

## **Approche méthodologique du document**

Des croquis explicatifs simples, volontairement schématiques de manière à n'illustrer que la notion à laquelle ils se rattachent, sont déroulés en parallèle du texte.

En raison de leur densité, et afin de faciliter la lecture, les croquis sont toujours en face du texte concerné. Ils sont numérotés ; numérotation que l'on retrouve dans corps du texte : CROQUIS n.

La couleur grise sur les croquis représente la surface de plancher des constructions. Dans la partie III, une trame pointillée représente l'emprise au sol.

A la suite du texte, en ANNEXE 1, un lexique permet au lecteur de retrouver des définitions de termes, le renvoi dans le texte étant marqué par une astérisque.

### **I – La surface de plancher.**

La surface de plancher (CROQUIS 1) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

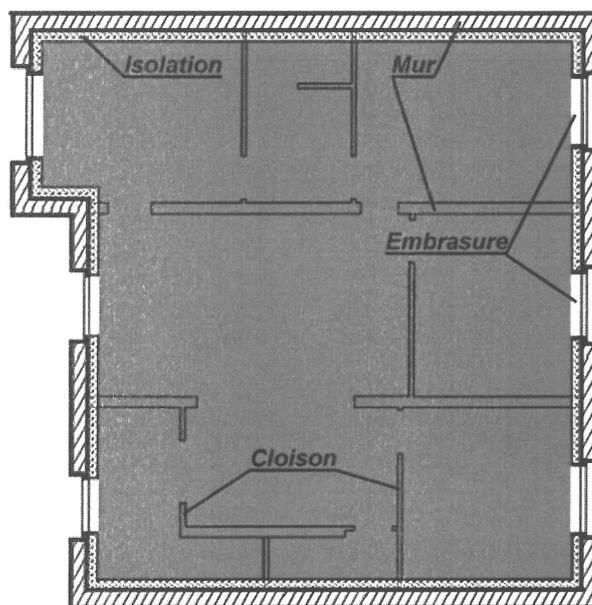
« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« 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 :

- 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. ».

Croquis 1



Il convient d'ores et déjà de préciser que la surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

En effet, l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme, qui définit la surface taxable, dispose : « La surface de la construction [...] s'entend 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, déduction faite des vides et des trémies. ». L'article R. 331-7 du même code précise quant à lui que : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre. ».

Le calcul de la surface d'une construction pourra ainsi être effectué en deux temps : en évaluant d'abord sa surface taxable puis en opérant les déductions supplémentaires propres à la définition de la surface définie dans le livre I du code de l'urbanisme.

## 1. Éléments constitutifs (avant déductions).

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** (paragraphe 1.1) de chaque **niveau clos et couvert** (paragraphe 1.2), calculée à partir du **nu intérieur** (paragraphe 1.3) des **façades** (paragraphe 1.4) [...]. ».

Cette définition repose pour une large part sur des notions identiques à celles utilisées pour le calcul de la SHOB/SHON et reprend également de nombreuses précisions apportées par la jurisprudence.

### 1.1. La notion de « plancher ».

Doivent être prises en compte les surfaces de plancher, mesurées au-dessus des plinthes, de tous les niveaux : les rez-de-chaussée et tous les étages, tous les niveaux intermédiaires tels que les mezzanines\*, de même que les combles et sous-sol, aménageables ou non.

En revanche, sont à exclure de la surface les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, les bassins (notamment ceux des piscines ou les bassins de décantation), les canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos\*,...).

Ne forment pas davantage des surfaces de plancher les marches et paliers intermédiaires d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès intérieures, alors que la surface de la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie\* d'un ascenseur constituent de la surface de plancher (voir CROQUIS 12 plus loin – paragraphe 2.2).

La nature et la consistance du plancher considéré n'entrent pas en ligne de compte. Il peut par exemple s'agir de terre battue (dans une buanderie ou un sous-sol) ou de graviers

Par principe et afin de simplifier la mesure de la surface de plancher, la surface correspondant à l'ensemble des murs intérieurs (porteurs ou constituant de simples cloisonnements) ne doit pas être déduite de la surface de plancher de la construction.

Deux cas de figure particuliers peuvent se présenter : le cas où une cloison intérieure sépare une partie de bâtiment constitutive de surface de plancher d'une autre qui n'en est pas (paragraphe 1.1.1) et le cas où elle sépare deux parties d'un même bâtiment non constitutives de surface (paragraphe 1.1.2).

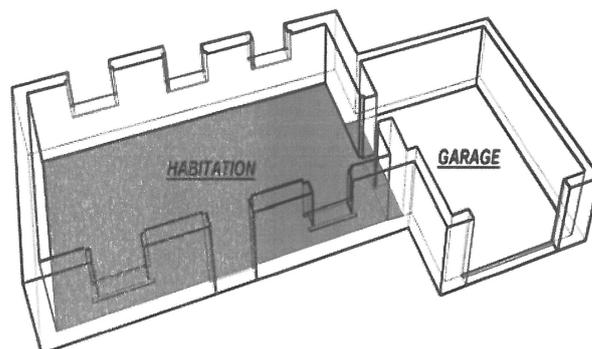
1.1.1. Le cas des murs intérieurs séparant un local constitutif de surface de plancher d'un local non constitutif de surface de plancher.

Un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local qui n'est pas constitutif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction.

Cela signifie, par exemple, que dans le cas d'un garage - non constitutif de surface de plancher (cf paragraphe 2.4) - accolé à une maison, la surface de plancher de la construction se calcule en déduisant la seule superficie du garage de la surface totale de la construction (CROQUIS 2).

De cette façon, l'épaisseur du mur séparant la partie dédiée au logement de la partie à usage de garage est automatiquement comprise dans la surface de plancher.

Croquis 2



Le calcul de la surface de plancher totale de la construction est le même qu'il s'agisse d'un projet de construction portant à la fois sur la partie habitation et sur le garage ou d'un projet d'extension du logement existant portant sur le seul garage. Dans les deux cas, il convient de procéder à la seule déduction de la superficie du local non constitutif de surface de plancher.

1.1.2. Le cas des murs intérieurs qui séparent deux locaux non constitutifs de surface de plancher.

Un mur intérieur qui sépare deux locaux non constitutifs de surface de plancher peut être exclu de la surface de plancher totale de la construction. En effet, les cloisons pouvant être déplacées ou supprimées, leur surface au sol n'a pas à être prise en compte.

De plus, dans le cas où une construction ou un niveau d'une construction comprend, dans une partie du bâtiment clairement identifiée, uniquement des locaux non constitutifs de surface de plancher, la surface des circulations qui les desservent exclusivement peut être déduite de la surface de plancher dès lors que ces locaux peuvent apparaître comme isolés du reste de la construction.

Toutefois, lorsqu'une construction comprend des locaux non constitutifs de surface de plancher disséminés sur plusieurs niveaux et qu'ils sont parfois isolés, parfois regroupés, il est possible, afin de simplifier les mesures à réaliser, de calculer la surface de plancher de la construction de la même façon que dans le cas décrit au paragraphe 1.1.1. N'est ainsi déduite de la surface totale de la construction que la superficie des locaux non constitutifs de surface de plancher, sans avoir à mesurer l'épaisseur des murs séparant ces locaux entre eux lorsqu'ils sont regroupés. La surface au sol des murs concernés est alors de fait comprise dans la surface de plancher.

Vous trouverez en ANNEXE 2 de la présente circulaire un exemple illustré pour le cas d'un rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (activité/habitation) comprenant à la fois des locaux constitutifs et des locaux non constitutifs de surface de plancher.

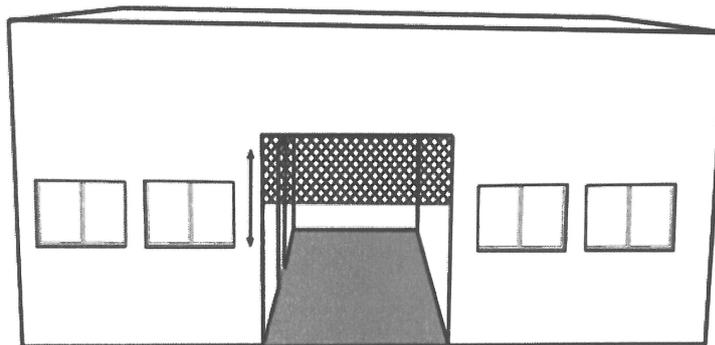
## 1.2. La notion de « niveau clos et couvert ».

Il s'agit tout d'abord de toute construction ou élément de construction (situé en saillie - de type oriel\* - ou à l'intérieur du gros œuvre, en rez-de-chaussée, étage ou sous-sol), dès lors qu'il ou elle est doté de systèmes de fermeture (couverture de la toiture et menuiseries extérieures posées).

Sont également considérées comme surface de plancher les surfaces des niveaux non fermés en permanence dès lors qu'un obstacle est mis au passage ou à la circulation, indépendamment du caractère totalement hermétique et étanche du système de fermeture installé.

Il en va ainsi de tout local doté d'un dispositif technique permettant l'installation d'éléments de fermeture, comme par exemple les locaux dont la fermeture est assurée par le biais d'une grille ou de tout dispositif amovible (CROQUIS 3).

Croquis 3



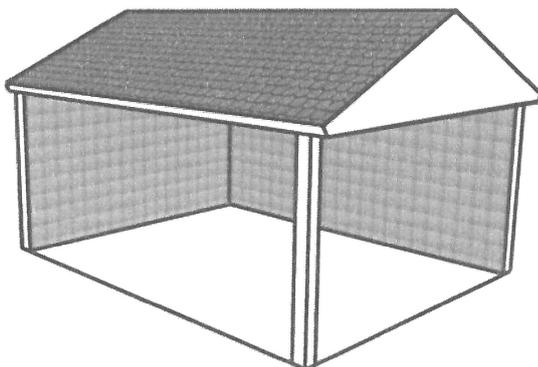
Doit être considéré comme un dispositif de fermeture d'un local dont la superficie doit être incluse dans la surface de plancher : une porte, une fenêtre ou une baie vitrée, une porte-fenêtre mais encore une toiture amovible, un simple volet, une jalousie, un rideau métallique ajouré ou non, une persienne, un contrevent, ... que ce dispositif soit fixe ou non.

A contrario, est considéré comme non clos et donc comme ne constituant pas une surface de plancher tout niveau d'une construction dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison :

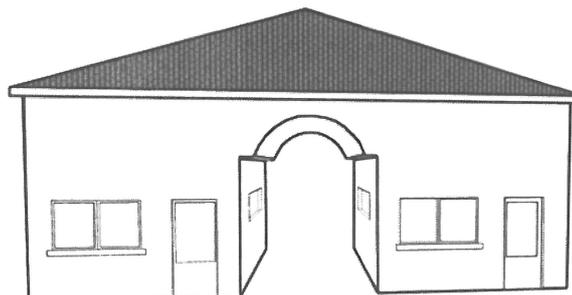
- soit de l'absence totale ou partielle de mur de façade (CROQUIS 4) ;
- soit de l'existence d'un muret, garde-corps, garde-fou ou parapet d'une hauteur inférieure à la hauteur sous plafond ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation de type galerie\* (CROQUIS 5).

Ces espaces sont véritablement ouverts puisqu'ils ne sont pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires soumis à autorisation ou déclaration.

Croquis 4

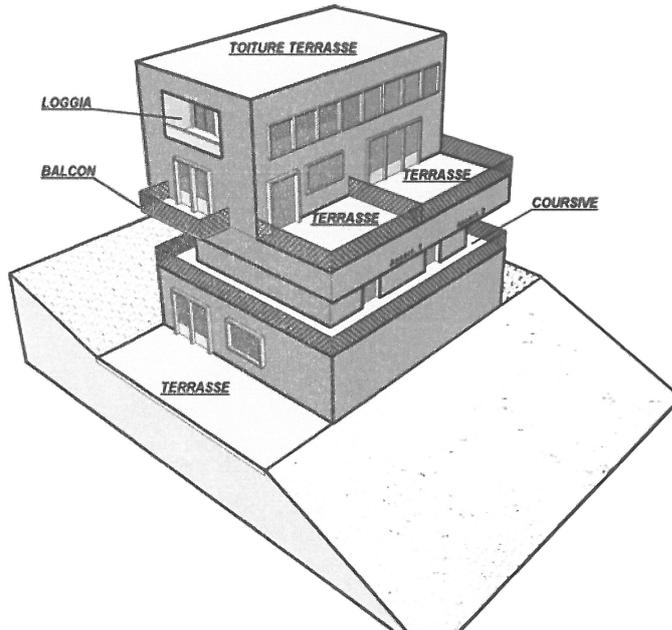


Croquis 5



Sont ainsi exclus de la surface de plancher d'une construction : les toitures terrasses\*, les balcons\*, les loggias\*, les terrasses ou encore les coursives\* extérieures (CROQUIS 6).

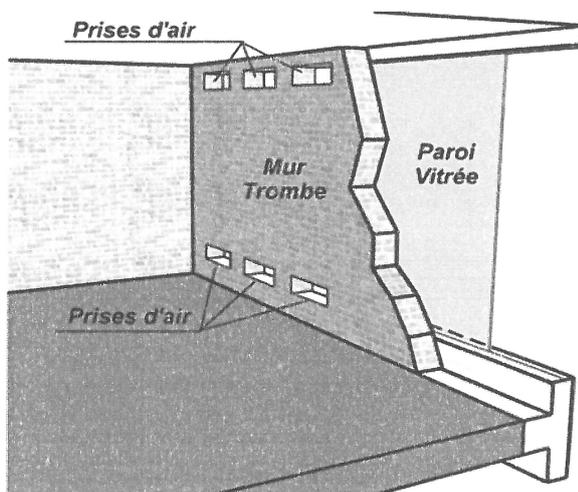
Croquis 6



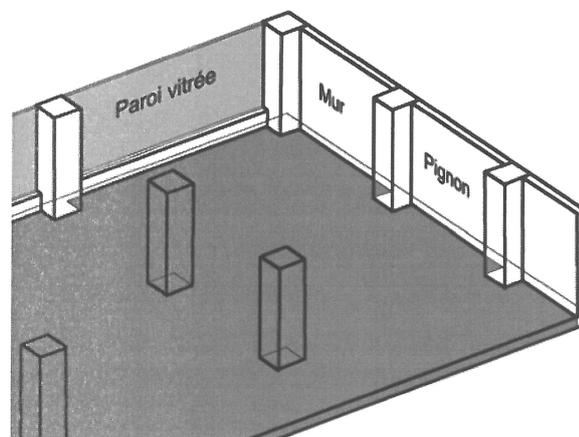
1.3. La notion de « nu intérieur ».

La surface de plancher d'un niveau se calcule au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. Elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,...), ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants, les vides dans le cas des murs capteurs ou Trombe (CROQUIS 7) ou encore les piliers isolés dans les murs périphériques (CROQUIS 8).

Croquis 7



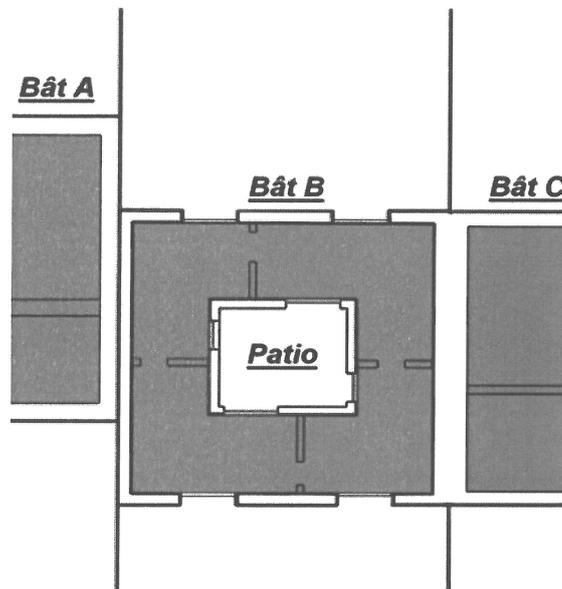
Croquis 8



#### 1.4. La notion de « façades ».

Les façades d'une construction doivent s'entendre de l'ensemble des murs ou parois de pourtour, pignons inclus. Sont ainsi concernés tous les murs extérieurs d'une construction (par exemple, ses 4 côtés lorsqu'elle est rectangulaire ou carrée), y compris les murs mitoyens ou accolés à une autre construction ou encore les murs donnant sur un patio intérieur non couvert (CROQUIS 9). Il en est également ainsi lorsqu'une demande de permis concerne la construction de plusieurs maisons accolées.

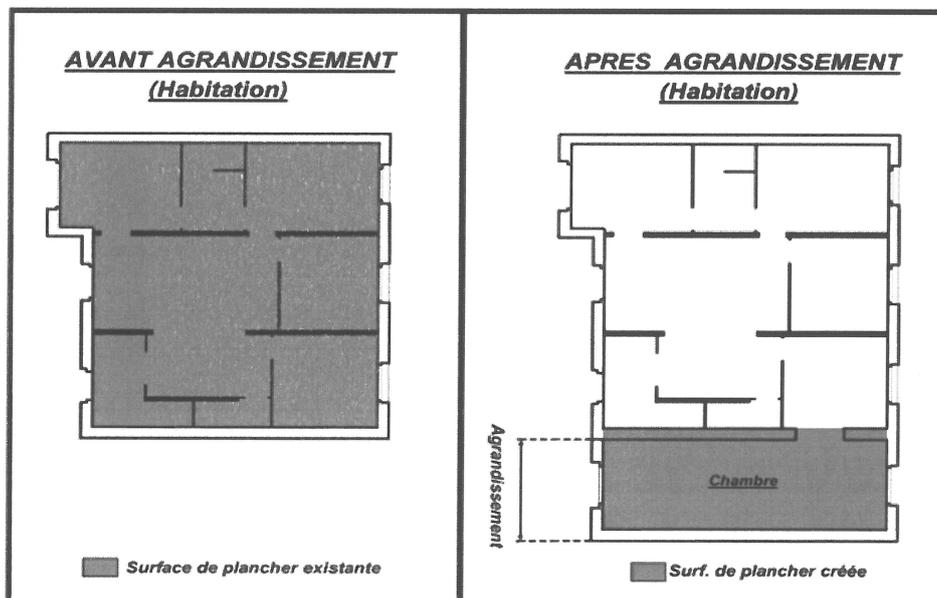
Croquis 9



Les murs extérieurs d'une construction souterraine ou semi-enterrée doivent également être considérés comme des façades.

Si des travaux d'extension conduisent à ce qu'un mur extérieur devienne un mur intérieur, son emprise doit être incluse dans la surface de plancher totale de la construction (CROQUIS 10).

Croquis 10

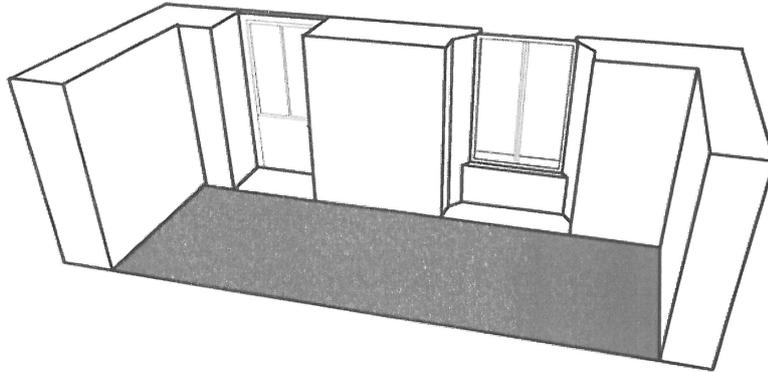


## 2. Déductions.

### 2.1. « 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 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 (CROQUIS 11).

Croquis 11

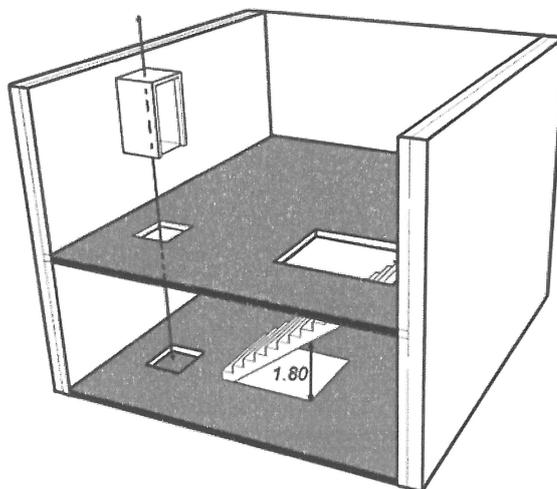


Cette déduction vise à simplifier le calcul de la surface et à éviter que le nombre et l'importance des ouvertures augmentent la surface de plancher de la construction.

### 2.2. « Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ».

Tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les mezzanines, doivent être déduits de la surface de plancher. Il en va de même pour les puits de lumière, les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte charge (CROQUIS 12),...

Croquis 12



En revanche, la surface correspondant au vide nécessaire au passage des gaines techniques ou conduits (cheminées, canalisations,...) intérieurs à la construction ne doit pas être déduite de la surface de plancher. Toutefois, lorsque la gaine ou le conduit (par exemple, un conduit de désenfumage) a un encombrement significatif – car il doit permettre le passage d’une personne – le vide qu’il crée à chaque niveau traversé peut être déduit de la surface de plancher de la construction.

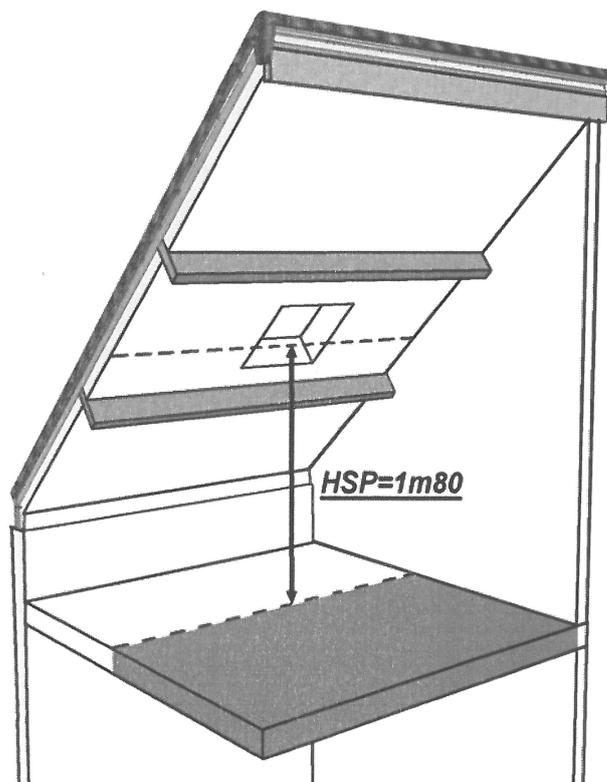
### 2.3. « Les surfaces de plancher d’une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ».

Les surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures ou égales à 1,80 mètre sont exclues du calcul de la surface de plancher.

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, etc...).

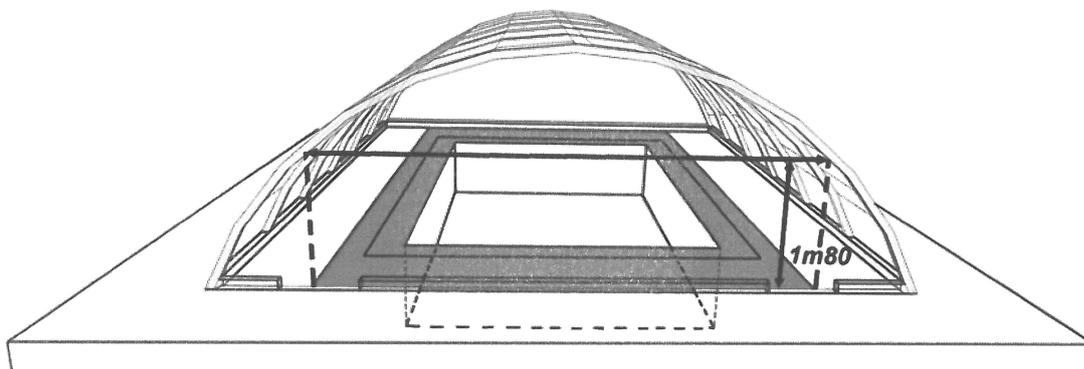
Pour ce qui est des surfaces de plancher au droit des fenêtres de toit, la hauteur doit être mesurée sans prendre en compte l’épaisseur de la toiture au niveau de leur embrasure (CROQUIS 13).

Croquis 13



En ce qui concerne les piscines couvertes (à toiture amovible ou non), la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher (CROQUIS 14).

Croquis 14



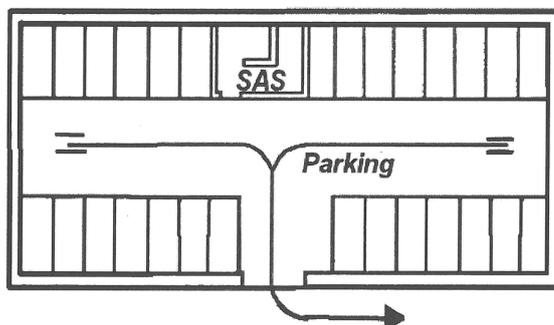
2.4. « Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ».

Les surfaces concernées (CROQUIS 15) sont celles effectivement destinées au stationnement des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules automobiles ou de caravanes, remorques, bateaux, avions, deux roues (vélos ou motos), voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite,...

Outre les aires de stationnement proprement dites, sont également déduites :

- les rampes d'accès ;
- les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement ;
- les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

Croquis 15



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 isolée (de type parking en silo par exemple).

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

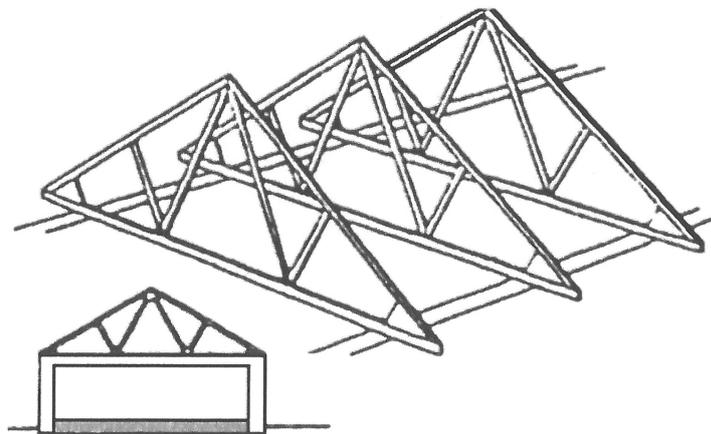
- les surfaces des locaux de stockage ou des réserves de matériaux ou produits liés aux véhicules ;
- les lieux d'exposition de véhicules ;
- les surfaces affectées à la réparation des véhicules ou les surfaces utilisées pour entreposer les véhicules à réparer ou réparés en attente de leur réception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

2.5. « Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ».

Les combles d'une construction sont considérés comme non aménageables et donc ne sont pas pris en compte dans la surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 mètre, uniquement dans les cas suivants :

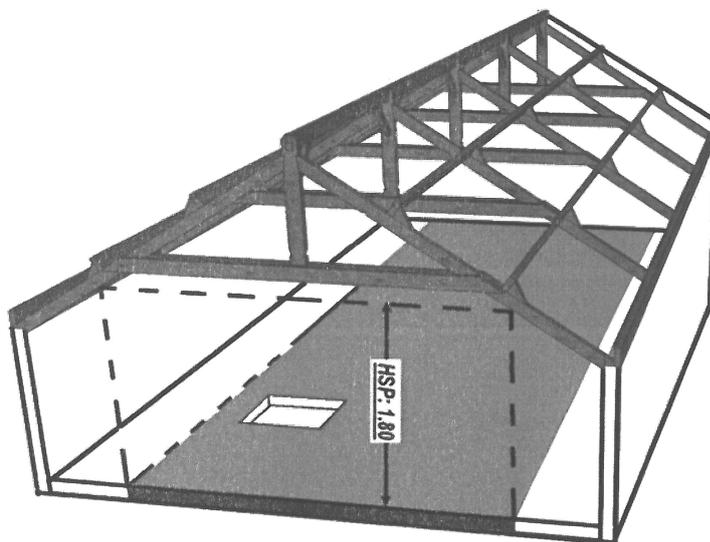
- soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial,...) ;
- soit en raison de l'encombrement de la charpente (CROQUIS 16).

Croquis 16



Lorsque les combles sont aménageables, seule la surface de plancher d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre est incluse (CROQUIS 17).

Croquis 17



2.6. « 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 code de la construction et de l'habitation 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 deux logements destinés au même maître de l'ouvrage ».

Ainsi, un bâtiment abritant un ou deux logements destinés au même maître d'ouvrage doit être considéré comme une maison individuelle et ne peut par conséquent pas 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 des 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.

Il en va par exemple ainsi des chaufferies, des locaux électriques ou des locaux abritant les systèmes d'air conditionné, les machineries d'ascenseurs, les systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, les groupes électrogènes et autres transformateurs. Sont également concernés les locaux de sécurité incendie imposés par la réglementation dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

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

2.7. « 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 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 celliers concernés doivent être sans accès direct avec le logement et desservis par des parties communes à usage collectif. Ces parties communes peuvent notamment être des aires de circulation tels que les halls d'entrée, les couloirs ou les paliers, y compris les cours et aménagements extérieurs (pelouses, 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.

2.8. « 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 : 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.

Vous trouverez en ANNEXE 3 de la présente circulaire un exemple chiffré de calcul de cette déduction forfaitaire pour le cas d'un immeuble mixte.