



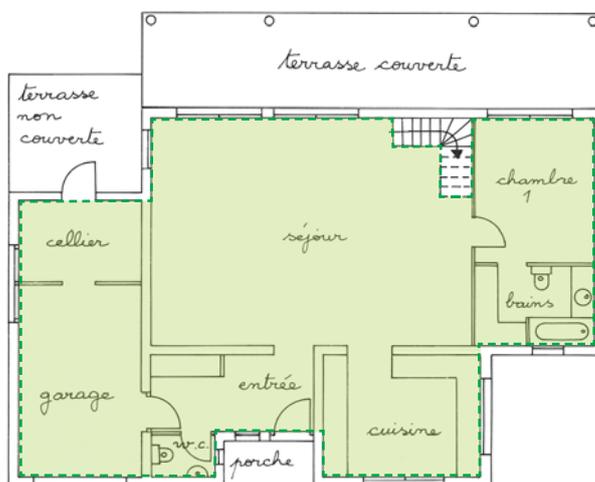
LES SURFACES

La Surface de Plancher (SP) et l'Emprise au Sol (ES) 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 le Taxe d'Aménagement* et pour le calcul de votre taxe foncière.

La Surface Taxable

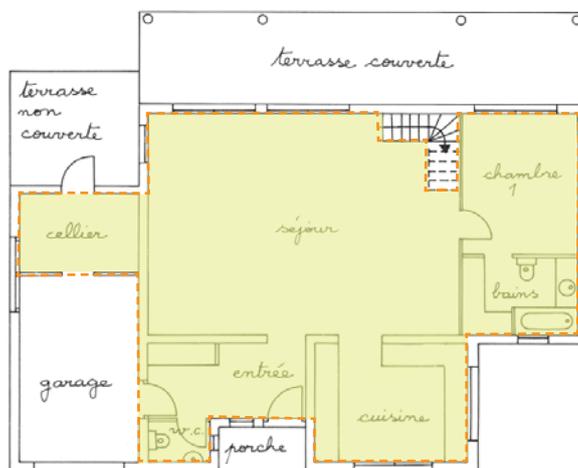
Il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau. Sont prises en compte les surfaces à la fois closes et couvertes, d'une hauteur supérieure à 1,80 m, sans les vides et trémies, calculées à partir du nu intérieur des façades.



La Surface de Plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs ;
- 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.

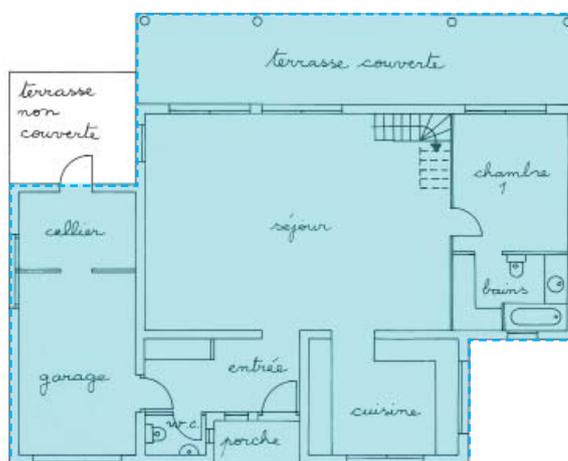
L'Emprise au Sol

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

Le décret du 29 décembre 2011 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.



La notion d'Emprise au Sol est également utilisée pour apprécier si un projet de construction est soumis à l'obligation de recourir à un architecte****.

Les demandeurs d'un projet de construction sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux conduisant soit la Surface de Plancher, soit l'Emprise au Sol de la partie constitutive de surface de plancher (pour simplifier, sans la surface du garage), de l'ensemble du projet à dépasser l'un des plafonds fixés :

- 170 m² pour les constructions autres qu'agricoles ;
- 800 m² pour les constructions agricoles ;
- 2 000 m² pour les serres.

Cette notion d'Emprise au Sol est différente de celle utilisée dans les documents d'urbanisme. Chaque Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit donner sa propre clef de l'Emprise au Sol, à défaut c'est l'assise du bâtiment*****.

Par exemple, sur Bordeaux Métropole, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise que le bassin d'une piscine (ne dépassant pas de 60cm le sol existant avant travaux) n'est pas pris en compte dans le calcul de l'Emprise au Sol maximum autorisée sur le terrain à l'article 9 du PLU.

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
- **** Code de l'urbanisme, art. R*. 431-2, mod. par D. no 2011-2054, 29 déc. 2011, art. 3
- ***** Jurisprudence de 1999 en l'absence de règles issues d'un règlement d'urbanisme local

FICHES PRATIQUES CAUE / LES SURFACES

MISE À JOUR : NOVEMBRE 2015

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE

140 AVENUE DE LA MARNE 33700 MÉRIGNAC / 05 56 97 81 89 / www.cauegironde.com

