

NOTICE EXPLICATIVE

CALCUL DES SURFACES DE PLANCHER

Il s'agit de la surface de plancher prise en compte dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir).

La notion de surface est importante pour savoir si un projet ressort d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable :

- En cas de construction nouvelle :
 - si la surface est inférieure ou égale à 20 m² → DECLARATION PREALABLE
 - Si la surface est supérieure à 20 m² → PERMIS DE CONSTRUIRE
- En cas d'extension : si la surface à créer est inférieure ou égale à 40 m² ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m² → DECLARATION PREALABLE sauf si :
 - si la surface à construire est comprise entre 20 et 40 m² et que l'extension a pour effet de porter la surface totale du bâtiment à plus de 170 m² de surface de plancher → PERMIS DE CONSTRUIRE

Il convient de rappeler que les demandes de permis de construire, déposées par des particuliers et portant sur un bâtiment d'habitation dont la surface dépasse 170 m² après projet, doivent obligatoirement comporter la signature et le cachet d'un architecte.

Les personnes morales (sociétés, associations ...) qui déposent une demande de permis de construire doivent recourir à un architecte sans conditions de surface.

A chaque terrain est attachée une surface maximale constructible qui résulte de l'application d'un coefficient d'occupation des sols à la superficie du terrain.

Exemple : un terrain d'une superficie de 400 m² et un coefficient d'occupation des sols de 0.5. La surface de plancher maximale sera de 200 m².

Définition de la surface de plancher :

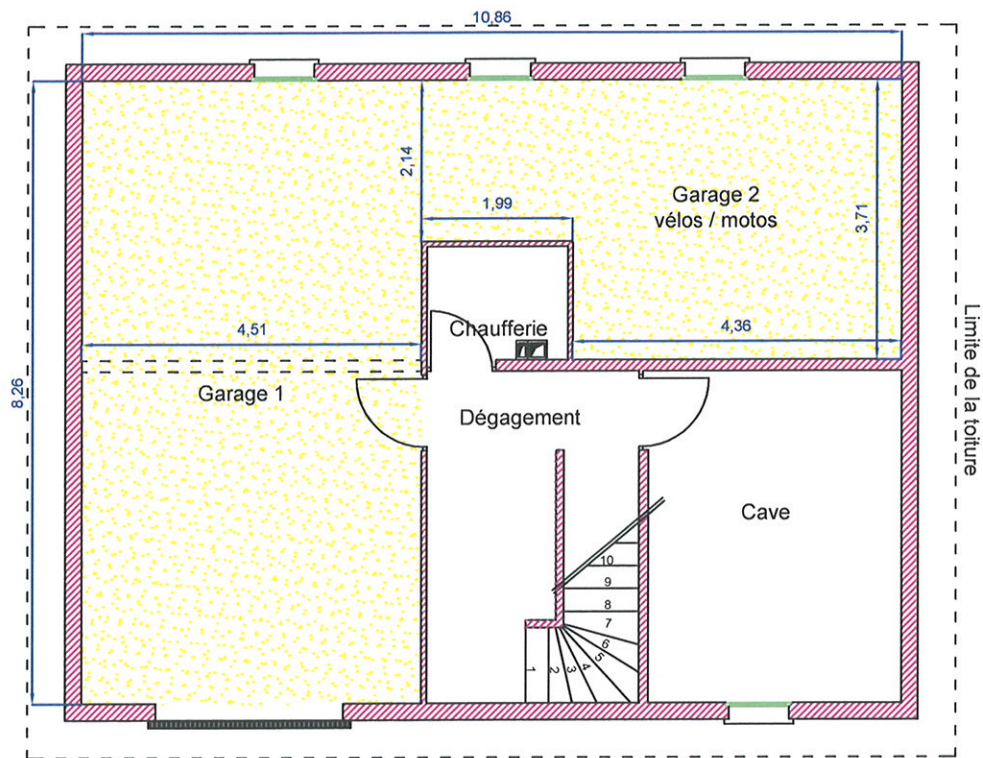
Article L.112-1 du Code de l'Urbanisme : *la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment*

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme : *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des 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 ;
- Des 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 telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Exemple de calcul de la surface de plancher

(1) Sous-sol



Dans cet exemple : la surface de plancher totale du sous-sol est de : $10,86 \text{m} \times 8,26 \text{m} = 89,95 \text{m}^2$

A ce résultat, il faut déduire :

Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non.



(cas présent)

$$8,26 \text{m} \times 4,51 \text{m} = 37,25 \text{m}^2$$

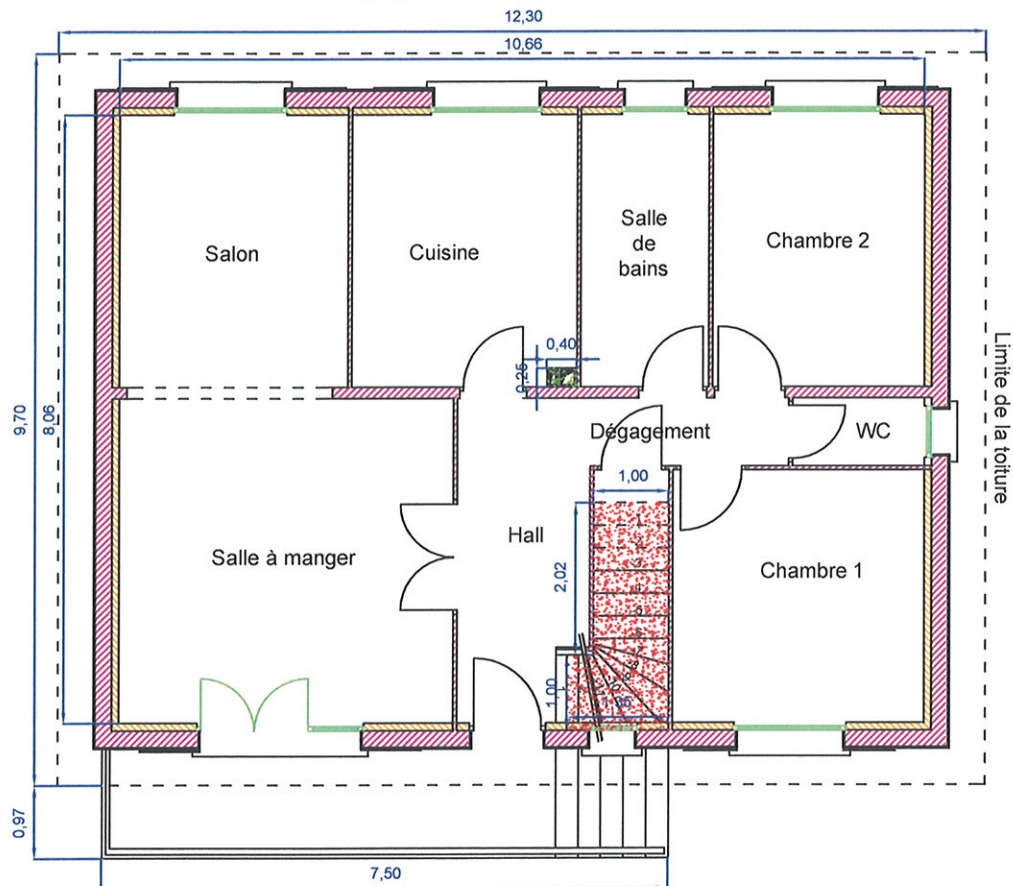
$$4,36 \text{m} \times 3,71 \text{m} = 16,18 \text{m}^2$$

$$2,14 \text{m} \times 1,99 \text{m} = 4,26 \text{m}^2$$

Total	=57,69m ²
-------	----------------------

Surface totale du sous-sol:	$89,95 \text{m}^2 - 57,69 \text{m}^2 = 32,26 \text{m}^2$
-----------------------------	--

(2) Rez-de-chaussée



Dans cet exemple : la surface de plancher totale du RdC est de : $10,66 \text{m} \times 8,06 \text{m} = 85,92 \text{m}^2$

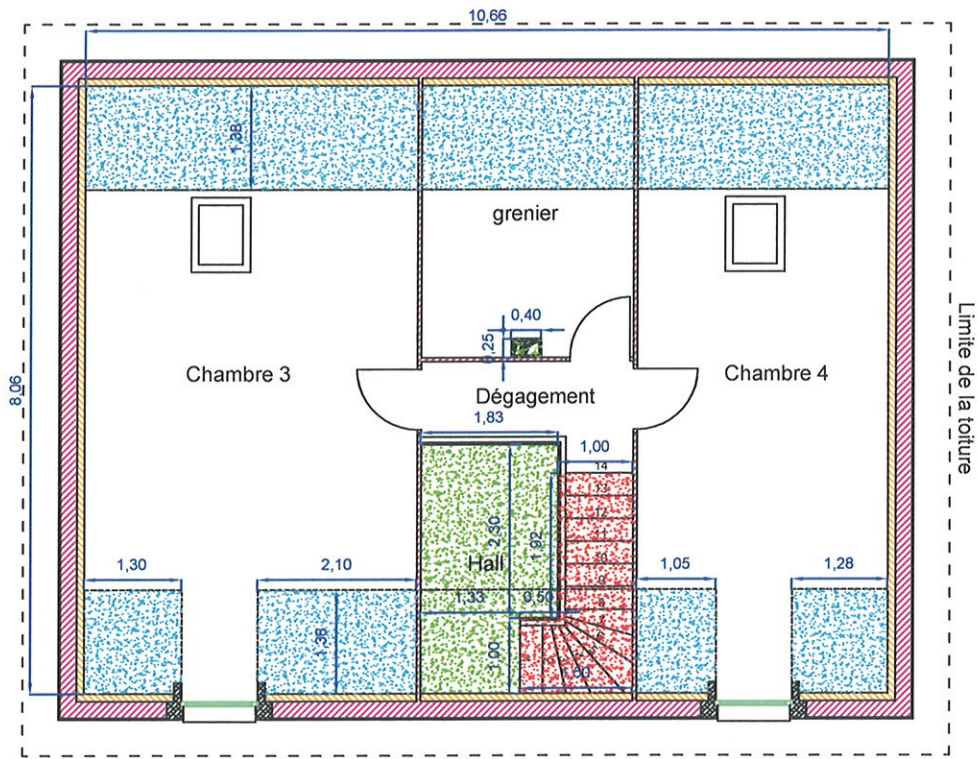
A ce résultat, il faut déduire :

Vides et trémies :

	(cas présent)	
	Escaliers	$2,02 \text{m} \times 1,00 \text{m} = 2,02 \text{m}^2$
	Vides	$1,35 \text{m} \times 1,00 \text{m} = 1,35 \text{m}^2$
		$0,40 \text{m} \times 0,25 \text{m} = 0,10 \text{m}^2$
		Total $= 3,47 \text{m}^2$

Surface totale du RdC: $85,92 \text{m}^2 - 3,47 \text{m}^2 = 82,45 \text{m}^2$

(3) Étage



Dans cet exemple : la surface de plancher totale du 1er étage est de : $10,66 \text{ m} \times 8,06 \text{ m} = 85,92 \text{ m}^2$

A ce résultat, il faut déduire :

(1) Vides et trémies :

(cas présent)



Escaliers

$$1,92\text{m} \times 1,00\text{m} = 1,92\text{m}^2$$
$$1,50\text{m} \times 1,00\text{m} = 1,50\text{m}^2$$
$$0,40\text{m} \times 0,25\text{m} = 0,10\text{m}^2$$
$$2,30\text{m} \times 1,83\text{m} = 4,21\text{m}^2$$
$$1,33\text{m} \times 1,00\text{m} = 1,33\text{m}^2$$

$$\boxed{\text{Total}} = 9,06 \text{ m}^2$$

(2) Surface de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m

(cas présent)



HSP -1,80

$$1,30\text{m} \times 1,38\text{m} = 1,79\text{m}^2$$
$$2,10\text{m} \times 1,38\text{m} = 2,90\text{m}^2$$
$$1,05\text{m} \times 0,38\text{m} = 1,45\text{m}^2$$
$$1,28\text{m} \times 1,38\text{m} = 1,77\text{m}^2$$
$$10,66\text{m} \times 1,38\text{m} = 14,71\text{m}^2$$

$$\boxed{\text{Total}} = 22,62 \text{ m}^2$$

Surface totale de l'étage : $85,92\text{m}^2 - (9,06\text{m}^2 + 22,62) = 54,24\text{m}^2$

(4)

Après le calcul de l'ensemble des surfaces et des éléments à déduire : La surface totale de plancher de la maison d'habitation est donc de :

(cas présent)

Sous-sol = 32,26m²

Rez de chaussée = 82,45m²

Etage = 54,24m²

Total	=168,95m ²
-------	-----------------------

NOTICE EXPLICATIVE

CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface d'un bâtiment prise en compte dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir).

La notion de surface est importante pour savoir si un projet ressort d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable :

- En cas de construction nouvelle :
 - si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² → DECLARATION PREALABLE
 - Si l'emprise au sol est supérieure à 20 m² → PERMIS DE CONSTRUIRE
- En cas d'extension : si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m² → DECLARATION PREALABLE sauf si :
 - si la surface à construire est comprise entre 20 et 40 m² et que l'extension a pour effet de porter la surface totale du bâtiment à plus de 170 m² de surface de plancher → PERMIS DE CONSTRUIRE

A chaque terrain est attachée une emprise maximale constructible qui résulte de l'application d'un coefficient d'emprise au sol à la superficie du terrain.

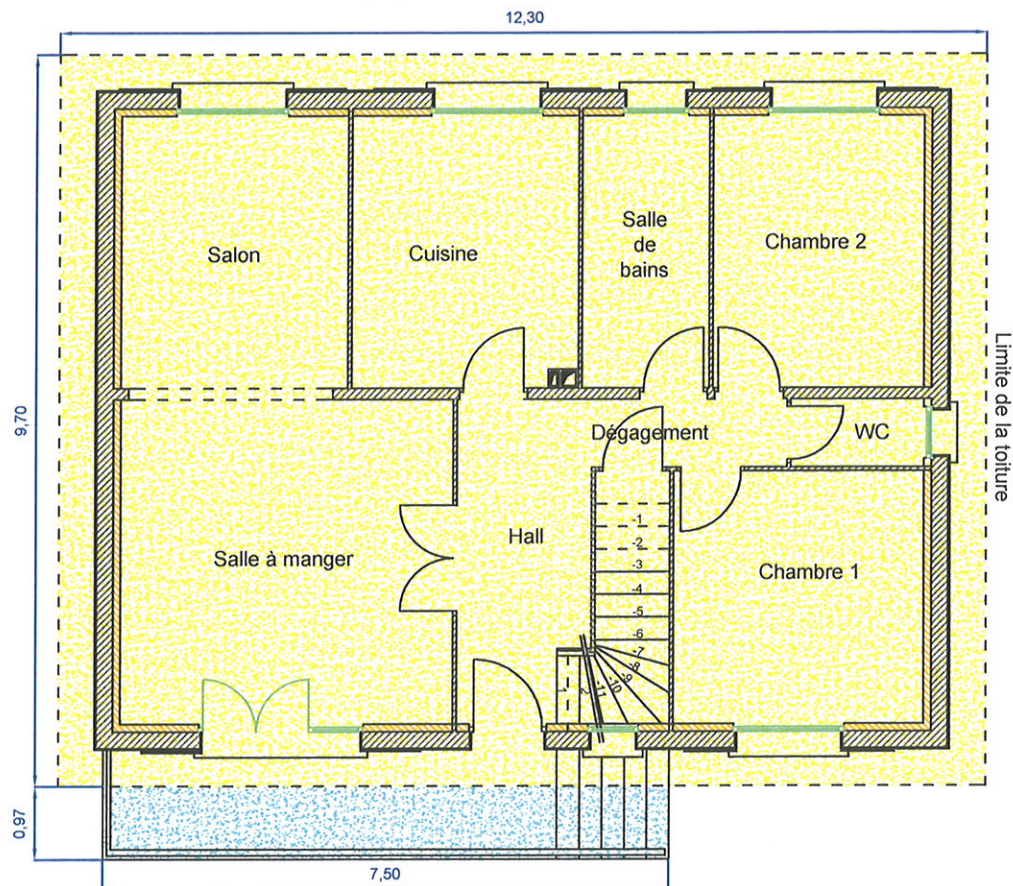
- Exemple : un terrain d'une superficie de 400 m² et un coefficient d'emprise au sol de 70%.
L'emprise au sol maximale sera de 280 m².

Définition de l'emprise au sol :

- **Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme** : *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

Exemple de calcul d'emprise au sol

(1) Rez-de-chaussée



Dans cet exemple : L'emprise au sol (Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) de la maison d'habitation est de:

(cas présent)		
	Toiture	$12,30\text{m} \times 9,70\text{m} = 119,31\text{m}^2$
	Perron	$7,50\text{m} \times 0,97\text{m} = 7,28\text{m}^2$
		Total = 126,59m ²