

LES SURFACES

La Surface de Plancher et l'Emprise au Sol sont deux notions qui doivent être prises en considération dans tout projet de construction, afin de déterminer le type de demande à établir (Déclaration Préalable* ou Permis de Construire*). La Surface Taxable est à déclarer dans le formulaire CERFA de votre demande d'autorisation. Elle sert de base de calcul pour la Taxe d'Aménagement**.

La Surface Taxable

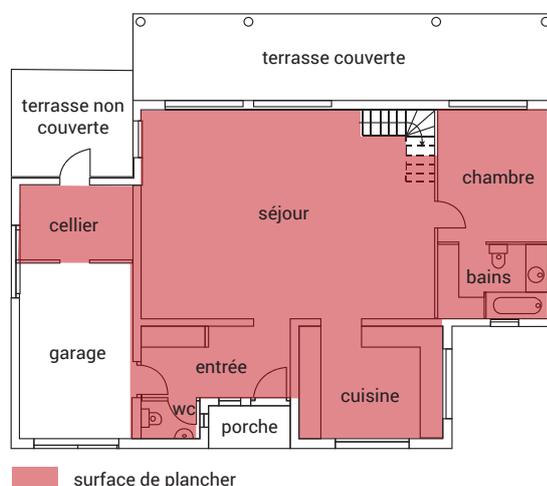
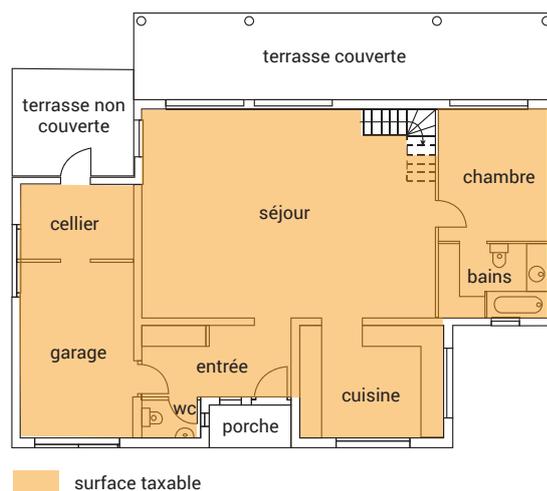
Il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau. Sont prises en compte les surfaces à la fois closes et couvertes, d'une hauteur supérieure à 1,80 m, sans les vides et trémies, calculées à partir du nu intérieur des façades. (NB : la partie sous l'escalier de hauteur supérieure à 1,80 m compte en surface taxable)

La Surface de Plancher

Pour obtenir la Surface de Plancher, il faut déduire de la Surface Taxable les surfaces ci-dessous** :

- / les vides et trémies d'escaliers et ascenseurs, (sauf la partie sous l'escalier de hauteur supérieure à 1,80 m)
- / les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- / les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- / les 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,
- / les 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, dès lors que les logements sont desservis par des parties intérieures.

La notion de Surface de Plancher est également utilisée pour apprécier si un projet de construction est soumis à l'obligation de recourir à un architecte*.



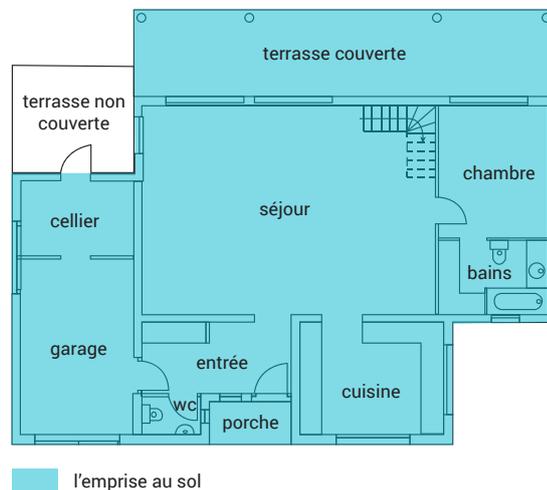
L'Emprise au Sol

Elle est le second critère, cumulatif, pour déterminer l'autorisation d'urbanisme applicable.

L'article L.421-2 du Code de l'urbanisme la définit comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* »***.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche, etc., sont inclus dans l'Emprise au Sol.

Les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches ne doivent pas être pris en compte.



Cette notion d'Emprise au Sol peut être différente de celle utilisée dans les documents d'urbanisme. Chaque Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut donner sa propre définition de l'Emprise au Sol, à défaut c'est la définition du Code de l'urbanisme qui s'applique. Par exemple, sur Bordeaux Métropole, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) parle d'empreinte bâtie, elle ne comprend pas notamment les débords de toit de moins d'1 mètre ou les bassins de piscine ne dépassant pas de 60 cm le sol existant avant travaux.

Il existe également la SHON RT (ou « SRT »), prise en compte pour la RT2012*.

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets

** Code de l'urbanisme, art. R. 112-2, mod. par D. no 2011-2054, 29 déc. 2011, art. 1er, 2o

*** Code de l'urbanisme, art. R. 420-1