

LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES LIÉES À L'ACTE DE CONSTRUIRE

Les surfaces de plancher et d'emprise au sol

La présente fiche fait partie d'un ensemble de fiches information abordant la thématique des formalités administratives liées à l'acte de construire, listées ci-contre.

Février 2018

Le calcul des deux types de surface est indispensable pour déterminer si disposer d'une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour ouvrir le chantier et, si oui, laquelle est adaptée à la nature et l'envergure du projet. Pour les projets concernés par les mesures dérogatoires au recours de l'architecte, leur calcul permet également de vérifier s'ils sont concernés par cette obligation. Pour mémoire, afin d'encourager une meilleure isolation des murs de façade, la Surface de Plancher (S.P.) et l'emprise au sol remplacent respectivement la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) et la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) depuis le 12 juillet 2010.

ÉTAPE 1

CALCULER LA SURFACE TAXABLE

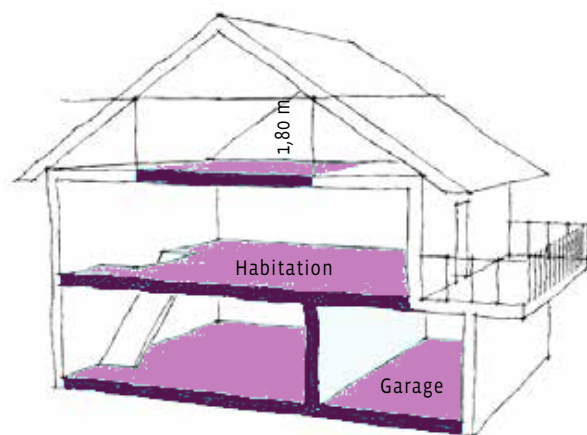
Son calcul sert de base à celui de la Surface de Plancher.

Qu'est ce que la surface taxable ?

À reporter dans la **Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions** annexée aux formulaires des demandes d'autorisation d'urbanisme, la **surface taxable** permet à l'administration fiscale de déterminer la valeur de la Taxe d'Aménagement associée à un projet. Bien qu'elle ne doit pas être confondue avec la Surface de Plancher, son calcul lui sert de base avant les déductions spécifiques (stationnement, hauteur sous-plafond < 1,80 m). Pour mémoire, bien qu'ils ne soient pas intégrés dans le calcul, certains ouvrages sont néanmoins taxés forfaitairement. Parmi eux sont listés les éoliennes, les piscines, les panneaux solaires installés au sol, les car-ports et les places de stationnements.

Méthode de calcul

Pour quantifier la **surface taxable**, il faut additionner toutes les surfaces de chaque niveau de l'immeuble, quel que soit leur usage. Closes et couvertes, elles sont comptées depuis le **nu intérieur** des murs de façade et possèdent impérativement une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. On en déduit les ébrasement de porte et les vides tels que les trémies d'escalier, par exemple. Sous-sols et combles aménageables sont à intégrer dans le calcul. On entend par comble aménageable un local libre d'encombrement de charpente et disposant d'un plancher apte à supporter une charge d'usage courant.



Surfaces à inclure dans le calcul de la surface taxable

Les formalités administratives liées à l'acte de construire
Les surfaces de plancher et d'emprise au sol



LNCONCEPTION
Dessinatrice en Architecture

ATTIMON Hélène
06.62.85.33.52
LN.conception44@gmail.com

52 Rue de Pont-Miny
44460 FEGREAC

www.LNconception.com





ÉTAPE

2

CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER

Qu'est ce que la surface de plancher ?

Associé au calcul de l'emprise au sol, la **surface de plancher** permet de déterminer quel type d'autorisation d'urbanisme est adapté au projet. Ainsi, en fonction de sa nature et de son envergure, il faudra déposer une **Déclaration Préalable**, un **Permis de Construire** ou d'**Aménager**. Elle est à reporter dans le formulaire. Ce dernier permet notamment de préciser l'affectation des surfaces selon les 10 destinations définies par l'administration (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, Industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif).

Méthode de calcul

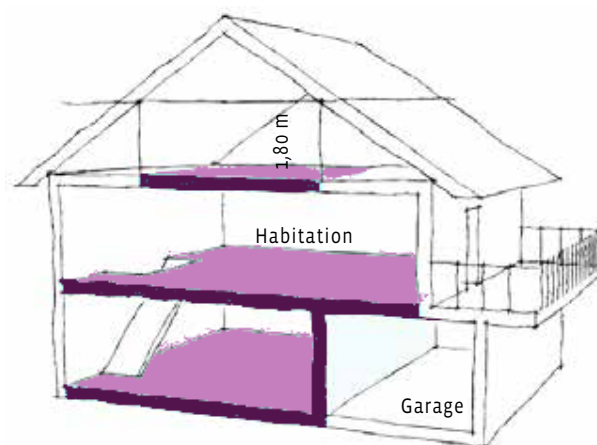
Pour quantifier la **surface de plancher**, il suffit de prendre pour base de calcul la surface taxable précédemment obtenue et de déduire les surfaces destinées au stationnement des véhicules, aux aires de manœuvre et rampes d'accès. Les buanderies, chaufferies, greniers, celliers, caves, vérandas, abris de jardin clos et couvert dont la hauteur sous plafond dépasse 1,80 m constituent de la surface de plancher.

Dans le cas d'immeubles de logements collectifs, on déduit également les surfaces suivantes :

- Les locaux techniques utiles au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble (y compris locaux de stockage des déchets);
- Les celliers, les caves, les annexes à des logements lorsqu'ils sont uniquement accessibles depuis les parties communes ;
- 10% des surfaces de plancher destinées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Doivent être intégrés dans la **surface de plancher** les murs intérieurs séparant un local inclus dans de calcul et un autre faisant l'objet de déductions.

Pour mémoire, le calcul de la **S.H.O.N.** se fait **au nu extérieur** des murs de façade.



Surfaces à inclure dans le calcul de la surface de plancher

LE RECOURS À L'ARCHITECTE

Il est obligatoire pour tous dès qu'il y a dépôt d'un Permis de Construire. Cependant, une mesure dérogatoire définit des conditions d'application pour les projets non agricoles portés par des personnes physiques. Depuis le 8 juillet 2016 (Loi LCAP), sa surface de plancher et son emprise au sol doivent être $\leq 150 \text{ m}^2$ pour être dispensé. Le décret d'application est attendu. Quant aux projets de constructions agricoles, ils bénéficient de seuils supérieurs en fonction de leur portage et de leur nature.

C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) destiné à limiter la construction sur un terrain est supprimé depuis l'abrogation de la Loi ALUR au 24 mars 2014. Bien que les Plan Locaux d'Urbanisme soient dans l'obligation d'être révisés pour le 27 mars 2017, des articles spécifiques à l'application d'un COS peuvent subsister dans les documents applicables jusqu'à cette date. La conception du projet de construction ne devra pas en tenir compte.

LNCONCEPTION

Dessinatrice en Architecture

ATTIMON Hélène

06.62.85.33.52

LN.conception44@gmail.com

52 Rue de Pont-Miny
44460 FEGREAC

www.LNconception.com



Les formalités administratives liées à l'acte de construire
Les surfaces de plancher et d'emprise au sol

GLOSSAIRE

Modénature :

Ornement profilé saillant en façade. Les moulures appartiennent à cette famille.

Encorbellement :

Construction en saillie du plan d'un mur et soutenue en porte à faux.

ÉTAPE 3

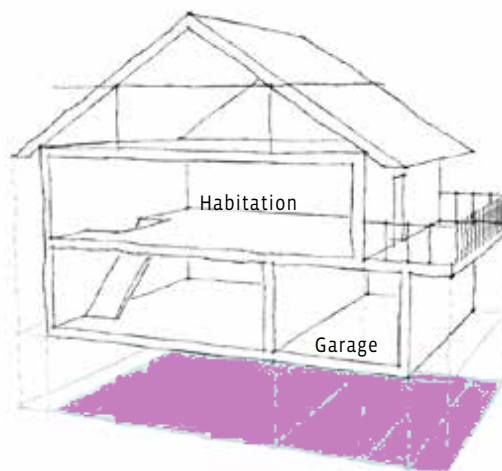
CALCULER L'EMPRISE AU SOL

Qu'est ce que l'emprise au sol ?

L'**emprise au sol** est la **projection verticale** de la construction au sol hors éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture dépourvus d'encorbellements ou de poteaux de soutien. L'épaisseur des murs de façade est incluse dans ce calcul. Ce type de surface est favorable aux constructions établies sur plusieurs niveaux ; c'est pourquoi, pour les projets d'extension situés dans une commune couverte par un PLU et dont la surface de plancher est comprise entre 20 m² et 40 m² inclus, les surfaces des garages peuvent être exceptionnellement déduites de l'emprise sol totale (existant+extension). Une adaptation semblable au calcul de base est faite pour déterminer si il y a obligation de recours à l'architecte ou non.

Méthode de calcul de base

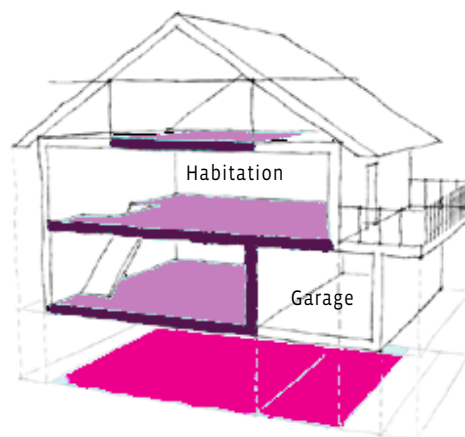
On veillera à inclure dans le calcul les structures couvertes principales et annexes, closes ou non, tels que les auvents avec poteaux, les car-ports, les abris de jardin, à poubelles. Les balcons, loggias et vérandas en font également partie. Concernant les aménagements extérieurs, sont constitutifs d'emprise au sol les rampes d'accès extérieures, les bassins de piscine (couverts ou non) et ceux de rétention. Pour mémoire, en sont exclus les auvents (sans poteaux), les aires de stationnement extérieures non couvertes, les terrasses de plain-pied dépourvues de fondations.



Surfaces à inclure dans le calcul de base de l'emprise au sol

Méthode de calcul - Recours à l'architecte

Seule l'emprise au sol constitutive de la surface de plancher est à prendre en compte. L'emprise au sol des garages est déduite. Pour éviter toute erreur, veiller à rester attentif à la notion de projection à la verticale, propre à l'emprise au sol.



Surface de plancher

Surfaces à inclure dans le calcul de l'emprise au sol pour le recours à l'architecte

LNCONCEPTION

Dessinatrice en Architecture

ATTIMON Hélène

06.62.85.33.52

LN.conception44@gmail.com

52 Rue de Pont-Miny
44460 FEGREAC

www.LNconception.com



Source : CAUE Moselle:

<https://www.caue57.com/particulier/fiches-particuliers>.