

# Surface de plancher et emprise au sol. Notions

## Surface de plancher et emprise au sol

*Les articles cités sont issus du code de l'urbanisme, sauf mentions contraires.*

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 définit la « surface de plancher » qui se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 précise cette notion en indiquant les surfaces déductibles. Cependant, alors que l'objectif de la réforme était d'unifier et de simplifier le dispositif, le décret introduit la notion d'emprise au sol, en complément de la surface de plancher, pour préciser le champ d'application des autorisations d'urbanisme et indiquer quelle sera l'autorisation d'urbanisme applicable.

***Evolution à prévoir** : la réforme des surfaces pourrait évoluer prochainement. Il est proposé de supprimer la notion d'emprise au sol constitutive de surface de plancher, jugée inutilement compliquée, et de s'en tenir à la surface de plancher, à la fois pour vérifier les règles d'urbanisme et pour calculer le seuil de recours à l'architecte. Il est également recommandé d'abaisser le seuil de 170 m<sup>2</sup> afin de tenir compte de la réglementation thermique 2012 (augmentation de l'épaisseur des murs). Deux seuils sont proposés : 150 m<sup>2</sup> en métropole et 160 m<sup>2</sup> en outre-mer ([rapport d'évaluation n° 008385-01 des impacts de la réforme du calcul de la surface de plancher sur le seuil dispensant du recours obligatoire à un architecte - septembre 2013](#)).*

## I - Notion de surface de plancher

### 1. Définition de la surface de plancher ([art. L 112-1](#) et [R 112-2](#))

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art. L 112-1).

Les surfaces non closes telles que les balcons et les loggias ne sont pas prises en compte.

Les surfaces consacrées à l'isolation (intérieure et extérieure) des constructions sont volontairement exclues de cette définition, de façon à ne pas pénaliser les efforts réalisés par les constructeurs en faveur des économies d'énergie.

### 2. Surfaces déductibles pour le calcul de la surface de plancher

Pour obtenir la surface de plancher, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau, à la fois closes et couvertes, calculées à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces énumérées à l'article R 112-2.

#### **Déductions relatives à la surface de plancher**

*(art. R 112-2 applicable à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012)*

**N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :**

**1°** Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

Lorsqu'un niveau constitutif de surface de plancher est doté de portes et/ou de fenêtres donnant sur l'extérieur, la surface, au niveau des embrasures des ouvertures, doit être mesurée dans le prolongement du nu intérieur du mur de façade, c'est-à-dire sans prendre en compte l'épaisseur de celui-ci.

**2°** Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, monte-charge.

Gaines techniques (sauf si elle représente un encombrement significatif en vue par exemple de permettre le passage d'un homme).

Vides occasionnés par les mezzanines, puits de lumière...

**3°** Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m. Dans les combles, la hauteur se mesure soit sous plafond, soit sous toiture, c'est-à-dire à partir de la face interne de la toiture (sans prendre en compte, ni l'épaisseur des tuiles, ni celle des matériaux isolants).

Pour ce qui est des surfaces de plancher de toit, la hauteur doit être mesurée sans prendre en compte l'épaisseur des murs au niveau de leur embrasure.

En ce qui concerne les piscines couvertes (à toiture amovible ou non), la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin, est constitutive de surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin ne constitue pas de la surface de plancher.

**4°** Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

Il s'agit des surfaces effectivement destinées au stationnement des véhicules, véhicules automobiles ou caravanes, remorques, bateaux avions, deux roues (vélos ou motos) voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite...

Les sas de sécurité sont assimilés aux rampes d'accès et doivent être déduits de la surface de plancher. Ces surfaces ne sont pas constitutives de surface de plancher, qu'elles soient ou non destinées à faire l'objet d'une gestion à caractère commercial et quel que soit leur niveau dans une construction (sous-sol, rez-de-chaussée ou étage) ou qu'il s'agisse d'une construction en silo (ex. : parking en silo).

En revanche, constituent de la surface de plancher toutes les surfaces non exclusivement destinées au stationnement de véhicules tels que :

- les surfaces des produits de stockage ou des réserves de matériaux ou produits liés aux véhicules ;
- les lieux d'exposition de véhicules ;
- les surfaces affectées à la réparation des véhicules ou les surfaces utilisées pour entreposer les véhicules à réparer ou réparés en attente de leur réception par leur propriétaire ;
- les surfaces destinées à entreposer des véhicules neufs ou d'occasion, en attente de vente, de location ou de livraison.

**5°** Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Les combles d'une construction sont considérés comme non aménageables (non pris en compte dans la surface de plancher) dans les cas suivants :

- soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial ...)
- soit en raison de l'encombrement de la charpente.

Lorsque les combles sont aménageables, seule la surface de plancher d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m est considérée aménageable.

**6°** Les 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.

L'article L 231-1 du CCH définit la maison individuelle comme un « immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements destinés au même maître d'ouvrage ».

Ainsi, un logement abritant 1 ou 2 logements destinés au même maître d'ouvrage doit être considéré comme une maison individuelle et ne peut pas consécutivement bénéficier de la déduction liée aux locaux techniques.

Les surfaces de plancher concernées sont celles des locaux de recueil et de stockage des ordures ménagères et autres déchets ainsi que les locaux techniques exclusivement affectés :

- soit à un groupe de bâtiments, quelle que soit leur destination ;
- soit à un immeuble d'habitat collectif ;
- soit à un immeuble collectif mixte d'habitation et professionnel.

Il en va par exemple ainsi des chaufferies ou des locaux abritant les systèmes d'air conditionné, les machineries d'ascenseur ou les systèmes de filtrage d'eau distribuée dans l'immeuble.

La déduction doit être effectuée quel que soit le niveau où se situe le local concerné (sous-sol, rez-de-chaussée, étage ou comble).

**7°** Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Cette déduction ne concerne que les caves ou celliers des constructions collectives pour les lots à usage d'habitation, quel que soit le niveau où ces locaux se trouvent, dès lors qu'ils sont desservis exclusivement par une partie commune (intérieure ou extérieure).

Les caves et les celliers concernés doivent être sans accès direct avec le logement et desservis par des parties communes à usage collectif. Il peut notamment s'agir d'aires de circulation telles que les halls d'entrée, les couloirs ou les paliers, y compris les cours ou aménagements extérieurs tels que pelouse ou rampes d'accès...

Sont ainsi constitutifs de surface de plancher : les caves ou celliers ayant un accès direct avec le logement auquel ils sont rattachés ainsi que les caves et celliers des maisons individuelles.

**8°** 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.

Cette déduction forfaitaire de 10 % ne concerne que les immeubles d'habitat collectif comprenant des parties communes intérieures à usage collectif tels que halls d'entrée, couloirs, paliers...

Dans le cas d'immeubles mixtes abritant en partie seulement des logements, la surface des parties communes à prendre en compte dans la surface de plancher affectée à l'habitation est calculée au prorata de la surface cumulée des logements par rapport à la surface totale.

### **3. Application**

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, les demandes d'autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base de la surface de plancher.

La surface de plancher devient également la surface de référence pour le champ d'application des enquêtes publiques (art. R 123-1 du code de l'environnement), l'exonération de redevance

d'archéologie préventive au bénéfice de certains logements (art. L 524-3 du code du patrimoine), et le calcul de la valeur ajoutée concernant les travaux de construction (art. 279-0 *bis* du code général des impôts).

#### **4. Intégration dans les textes et les documents d'urbanisme existants**

L'ordonnance substitue, au 1<sup>er</sup> mars 2012, la notion de « surface de plancher » à celles de surfaces de plancher hors œuvre nette ou brute et autres surfaces de plancher développées figurant dans toutes les dispositions législatives. Il en va de même pour les valeurs exprimées en SHON et en SHOB dans tous les documents d'urbanisme, plans locaux d'urbanisme (PLU), plans d'occupation des sols (POS) ou plans d'aménagement de zone (PAZ).

Les règlements des documents d'urbanisme et de prévention des risques peuvent être modifiés pour tenir compte de cette réforme :

- selon la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L 123-13 s'agissant des PLU, des POS et des PAZ ;
- en application des dispositions de l'article L 562-4-1 (II) du code de l'environnement pour les plans de prévention des risques naturels, les plans de prévention des risques miniers et les plans de prévention des risques technologiques.

#### **5. Droits à construire dans les ZAC et les lotissements**

Les demandes de permis et les déclarations préalables déposées avant le 1<sup>er</sup> mars, et pour lesquelles une décision est prise après cette date, sont délivrées au regard des dispositions faisant référence à la SHON ou à la SHOB ([ordonnance n° 2011-1539](#) du 16 novembre 2011, art. 5, al. 2).

Pour les lotissements autorisés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012, lorsque la SHON a été répartie par le lotisseur, le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur un terrain est identique au nombre de mètres carrés de SHON qui a été autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de location des lots. Mais lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher sont inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en SHON, l'acquéreur peut demander, lors de la délivrance du permis de construire, à bénéficier du maintien de ses droits à construire résultant du calcul de la SHON (ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, art. 5, al. 4).

Dans les ZAC, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans les cahiers des charges de cession de terrains signés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 doivent s'entendre, à compter de cette date, en valeurs exprimées en surface de plancher. Toutefois, comme dans le cas des lotissements, les acquéreurs pourront demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de leurs droits à construire résultant du calcul en SHON en cas de perte de constructibilité lors du passage en surface de plancher (ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, art. 5, al. 3).

#### **6. Utilisation de la surface de plancher**

La surface de plancher permet notamment de déterminer la constructibilité. La densité de la construction est désormais définie comme le rapport entre la surface de plancher de cette construction (et non plus la SHON) et la surface du terrain sur lequel elle est implantée, sans déduction des superficies cédées gratuitement en vue de l'installation de postes d'électricité ou de gaz (art. R 112-1).

La surface de plancher est utilisée en complément avec l'emprise au sol, pour déterminer à quel type d'autorisation le projet est soumis et s'il nécessite ou pas l'intervention d'un architecte.

Elle sert en outre de référence pour l'application de la majoration de 20 % des règles de construction prévue par [l'article L 123-1-11 \(al. 6\)](#). L'application du dépassement ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 %.

## **7. Modalités de calcul de la surface de plancher**

La surface de plancher est déclarée par le demandeur sous sa responsabilité.

Le demandeur doit déclarer les surfaces existantes et créées à l'occasion du projet, en faisant apparaître éventuellement les surfaces démolies.

Une feuille de calcul est disponible en accompagnement des formulaires d'autorisation de construire pour aider les demandeurs à calculer leurs surfaces sur le site [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr).

Le constructeur s'engage à construire la surface de plancher déclarée. S'il réalise une surface de plancher supérieure, une infraction peut être constatée. Les surfaces en infraction devront faire l'objet d'une nouvelle autorisation si leur situation est régularisable. Elles seront taxées avec une amende fiscale après procès-verbal dans le cas contraire.

**Attention :** *il n'appartient pas au service instructeur de procéder au nouveau calcul des surfaces déclarées.*

Toutefois, des incohérences flagrantes entre les surfaces déclarées sur l'imprimé et les documents du dossier peuvent apparaître. Ces incohérences peuvent générer l'illégalité de la décision, en cas, par exemple, de détournement du recours à l'architecte.

Il convient dès lors soit de refuser l'autorisation si les éléments du dossier sont suffisants pour démontrer le non-respect de la réglementation, soit de procéder à une demande de mise en cohérence des pièces du dossier au titre des pièces manquantes.

## **8. Maintien d'une notion différente pour le calcul de la taxe d'aménagement**

La nouvelle définition ne concerne pas les modalités de calcul de la taxe d'aménagement. La surface de plancher s'applique en effet sous réserve des dispositions de [l'article L 331-10](#).

Créée par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 en remplacement de la TLE et de dix autres prélèvements, la taxe d'aménagement frappe la « surface de la construction », définie comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies ». Il existe des similitudes entre ces deux définitions mais aussi d'importantes différences (absence de déduction pour les caves, celliers, combles et locaux techniques, sauf si leur hauteur n'atteint pas 1,80 m). Par ailleurs, les installations et aménagements tels que les aires de stationnement des caravanes ou encore les piscines entrent dans l'assiette de la taxe d'aménagement.

# **II - Utilisation de l'emprise au sol en complément de la surface de plancher**

## **1. Définition de l'emprise au sol**

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ([art. R 420-1](#)). Le [décret correctif n° 2014-253](#) du 27 février 2014 (applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014) précise que cette notion n'englobe pas les éléments de [modénature](#) et les

marquises, ni les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (art. R 420-1).

La notion d'emprise au sol n'est pas nouvelle, elle figure à l'article 9 des POS ou PLU, mais aucune définition réglementaire n'avait été apportée jusqu'alors.

La ministre de l'Artisanat et du commerce a précisé que cette définition de l'emprise au sol est dépourvue de valeur générale et ne se substitue pas à celles qui peuvent être retenues le cas échéant par les documents d'urbanisme et par les plans de prévention des risques naturels pour l'application de leurs dispositions, notamment lorsque ces plans ont été adoptés avant l'entrée en vigueur du décret du 29 décembre 2011. Les caractéristiques propres au territoire considéré peuvent également conduire à des variations des règles relatives à l'emprise au sol contenues dans les PPRI. Ainsi ces derniers peuvent prendre en compte des risques de nature différente (crues lentes, crues torrentielles, remontées de nappes, ruissellements, etc.) et donc les conséquences potentielles sur la santé humaine et l'activité économique varient (*JO AN*, 21 janvier 2014, [question n° 37704](#), p. 692).

## 2. Calcul de l'emprise au sol

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

*Ex. : une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.*

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre donc pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Le juge administratif considère que le calcul de l'emprise au sol de la construction envisagée n'a pas à prendre en compte la superficie d'une terrasse simplement pavée, qui n'est ni close ni couverte (CAA Douai, 27 juin 2013, [commune du Touquet-Paris-Plage](#), n° 12DA00332).

## 3. Détermination de l'autorisation d'urbanisme applicable

La notion d'emprise au sol se substitue à celle de la SHOB pour le champ d'application des autorisations d'urbanisme, dans les articles [R 421-2](#) (constructions nouvelles dispensées de formalité), [R 421-9](#) (constructions nouvelles soumises à déclaration préalable) et [R 421-11](#) (constructions nouvelles soumises à déclaration dans les secteurs sauvegardés).

Les constructeurs doivent désormais satisfaire aux critères cumulatifs d'emprise au sol et de surface de plancher et, le cas échéant, de hauteur pour déterminer si un projet est soumis à permis de construire, à déclaration préalable ou exempt de formalité.

Le but est de maintenir un contrôle sur certaines constructions exclues du calcul de la surface de plancher, comme les constructions non closes, hangars ou constructions dédiées au stationnement.

Afin de déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet, il convient dans un premier temps d'examiner sa surface de plancher par rapport au seuil prévu par les textes puis, si besoin, son emprise au sol par rapport à ce même seuil. Selon les cas, soit il suffit que l'une ou l'autre des valeurs dépasse ou n'atteigne pas un certain seuil, soit il convient de s'assurer que les deux valeurs sont bien conformes à ce seuil.

### **3. Seuil de recours obligatoire à un architecte**

La notion d'emprise au sol est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte ([art. R 431-2](#)).

Si les seuils ne sont pas modifiés par eux-mêmes (170 m<sup>2</sup> pour les constructions autres qu'agricoles, 800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles et 2 000 m<sup>2</sup> pour les serres) il en va différemment des modalités de calcul du seuil au-delà duquel le recours à architecte est obligatoire.

Pour une personne physique construisant pour elle-même une construction non agricole, ce seuil, exprimé auparavant en SHON, est évalué, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, à la fois en surface de plancher et en emprise au sol. Cette modification a entraîné un accroissement du nombre de projets pour lesquels le recours à architecte est obligatoire, alors que la réforme avait été conçue pour rester neutre à cet égard.

[Le décret n° 2012-677](#) du 7 mai 2012 corrige cet effet. Il précise que seule l'emprise au sol de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher doit être prise en compte pour le calcul du seuil de 170 m<sup>2</sup>. L'emprise correspond donc à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.