Fiche pratique : Comprendre et calculer les surfaces

EMPRISE AU SOL (Article R.420-1 Code de l'urbanisme)

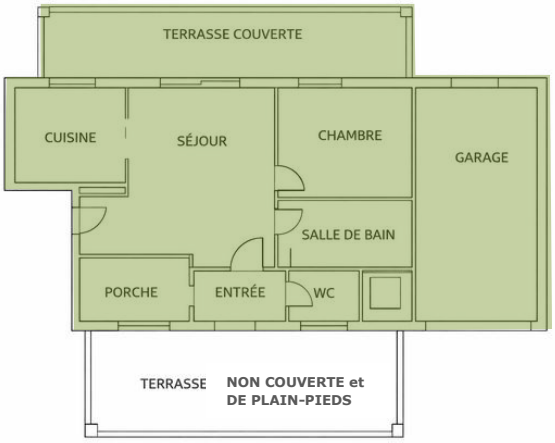
= « projection au sol de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Inclus

- Bâtiments principaux, annexes et dépendances
- **Épaisseur des murs extérieurs**,
- Débords et surplombs (sauf les débords de toiture et marquises, non soutenus par des poteaux) comme les balcons, et tout autre élément soutenu par des poteaux (pergolas…)
- **Terrasses surélevées ou couvertes**, porches, garages fermés (indépendants ou accolés à la construction), **piscines enterrées**, escaliers extérieurs ou toute autre construction sur le terrain…

Exclus

- Surface de plancher des étages
- Cours, jardins, espaces de stationnement
- Débords de toiture (bandeaux, corniche) et marquises non soutenues par des poteaux,
- Terrasses de plain-pied (non surélevées).



SURFACES DE PLANCHER (Article R.111-22 Code urbanisme)

Définition générale

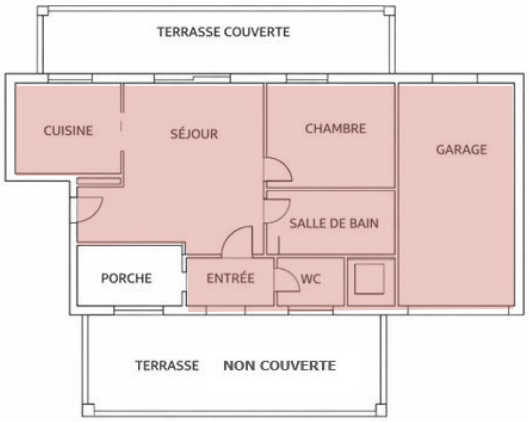
= somme des surfaces de chaque niveau d'une construction qui sont closes, couvertes, et calculée à partir du nu intérieur des façades de la construction (sans les murs extérieurs).

Il y a la surface taxable qui sert de calcul à la taxe d'aménagement et la surface de plancher prise en compte dans les autorisations d'urbanisme.

Surface taxable

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du **nu intérieur** des façades après déduction :

- ✓ Epaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- ✓ Vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- ✓ Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inferieure ou égale à 1,80 mètre ;



Pour calculer le montant de la taxe d'aménagement, un simulateur est disponible : simulateur TA

(https://www.impots.gouv.fr/simulateur-des-taxes-urbanisme)

Surface de plancher de l'autorisation d'urbanisme

Surface taxable de laquelle il faut déduire :

- ✓ Surfaces bâties affectées au stationnement des véhicules motorises ou non,
- ✓ Surfaces des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

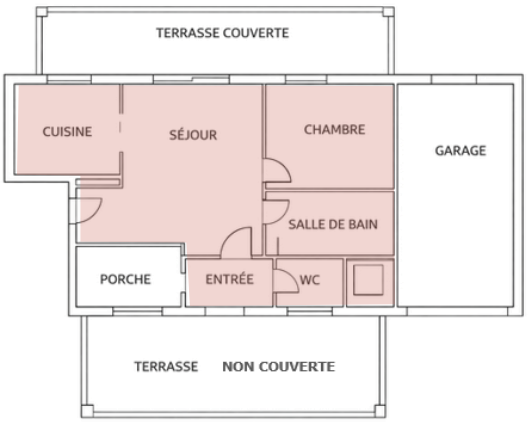
Pour des bâtiments autres que des habitations individuelles

- ✓ *Surfaces des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- ✓ *Surfaces des caves ou des celliers, annexes à des logements, des lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- ✓ *Surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

= Surface de plancher

A noter : Les éléments suivants restent à comptabiliser dans le calcul :

- ✓*Les conduits de cheminée et gaines*
- ✓*Les cloisons intérieures avec leurs embrasures de portes*
- ✓*La surface des placards et foyers de cheminée*
- ✓*Les locaux techniques, caves et celliers attenants dont la hauteur dépasse 1,80 mètre*
- ✓*Les combles non aménagés mais aménageable dont la hauteur dépasse 1,80 mètre*
- ✓*Les combles et sous-sols déjà aménagés*
- ✓*Les vérandas et ceci même si elles ne sont pas chauffées*



Pour calculer la surface de plancher à déclarer dans la demande d'urbanisme, fiche d'aide est disponible : Fiche SP

(https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2868)

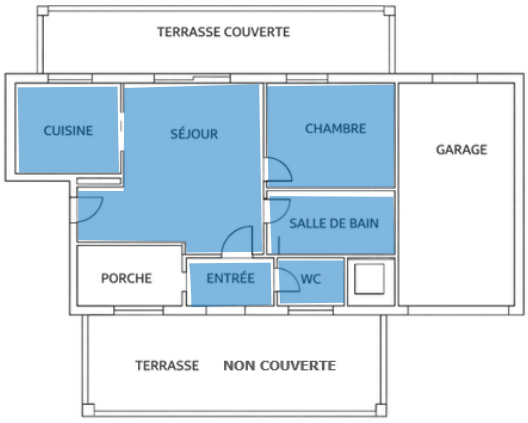
SURFACE HABITABLE (Article R.156-1 Code de construction et de l'habitation)

= surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par :

- les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers,
- les gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagées, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.



Surface loi Carrez

La loi Carrez définit le **calcul de la superficie privative** nécessaire à la vente d'un lot, ou d'une fraction de lot, **situé dans un immeuble en copropriété**.
= superficie des planchers des locaux clos et couverts d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.
Il n'est pas tenu compte *des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ni des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m².*

MAISON INTERCOMMUNALE DES PROJETS – 2 rue du 45ème Régiment de Transmissions 26200 MONTELIMAR
☎ 04.75.00.25.21 ✉ maisondesprojets@montelimar-agglo.fr

Mise à jour : 26/10/2026