ANNEXE 3

Calcul des surfaces de plancher d'un bâtiment à destination mixte et comprenant des locaux à usage d'habitation – exemple chiffré

Soit un bâtiment de 3 étages (R+3). Ce bâtiment a une destination mixte commerce/bureau/habitation. Les surfaces, telles qu'elles résultent du calcul avant déduction forfaitaire de 10% pour l'habitation sont réparties ainsi :

Rez de chaussée : 850 m² répartis en :
- 750 m² à usage de locaux commerciaux
- 100 m² d'espaces de circulation (hall d'entrée) desservant à la fois les locaux commerciaux et les étages supérieurs

1er étage : 800 m² répartis en :
- 250 m² à usage de bureaux
- 500 m² à usage d'habitation
- 50 m² de couloir commun desservant les différents locaux de l'étage

2ème étage : 750 m² de surface affectée en totalité à l'habitation (logements + desserte des logements)

3ème étage : 750 m² de surface affectée en totalité à l'habitation (logements + desserte des logements)

Le calcul global de la surface de plancher se fera à l'aide des éléments suivants :

- La superficie des espaces intégralement destinés à toute destination autre que l'habitation et leurs espaces de desserte **(S1)**
- La superficie des espaces intégralement destinés à l'habitation et leurs espaces de desserte **(S2)**
- La superficie des espaces de desserte mixtes (desservant à la fois les locaux à usage d'habitation et ceux d'une autre destination) **(S3)**

Le calcul des surfaces de plancher se fera de la manière suivante, à partir d'un tableau des surfaces :

	Surface « hors habitation », y compris espaces communs desservant uniquement des commerces et bureaux	Surface « habitation », y compris espaces communs desservant uniquement des logements	Sous-total hors espaces communs mixtes	Part de la surface « habitation » dans le sous total des surfaces hors espaces communs mixtes	Surface des espaces communs mixtes
	S1	S2	S1+S2	S2/(S1+S2)	S3
rdc	750		750		100
1er étage	250	500	750		50
2ème étage		750	750		
3ème étage		750	750		
TOTAL	1000	2000	3000	2/3	150

Le calcul de la part des espaces communs S3 devant être considérés comme de la surface « habitation » doit se faire au prorata des surfaces calculées en excluant les espaces communs mixtes : 2/3 * 150m² = 100m².

La surface de plancher affectée à l'habitation est donc égale à : S2 + 2/3*S3 = 2000m² + 100m² soit 2100m².
Après déduction forfaitaire de 10%, cette surface est ramenée à : 2100m²*90%= **1890m²**

La surface de plancher affectée aux commerces et bureaux est : S1+1/3*S3 = 1000m²+50m² soit **1050m²**

 La surface de plancher totale de la construction est de 1890m²+1050m² =2940m²