

Comprendre les Surfaces en Urbanisme

Aujourd'hui, on vous explique la différence entre

- la surface d'emprise au sol
- la surface de plancher
- La surface habitable
- La surface imperméable.

Eh oui en urbanisme, il faut être précis !

Allez on vous explique





L'Emprise au Sol

L'emprise au sol, selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus



L'Emprise au Sol

L'emprise au sol, selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus



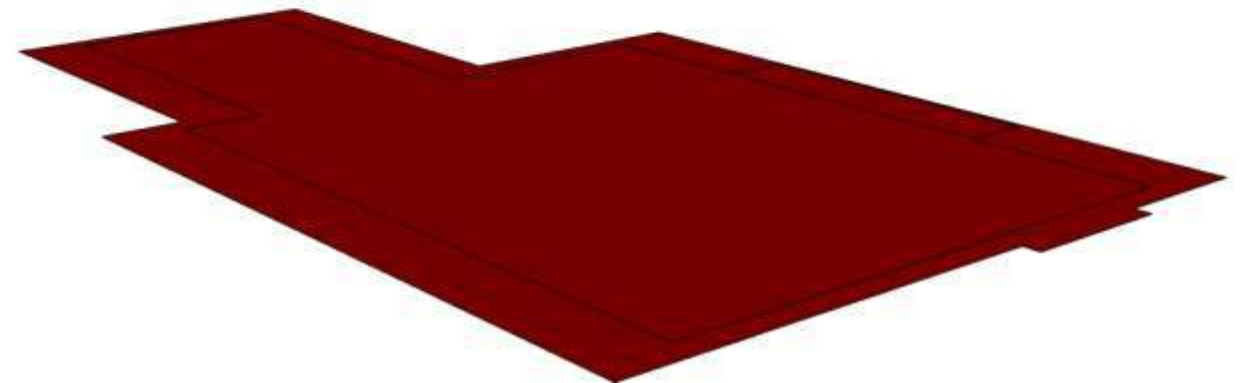
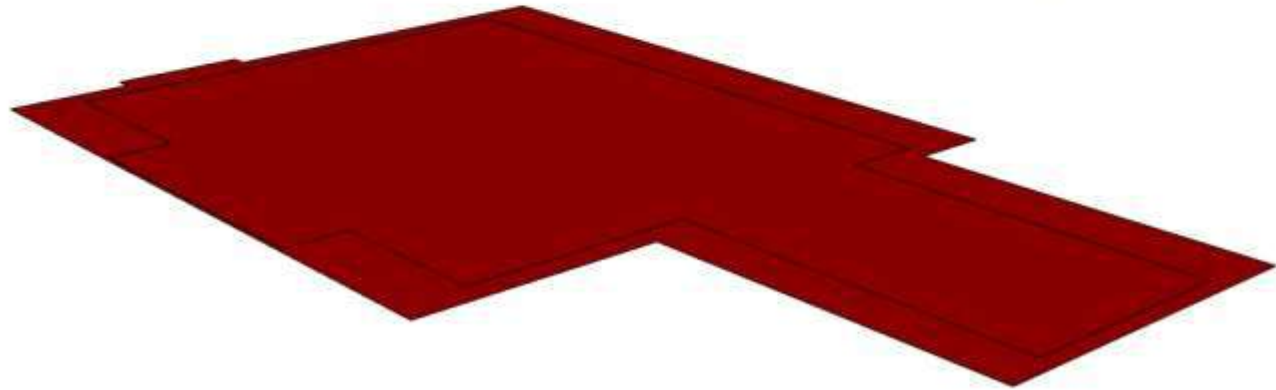
L'Emprise au Sol

L'emprise au sol, selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

SAUF:

- Les ornements tels que les éléments de modénature
- Les marquises
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements





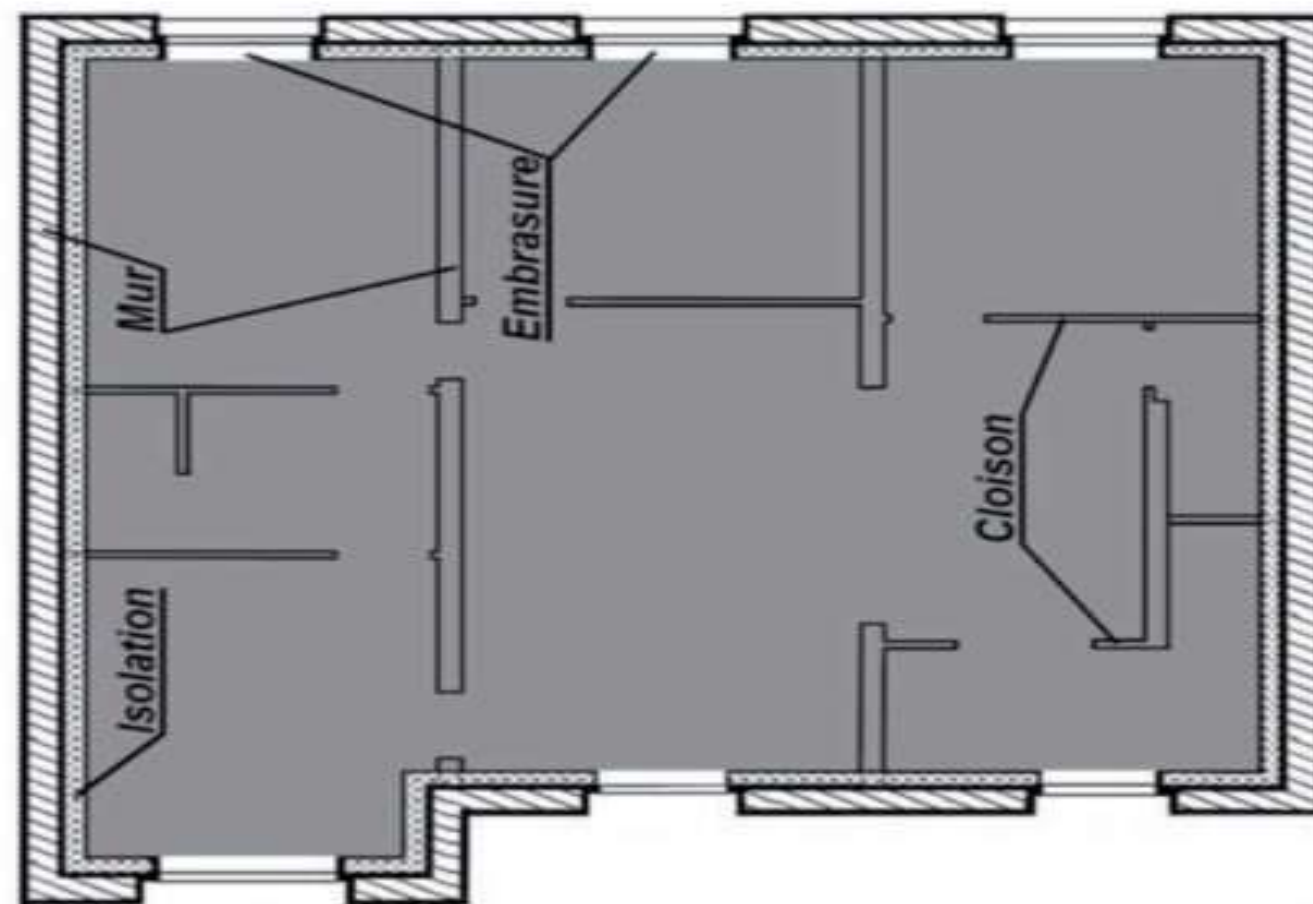
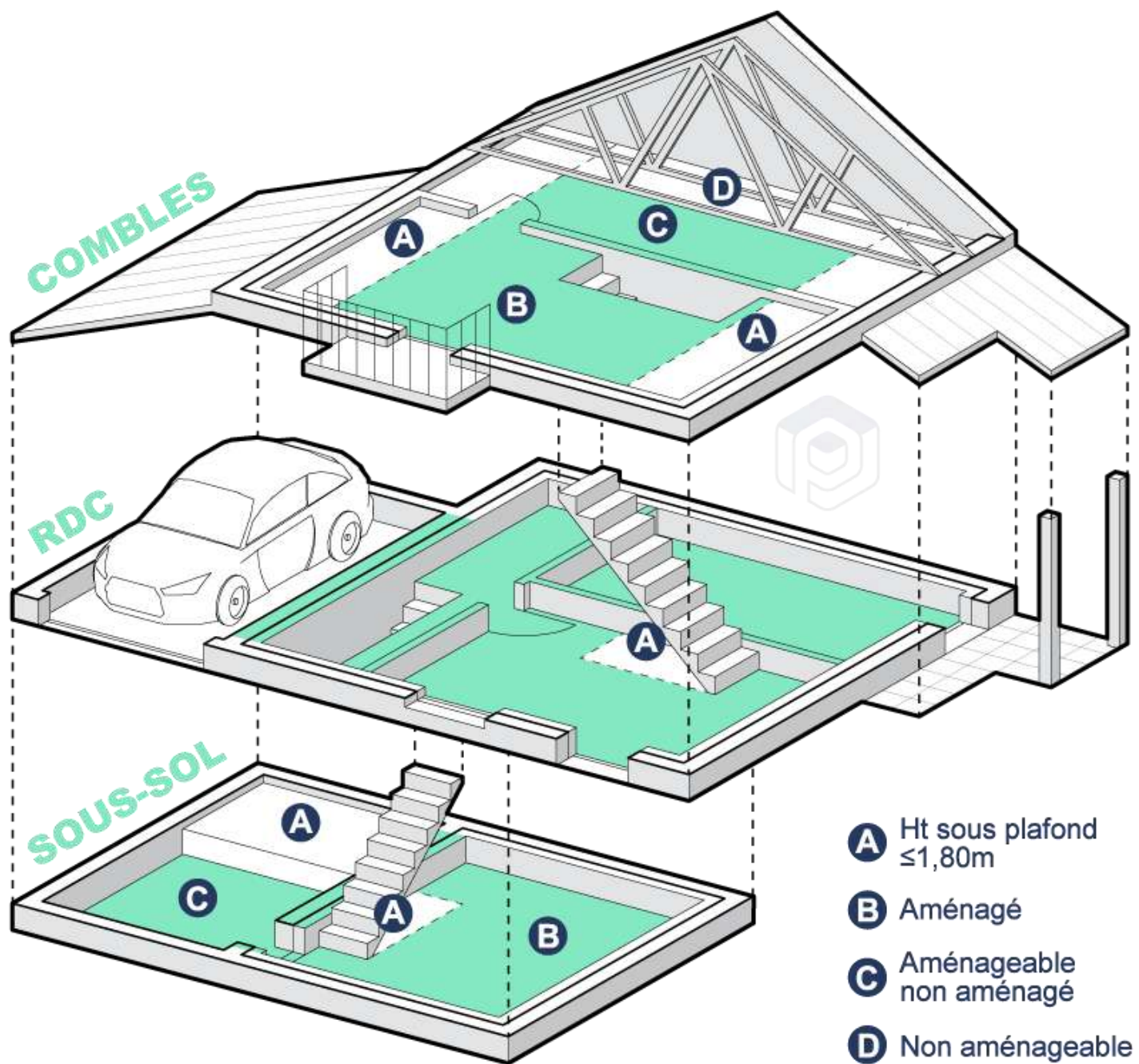




La Surface de Plancher

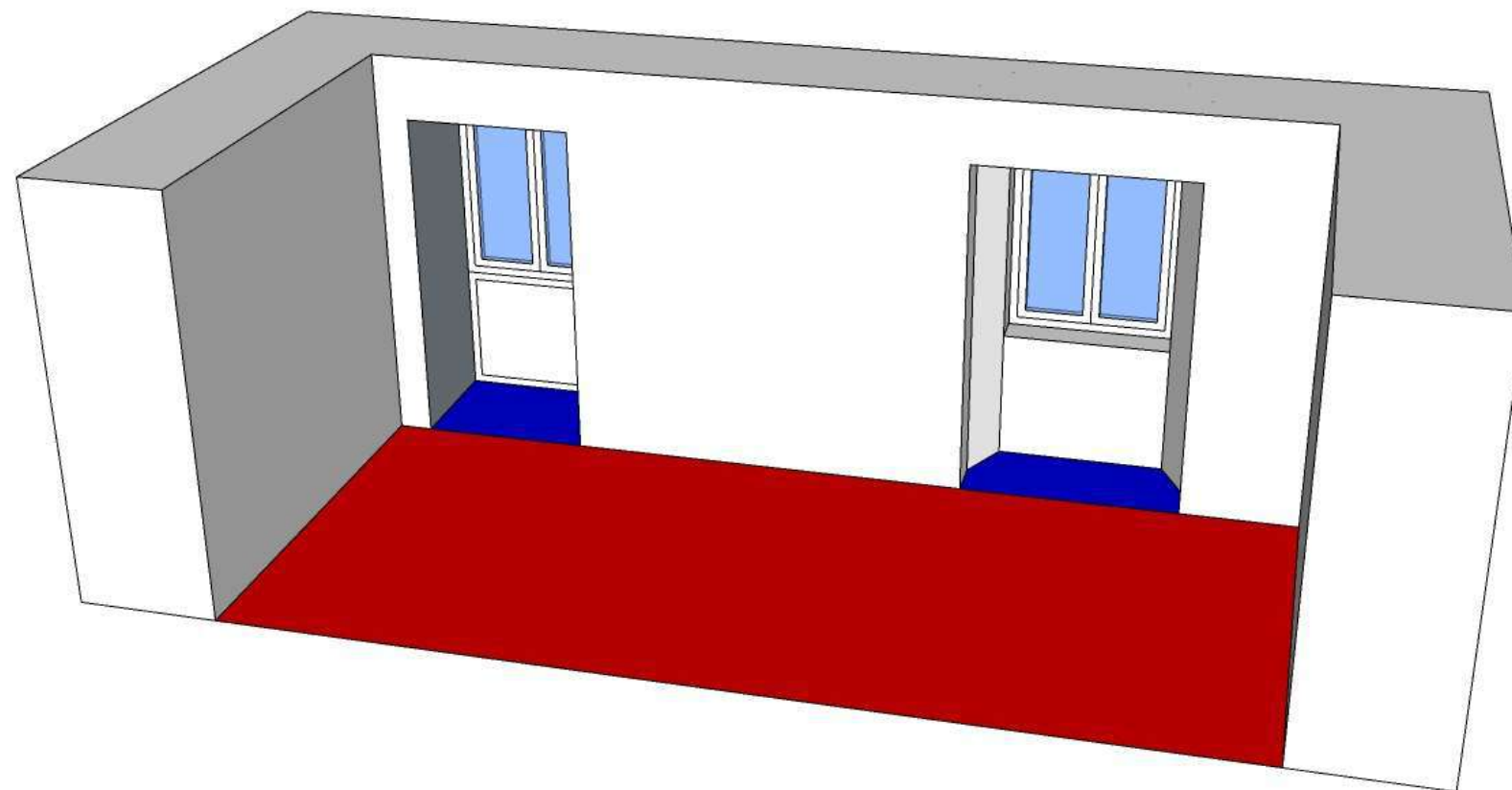
La surface de plancher d'une construction, c'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert

Calculée à partir du nu intérieur des façades



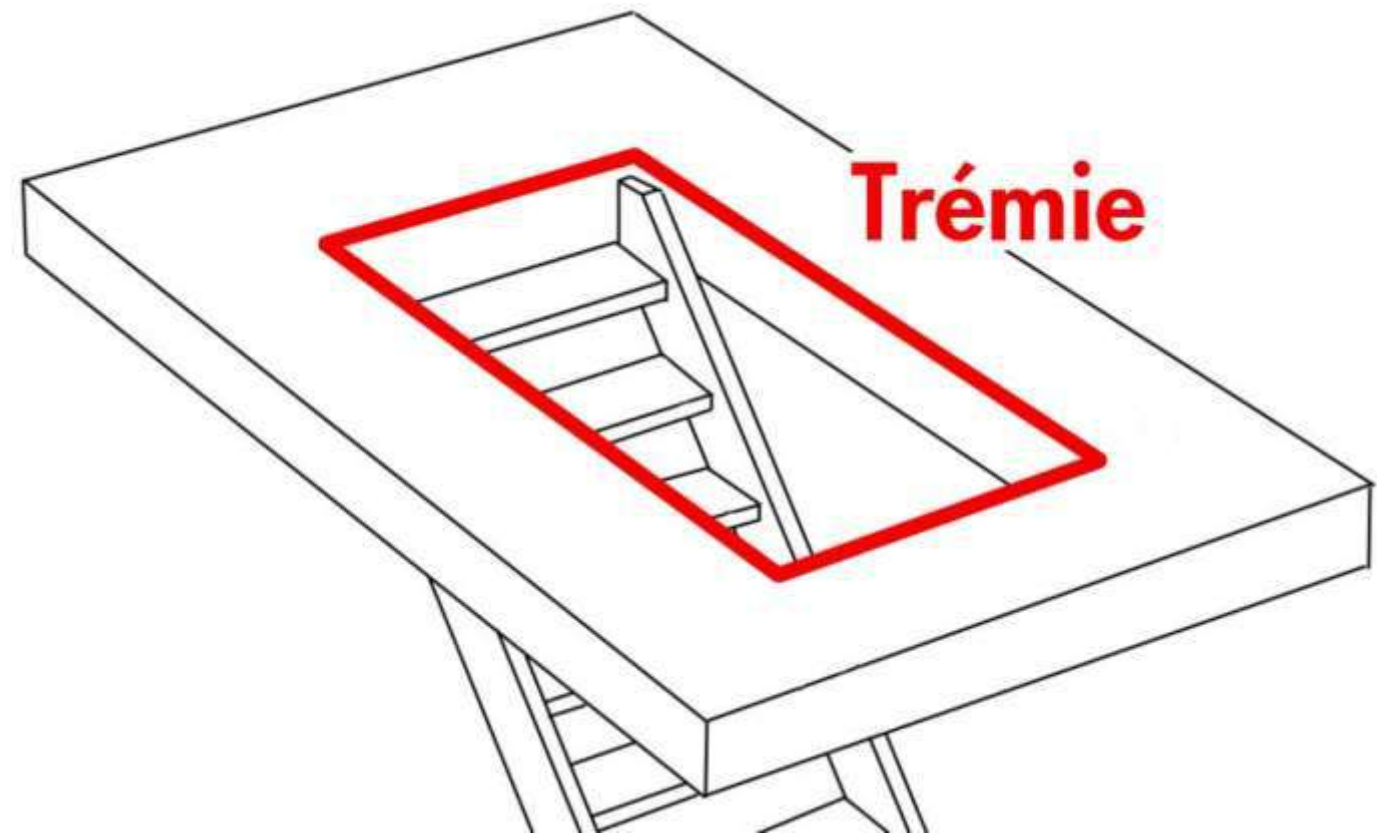
Déductions de la Surface de Plancher

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



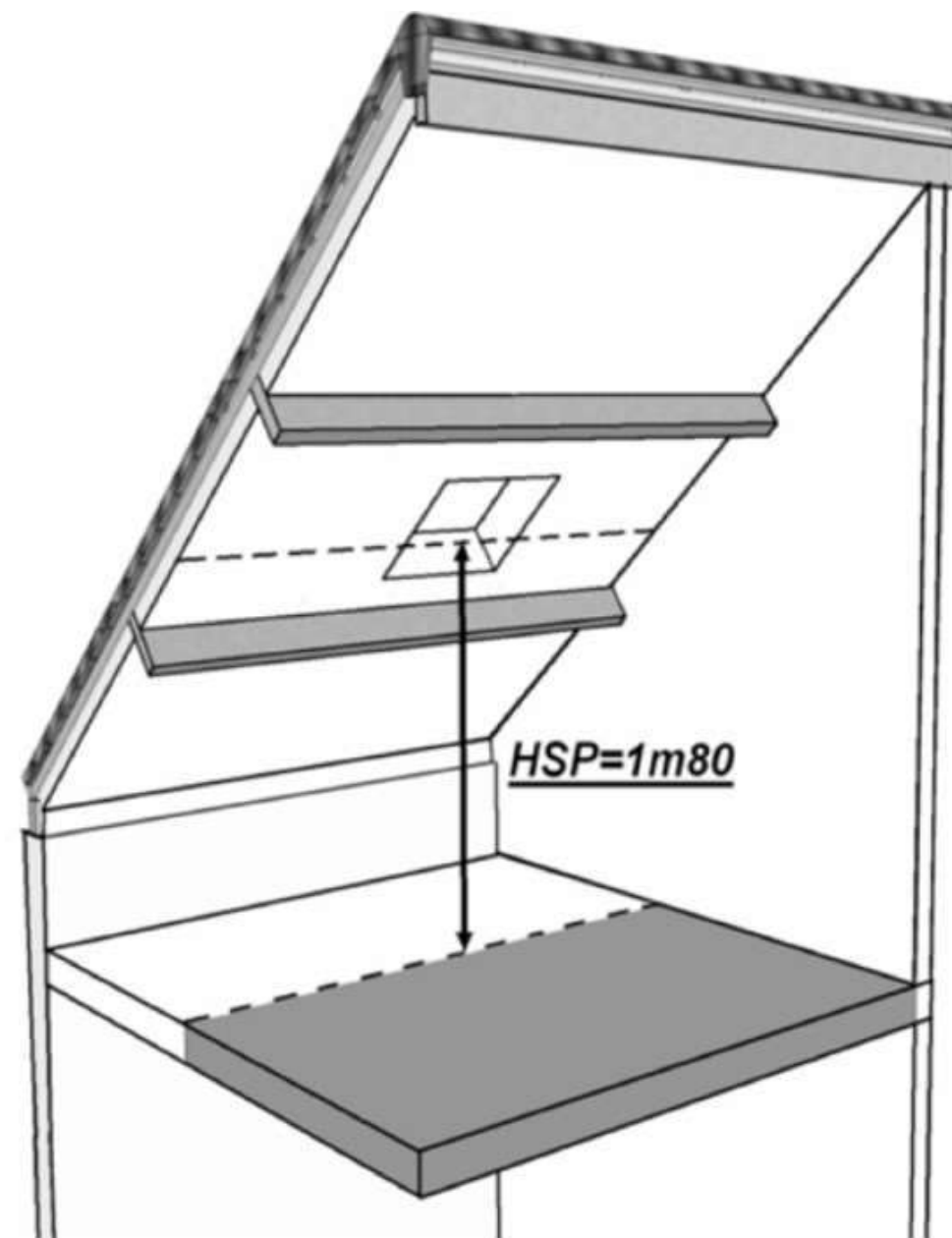
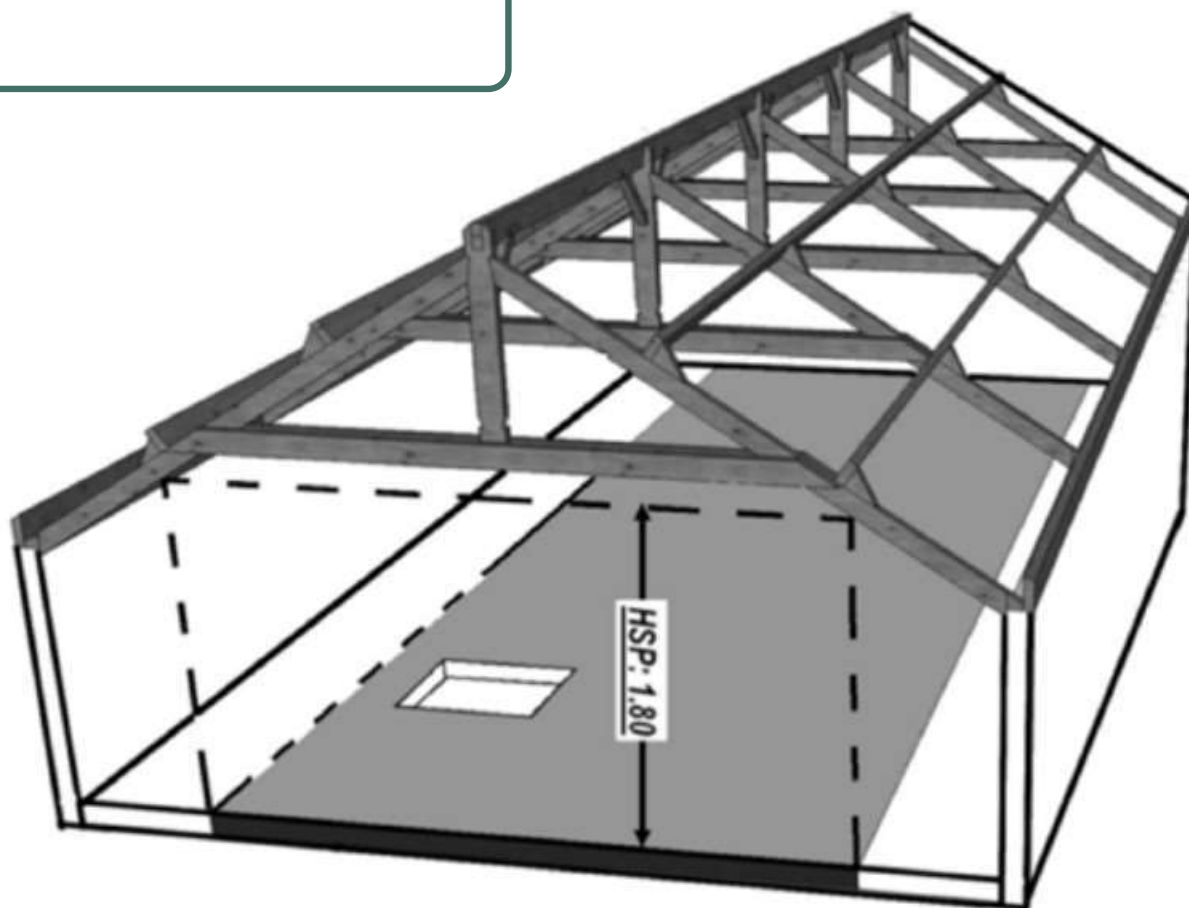
Déductions de la Surface de Plancher

Des vides et des trémies
afférentes aux escaliers et
ascenseurs



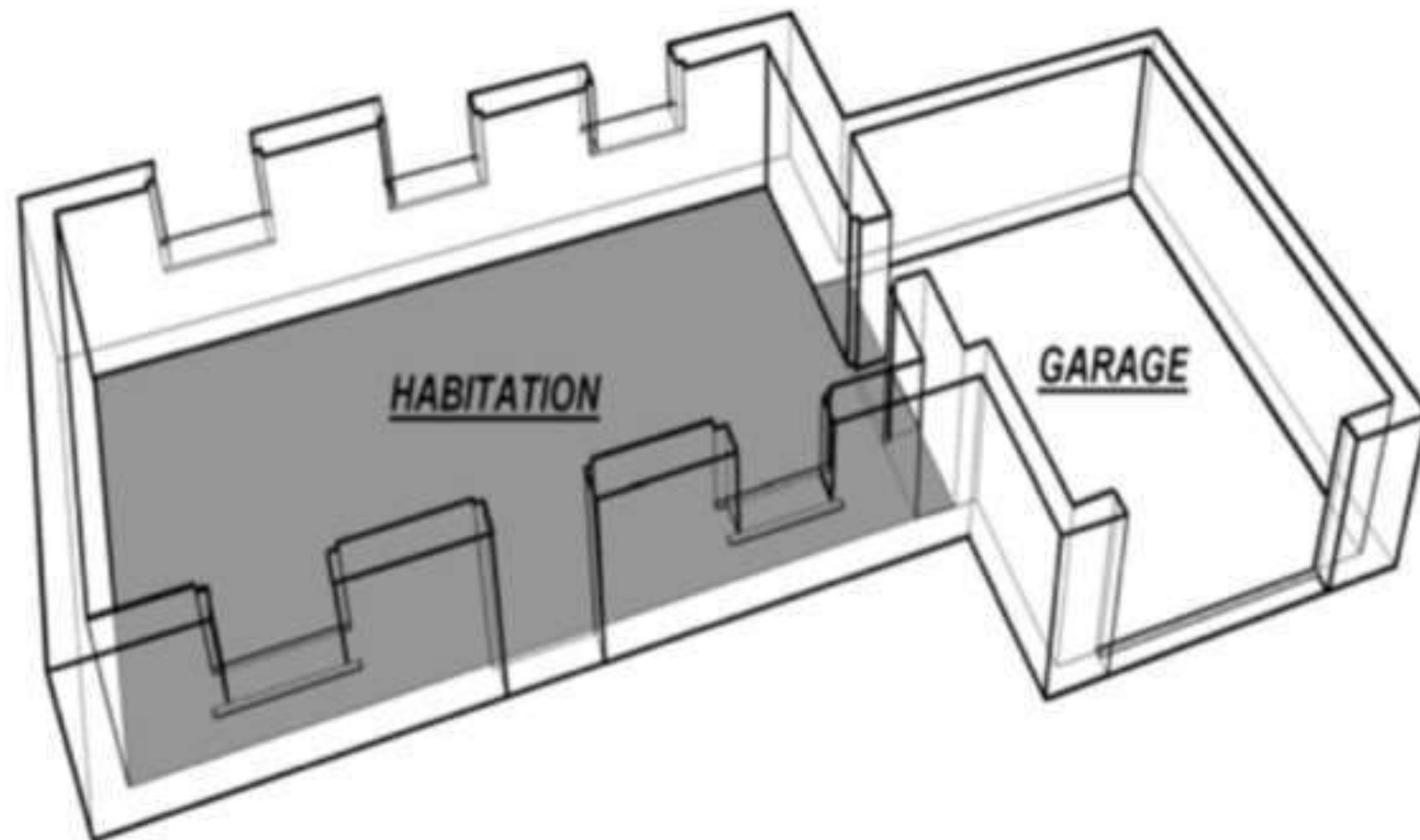
Déductions de la Surface de Plancher

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



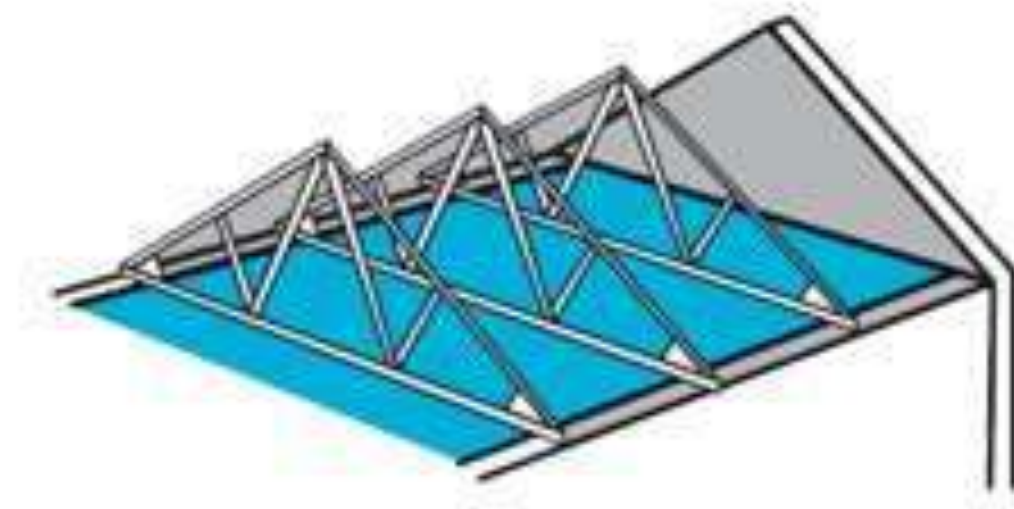
Déductions de la Surface de Plancher

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



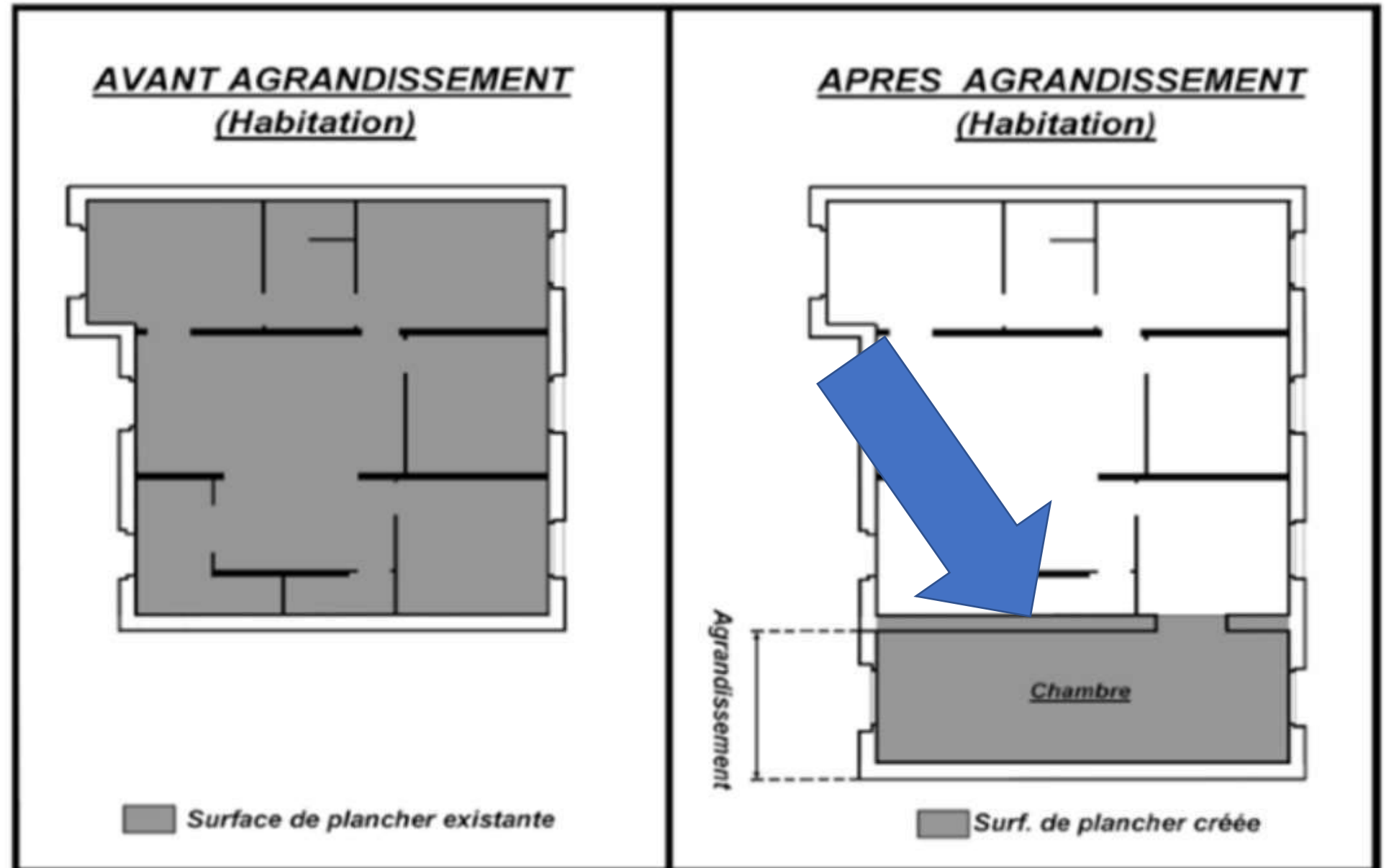
Déductions de la Surface de Plancher

Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation



La Surface de Plancher

Lors d'une extension de maison, l'ancien mur extérieur de la maison devient un mur intérieur donc il doit être comptabilisé dans la surface de plancher.





La Surface Habitable

Dans le Code de l'urbanisme, il n'existe pas de définition légale de la "surface habitable". Cette notion relève du Code de la construction et de l'habitation selon l'article R.111-2.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction :

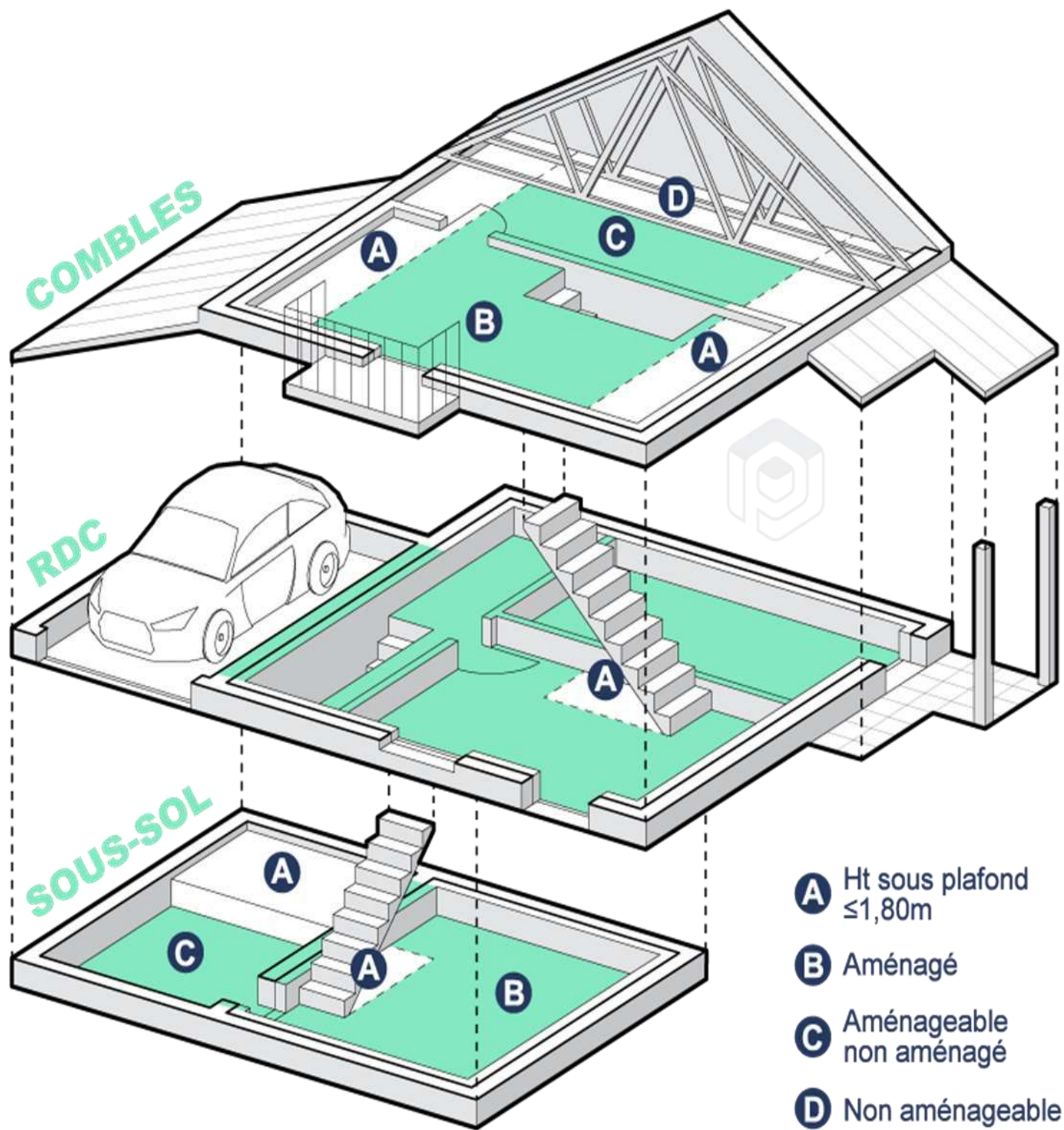
Déductions de la Surface Habitable

- Des surfaces occupées par les murs intérieurs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres
- Des parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m

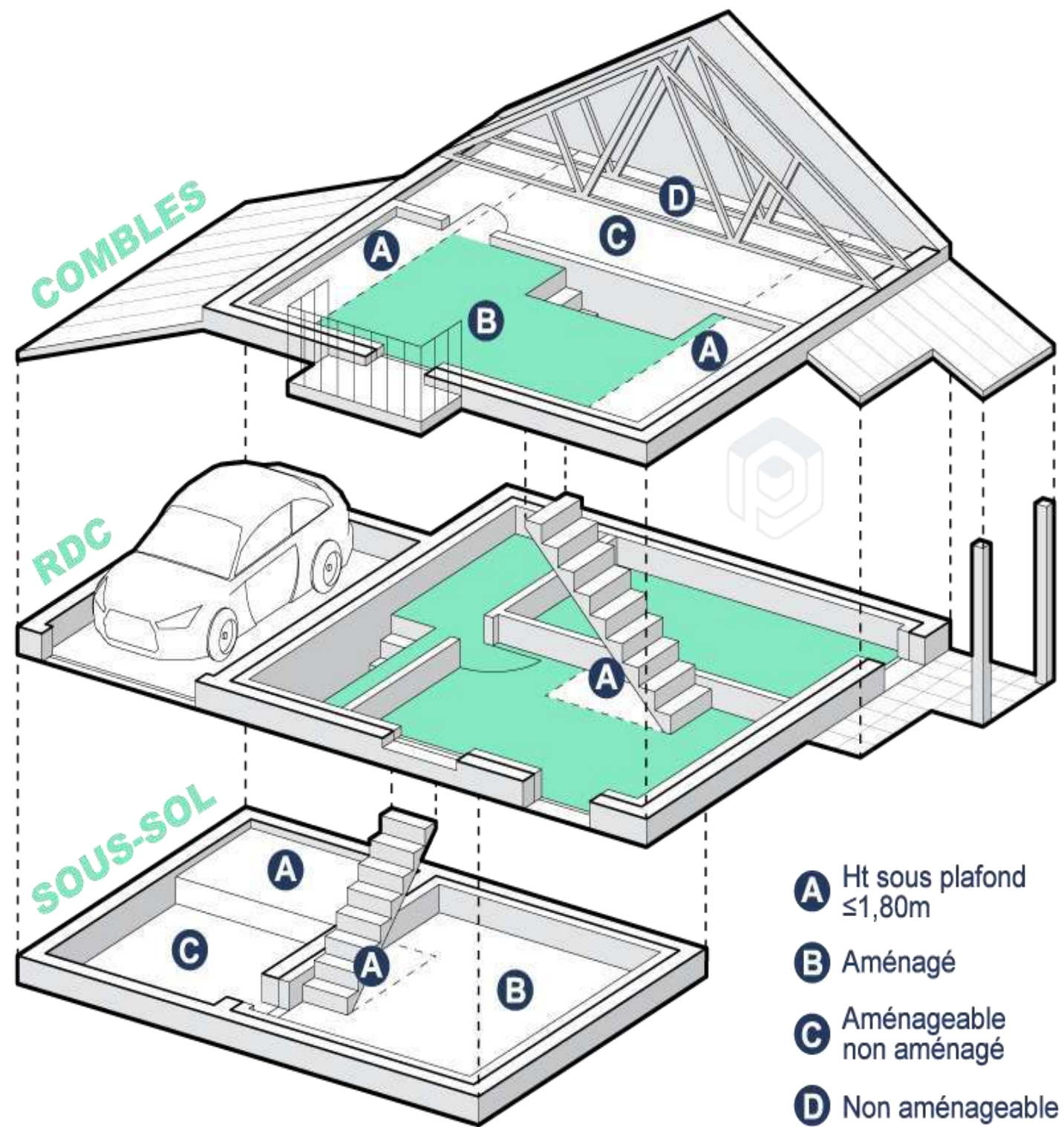
❏ Éléments exclus de la surface habitable

Elle ne prend pas en compte caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés non chauffés, locaux communs, et autres dépendances.

SURFACE DE PLANCHER



SURFACE HABITABLE



La Surface Imperméable

Le **Code de l'urbanisme** ne donne pas de définition légale de la *surface imperméable*.

La notion apparaît surtout dans les **documents d'urbanisme locaux** (PLU, SCOT, règlements de lotissement) et dans la réglementation environnementale (gestion des eaux pluviales, lutte contre l'artificialisation des sols).

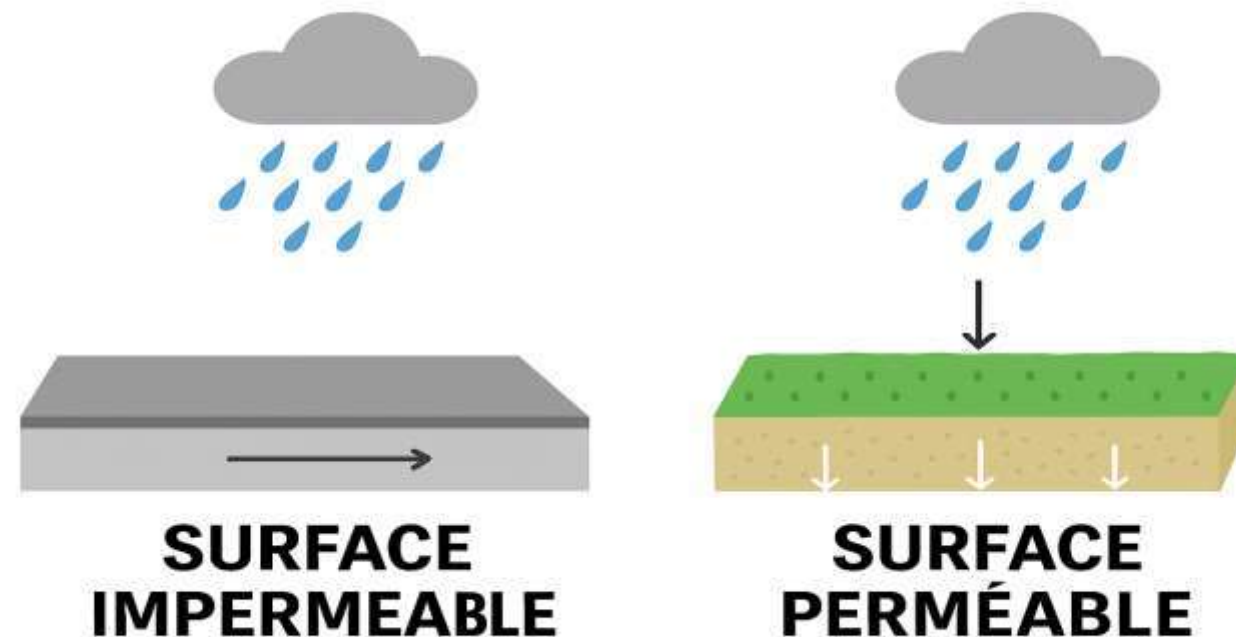


Définition Opérationnelle de la Surface Imperméable

Définition opérationnelle couramment utilisée :

La *surface imperméable* est la partie du terrain couverte par des matériaux ou constructions empêchant l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Surfaces non imperméabilisées ou surfaces perméable : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...



Exemples de Surfaces Imperméables



Bâtiments



Dalles béton



Enrobés



Pavages joints scellés

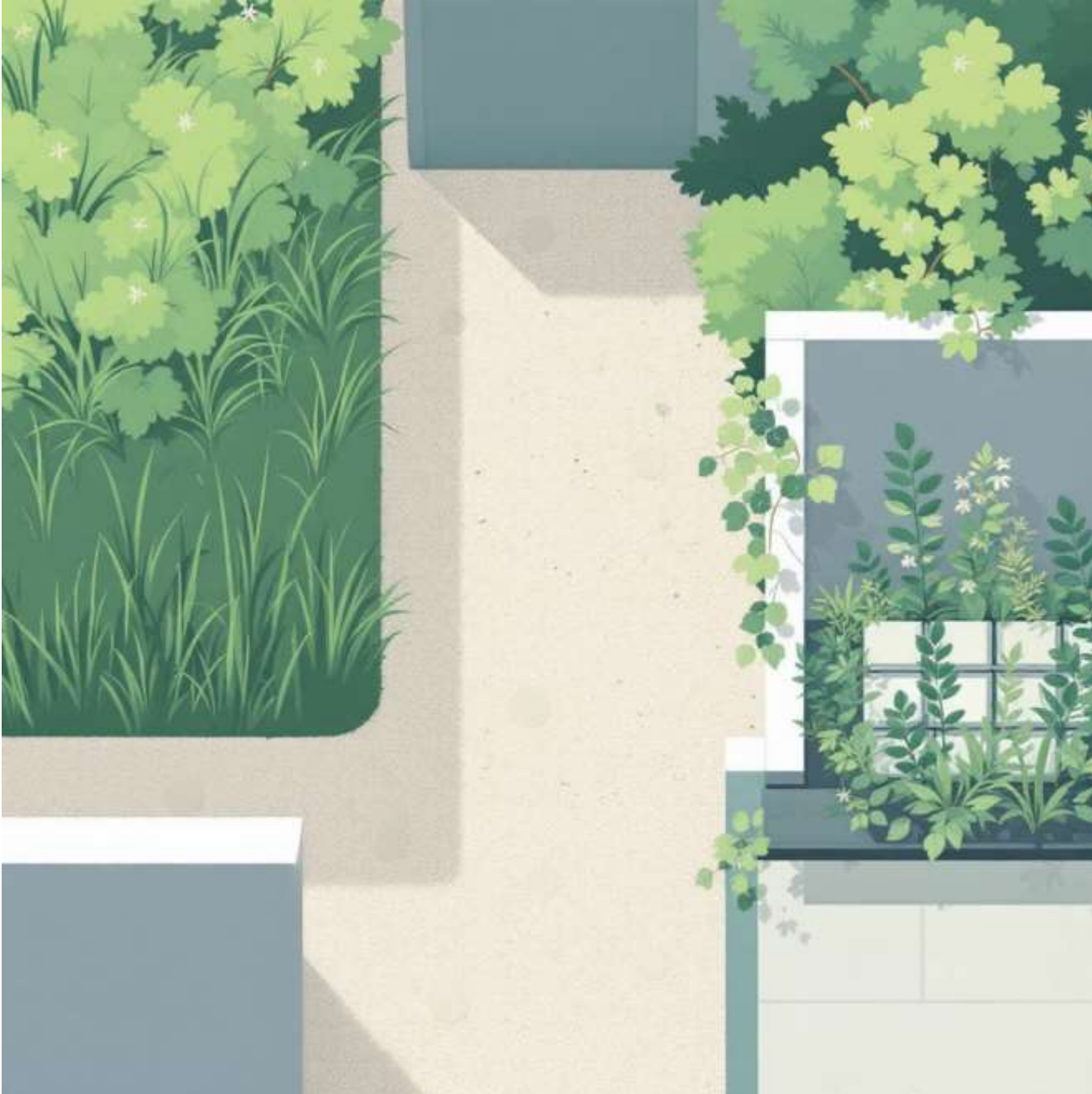


Terrasses non drainantes



Parkings goudronnés

Exemples de Surfaces Perméables



Exemples à exclure des surfaces imperméables :

- Les espaces verts
- Les sols en pleine terre
- Les revêtements poreux (stabilisé, graviers non scellés)
- Les toitures végétalisées