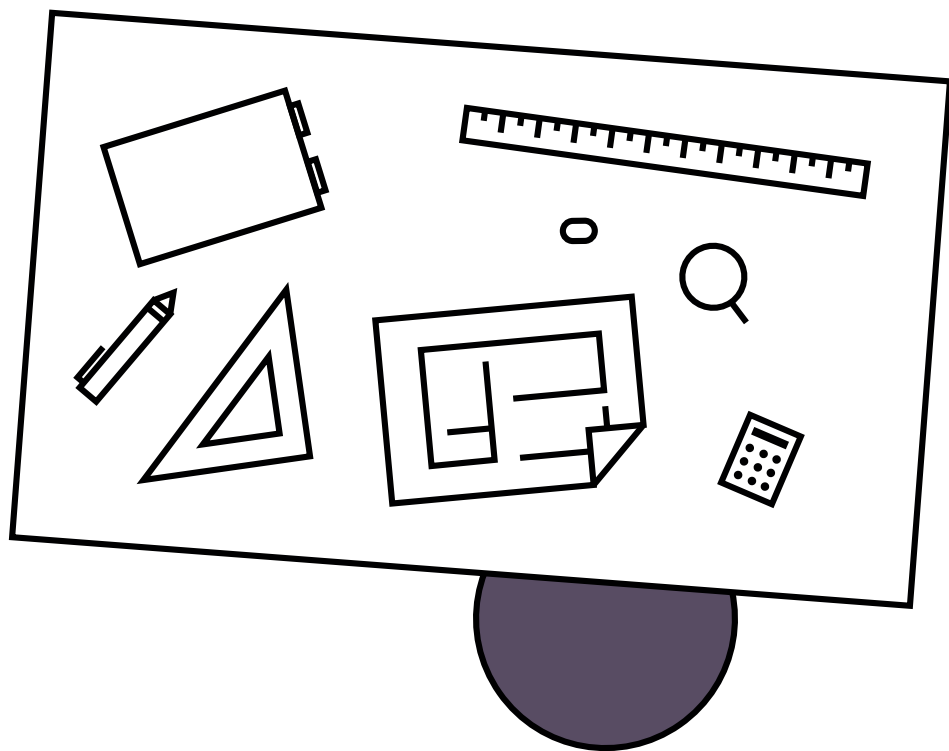


Permis de Construire et Déclaration Préalable

Les surfaces

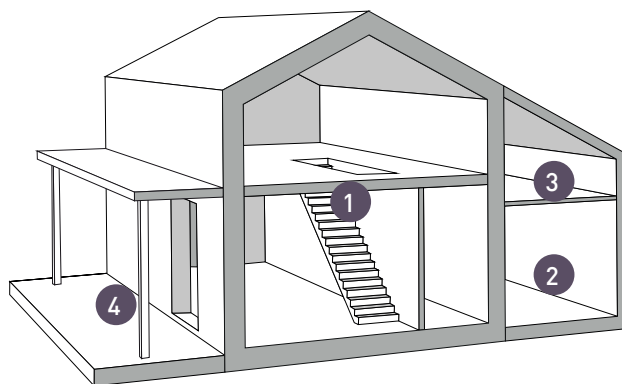


L'objectif de ce guide est de vous présenter les différents types de surfaces et la manière de les calculer : la surface taxable, la surface de plancher, l'emprise au sol, la surface thermique et la surface habitable.

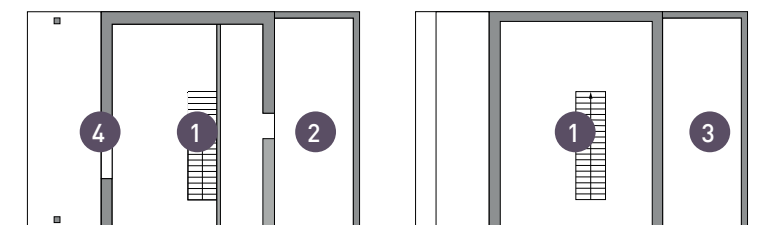
Pourquoi calculer les différentes surfaces ?

Dans le cadre de votre projet de construction, de réhabilitation ou d'extension, vous serez amené à établir un dossier de Déclaration Préalable de travaux (DP) ou un dossier de demande de Permis de Construire (PC). Il vous sera demandé de renseigner différents types de surfaces pour déterminer :

- la taxe d'aménagement correspondante à votre projet,
- la nature même du dossier à déposer à la mairie de votre commune, qui transmettra au service d'instruction des Autorisations du Droit des Sols (ADS) : Déclaration Préalable de travaux (DP) ou Permis de Construire (PC),
- la dispense ou non du recours obligatoire à un architecte pour concevoir votre projet,
- le champ d'application de la réglementation thermique.



- 1 Habitation
- 2 Garage
- 3 Combles non aménagés
- 4 Terrasse couverte



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

PLAN DE L'ÉTAGE

La surface taxable

La surface taxable sert de base de calcul à la taxe d'aménagement.

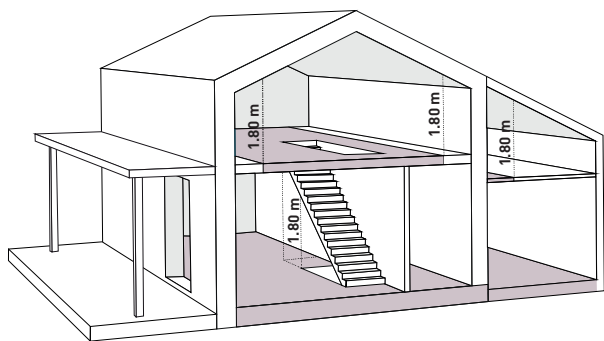
- Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades (surface intérieure, ne tenant pas compte des épaisseurs de murs extérieurs).

Constituent de la surface taxable :

- tous les bâtiments, y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond ;
- toutes les annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos c'est-à-dire ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, (pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. En revanche, une véranda couverte et close est taxable.

Réf. Article R331-7 du Code de l'Urbanisme



La taxe d'aménagement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire (DP ou PC). Elle est composée de 3 parts (communale, départementale et régionale). Le taux est instauré par délibération de chacune des collectivités.

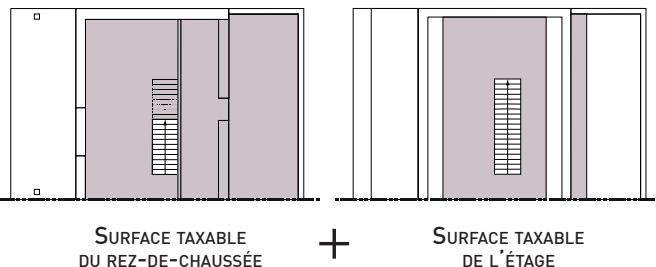
Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

$$\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux fixé par la collectivité}$$

Un simulateur de calcul est disponible sur le site :

service-public.fr

! Les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.



SURFACE TAXABLE
DU REZ-DE-CHAUSSÉE

+

SURFACE TAXABLE
DE L'ÉTAGE

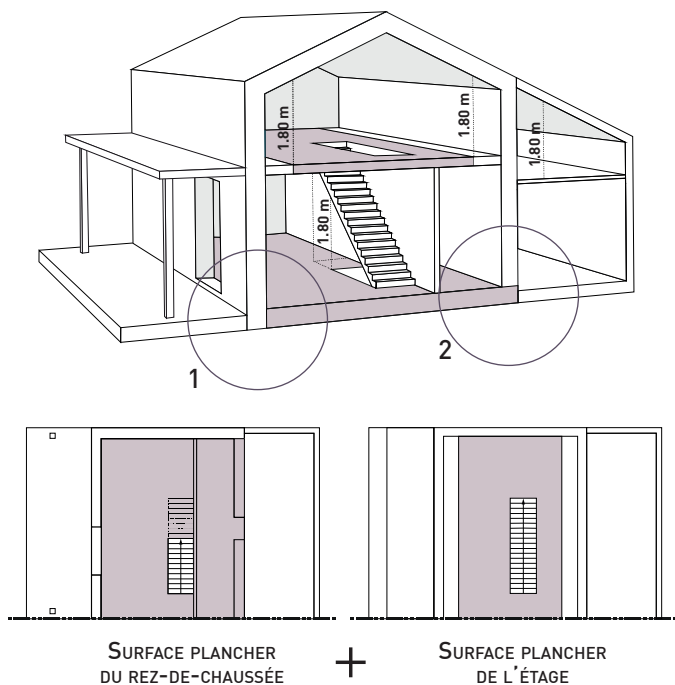
La surface de plancher (SP)

La surface de plancher permet de déterminer le type de dossier à établir pour votre projet de travaux ou de construction (Déclaration Préalable de travaux ou Permis de Construire) et de vérifier où si le recours à un architecte est obligatoire (seuil des 150 m²).

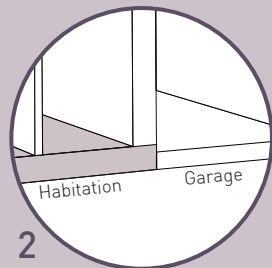
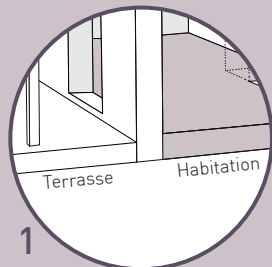
Cf. Guide des autorisations pour maison individuelle du CAUE 79 : *Quelle autorisation ?*

- Le calcul de la surface de plancher est obtenu à partir de la surface taxable, à laquelle on déduit les surfaces destinées au stationnement des véhicules (y compris rampe d'accès et aires de manœuvre) et la surface des combles non aménageables (du fait de l'encombrement de la charpente ou du fait de leur incapacité à supporter des charges d'habitation, indépendamment du seuil des 1.80 m).

Réf. Article R112-2 du Code de l'Urbanisme



! L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas prise en compte, en revanche l'épaisseur du mur au rez-de-chaussée entre l'habitation et le garage est comptée.



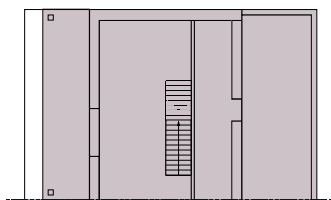
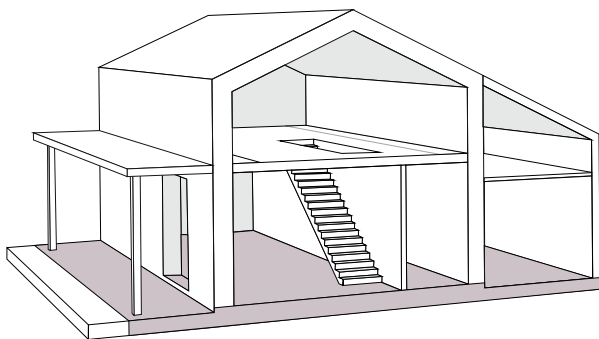
L'emprise au sol (ES)

L'emprise au sol permet également, tout comme la surface de plancher, de déterminer le type d'autorisation d'urbanisme requise pour votre projet de travaux ou de construction (DP ou PC) ; ainsi que l'obligation du recours à l'architecte (seuil des 150 m²).

Cf. Guide des autorisations pour maison individuelle du CAUE 79 : *Quelle autorisation ?*

- Le calcul de l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (la surface de l'étage n'est pas comptée). Toutefois, les ornements en sont exclus (comme les marquises, petits débords vitrés au-dessus de la porte d'entrée), ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Réf. Article R420-1 du Code de l'Urbanisme



EMPRISE AU SOL

! Un auvent ou un porche est constitutif de l'emprise au sol quand il est soutenu par des poteaux ou par une structure en encorbellement.

! Un balcon est également compté dans le calcul de l'emprise au sol.

! Une piscine, couverte ou non, développe systématiquement de l'emprise au sol (pour une piscine découverte elle correspond à la surface du bassin).

La surface thermique (SRT)

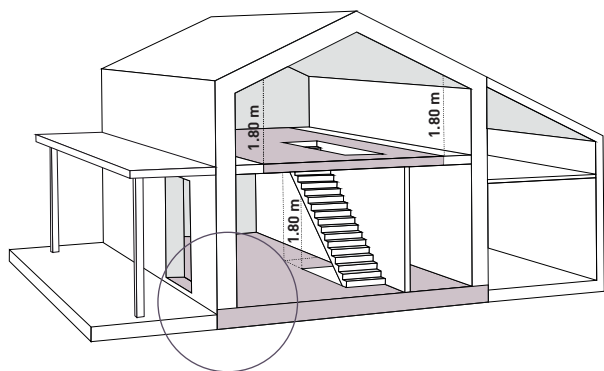
La surface thermique détermine l'application de la réglementation thermique de votre projet.

➤ Elle correspond à la somme des surfaces horizontales de chaque niveau mesurées au nu extérieur des murs de pourtour, après déduction :

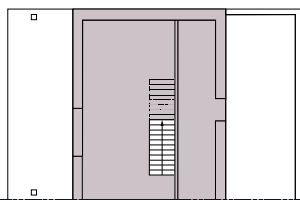
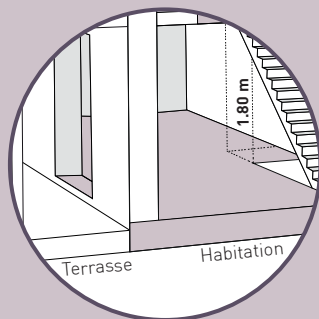
- Des surfaces horizontales des combles et des sous-sols non aménageables ou non aménagés pour l'habitation (hauteur inférieure à 1.80m, locaux techniques affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère et les caves).
- Des surfaces horizontales construites des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, des vérandas non chauffées ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ou à des niveaux supérieurs.
- Des surfaces horizontales construites aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Réf. Article R331-7 du Code de l'Urbanisme

Cf. Fiche d'application de la RT2012 du 15/06/2015

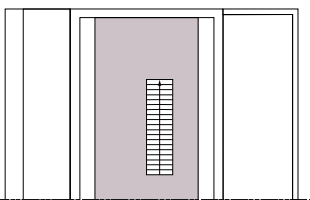


! L'épaisseur des murs extérieurs est comptée (y compris à l'étage si la hauteur est supérieure à 1.80 m).



SURFACE THERMIQUE
DU REZ-DE-CHAUSSÉE

+



SURFACE THERMIQUE
DE L'ÉTAGE

La surface habitable (SHAB)

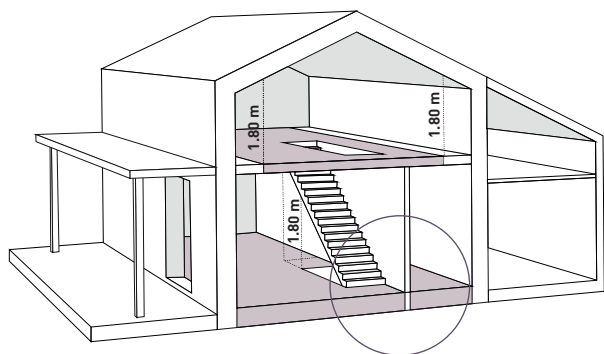
La surface habitable permet de déterminer la surface minimale des baies dans le cadre de la réglementation thermique RT 2012 (Exigence de moyens).

Cf. Guide des autorisations pour maison individuelle du CAUE 79 : *La réglementation thermique*

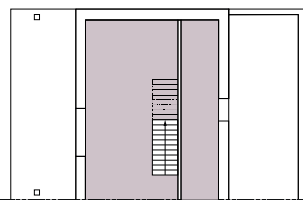
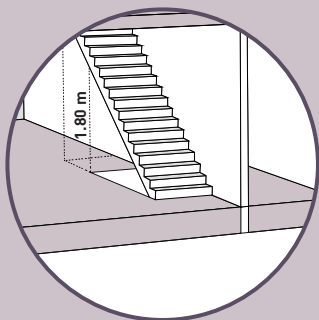
➤ La surface habitable d'un logement correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés (prévus à l'article R111-10 du code de la construction et de l'habitation) locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80m.

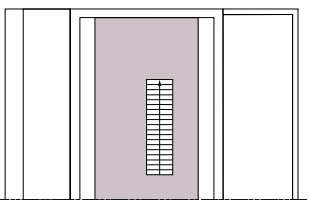
Réf. Article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation



! L'épaisseur des cloisons et murs intérieurs ainsi que les cages d'escalier sont déduites.



SURFACE HABITABLE
DU REZ-DE-CHAUSSÉE



SURFACE HABITABLE
DE L'ÉTAGE

Pôle Particuliers

Guides

Collection Permis de Construire et Déclaration Préalable
Guides des autorisations pour maison individuelle

- Les surfaces
- Quelle autorisation ?
- Les pièces constitutives du dossier

79

Deux-Sèvres

C | a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement



Maison du Département

Mail Lucie Aubrac

CS 58880

79028 NIORT Cedex

contact : 05 49 28 06 28 - caue@caue79.fr

www.caue79.fr

2019 © Sauf mention particulière, l'ensemble des documents et photos est la propriété du CAUE 79. Leur diffusion est soumise à conditions.