

Définition de la surface de plancher

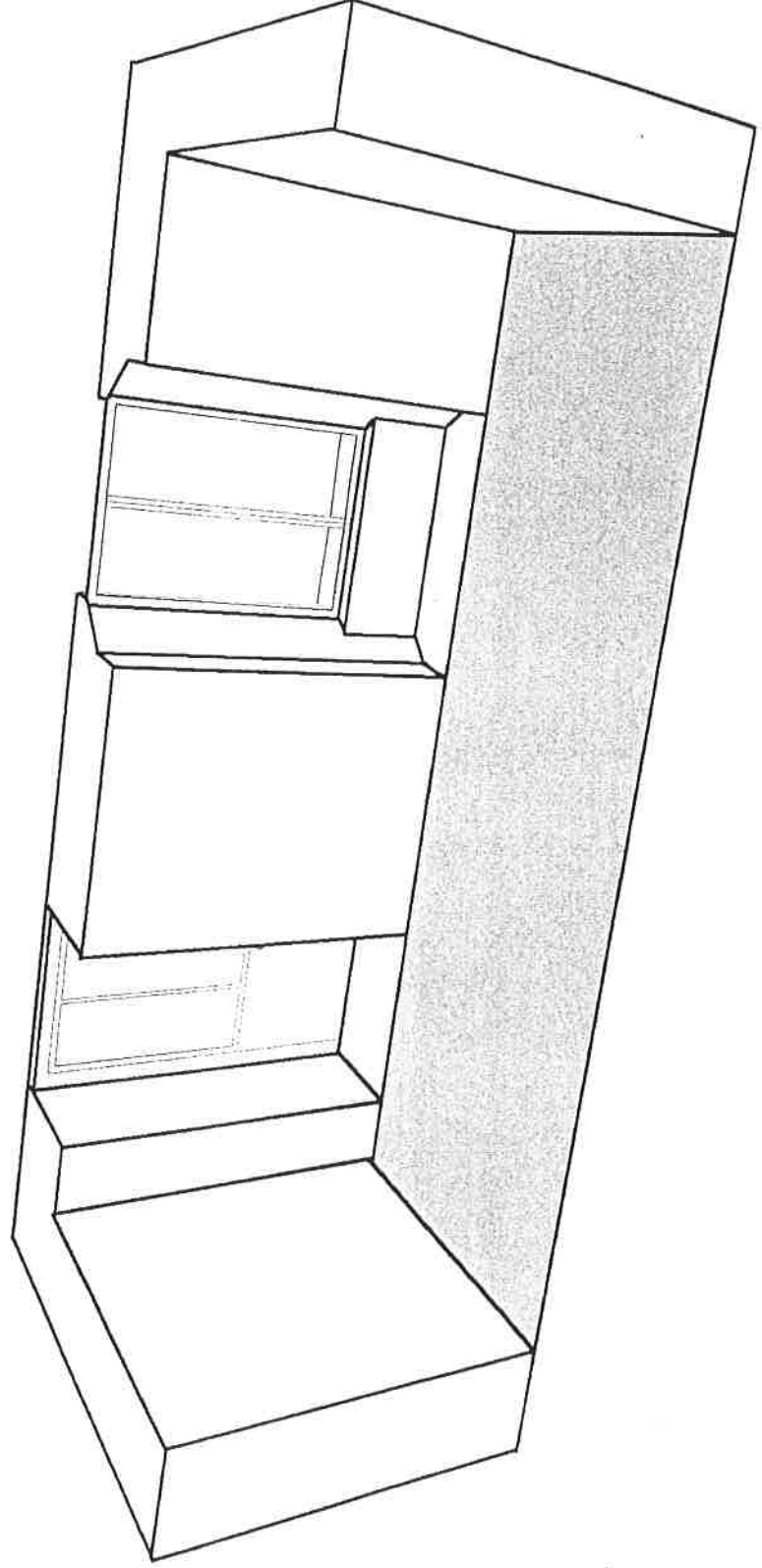
Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**, après déduction:

- 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 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre

- 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou 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.

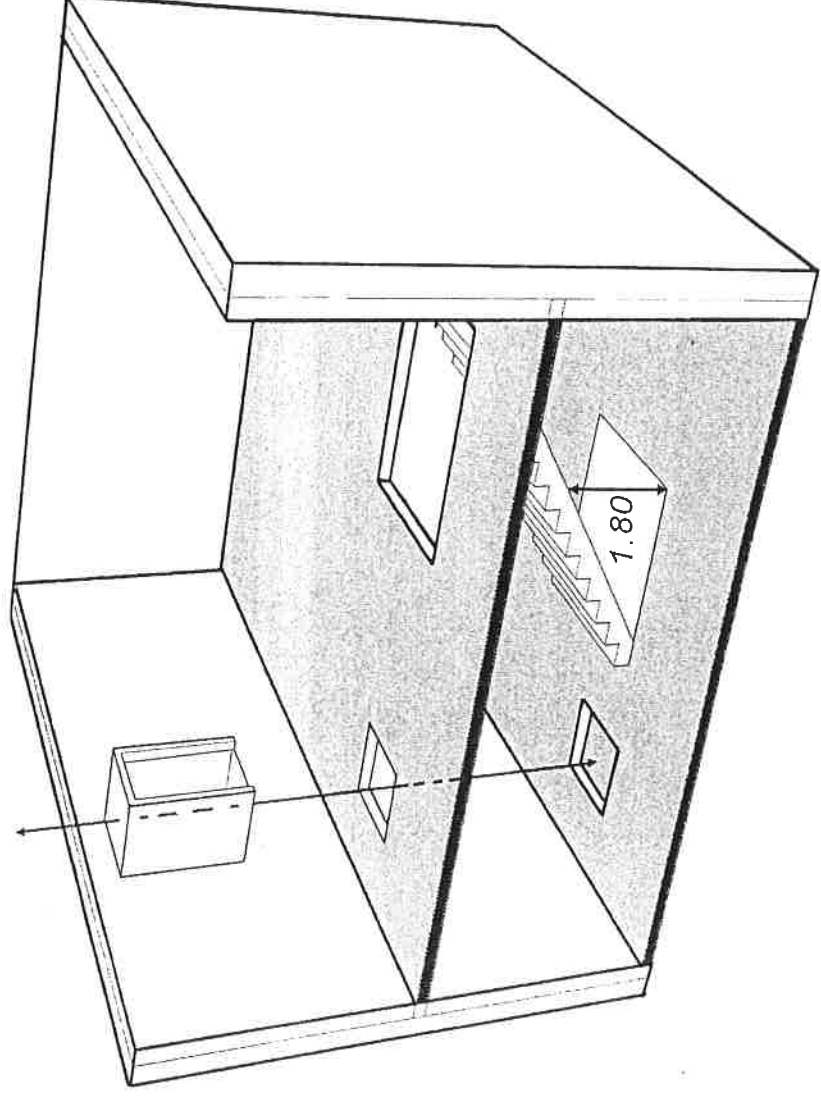
Les éléments à déduire

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



Les éléments à déduire

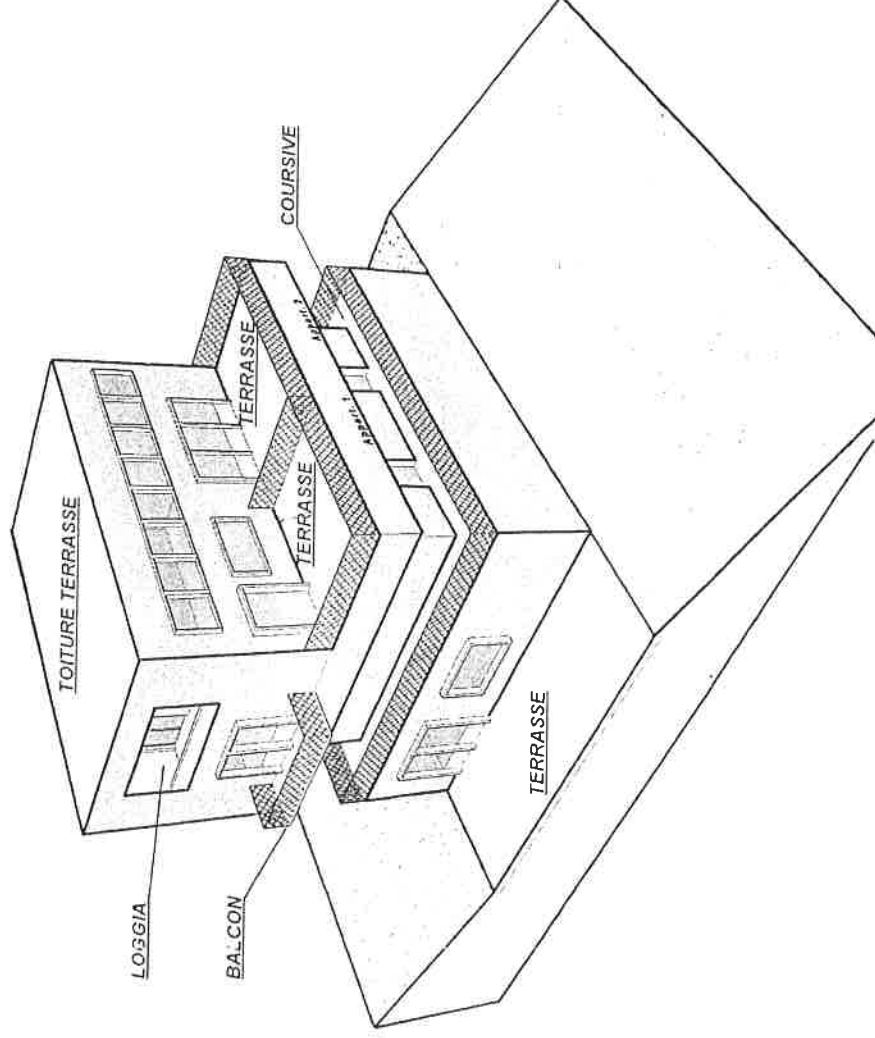
- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs



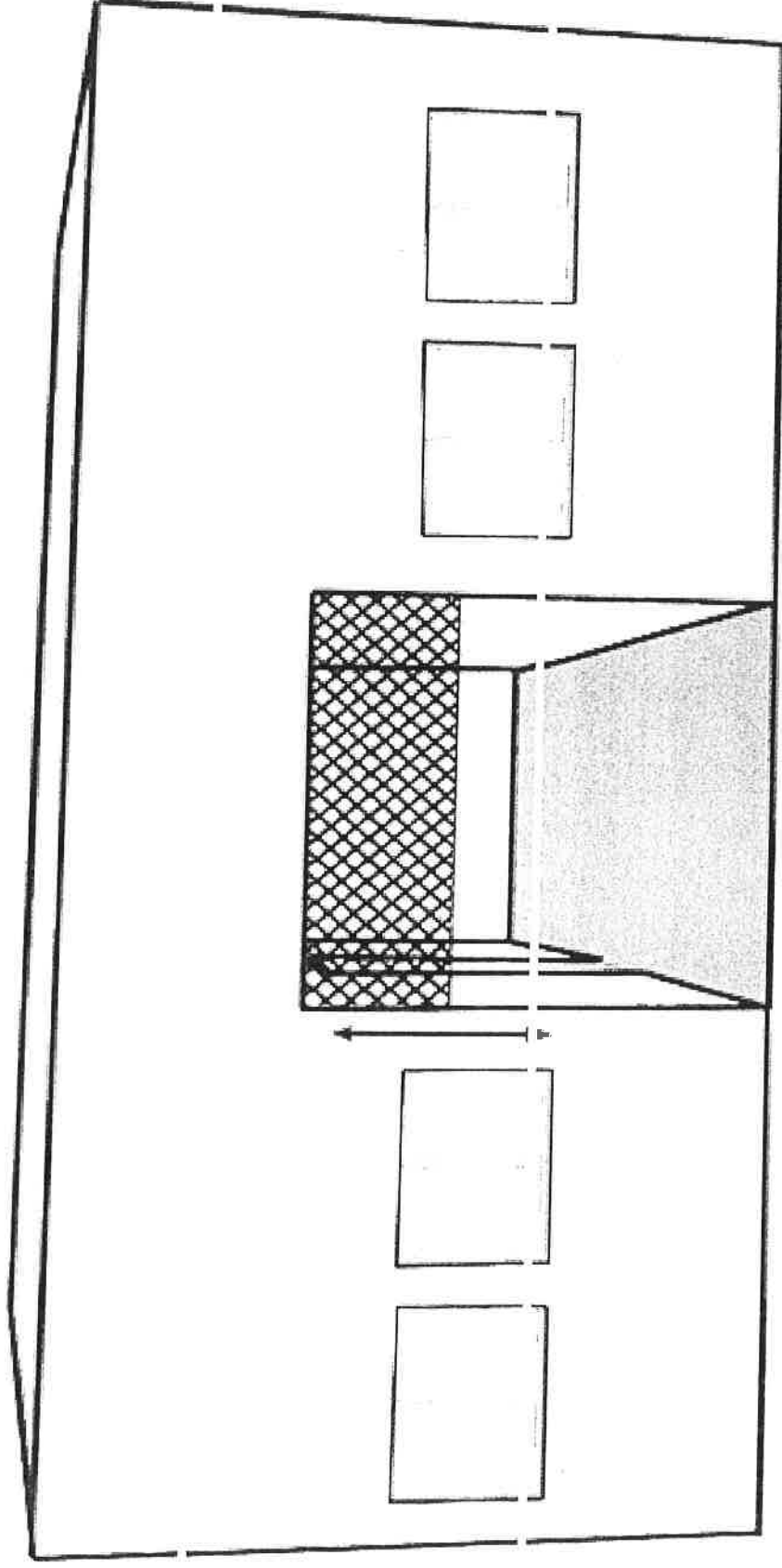
2) La notion de « clos et couvert »

Toute construction ou élément de construction :

- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



2) La notion de « clos et couvert »



Sont considérées comme surface de plancher les surfaces des niveaux non fermés en permanence et dotés d'un dispositif de fermeture

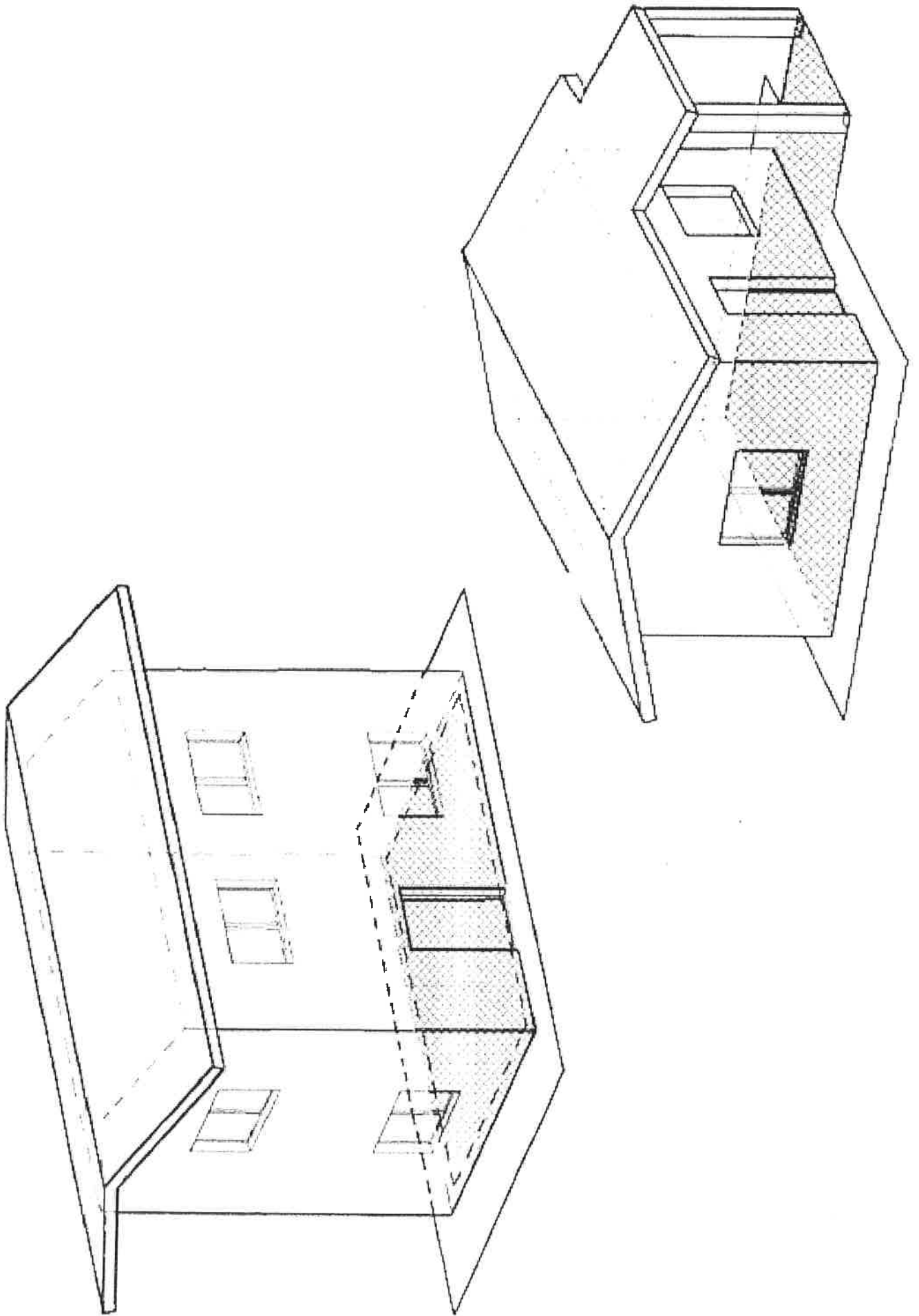
L'emprise au sol

La notion d'**emprise au sol** est complémentaire de la surface de plancher. Elle permet de traiter le cas des constructions ou parties de construction non constitutives de surface de plancher

L'emprise au sol d'une construction est **la projection verticale du volume au sol prenant en compte:**

- L'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris)
- Les débords et surplombs, à l'exception des éléments de modénature tels les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien
- *Les terrasses de plain pied ou n'ayant pas de surélévation significative ni de fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol*
- *Les constructions ou parties de constructions enterrées ne constituent pas d'emprise au sol; les éléments aériens d'une telle construction, c'est-à-dire les éléments visibles en surface sont constitutifs d'emprise au sol*

L'emprise au sol



Constructions nouvelles ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² 5 m²	Dispense R421-13		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ² 20 m²	Déclaration Préalable R421-17 f)		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m ² 40 m²	Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)	
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m ²	Permis de construire R421-14 a)		