



Calculer la surface de plancher

Exemple pratique



ARTICLE R.112-2 DU CODE DE L'URBANISME

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

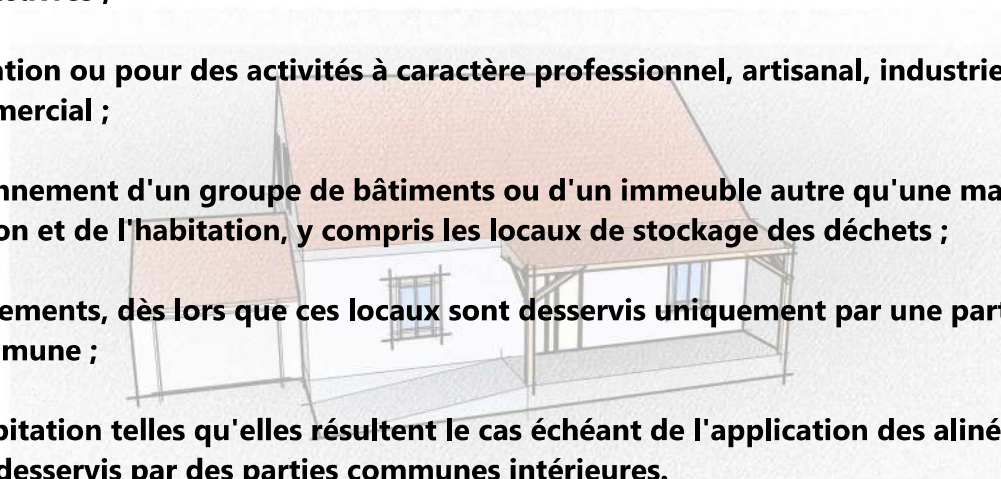
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

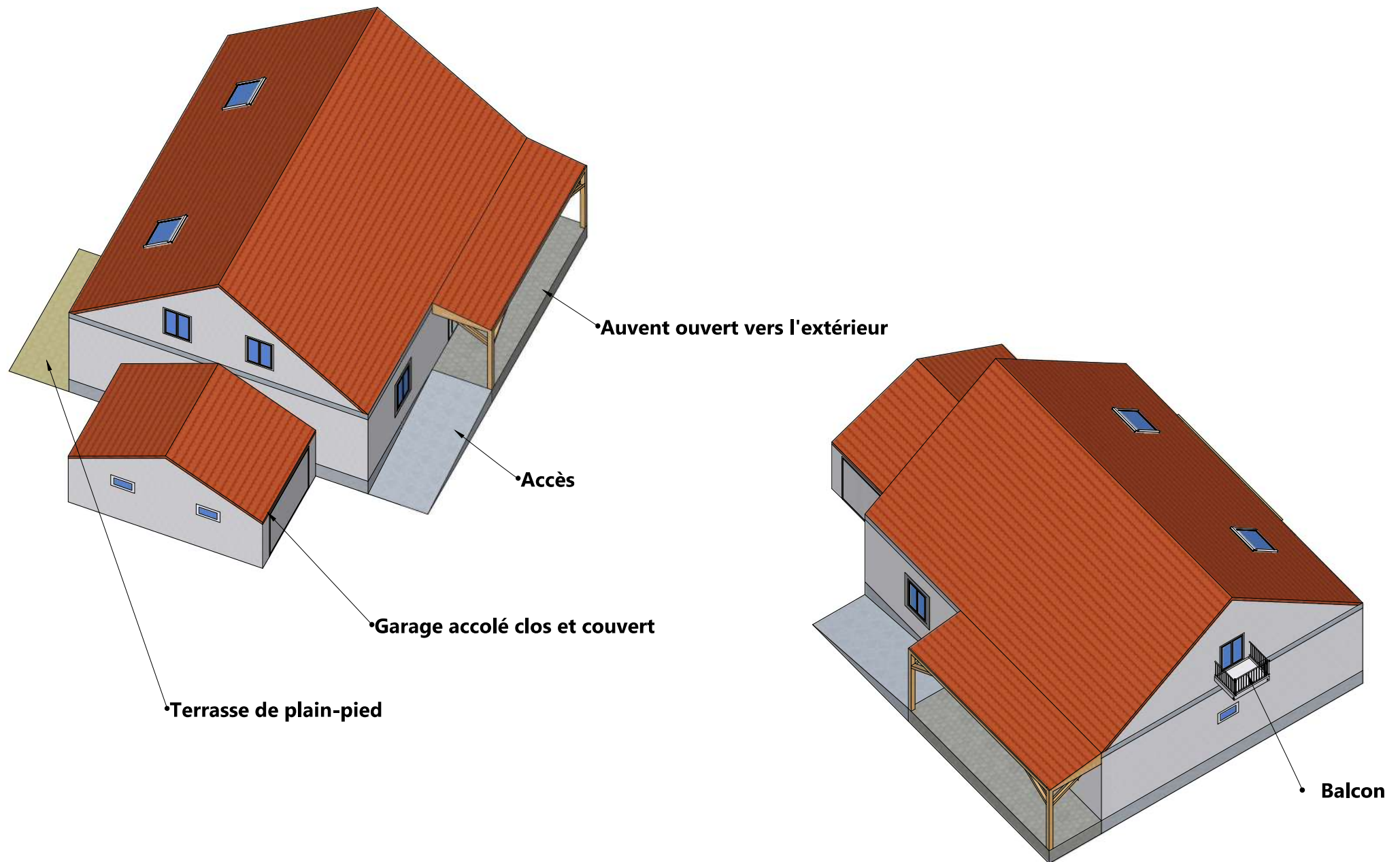
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° 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 ;

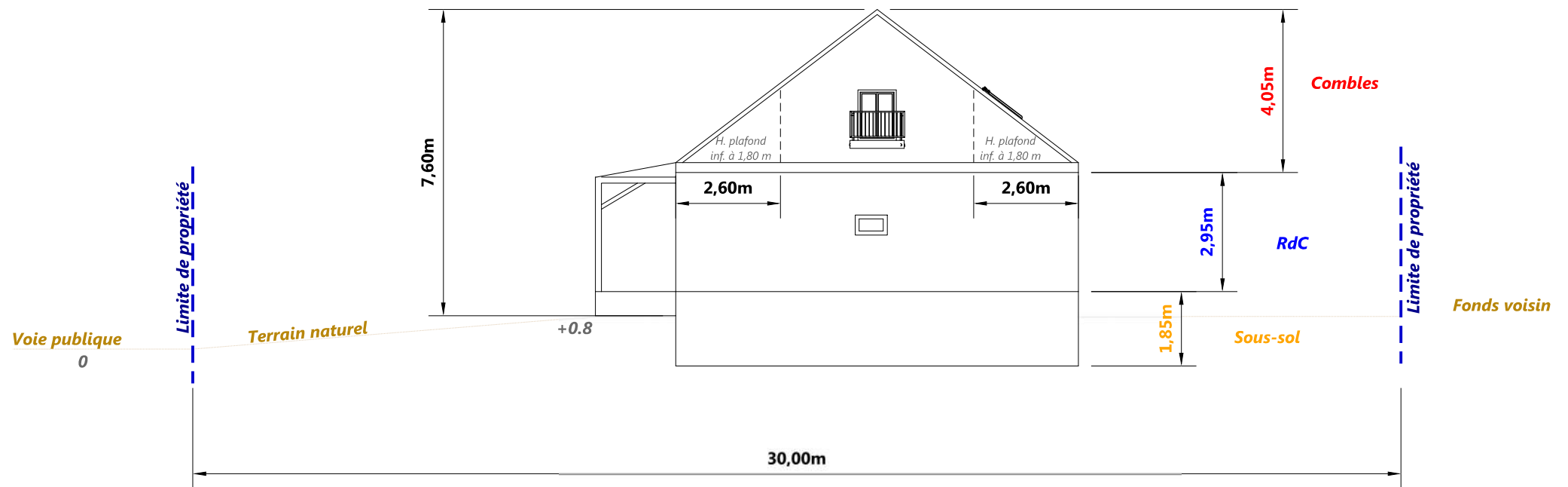
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Calcul de la surface de plancher : vue axonométrique du bâtiment

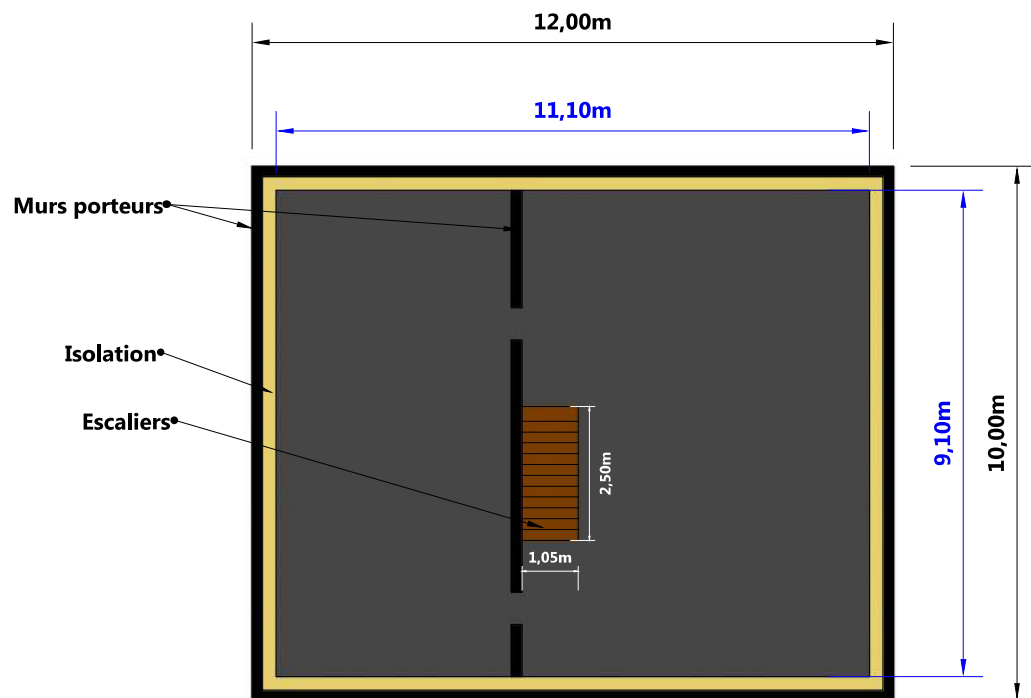


Calcul de la surface de plancher : plan en coupe du terrain et de la construction

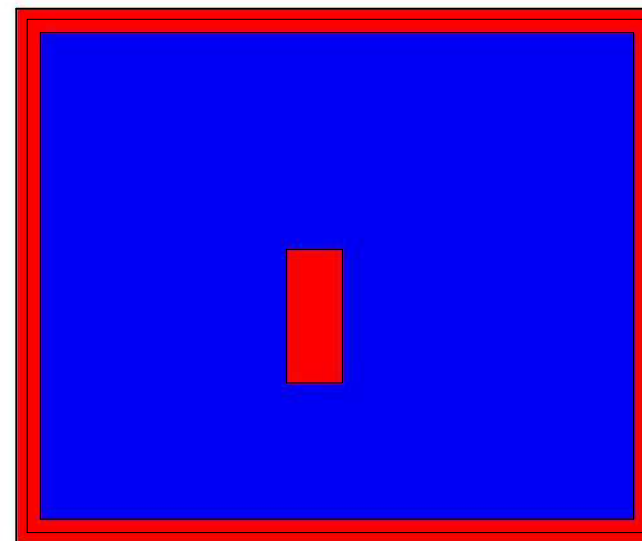


Echelle : 1/100e

Calcul de la surface de plancher : Sous-sol



Marches de l'escalier = 2,625 m²
Attention, il s'agit dans cet exemple d'un escalier plein



SURFACE DE PLANCHER :

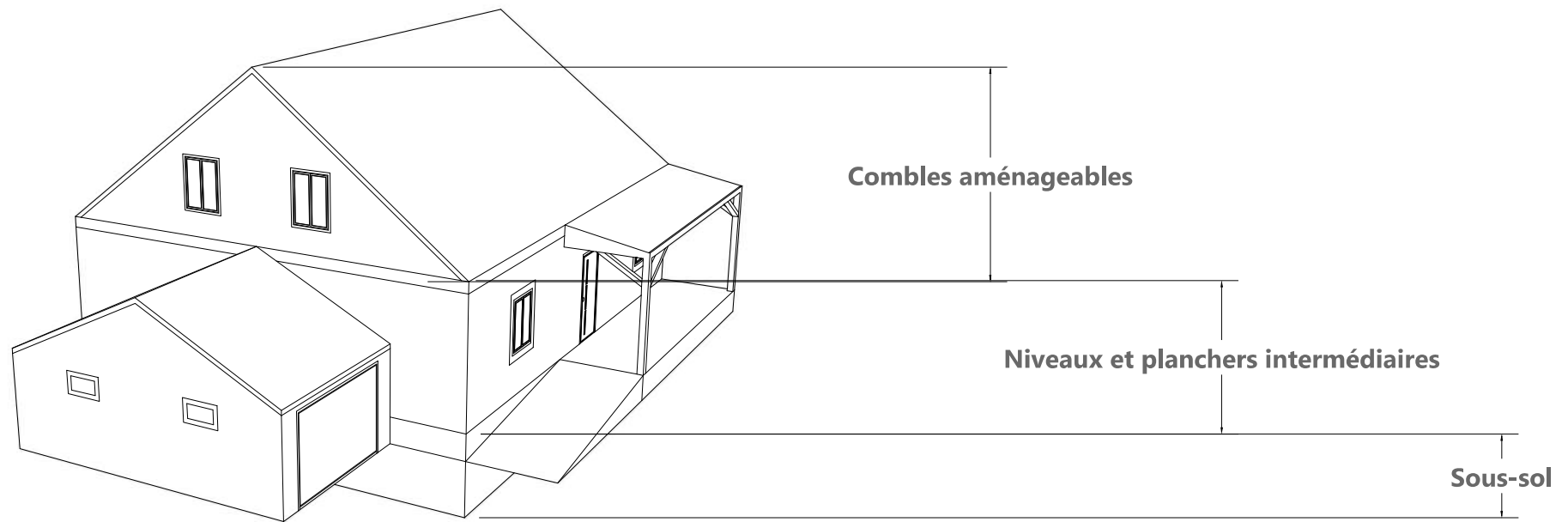
Calculée depuis le nu intérieur des murs pour chacun des niveaux clos et couverts, déduction faite des vides et trémies causés par les escaliers, soit :

CALCUL DEPUIS LE NU INTERIEUR DES MURS (niveau clos et couvert) : $11,10 \times 9,10 = 101,01 \text{ m}^2$

DEDUCTION DES MARCHES DE L'ESCALIER : $101,01 - 2,625 = 98,385 \text{ m}^2$

SURFACE DE PLANCHER AU SOUS-SOL : 98,385 m²

Sous-sol : explications du calcul



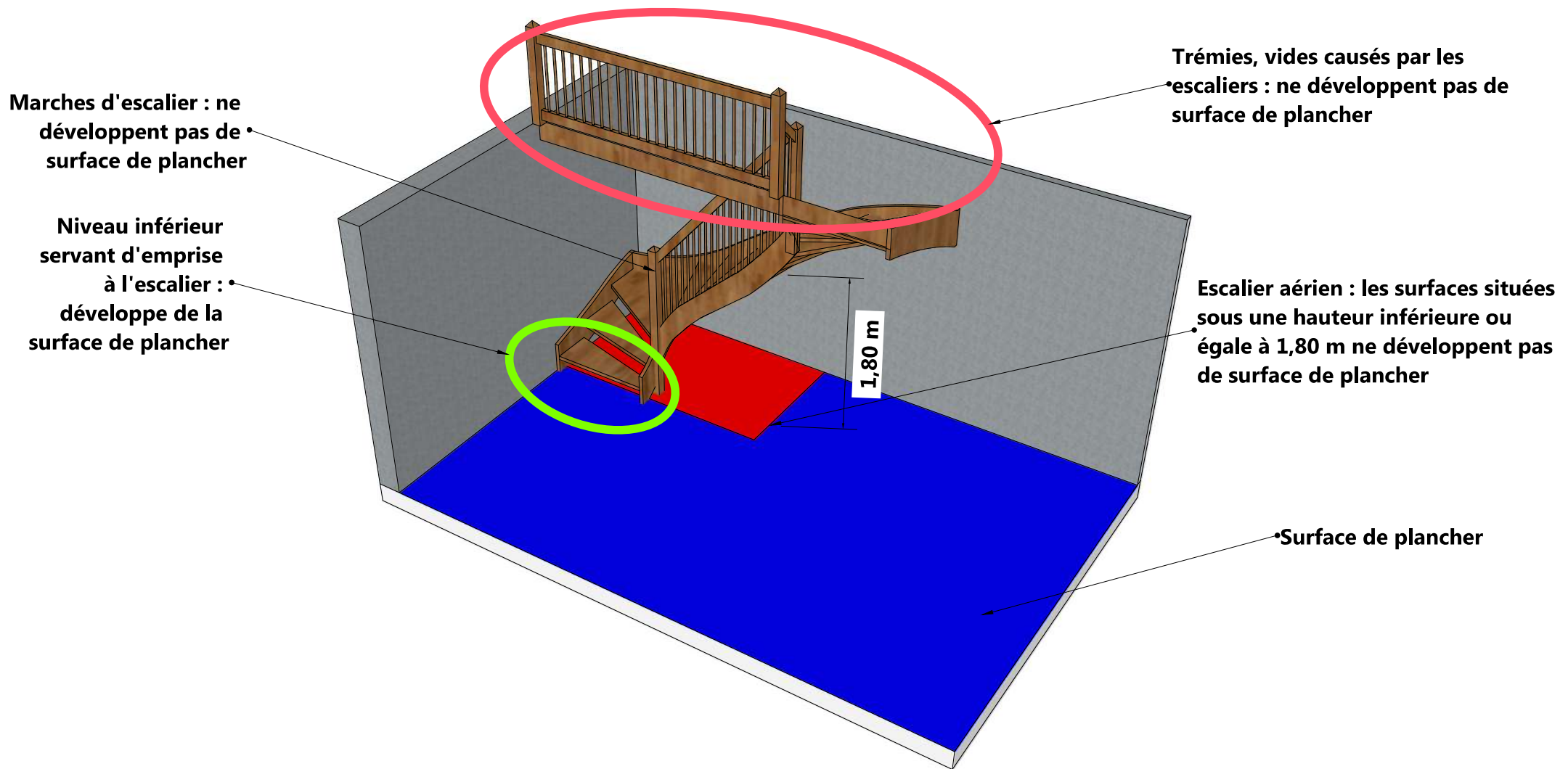
La surface de plancher prend en compte chaque niveau du bâtiment.

Les caves et celliers ne peuvent pas être déduits de la surface de plancher s'ils ne sont pas desservis par une **partie commune** en logement collectif. Egalement, les **combles aménageables** ne sont pas déduits de la surface de plancher.

Dans tous les cas, la surface de plancher ne prend pas en compte les surfaces affectées au stationnement, les vides, trémies ainsi que les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.

Dans le cadre d'un bâtiment individuel, le sous-sol peut être déduit de la surface de plancher dès lors que sa hauteur maximale ne dépasse pas 1,80 m sous plafond. Les surfaces en sous-sol affectées au stationnement peuvent aussi être déduites de la surface de plancher.

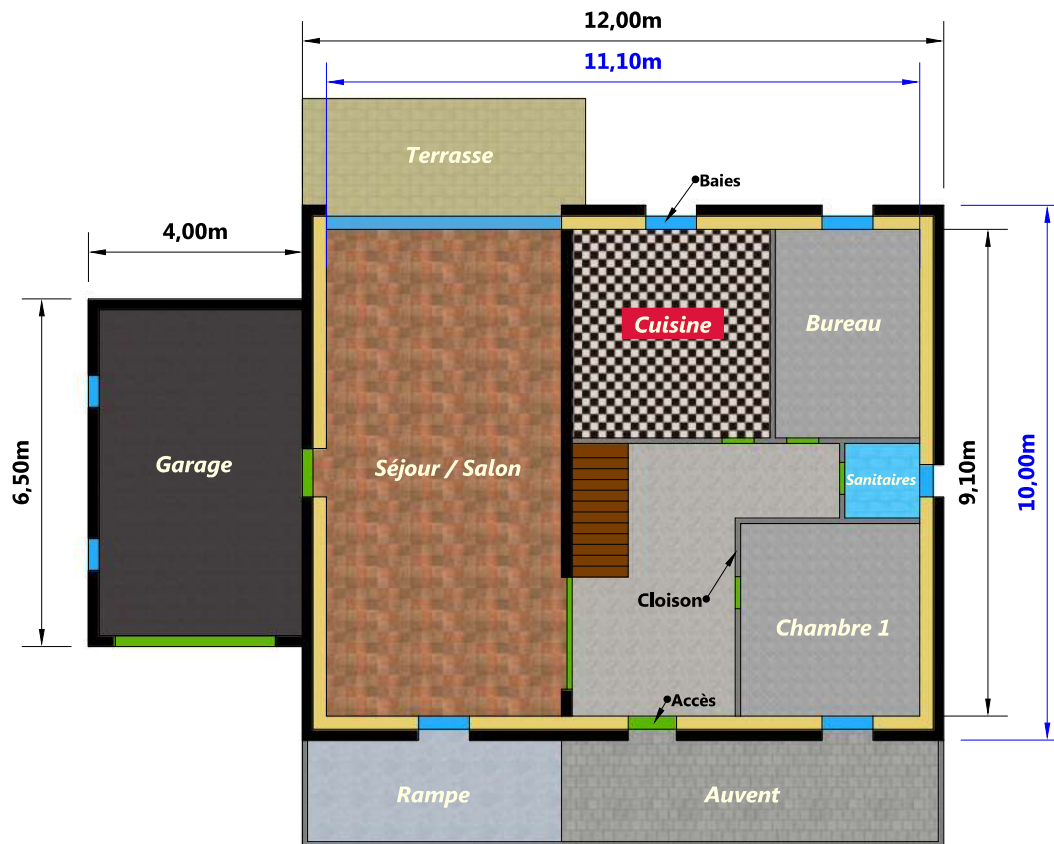
Sous-sol : explications du calcul (escaliers)



La surface de plancher ne prend pas en compte les vides et trémies causés par les escaliers. Egalement, elle ne prend pas en compte les marches d'escalier (*notamment lorsqu'il s'agit d'un escalier plein*).

Toutefois, il ne doit pas être déduit de la surface de plancher la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier. En cas d'escalier suspendu, développent de la surface de plancher les surfaces situées sous une hauteur supérieure à 1,80 m.

Calcul de la surface de plancher : Rez-de-chaussée



SURFACE DE PLANCHER :

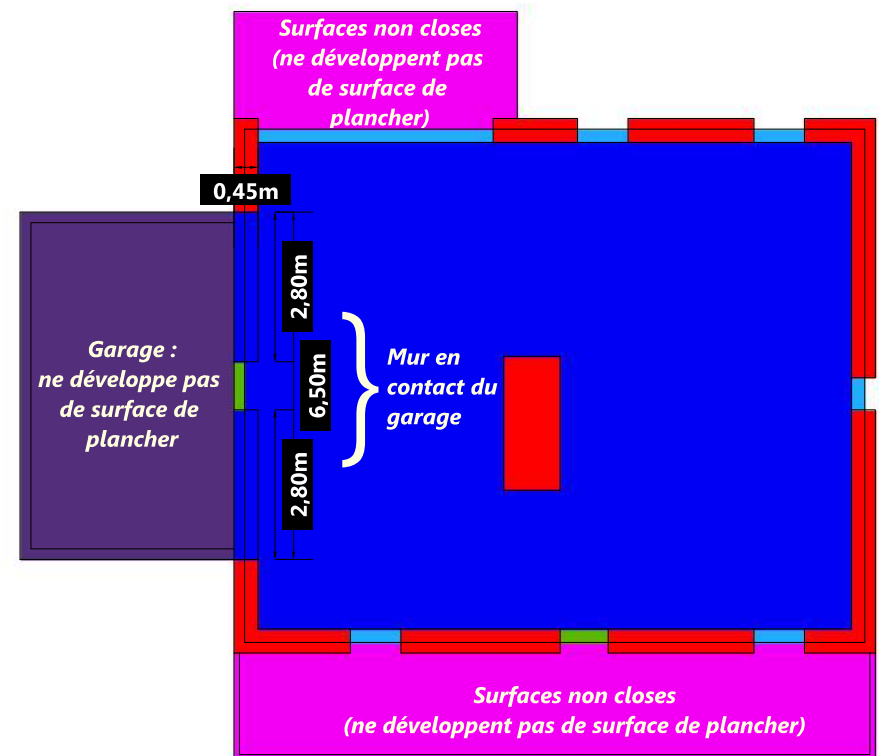
Calculée depuis le nu intérieur des murs pour chacun des niveaux clos et couverts, déduction faite des vides et trémies causés par les escaliers ainsi que des surfaces affectées au stationnement, soit :

CALCUL DEPUIS LE NU INTERIEUR DES MURS (niveau clos et couvert) : $11,10 \times 9,10 = 101,01 \text{ m}^2$

DEDUCTION DES MARCHES D'ESCALIER : $101,01 - 2,625 = 98,385 \text{ m}^2$

ADDITION DU MUR EN CONTACT DU GARAGE : $98,385 + 2,925 = 101,31 \text{ m}^2$

SURFACE DE PLANCHER AU RdC : $101,31 \text{ m}^2$



Marches de l'escalier = $2,625 \text{ m}^2$

Epaisseur du mur en contact du garage (porte et pas de porte incluse) :

$0,45 \times 6,50 = 2,925 \text{ m}^2$

Détails :

MURS :

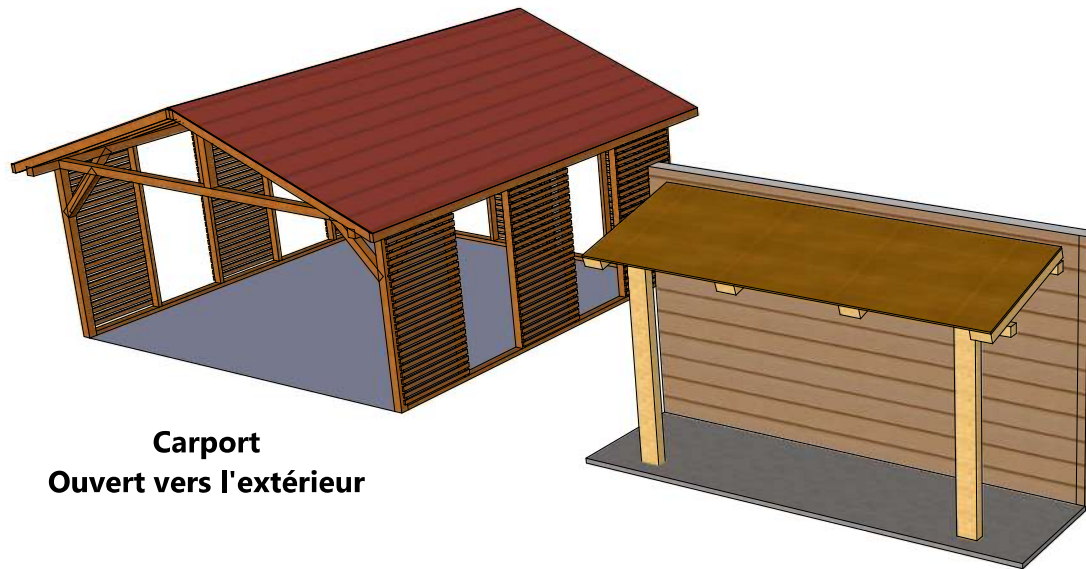
$2,80 \times 0,45 = 1,26$

$1,26 \times 2 = 2,52 \text{ m}^2$

PORTE et PAS-DE-PORTE :

$0,90 \times 0,45 = 0,405 \text{ m}^2$

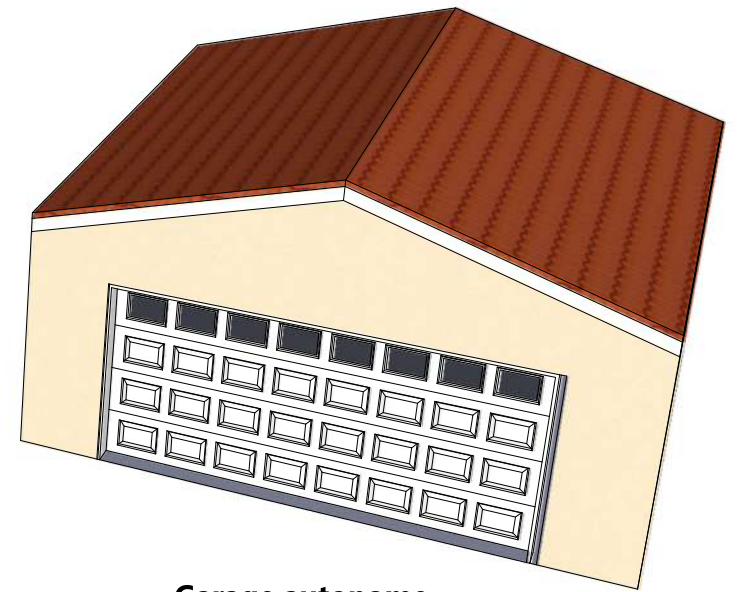
Rez-de-chaussée : explications du calcul



Carport

Ouvert vers l'extérieur

Appentis
Ouvert vers l'extérieur



Garage autonome
Clos et couvert

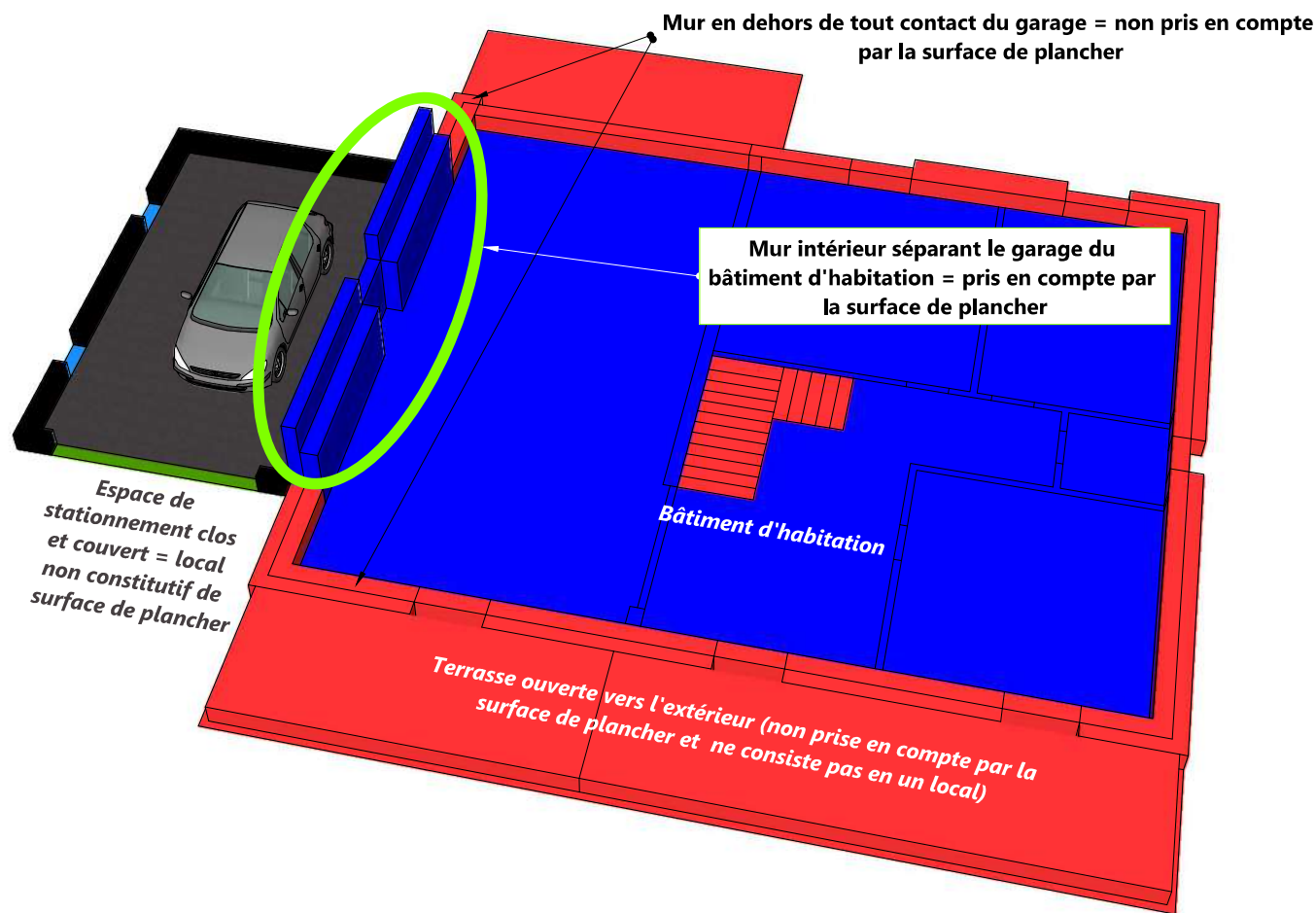
Les surfaces affectées au stationnement des véhicules ne développent pas de surface de plancher. Elles développent en revanche de **l'emprise au sol** (à l'exception des surfaces aménagées sur une aire libre et sans couverture maintenue au sol par des poteaux).

Dans le cadre d'un bâtiment individuel, un garage accolé n'est pas pris en compte dans l'établissement du seuil de recours obligatoire à un architecte.

Un espace de stationnement clos et couvert développe de la surface taxable, calculée depuis le nu intérieur des façades, en ne prenant pas en compte les vides et trémies ainsi que les surfaces sous une hauteur plafond inférieure ou égale à 1,80m. La surface taxable permet de calculer la taxe d'aménagement.

Un espace de stationnement ouvert vers l'extérieur ne développe pas de surface taxable. La taxe d'aménagement est alors calculée selon le nombre d'emplacements de stationnement prévus.

Rez-de-chaussée : explications du calcul



Les surfaces affectées au stationnement ne développent pas de surface de plancher.

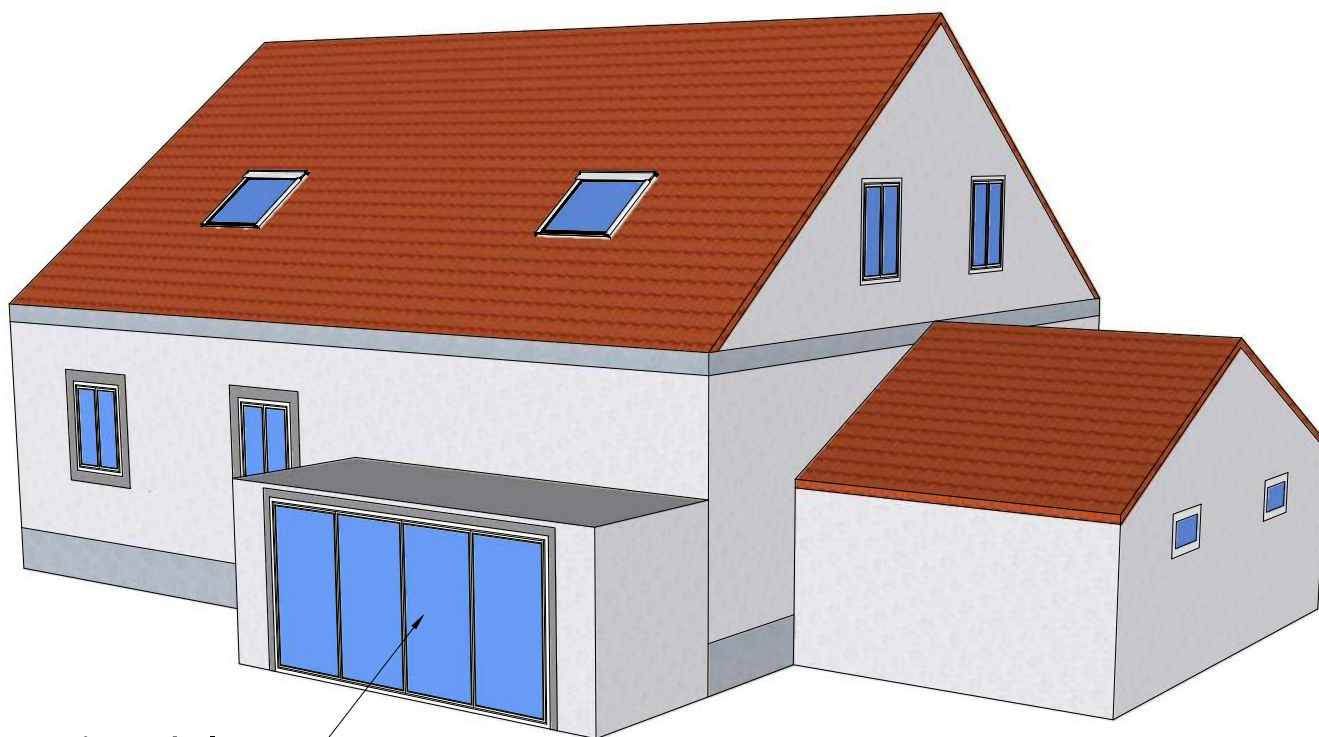
Toutefois, un **mur intérieur** qui sépare un **local** constitutif de surface de plancher d'un autre **local** qui n'en développe pas **est compris dans la surface de plancher totale de la construction**.

Par exemple, lorsqu'un garage clos et couvert est accolé à un bâtiment d'habitation, la surface de plancher prend en compte l'épaisseur du mur intérieur séparant le garage au reste du bâtiment.

Rez-de-chaussée : explications du calcul



Terrasse ouverte vers l'extérieur : ne développe pas de surface de plancher



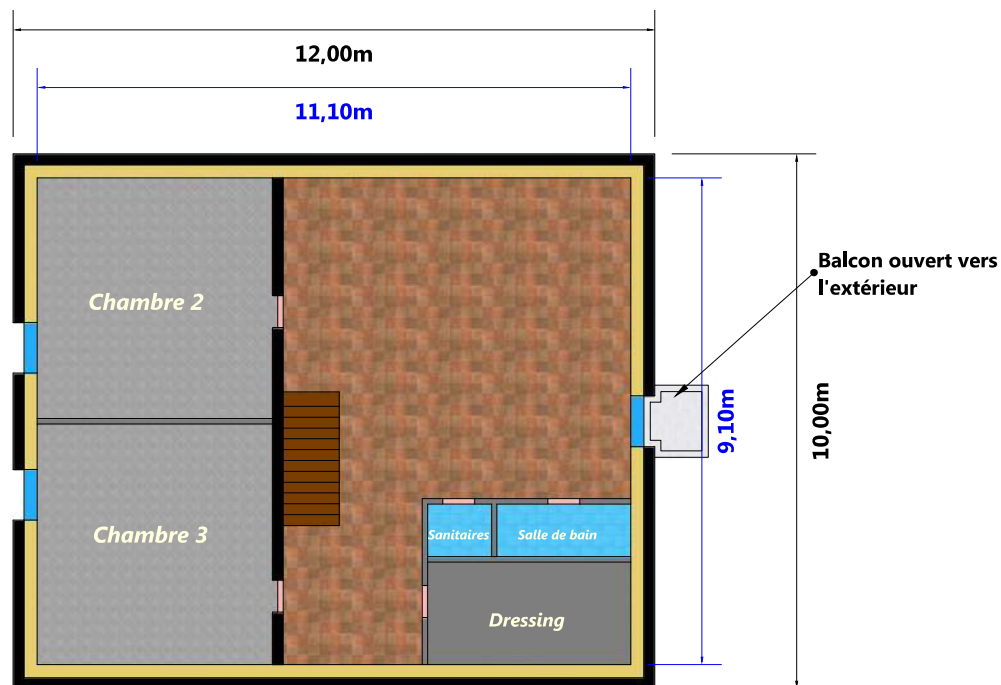
Projet consistant à clore et à couvrir la terrasse : développe de la surface de plancher

Les locaux clos et couverts développent de la surface de plancher (à l'exclusion des surfaces à usage de stationnement). En conséquence, un ouvrage **ouvert** vers l'extérieur et/ou **dépourvu de couverture ne développe pas de surface de plancher**.

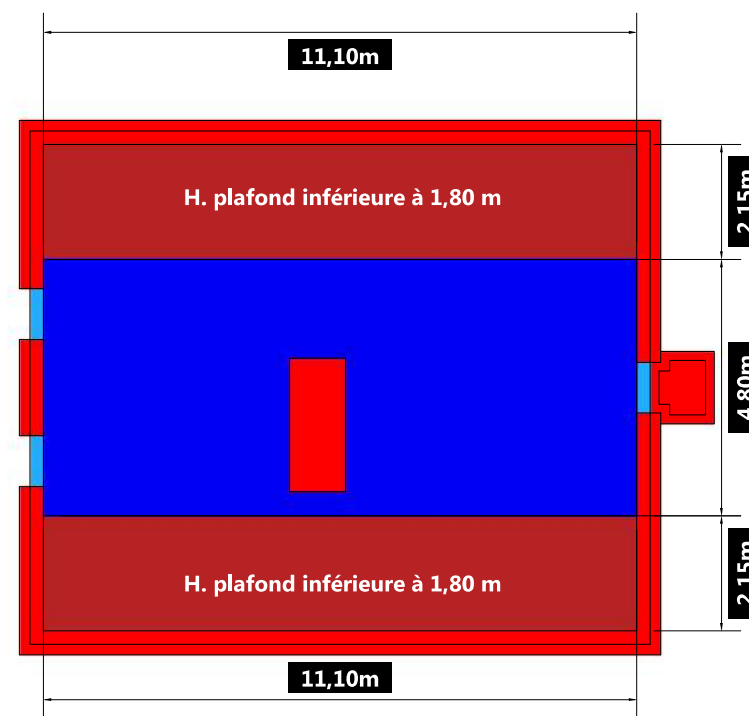
Ainsi, une terrasse ouverte vers l'extérieur ou un balcon ne développe pas de surface de plancher. En revanche, un projet consistant à clore et à couvrir une terrasse ou un balcon revient à créer de la surface de plancher.

Un ouvrage est réputé ne pas développer de la surface de plancher en absence d'un mur de façade.

Calcul de la surface de plancher : Combles



Vide causé par l'escalier = 2,625 m²



Surface sous une hauteur de plafond inférieure à 1,80 m

$$11,10 \times 2,15 = 23,865 \text{ m}^2$$
$$23,865 \times 2 = 47,73 \text{ m}^2$$

SURFACE DE PLANCHER :

Calculée depuis le nu intérieur des murs pour chacun des niveaux clos et couverts, combles aménageables compris, déduction faite des vides et trémies causés par les escaliers et des surfaces sous une hauteur plafond inférieure à 1,80 m, soit :

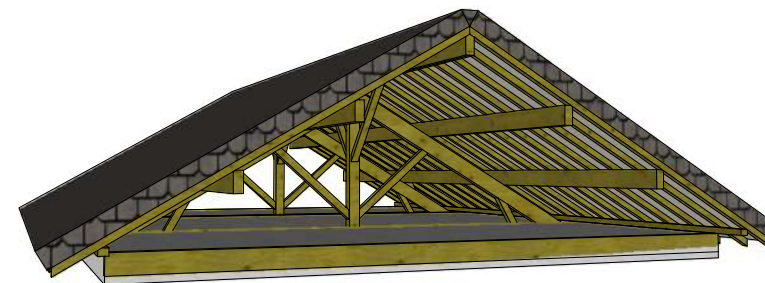
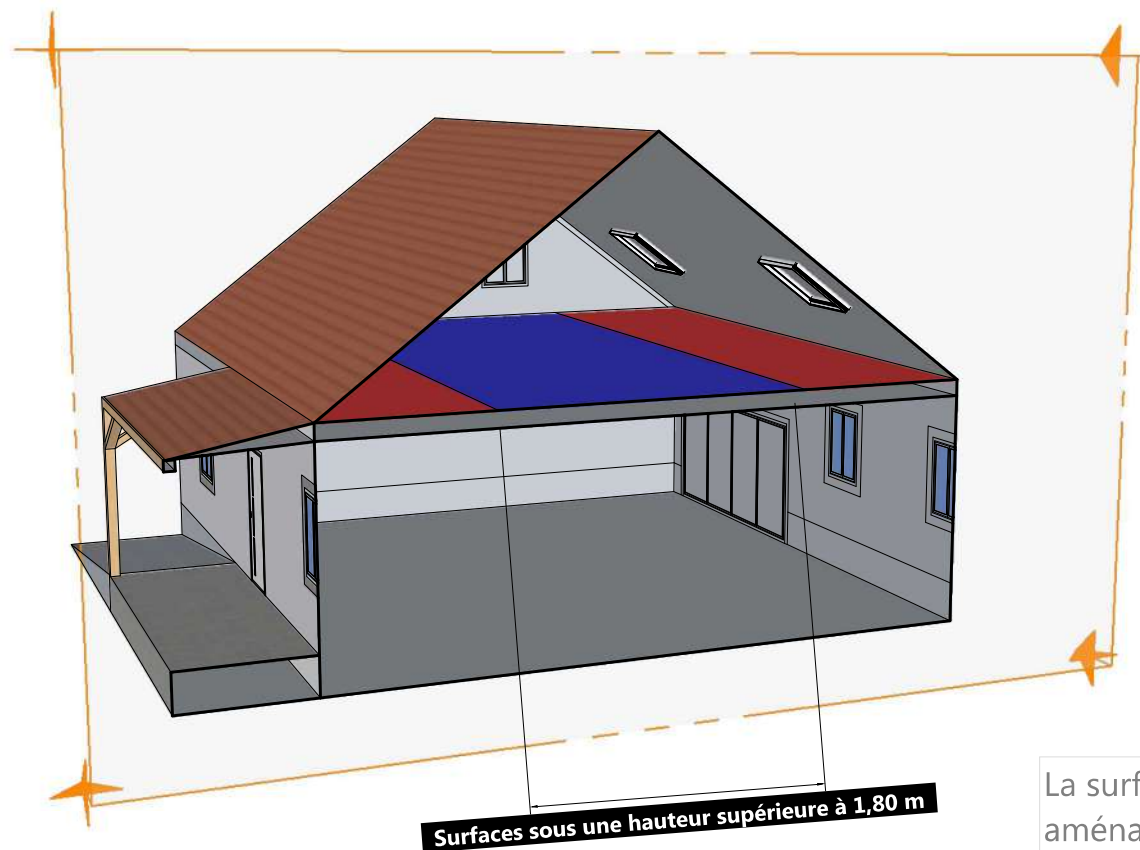
CALCUL DEPUIS LE NU INTERIEUR DES MURS (niveau clos et couvert) : $11,10 \times 9,10 = 101,01 \text{ m}^2$

DEDUCTION DU VIDE CAUSE PAR L'ESCALIER : $101,01 - 2,625 = 98,385 \text{ m}^2$

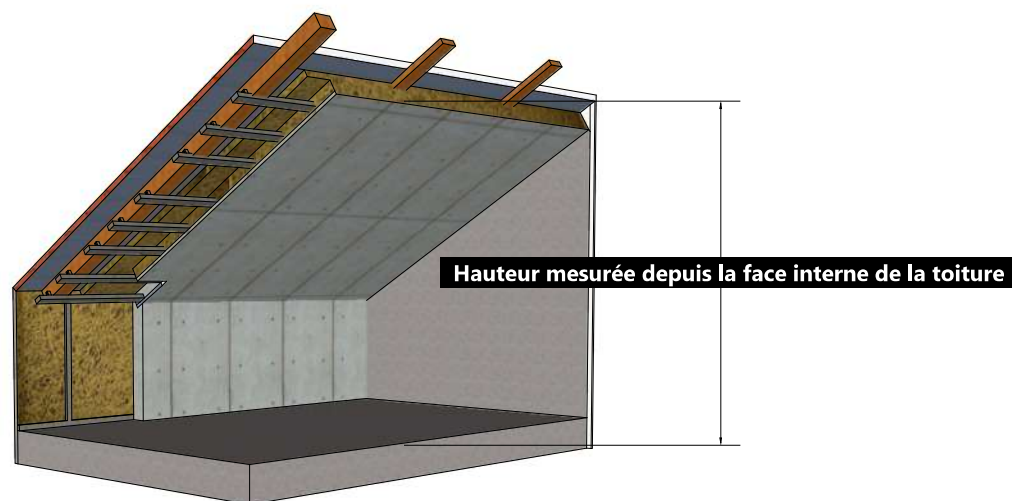
DEDUCTION DES SURFACES SOUS UNE HAUTEUR PLAFOND INFÉRIEURE A 1,80 m : $98,385 - 47,73 = 50,655 \text{ m}^2$

SURFACE DE PLANCHER AU RdC : 50,655 m²

Combles : explications du calcul



Combles non aménageables (fermettes en W)
Ne développent pas de surface de plancher

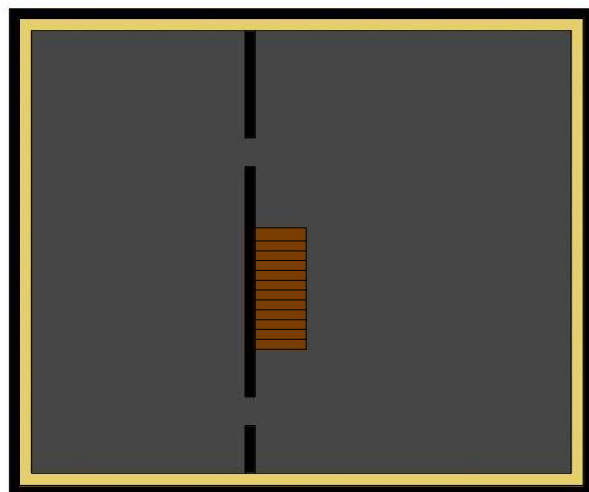


La surface de plancher prend en compte les surfaces des combles aménageables, **même s'ils ne sont pas aménagés**.

En revanche, sont à déduire de la surface de plancher les surfaces sous une hauteur plafond inférieure ou égale à 1,80 m, ainsi que les vides et trémies causés par les escaliers.

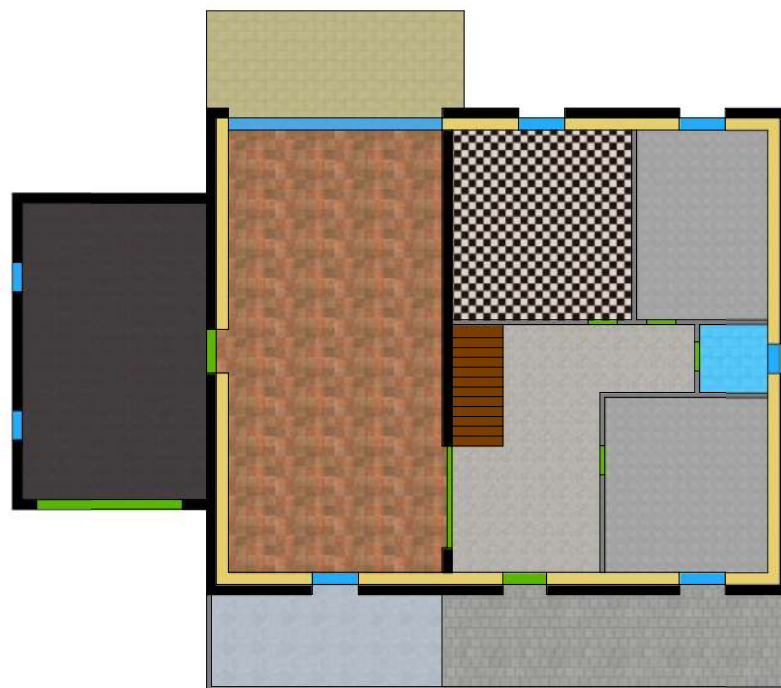
La hauteur se mesure depuis la face interne de la toiture. Il ne faut donc pas prendre en compte l'épaisseur des matériaux isolants.

Les combles non aménageables pour l'habitation, comme les combles à fermettes en W (ou combles perdus), ne développent pas de surface de plancher.



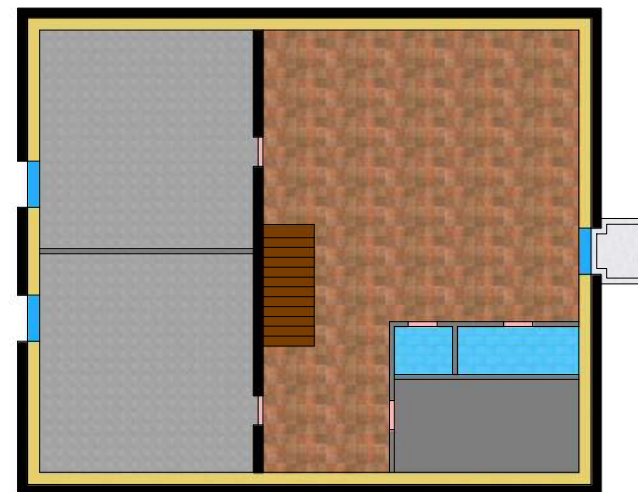
SOUS-SOL
98,385 m²

+



RdC (*niveaux intermédiaires*)
101,31 m²

+



COMBLES AMENAGEABLES
50,655 m²

TOTAL : 250,35 m²