

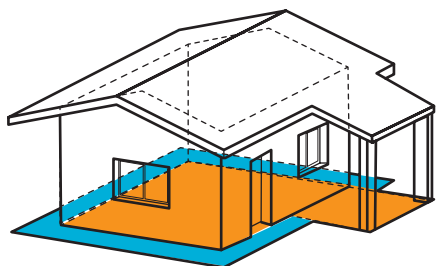
Comment calculer l'emprise au sol ?

Pour l'emprise au sol, on distingue 2 calculs :

① l'emprise au sol prise en référence en urbanisme pour définir l'application des permis ou déclarations préalables de travaux, ou pour déterminer la densité

Code de l'Urbanisme art. R420-1 créé par décret n° 2011-2054, et circulaire DEVL1202266C du 3 fév. 2012

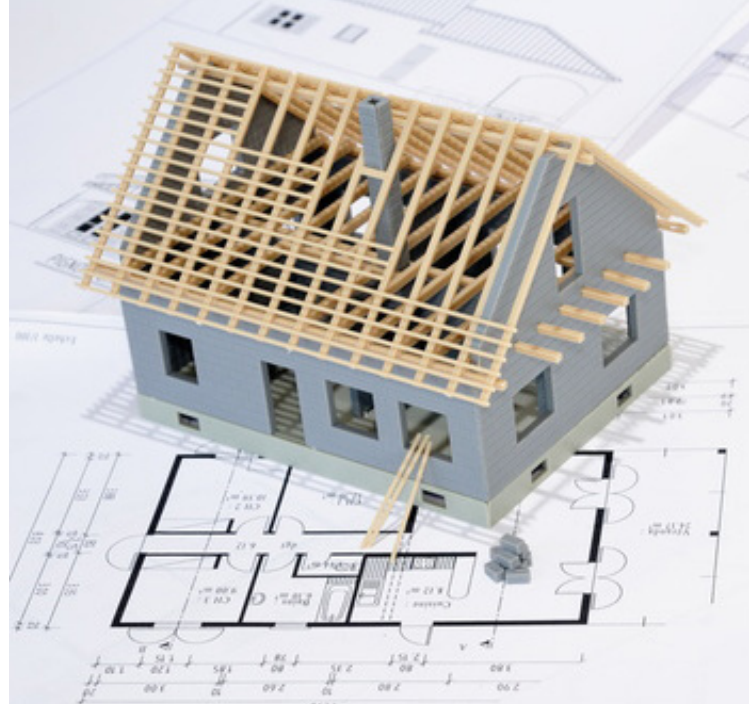
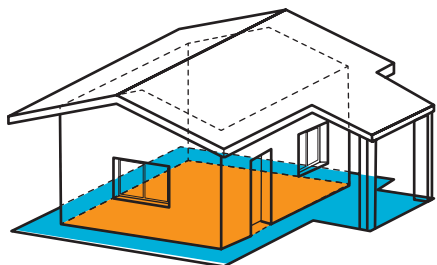
Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simple débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



② l'emprise au sol qui permet de définir le recours obligatoire à un architecte – seuil fixé à 170 m²

Code de l'Urbanisme art. R431-2 modifié par décret n°2012-677 du 7 mai 2012

Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher (exemple : les auvents, ou les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ne sont pas pris en compte).



Ça sert à quoi ?

Ces surfaces permettent de définir :

- le droit à construire d'un terrain,
- le type d'autorisation à obtenir (permis de construire ou déclaration préalable de travaux),
- le recours à l'architecte (la dispense légale de recours à l'architecte ne réduit pas l'intérêt d'y recourir),
- ils participent au calcul de la taxe d'aménagement.

Où s'informer ?

- Pour des conseils personnalisés adaptés à votre projet (architecture, technique, paysage ...) :

le CAUE de Meurthe-et-Moselle - 03.83.94.51.78 - www.caue54.com

- Pour les règles d'urbanisme spécifiques à votre terrain :

la mairie de votre commune

- Pour l'application du droit du sol : **la communauté de communes du Bassin de Pompey - tel. 03.83.49.81.92**

<http://www.bassinpompey.fr/urbanisme.html>

- Pour les formulaires de demandes d'autorisations (PC, PA, DP) :

www.service-public.fr

- Pour les textes législatifs, réglementaires, décrets nationaux, ... :

www.legifrance.gouv.fr



Surface de plancher et emprise au sol

méthodes de calcul et définitions



Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher remplace les surfaces hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON) et, nouveauté, la surface de l'emprise au sol apparaît dans le code de l'urbanisme (art. R420-1).

Le recours à un architecte reste obligatoire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 170 m².

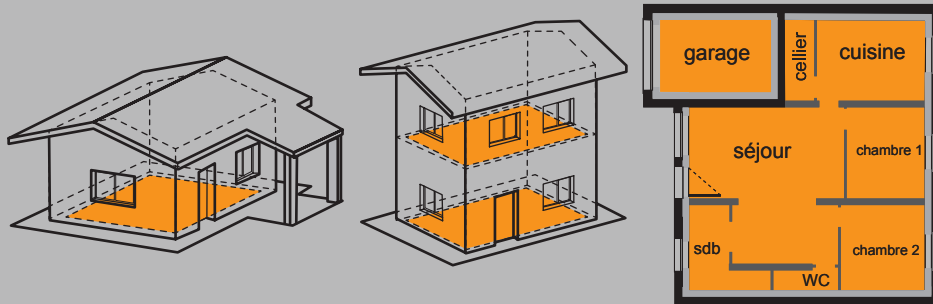
Comment calculer la surface de plancher ?

Code de l'Urbanisme art. L112-1 et art. R112-2

On compte

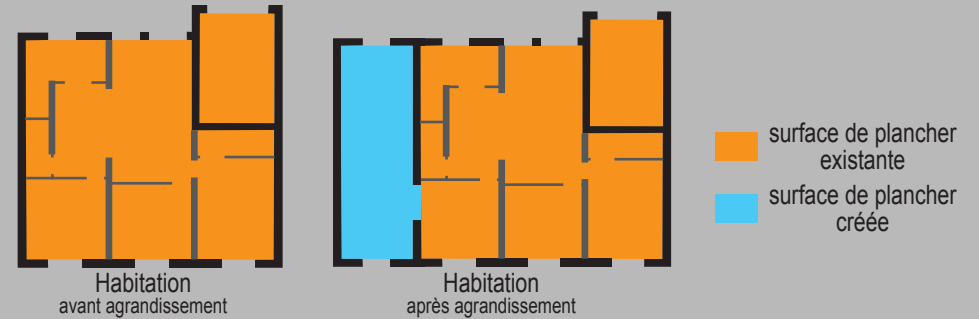
Pour une construction neuve ou existante

- la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs).



Pour un projet d'extension

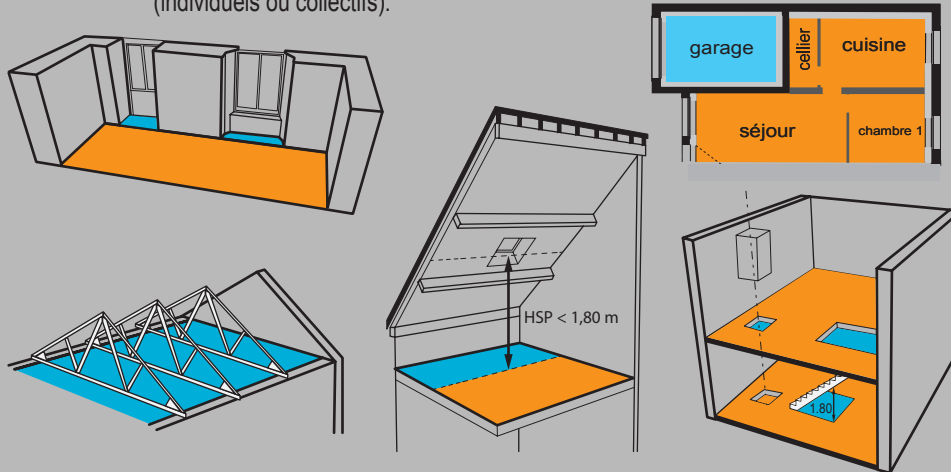
- la surface de plancher existante à laquelle s'ajoute la surface de plancher de l'extension comprenant le mur qui est devenu intérieur.



On déduit également

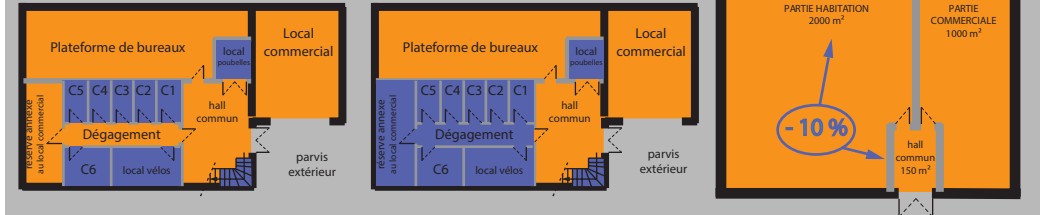
On déduit

- la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les vides correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs,
- les combles non aménageables,
- les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès (individuels ou collectifs).



Pour un immeuble collectif

immeuble mixte activité / habitation collective RDC



- les locaux techniques communs (local poubelles, chaufferie, ...)
- les caves ou les celliers, s'ils sont uniquement desservis par une partie commune

- les accès aux celliers, caves, locaux techniques communs ... lorsque ces accès desservent uniquement des espaces non constitutifs de surface de plancher.

- 10% des surfaces affectées à l'habitation lorsque les accès se font par des parties communes intérieures et 10% des espaces communs mixtes répartis proportionnellement à la surface de la partie habitation.