

CALCULER LES SURFACES

L'**emprise au sol**, la **surface de plancher** et la **surface taxable** sont définies par le Code de l'urbanisme.

Ce sont les mesures de référence qui permettront de quantifier les droits à construire, de déterminer quelles sont les autorisations nécessaires ou si le recours à un architecte est obligatoire.

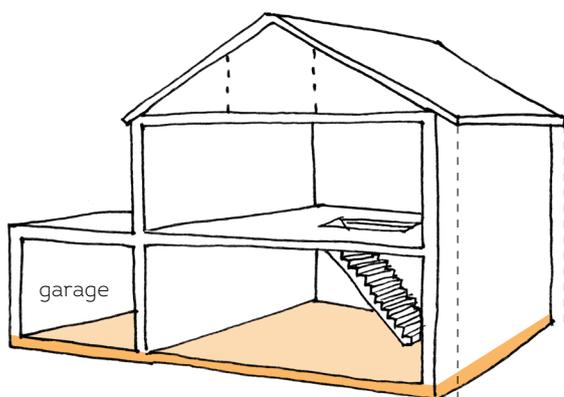
La surface de plancher est aussi la base de la définition de la surface taxable qui servira de référence pour le calcul de la taxe d'aménagement.

L'EMPRISE AU SOL

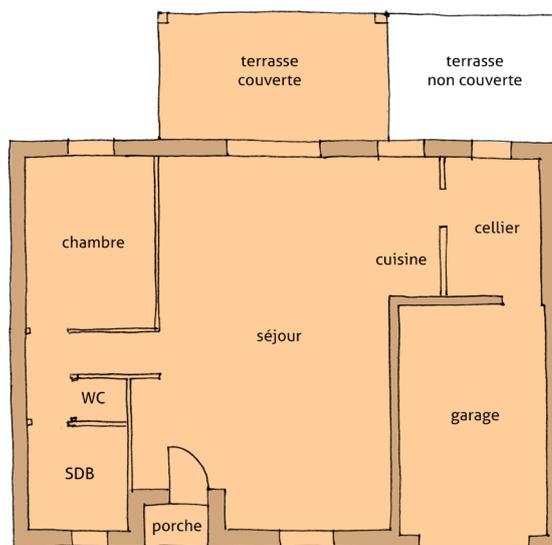
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature (bandeaux, corniches...), les marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien ne constituent pas d'emprise au sol.

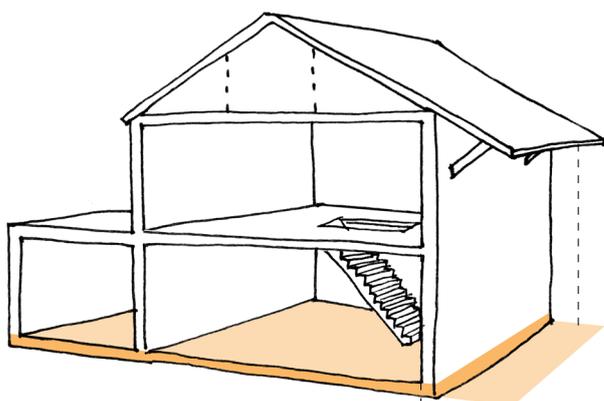
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.



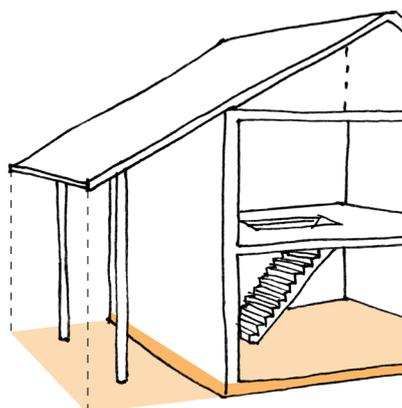
simple débord de toit



emprise au sol



débords de toit avec poteaux de soutien



LA SURFACE DE PLANCHER

Principe général

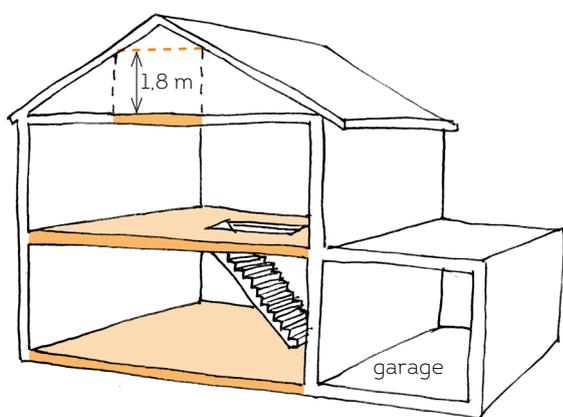
La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m mesurée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Certaines surfaces sont à déduire de ce calcul :

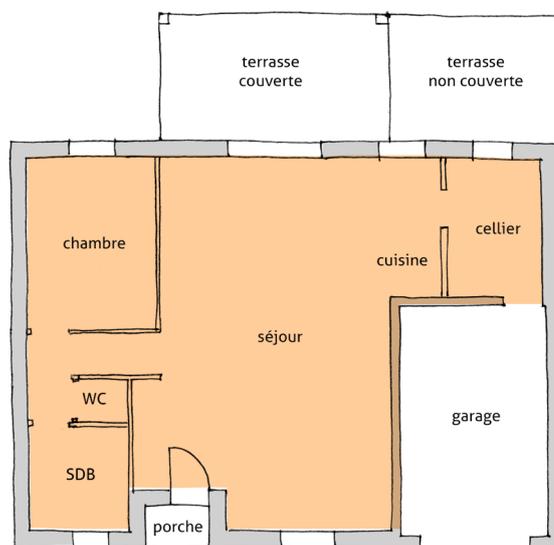
- / Les vides et trémies d'escaliers et d'ascenseurs
- / Les surfaces des embrasures de portes et fenêtres
- / Les combles non aménageables
- / Les aires de stationnement y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres

Dans le cas d'immeubles de logements collectifs, les surfaces suivantes peuvent également être déduites :

- / Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (y compris locaux de stockage de déchets)
- / Les caves et celliers, annexes à des logements, dans le cas où ils sont uniquement desservis par une partie commune
- / 10% des surfaces de plancher destinées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures

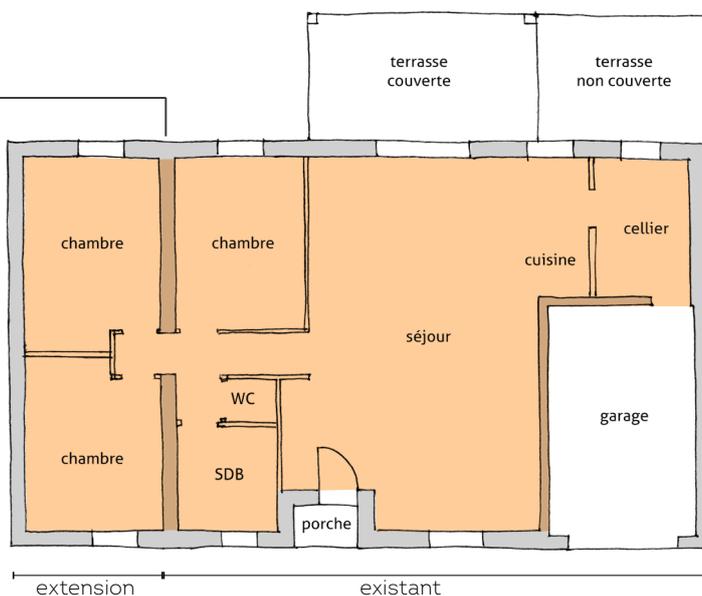


■ surface de plancher



Cas d'une extension

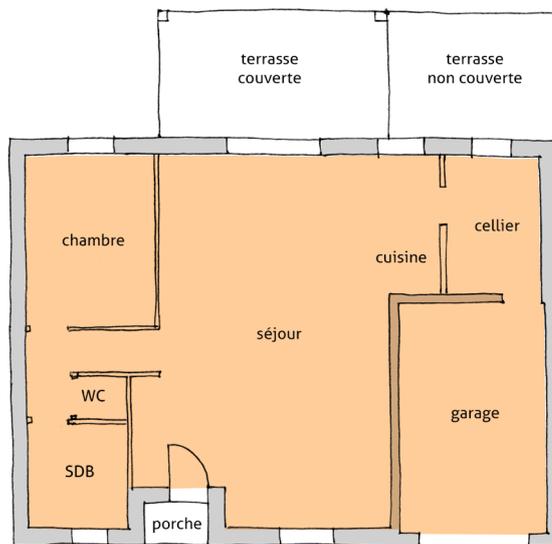
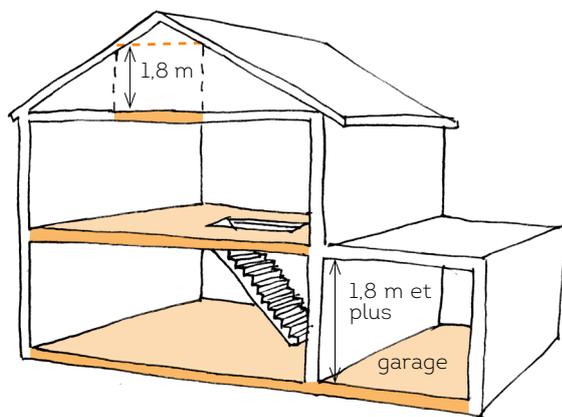
l'ancien mur extérieur
génère de la surface de
plancher



LA SURFACE TAXABLE

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert d'une construction, y compris les combles non aménagés, les caves et les espaces dédiés au stationnement.

Cette surface sert d'assiette au calcul de la taxe d'aménagement.



■ surface taxable

RÉFÉRENCES

- / Code de l'urbanisme : article R420-1
- / Code de l'urbanisme : article R111-22
- / Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions