

# LE CALCUL DES SURFACES

**On vous dit tout ...**

**REFORME DU CODE DE L'URBANISME**  
(SUITE À L'ARTICLE 25 DE LA LOI GRENELLE II)



## SURFACE DE PLANCHER (SP)

ordonnance n° 2001-1539 du 16 novembre 2011  
articles L112-1 et R112-2 du Code de l'urbanisme

**A partir du 1<sup>er</sup> mars 2012, les surfaces hors oeuvre brute et nette (SHOB et SHON) sont remplacées par la surface de plancher (SP).**

On continuera provisoirement à parler de SHOB et SHON dans la réglementation thermique, les règles d'accessibilité et les conditions d'exonération de taxe foncière.

Pour les documents d'urbanisme et les plans d'exposition aux risques, on modifiera par simple délibération de sorte que 1 m<sup>2</sup> de SHON = 1 m<sup>2</sup> de SP.

**SP = somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déductions...**

On déduit :

- 1- les surfaces correspondant aux embrasures
- 2- les vides et les trémies
- 3- toutes les surfaces qui ont une hauteur sous plafond < ou = à 1,80 m on obtient la **surface taxable** à la taxe d'aménagement. (taxe d'aménagement (TA) qui succède à la taxe locale d'équipement (TLE).

On déduit encore :

- 4- les surfaces de stationnement et rampes
- 5- les surfaces de planchers de combles non aménageables (ni pour l'habitation ni pour une activité professionnelle).  
on obtient la **SP pour les maisons individuelles**.

On déduit encore :

- 6- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement collectif (> permis groupé pour plusieurs maisons)
- 7- les caves ou celliers desservis par des parties communes (immeubles)
- 8- 10% de la SP habitation si les logements sont desservis par des parties communes (immeubles)  
on obtient la **SP pour le semi collectif ou le collectif**.

### Attention aux définitions :

- **plancher = toute surface porteuse** (donc pas un sol constitué d'un faux-plafond mais par contre un sol même en terre compte).
- **façade** : tout mur en contact avec l'extérieur, y compris un mur accolé à une autre construction ou sur patio, mais pas un mur de séparation dans la même habitation, par ex. avec le garage ; dans ce cas c'est juste la surface correspondant au passage qui compte.
- **clos** : dès lors qu'il y a un système de fermeture, même juste une grille amovible.
- **non clos** : local sans porte ou dont le mur extérieur ne jointe pas au plafond ou aux autres parois (par ex. loggia, séchoir à linge...).

## **SURFACE D'EMPRISE AU SOL (SE)**

article R420-1 du Code de l'urbanisme

Pour déterminer l'autorisation d'urbanisme applicable ou les conditions de recours à l'architecte, avec la surface de plancher il faut également tenir compte de la notion d'emprise au sol.

**SE = projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.**

Cependant les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches ou les simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien, ne doivent pas être pris en compte.

## **RECOURS A L'ARCHITECTE**

**Le décret fixant le nouveau seuil du recours à un architecte à 150 m<sup>2</sup> est applicable à partir du 1<sup>er</sup> mars 2017.**

Les demandeurs de **permis de construire** sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux conduisant à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R431-2 du Code de l'Urbanisme, **modifié par le décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016.**

- **150 m<sup>2</sup> de surface de plancher** pour les construction d'habitation.
- **800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol** pour les constructions agricoles.

