

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Surface de plancher, emprise au sol et surface taxable d'une construction : quelles sont les règles de calcul ?

Vous souhaitez calculer la **surface de plancher**, l'**emprise au sol** ou la **surface taxable** de votre construction. À quoi servent ces différentes surfaces ? Nous vous expliquons.

Autorisations d'urbanisme

La surface de plancher a plusieurs fonctions. Elle se calcule en appliquant des déductions différentes selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un immeuble collectif.

À quoi sert 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 recourir à un architecte.

Elle sert aussi à vérifier si votre projet **respecte les règles d'urbanisme** de votre commune. En effet, le plan local d'urbanisme (PLU) peut fixer des limites de surface et de hauteur de construction.

Pour les connaître, vous pouvez contacter le service de l'urbanisme de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Comment se calcule la surface de plancher ?

La surface de plancher se calcule différemment entre une maison et un immeuble collectif :

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, **clos et couvert**, dont la **hauteur sous plafond** est **supérieure à 1,80 m**, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

La surface de plancher s'obtient après **déduction des surfaces suivantes** :

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

Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)

Surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

Surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)

Surfaces au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Vous devez également déduire l'épaisseur des **matériaux isolants**.

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, **clos et couvert**, dont la **hauteur sous plafond** est **supérieure à 1,80 m**, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

La surface de plancher s'obtient après **déduction des surfaces suivantes** :

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

Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)

Surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

Surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)

Surfaces au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

Surfaces au sol des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (y compris les locaux de stockage des déchets)

Surfaces au sol des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vous devez déduire également l'épaisseur des **matériaux isolants**.

Pour vous aider à calculer la surface de plancher de votre construction, vous pouvez vous servir d'une méthode de calcul :

- Méthode de calcul de la surface de plancher

L'emprise au sol a plusieurs fonctions. Son mode de calcul est identique qu'il s'agisse d'une maison ou d'un immeuble collectif.

À quoi sert l'emprise au sol ?

L'emprise au sol permet de déterminer le **type d'autorisation d'urbanisme** exigé pour votre projet.

Elle permet aussi de vérifier si votre projet **respecte les règles d'urbanisme** de votre commune. En effet, le plan local d'urbanisme (PLU) peut fixer des limites de surface de construction.

Pour les connaître, vous pouvez contacter le service de l'urbanisme de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Comment se calcule l'emprise au sol ?

L'emprise au sol est la **projection verticale du volume de votre 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 tels que les reliefs qui se trouvent sur votre façade et les marquises sont exclus. Les avancées de toiture dans le vide, c'est-à-dire lorsqu'elles ne sont pas soutenues par des poteaux ou des avancées telles que des moulures ou des ornements, sont également exclues.

Une aire de stationnement extérieure non couverte ou une terrasse qui est au même niveau que le terrain naturel et sans fondations profondes sont exclues de l'emprise au sol.

La surface taxable conditionne le montant de votre taxe d'aménagement. Elle se calcule en appliquant des déductions.

À quoi sert 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 taxe d'aménagement est un impôt local perçu par la commune, le département et, en Île-de-France, par la région.

Cet impôt sert principalement à financer les équipements publics (réseaux, voiries) nécessaires aux futures constructions et aménagements.

Comment se calcule la surface taxable ?

La **surface taxable** est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades, y compris les combles, les caves, et les stationnements. Les surfaces suivantes sont déduites :

Épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Vides et trémies des escaliers et ascenseurs

Surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

À savoir

Certaines installations et aménagements ont une valeur forfaitaire pour le calcul de la TA :

Emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs

Emplacements des habitations légères de loisirs

Piscines

Éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres

Panneaux photovoltaïques au sol

Aires de stationnement.

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter votre centre départemental des impôts fonciers :

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Questions – Réponses

- Dans quel cas doit-on recourir à un architecte ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Autorisations d'urbanisme

Pour en savoir plus

- Définition et calcul de la surface de plancher
Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- Pour des renseignements sur la surface taxable et la taxe d'aménagement :
Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Méthode de calcul de la surface de plancher
Simulateur

Et aussi...

- Autorisations d'urbanisme

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : article L111-14
Définition de la surface de plancher
- Code de l'urbanisme : article R111-22
Dédutions de la surface de plancher
- Code de l'urbanisme : article R*420-1
Définition de l'emprise au sol
- Code général des impôts – Article 1635 quater H
Définition de la surface taxable
- Code général des impôts : article 318 J de l'annexe II
Dédutions de la surface taxable
- Code général des impôts : article 1635 quater J
Valeur forfaitaire des installations et aménagements
- Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions