un local commercial et une réserve annexe à celui-ci, des bureaux, un hall commun avec un escalier et un couloir (dégagement) qui dessert à la fois la réserve commerciale et des locaux non constitutifs de surface de plancher ;
- des locaux dont la surface peut être déduite de la surface de plancher totale de la construction (cf partie I - paragraphe 2), à savoir ,d'une part, 6 celliers annexes à des logements (C1 à C6) et un local 'vélos' et, d'autre part, un local 'poubelles'.

NB : la surface du couloir doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction dans la mesure où il ne dessert pas uniquement des locaux non constitutifs de surface de plancher puisqu'il permet aussi l'accès à la réserve commerciale qui est constitutive de surface de plancher.

La surface de plancher totale de ce niveau est calculée en déduisant :
- 1° la surface du local 'poubelles' (cf partie I – paragraphe 2.3) ;
- 2° la surface sous l'escalier d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf partie I – paragraphe 2.6) ;
- 3° la surface des celliers et du local vélos. Deux modalités de calcul sont alors possibles :

- soit on déduit la surface de chaque local non constitutif de surface de plancher, c'est-à-dire, on déduit la surface de C1, de C2, de C3, de C4, de C5 et de C6 puis du local 'vélos'. Ce qui revient à inclure dans la surface de plancher totale de la construction l'épaisseur de chacun des murs séparant ces locaux ;
- soit on déduit la surface correspondant aux deux parties du rez-de-chaussée situées de part et d'autre du couloir. Ce qui revient à exclure de la surface de plancher les murs séparant les celliers et le local 'vélos'.