

SURFACE DE PLANCHER & EMPRISE AU SOL

DÉFINITIONS

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.

EMPRISE AU SOL

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

QUELLE UTILITÉ ?

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher permet de savoir quel type d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, demande préalable de travaux, etc.) est nécessaire lorsque l'on souhaite entreprendre un projet tel que :

- une construction neuve ;
- l'agrandissement d'une construction existante (extension, surélévation) ;
- la construction d'une annexe ou d'un abri de jardin.

Elle sert également à calculer le seuil au-delà duquel un projet doit être réalisé par un architecte.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol vient compléter la surface de plancher dans les démarches d'urbanisme et permet de savoir à quelle autorisation (permis de construire ou déclaration préalable principalement) est soumis un projet de construction.

MODALITÉS DE CALCUL

SURFACE DE PLANCHER

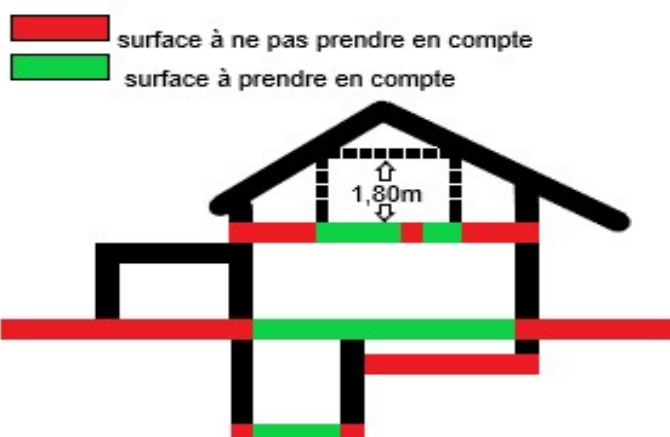
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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, 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.

Souvent objets de questionnement, notez que les éléments suivants restent à comptabiliser dans votre calcul :

- les conduits de cheminée et gaines,
- les cloisons intérieures avec leurs embrasures de portes,
- la surface des placards et foyers de cheminée,
- les locaux techniques, caves et celliers attenants dont la hauteur dépasse 1,80 mètre,
- les combles non aménagés mais aménageable dont la hauteur dépasse 1,80 mètre,
- les combles et sous-sols déjà aménagés,
- les vérandas et ceci même si elles ne sont pas chauffées.

Surface de plancher



EMPRISE AU SOL

Contrairement à la surface de plancher qui se mesure au nu intérieur des murs de façades, l'emprise au sol se mesure au nu extérieur et prend donc en compte l'épaisseur des murs. De même, les débords et surplombs que peut contenir une construction font partie de cette emprise au sol, puisque, logiquement, l'emprise de ceux-ci peut être projetée sur le sol.

Il faut prendre en compte les espaces de stationnement, dès lors qu'un ouvrage est spécialement prévu à cet effet, particulièrement les appentis, abri de voiture ou carport. En revanche, une aire de stationnement libre de tout aménagement édifié au-dessus du niveau du sol ne va pas former de l'emprise au sol.

Cependant, pour éviter de rendre cette surface trop contraignante, certains éléments sont considérés comme n'étant pas pris en compte dans l'emprise au sol. Il s'agit des éléments suivants :

- les simples débords de toiture qui ne forment pas un auvent ou un appentis soutenus par des poteaux ou des murs,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée et dont la surélévation au-dessus du terrain reste limitée, posées sur des fondations non profondes.

