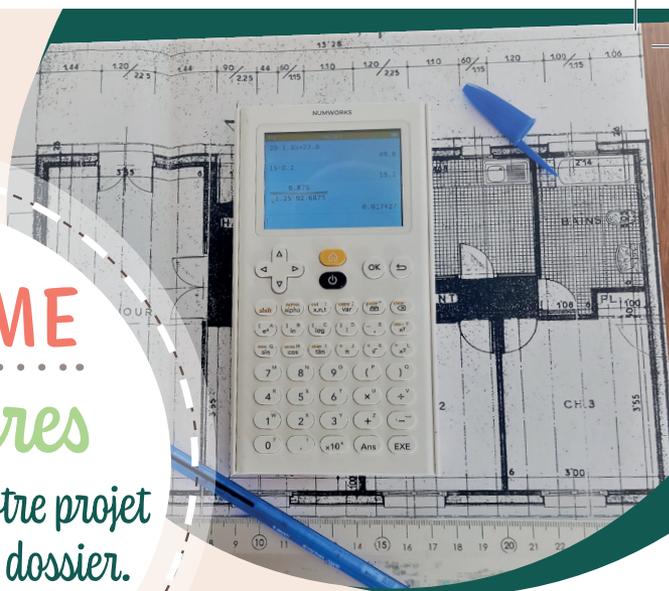


URBANISME

Fiches repères

Vous conseiller pour votre projet
avant d'instruire votre dossier.



Fiche n°7

Le calcul des surfaces

La surface de plancher, quésako ?

DÉFINITION :

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre).

À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

Et la surface taxable ?

Elle est la somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

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

- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

BON À SAVOIR

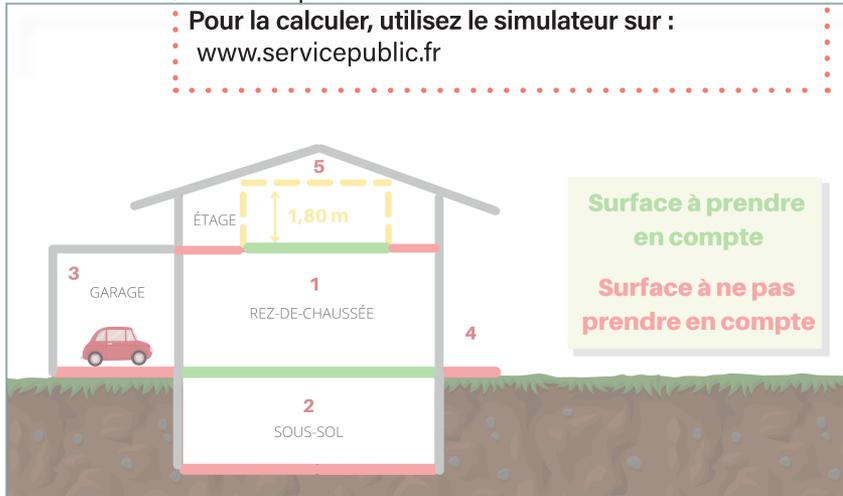
Pour la calculer :

www.formulaires.service-public.fr

BON À SAVOIR

La surface de plancher vous sera demandée pour votre demande de permis de construire ou votre déclaration préalable.

Pour la calculer, utilisez le simulateur sur : www.servicepublic.fr



L'emprise au sol ?

DÉFINITION :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol est donc la seule surface réglementaire qui ne prend pas en compte tous les niveaux d'une construction.

Art. R 420-1 du code de l'urbanisme

En effet, il s'agit d'une projection de la construction sur le sol naturel.

Ainsi, on projetera au sol absolument tout élément de la construction. Il existe seulement deux éléments qu'on ne prendra pas en compte dans l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture lorsque aucun poteau ou encorbellement ne les soutient.

Lorsque la commune est dotée d'un PLU, des aménagements à la définition de l'emprise au sol prévus par le code de l'urbanisme, peuvent être apportés dans le document d'urbanisme.

Les constructions suivantes restent incluses dans l'emprise au sol :

- auvents et casquettes soutenus par des poteaux ou encorbellements

- constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.)

- garage et carport

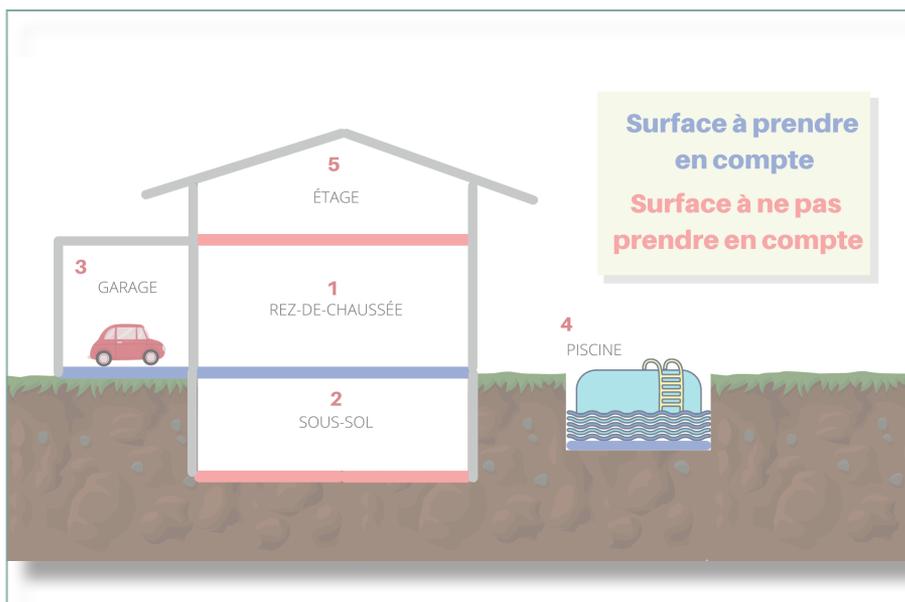
- loggias et balcons, même si aucun poteau ne les soutient

- terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme surélevée de plus de 60 cm du sol naturel

- piscines (leur éventuelle couverture, y compris la surface du bassin)

Le calcul de l'emprise au sol pour déterminer le champ d'application des autorisations d'urbanisme ne peut se

faire que suivant la définition ci-dessus. Cependant, pour l'application des documents d'urbanisme, et notamment pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, chaque commune pourra avoir une définition différente.



Communauté de Communes

Médullienne

Service d'instruction Tél. 05 56 58 65 20

des Autorisations du Droit du Sol Du lundi au vendredi :

Bâtiment Annexe - 1 avenue Gambetta 8h30 - 12h00 / 13h00 - 17h00

33480 Castelnau-de-Médoc medullienne@cdcmedullienne.fr