



Qu'est-ce que la surface de plancher ?

La surface de plancher (tout comme l'emprise au sol) permet d'une part de déterminer à **quelle autorisation d'urbanisme** un projet est soumis (Déclaration préalable/ Permis de Construire). La surface de plancher permet également de déterminer si le **recours à l'architecte** est obligatoire ou non.

La surface de plancher est définie à l'article **R111-22** du code de l'urbanisme qui précise qu'elle correspond à : "**la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.**"

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes (liste non exhaustive)

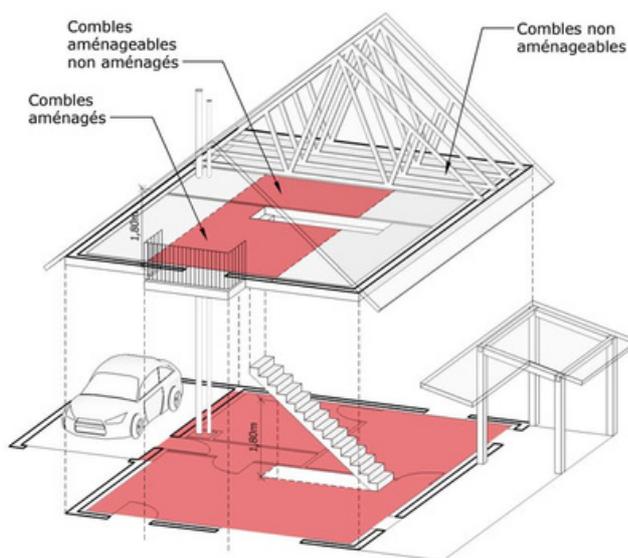
Se reporter à l'article R411-22 du code de l'urbanisme pour plus de précisions.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

NB: La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser.

SURFACE DE PLANCHER

■ Éléments constitutifs de surface de plancher



Éléments importants à retenir :



Un **garage** et toute surface dédiée au stationnement ne crée pas de surfaces de plancher mais crée de la surface taxable.



Les espaces annexes à destination d'habitation sont aussi créateur de surface de plancher tel que les **buanderies, abris de jardins, celliers...**



Une **terrasse** ne crée pas non plus de surface de plancher, SAUF si elle est close et couverte. Elle devient dans ce cas une extension ou annexe de l'habitation.



Afin d'aider vos administrés à calculer la surface de plancher de leur projet, une fiche d'aide aux calculs des surfaces de plancher est disponible sur le site du service public
Chemin : service-public.fr/demarches-et-outils/simulateurs/methode-de-calculs-de-la-surface-de-plancher

⚠ Ne pas confondre surface de plancher et emprise au sol

L'emprise au sol (tout comme la surface de plancher) permet également de déterminer à **quelle autorisation d'urbanisme** un projet est soumis. Elle englobe plus de constructions comme les pergolas, terrasses surélevées, garages car il n'y a pas de notions d'espaces clos et couvert ni de déduction à faire. Suivant les règles en vigueur sur le territoire concerné, l'emprise au sol peut également permettre de vérifier la conformité du projet.

Comment définir l'emprise au sol ?

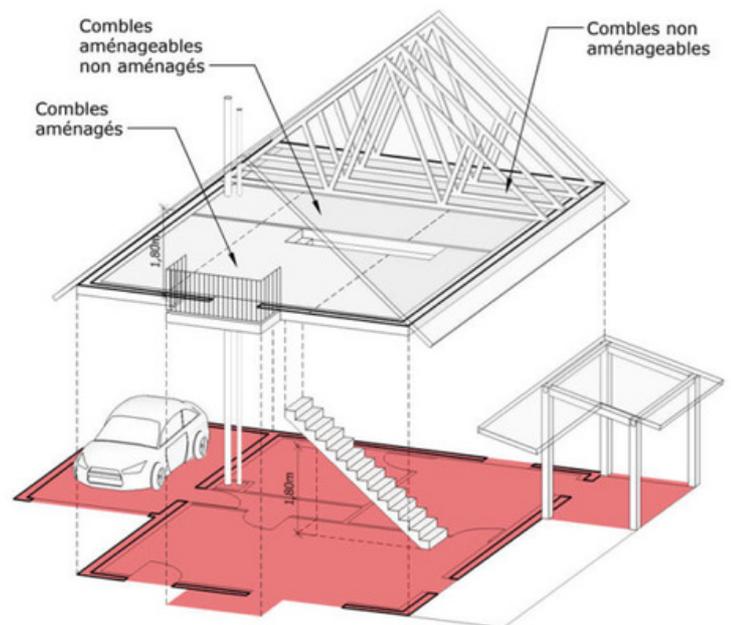
D'après l'article **R. 420-1** du Code de l'urbanisme c'est la "**projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus**".

Éléments constitutifs de l'emprise au sol

- la surface au sol du rez de chaussée d'une construction;
- les porches, terrasses ou loggias surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux ;
- les garages fermés indépendants de l'habitation ;
- les abris de voiture, de jardin ou les abris poubelle couverts par une toiture soutenue par des poteaux ;
- les débords de toits soutenus par des poteaux ;
- les rampes d'accès extérieurs ;
- les piscines ;
- les bassins de rétention ;
- les ateliers clos et couverts indépendants de l'habitation ;
- les balcons et terrasses en étage à l'aplomb du rez de chaussée ;
- les étages décalés par rapport au rez de chaussée.

EMPRISE AU SOL

■ Éléments constitutifs d'emprise au sol



Éléments exclus de l'emprise au sol

- Les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, profils de moulures de corniches, caissons, etc) ;
- les marquises
- les débords de toitures, quand ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Stationnement non couvert
- terrasse de plein-pieds.

Le cas des piscines : Les piscines créent de l'emprise au sol, qu'elles soient couvertes ou non. Si couverte elle crée de la surface de plancher

