





© Laurent de GEBHARDT
Architecte : A.JAVELAUD

Afin de déterminer à quelle formalité administrative correspond votre projet (permis de construire avec ou sans recours à l'architecte, ou déclaration préalable), vous devez prendre en compte deux notions : la surface de plancher et l'emprise au sol.

Avant de vous engager dans votre demande d'autorisation d'urbanisme, prenez le temps de comprendre et d'évaluer la surface de plancher et l'emprise au sol de votre projet.

Comment calculer la surface de plancher et l'emprise au sol ?

En quoi sont-elles déterminantes ?

Attention :

La surface de plancher ne doit pas être confondue avec :
- la surface « loi Carrez », qui définit la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot lors de la vente ou de l'achat d'un bien en copropriété,
- la surface habitable, qui se base sur le calcul de la surface des pièces de vie, épaisseur de cloisons et murs intérieurs non compris.

Les architectes conseillers du CAUE vous informent.

Les contraintes que vous devrez respecter sont nombreuses, avant de vous lancer consultez gratuitement un architecte-conseiller du CAUE. Celui-ci prend le temps d'étudier votre projet et vous aidera dans vos différentes démarches.

Prenez rendez-vous :

Téléphone : 0262 21 60 86

Mail : courrier@caue974.com

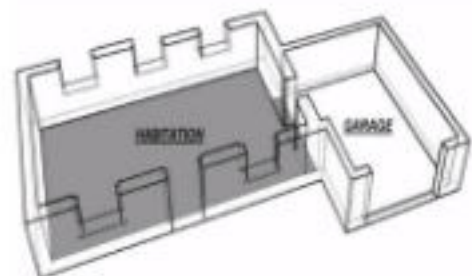


Anticipez sur le montage de votre dossier administratif et technique en préparant les éléments suivants :

- Calculez la surface de plancher de votre projet.
.....
- Calculez l’emprise au sol de votre projet.
.....
- Calculez votre surface taxable (assiette de la taxe d’aménagement)
.....
- Quelle est l’autorisation d’urbanisme que vous devez demander :
Permis de construire (PC) ou Déclaration Préalable(DP)?
.....
- Contactez un architecte libéral
.....

La surface de plancher

La surface de plancher correspond à l'ensemble des parties de bâtiment grisées représenté sur ces schémas :



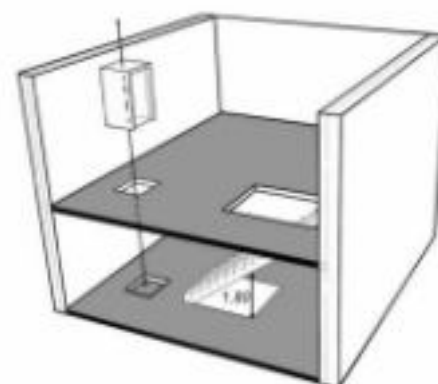
Les niveaux clos et couverts



Dans les combles

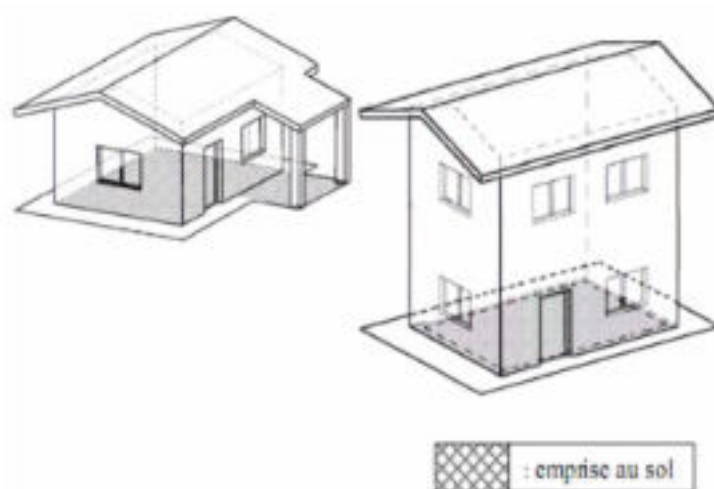


Les vides et les trémies



L'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisque l'emprise au sol comprend les débords et les surplombs, il faudra donc prendre en compte les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.



A ne pas confondre avec la surface habitable du projet, la surface de plancher comprend l'épaisseur des cloisons intérieures de l'enveloppe du bâtiment.

La surface de plancher pour un habitat individuel, correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, **clos et couvert** (c'est à dire, qui comporte un système de fermeture : porte, fenêtre, grille, etc.), après **déduction des surfaces suivantes** :

- surface correspondant à **l'épaisseur des murs extérieurs**, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants
- **vides et trémies** (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs),
- surface de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m**,
- surface de plancher aménagée pour **le stationnement des véhicules motorisés** ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surface de plancher des **combles non aménageables** pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

NB : Une construction qui ne comporte pas de mur de façade ou qui n'en comporte que partiellement n'est pas constitutive de surface de plancher (par exemple : une varangue, un abri à voiture qui est simplement couvert, les balcons, les loggias, les terrasses).

Comment calculer l'emprise au sol ?

Elle correspond à la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus.

Elle prend en compte :

- l'épaisseur des murs extérieurs de la construction,
- les varangues,
- les coursives,
- les surplombs
- les balcons.

NB : Les ornements (exemple : marquises, auvents) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable disponible sur le portail :

www.service-public.fr



© & Architecte : ARCHIM'AIDE

En quoi le calcul de la surface de plancher et de l'emprise au sol est-il déterminant ?

Il permet de déterminer l'autorisation d'urbanisme applicable.

Une déclaration préalable (DP) est exigée si vous créez à la fois :

- plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m², et sans dépasser une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres.

En zone urbaine (hors zone agricole ou naturelle) d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU), **vous pouvez créer jusqu'à 40 m² d'extension** en déposant une DP.

Un permis de construire est exigé si vous créez :

- **une construction de plus de 20 m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol, même sans fondation, en zone urbaine et en zone agricole
- **un agrandissement de plus de 40 m²** en zone urbaine (hors zone agricole) d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU).

Il permet de déterminer si le demandeur d'un permis de construire est tenu de recourir à un architecte.

Il faudra demander **un permis de construire et recourir à un architecte** :

- si **l'agrandissement est compris entre 20 m² et 40 m²** et qu'il porte la **surface totale à plus de 150 m²** de surface de plancher.
- si **la surface de plancher de votre future construction dépasse 150 m².**

Consultez la fiche n°7 explicitant le recours à l'architecte.



Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable

Articles R.331-7 et R.111-22 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A)-(B)+(C)
La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
Dont on déduit :				
Les vides extrêmes correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=
Dont on déduit :				
Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres	-	-	-	-
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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ¹	-	-	-	-
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 ¹	-	-	-	-
Une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ¹	-	-	-	-
→ surface de plancher	=	=	=	=

Déterminez la surface taxable, assiette de la taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement (TA), s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme: construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature.

Elle s'applique également aux changements de destination des locaux agricoles. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

Pour vous aider à calculer le montant de la taxe d'aménagement relatif à votre projet de construction – renseignez-vous auprès de l'ADIL.

– il existe un simulateur ainsi que les données sur les taux applicables sur le portail :

www.cohesion-territoires.gouv.fr

Site internet et portail utiles:

www.architectes.org

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>
www.adil974.com