

CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE AU SOL



U R B A N I S M E

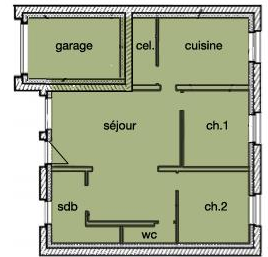
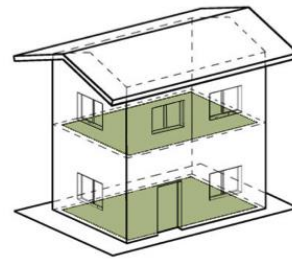
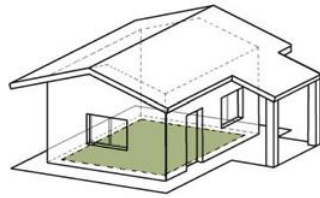
Depuis le 1^{er} mars 2012, la surface de plancher remplace les surfaces hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON) et, nouveauté, la surface de l'emprise au sol apparaît dans le code de l'urbanisme (art. R420-1). Le recours à un architecte reste obligatoire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 170m².

➤ COMMENT CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER ? (Code de l'Urbanisme : art. L112-1 et art. R112-2)

- Pour une construction neuve ou existante

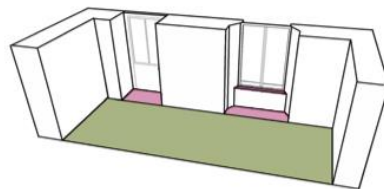
● On compte :

- la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs).

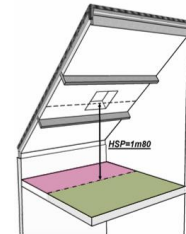


● On déduit:

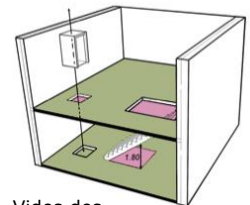
- la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les vides correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs,
- les combles non aménageables,
- les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès (individuels ou collectifs).



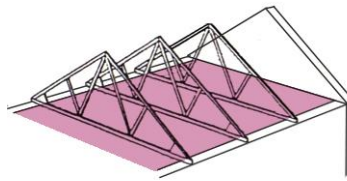
Embrasures des fenêtres et portes



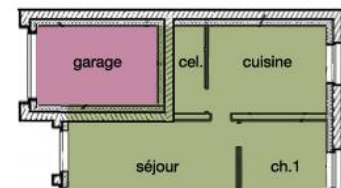
Hauteur inférieure à 1,80m



Vides des escaliers et ascenseurs



Combles non aménageables



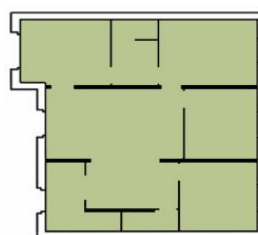
Espaces de stationnement

- Pour un projet d'extension,

● On compte :

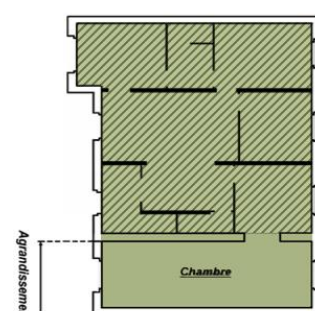
La surface de plancher existante à laquelle s'ajoute la surface de plancher de l'extension comprenant le mur qui est devenu intérieur

AVANT AGRANDISSEMENT (Habitation)



Surface de plancher existante

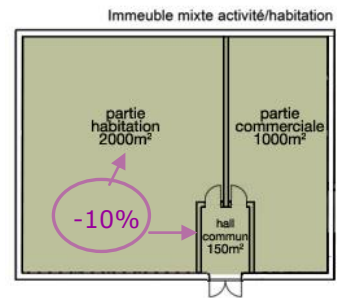
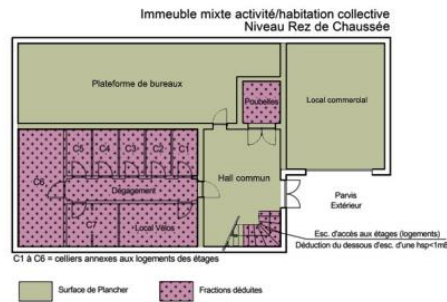
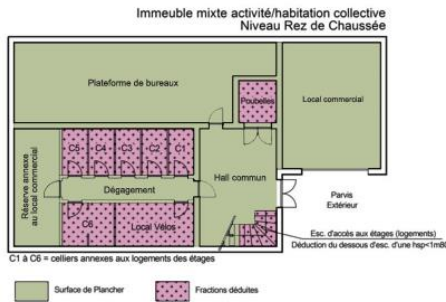
APRES AGRANDISSEMENT (Habitation)



Surface de plancher existante
Surface de plancher créée

- Pour un immeuble collectif,

On déduit également :



- les locaux techniques communs (local poubelles, chaufferie,...)
- les caves ou les celliers, s'ils sont uniquement desservis par une partie commune

- les accès aux celliers, caves, locaux techniques communs,... lorsque ces accès desservent uniquement des espaces non constitutifs de surface de plancher.

- 10% des surfaces affectées à l'habitation lorsque les accès se font par des parties communes intérieures, et 10% des espaces communs mixtes répartis proportionnellement à la surface habitation (voir exemple)

Exemple de calcul de surface de plancher pour un immeuble collectif mixte:

- S1 : surface «hors habitation», y compris espaces communs desservant uniquement des commerces ou bureaux = 1000m²
- S2 : surface «habitation», y compris espace communs desservant uniquement des logements = 2000m²

- S1+S2 : sous-total des surfaces hors espaces communs mixtes = 3000m²

- part de la surface « habitation » dans le sous-total hors espaces communs mixtes : $S2/(S1+S2) = 2/3$

- S3 : surface des espaces communs mixtes : 150 m².

→Surface de plancher affectée à l'habitation: $S2 + (2/3 \times S3) = 2000m^2 + 100m^2 = 2100m^2$

→Après déduction de 10% cette surface est ramenée à $2100 \times 90\% = 1890m^2$

→Surface de plancher affectée aux commerces (et/ou bureaux) : $S1 + (1/3 \times S3) = 1000m^2 + 50m^2 = 1050m^2$

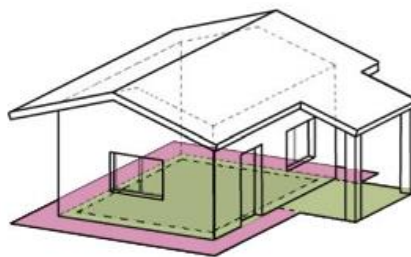
⇒ Surface de plancher totale de la construction : $1890 + 1050 = 2940m^2$

➤ COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

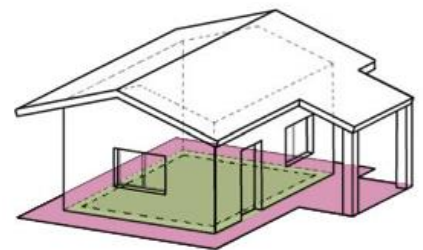
Pour l'emprise au sol, on distingue 2 calculs :

1- l'emprise au sol prise en référence en urbanisme pour définir l'application des permis ou déclarations préalables de travaux, ou pour déterminer la densité (Code de l'Urbanisme: art. R420-1 créé par décret n° 2011-2054, et circulaire DEVL1202266C du 3 fév. 2012)

2- l'emprise au sol qui permet de définir le recours obligatoire à un architecte - seuil fixé à 170m² - (Article R431-2 modifié par décret n°2012-677 du 7 mai 2012).



1- Emprise au sol « urbanisme » : elle est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



2- Emprise au sol « recours à l'architecte » : elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher (exemple : les auvents, ou les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ne sont pas prises en compte).

➤ A QUOI SERVENT CES CALCULS ?

La surface de plancher et l'emprise au sol permettent de définir :

- le droit à construire d'un terrain,
- le type d'autorisation à obtenir (permis de construire ou déclaration préalable de travaux),
- le recours à l'architecte (la dispense légale de recours à l'architecte ne réduit pas l'intérêt d'y recourir),
- ils participent au calcul de la taxe d'aménagement.

➤ OU S'INFORMER ?

- Pour des conseils personnalisés : au C.A.U.E. 87, tel : 05 55 32 32 40, mail : caue87@wanadoo.fr
- Pour les règles d'urbanisme spécifiques à votre terrain : la mairie de votre commune
- Pour l'application du droit du sol : la Direction Départementale des Territoires (DDT), tel : 05 55 12 90 00
- Pour les formulaires de demandes d'autorisations (PC, PA, DP) : www.service-public.fr
- Pour les textes législatifs, réglementaires, décrets nationaux,... : www.legifrance.gouv.fr