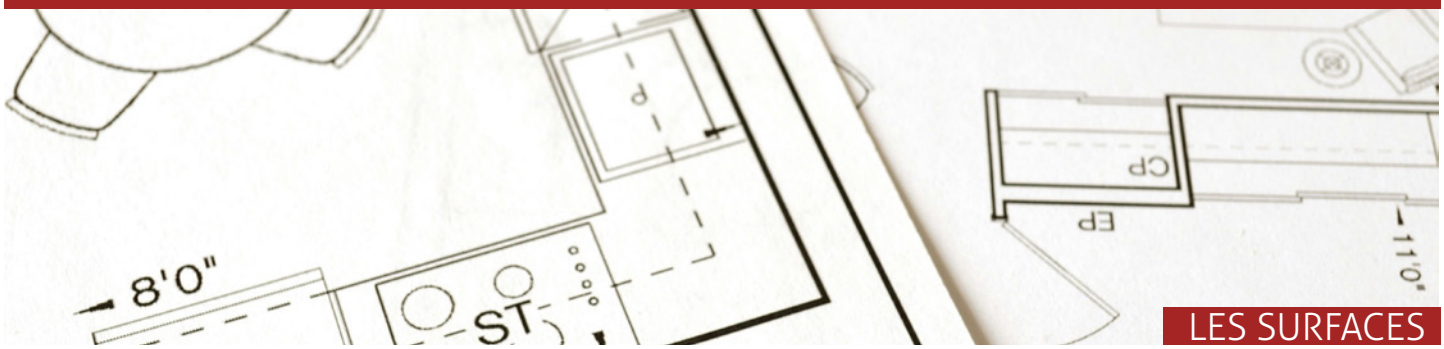


COMPRENDRE LES SURFACES

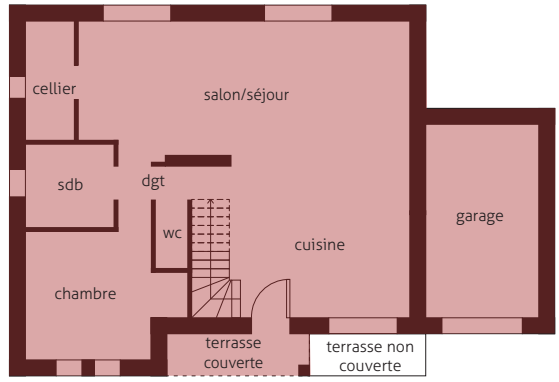
L'**emprise au sol**, la **surface de plancher**, la **surface habitable** et la **surface taxable** sont autant de surfaces définies par le Code de l'Urbanisme.
Ce sont les mesures de référence qui permettent de quantifier les droits à construire, de déterminer quelles sont les autorisations nécessaires ou si le recours à un architecte est obligatoire.

L'EMPRISE AU SOL

L'**emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol.

Cependant, les ornements et les marquises en sont exclus. Les avancées de toiture qui ne sont pas soutenues par des poteaux en sont également exclues.
Les aires de stationnement extérieures non couvertes ou les terrasse qui sont au même niveau que le terrain naturel et sans fondations profondes sont exclues de l'emprise au sol.

Le calcul de l'emprise au sol est identique qu'il s'agisse d'une maison ou d'un immeuble collectif.



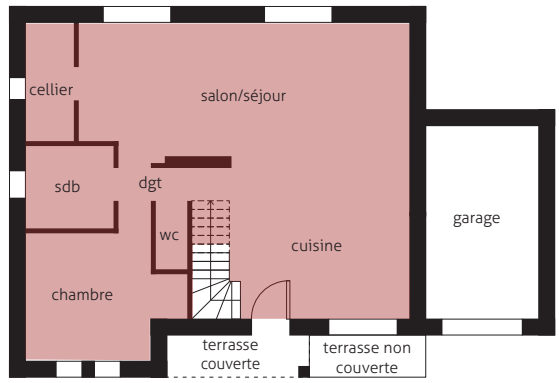
Emprise au sol

LA SURFACE DE PLANCHER

La **surface de plancher** permet de déterminer le type d'autorisation d'urbanisme exigé pour votre projet. Elle permet également de savoir si vous devez avoir recours à un architecte.

La surface de plancher est la somme des surfaces de tous les niveaux **clos et couverts**, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs extérieurs.

Cette surface s'obtient après déduction des éléments suivants :
- _ Vides et trémies
- _ Surfaces au sol dédiées au stationnement
- _ Surface au sol des combles non aménageables



Surface de plancher

Jura c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

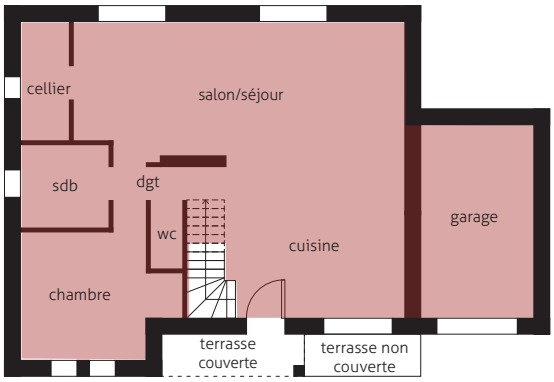
LA SURFACE TAXABLE

La surface taxable est un élément qui permet de calculer la taxe d'aménagement (TA) due pour toutes opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments soumises à autorisations d'urbanisme.

La surface taxable est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, **y compris** les combles, les caves, et les stationnements.

Cette surface s'obtient après déduction des éléments suivants :

_ Vides et trémies
_ Épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtre donnant sur l'extérieur.



Surface taxable

/

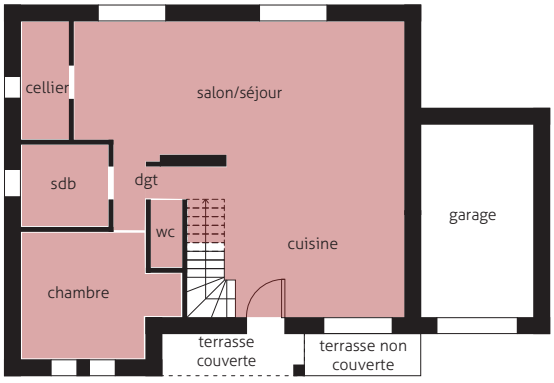
LA SURFACE HABITABLE

La **surface habitable** est une notion de droit immobilier. Elle n'est pas utilisée pour les autorisations d'urbanisme.

Cette surface s'obtient après calcul de la surface de plancher totale et après déduction des éléments suivants :

_ Murs, cloisons
_ Marches et cages d'escaliers,
_ Gaines
_ Embrasures de portes et fenêtres
_ Combles aménagées, cave, sous-sols, garage,
_ Terrasse, loggias, balcons, véranda.

Ainsi, la surface habitable correspond à la surface réelle dans laquelle nous vivons au quotidien.



Surface habitable

RÉFÉRENCES

_ Code de l'urbanisme : article R420-1
_ Code de l'urbanisme : article R111-22
_ Code de la construction et de l'habitation : article R156-1
_ Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions