

A partir du 1er mars 2012

CONSTRUCTION ET URBANISME NOUVEAU CALCUL DES SURFACES

Surface de plancher
et emprise au sol



Définition de la surface de plancher

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

Point commun avec la SHOB et la SHON

A l'instar de ces anciennes notions, la surface de plancher se calcule pour **chacun des niveaux d'une construction**.

Différences avec la SHOB et la SHON

La notion d'espace clos et couvert

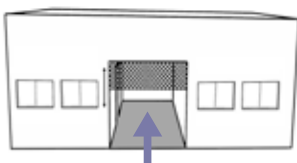
Contrairement à la SHOB ou à la SHON, la surface de plancher dispose explicitement que **seules les surfaces closes et couvertes sont à prendre en compte**.

Le calcul s'effectue à partir de **l'intérieur des murs de façade**

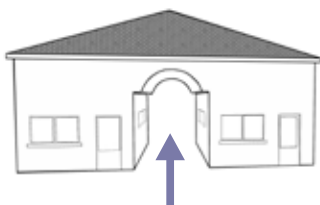
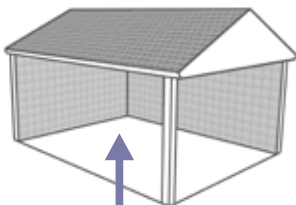
C'est ce changement radical qui a été le plus médiatisé.

La surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des façades, contrairement à la SHOB ou la SHON, qui se calculait à partir de l'extérieur des façades.

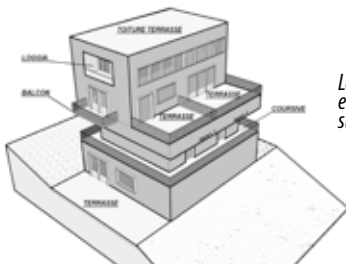
L'objectif serait de ne plus pénaliser les isolants, encourageant ainsi l'efficacité thermique des bâtiments.



Considéré clos et couvert => génère de la surface de plancher



Considéré non clos et couvert => ne génère pas de surface de plancher



Les terrasses, coursives, balcons et loggias ne génèrent pas de surface de plancher

Calcul de la surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher s'effectue en deux temps :

1. La somme de chacun des planchers, en calculant depuis l'intérieur des murs
2. La soustraction de l'ensemble des éléments à déduire.

Surface de plancher =
(somme de chacun des planchers, sur chaque niveau clos et couvert, calculée en partant de l'intérieur des murs de façade)
— *(surfaces à déduire)*

Surfaces déductibles :

Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

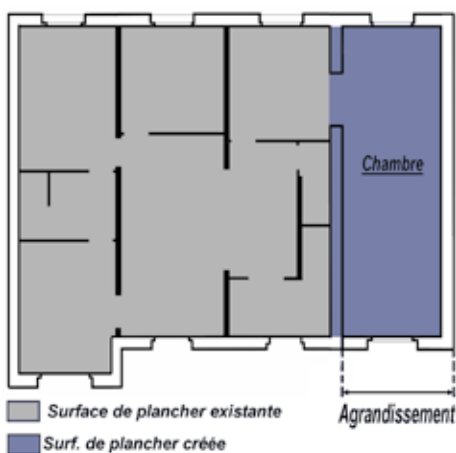
Plus simplement, il devrait s'agir des cadrages et baies de fenêtres ou portes d'extérieur.

A fortiori, l'objectif du législateur serait de lever toute ambiguïté, ces éléments de façade n'étant de toute façon non pris en compte dans le calcul de la surface de plancher.

La finalité serait ici d'explicitier le fait que les éléments vitrés ou d'accès ne doivent en aucun cas apparaître dans le calcul de la surface de plancher.

S'ils étaient pris en compte, alors il faudrait déduire ces éléments de la surface de plancher, conformément à la disposition de cet alinéa.

Point de clarification : dans le cadre d'une extension, les anciens murs extérieurs sont réintégrés dans le calcul de la surface de plancher



Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

Au même titre que pour la SHOB et la SHON, les vides causés par les escaliers ou les ascenseurs doivent être déduits de la surface de plancher.

Très concrètement, pour un escalier intérieur qui mène à l'étage par exemple, il ne faut pas prendre en compte le vide sous l'escalier au rez-de-chaussée et la trémie (vide) à l'étage supérieur.

Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

Comme pour la SHOB et la SHON, les surfaces sous une hauteur inférieure à 1,80 m doivent être déduites de la surface de plancher.

Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

Les garages et autres espaces de stationnement étaient auparavant distincts de la SHON (ils formaient de la SHOB). Dorénavant, ces mêmes espaces de stationnement ne forment plus de surface de plancher.

De plus, il est possible de déduire de la surface de plancher les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

Par exemple, pour un garage souterrain, la descente devrait être déduite de la surface de plancher.

Attention, même s'ils ne génèrent pas de surface de plancher, les stationnements génèrent de l'emprise au sol et sont soumis à la taxe d'aménagement et doivent donc être déclarés.

Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles

Les combles non aménageables pourront être déduits non seulement pour l'habitation, mais aussi pour les activités professionnelles (artisanat, commerce, industrie).

Toutefois, la nature de cette déduction est aujourd'hui peu précise, car les critères permettant d'affirmer qu'un comble est non aménageable ne sont pas clairement définis.

La notion de hauteur étant déjà prise en compte (les surfaces sous une hauteur inférieure à 1,80 m ne comptent pas comme surface de plancher), il n'est pas impossible que la pratique ajoute d'autres conditions, par exemple la nature même du plancher sous plafond, ou encore la destination du bâtiment.

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle

Cette déduction ne concerne pas les particuliers.

Sont à déduire de la surface de plancher les surfaces des locaux techniques qui permettent d'assurer le fonctionnement des groupes d'immeubles. Il peut par exemple s'agir des locaux nécessaires au chauffage des bâtiments.

Si desservies par une partie commune : les caves ou des celliers, annexes à des logements

Par définition, cette déduction ne concerne que les immeubles en copropriété, il n'est pas possible de déduire de fait une cave ou un cellier d'une maison individuelle.

Déduction forfaitaire : 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Une fois l'ensemble des éléments précédents déduit de la surface de plancher, il est possible d'obtenir une dernière déduction à hauteur de 10 % de la surface totale à la condition que les logements construits soient desservis par des parties communes, situés à l'intérieur du bâtiment.

Une nouvelle notion pour les autorisations d'urbanisme : l'emprise au sol des constructions

La notion d'emprise au sol a pour objet de maintenir, compte tenu de leur importance, un contrôle préalable sur certaines constructions [...] telles les constructions non closes comme les hangars ou les constructions dédiées au stationnement.

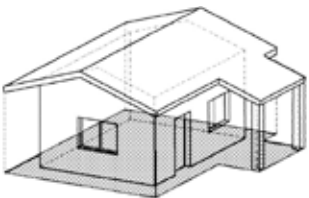
Ce sont donc tout spécialement les projets dédiés au stationnement de véhicules et les hangars qui sont visés par la notion d'emprise au sol.

Ainsi, les projets qui consistent à édifier **un appentis, carport ou autres abris de voiture** demeurent soumis à autorisation de construire (permis de construire ou déclaration préalable), dès lors que l'emprise au sol dépasse les 2 m².

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

Simple à comprendre, toutes les constructions constituent une emprise au sol, laquelle intègre l'ensemble des débords ou surplombs, particulièrement les avancées de toiture.



Emprise au sol



Surface de plancher

Mars 2012

Pour plus d'information vous pouvez nous contacter :

CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN
02 31 15 59 60 • www.caue14.fr • contact@caue14.fr