



direction  
départementale  
des Territoires  
de l'Oise

# Note ADS

## La surface de plancher



**Article R.111-22 du code de l'urbanisme** : «La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Pour déterminer la surface de plancher d'un projet, se reporter à la

## circulaire du 3 février

## 2012

relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher (non parue au JORF).

### **Définitions**

#### Notion de plancher :

Sont prises en compte les surfaces de plancher, mesurées au-dessus des plinthes, de tous les niveaux : les rez-de-chaussée et tous les étages, tous les niveaux intermédiaires tels que les mezzanines, les combles et sous-sol, aménageables ou non. La nature et la consistance du plancher considéré n'entrent pas en ligne de compte (ex : terre battue dans une buanderie ou un sous-sol, ou graviers...). La surface de la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur constituent de la surface de plancher.

**Sont exclues de la surface**, les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, les bassins (notamment ceux des piscines ou les bassins de décantation), les canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos...), les marches et paliers intermédiaires d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès intérieures.

#### Notion de surface «close et couverte» :

Toute construction ou élément de construction (situé en saillie, de type oriel, ou à l'intérieur du gros œuvre, en rez-de-chaussée, étage ou sous-sol), doté de systèmes de fermeture

(couverture de la toiture et menuiseries extérieures posées), les surfaces des niveaux non fermés en permanence dès lors qu'un obstacle est mis au passage ou à la circulation, indépendamment du caractère totalement hermétique et étanche du système de fermeture installé (ex : local doté d'un dispositif technique permettant l'installation d'éléments de fermeture, comme les locaux dont la fermeture est assurée par le biais d'une grille ou de tout dispositif amovible).

**Sont exclus** : les toitures terrasses, balcons et loggias de la surface de plancher et est considéré comme non clos et tout niveau d'une construction dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison soit de l'absence totale ou partielle de mur de façade, soit de l'existence d'un muret, garde-corps, garde-fou ou parapet d'une hauteur inférieure à la hauteur sous plafond, soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation de type galerie. Ces espaces sont véritablement ouverts puisqu'ils ne sont pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires soumis à autorisation ou déclaration.

Notion de nu intérieur des constructions : Elle ne prend pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre), ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants, les vides dans le cas des murs capteurs ou Trombe ou encore les piliers isolés dans les murs périphériques.

Notion de façade : Il s'agit de l'ensemble des murs ou parois de pourtour, pignons inclus. Sont ainsi concernés tous les murs extérieurs d'une construction (par exemple, ses 4 côtés lorsqu'elle est rectangulaire ou carrée), y compris les murs mitoyens ou accolés à une autre construction ou encore les murs donnant sur un patio intérieur non couvert. Il en est également ainsi lorsqu'une demande de permis concerne la construction de plusieurs maisons accolées.

### **Les déductions**

L'épaisseur des murs : Lorsqu'un niveau constitutif de surface de plancher est doté de portes et/ou fenêtres donnant sur l'extérieur, la surface, au niveau des embrasures des ouvertures, doit être mesurée dans le prolongement du nu intérieur du mur de façade, c'est-à-dire, sans prendre en compte l'épaisseur de celui-ci.

Les vides et trémies d'escaliers : Tous les vides, notamment ceux occasionnés par les mezzanines, les puits de lumière, les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charge.

Les hauteurs inférieures à 1,80 m : Les locaux ou parties de locaux qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures ou égales à 1,80 m . Dans les combles, la hauteur se mesure soit sous plafond, soit sous toiture, c'est-à-dire, à partir de la face interne de la toiture (sans prendre en compte ni l'épaisseur des tuiles, ni celle des matériaux isolants, etc.). Au droit des fenêtres de toit, la hauteur est mesurée sans prendre en compte l'épaisseur de la toiture au niveau de leur embrasure.

Les piscines couvertes : À toiture amovible ou non, la margelle, la terrasse ou le dallage entourant le bassin constituent de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 m. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de la SP.

Aires de stationnement et de manœuvre : Les surfaces effectivement destinées au stationnement des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules automobiles ou de caravanes, remorques, bateaux, avions, deux roues (vélos ou motos), voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite... Outre les aires de stationnement proprement dites, sont également déduites les rampes d'accès, les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement, les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

Les sas de sécurité sont assimilés aux rampes d'accès et déduits de la SP, qu'elles soient ou non à caractère commercial et quel que soit leur niveau dans une construction (sous-sol, rez-de-chaussée ou étage) ou qu'il s'agisse d'une construction isolée (de type parking en silo par exemple).

**À noter** que constituent de la SP toutes les surfaces non exclusivement destinées au stationnement de véhicules tels que les locaux de stockage ou réserves de matériaux ou produits liés aux véhicules, les lieux d'exposition de véhicules, les surfaces affectées à la réparation des véhicules ou les surfaces utilisées pour entreposer les véhicules à

réparer ou réparés en attente de leur réception par leur propriétaire, les surfaces destinées à entreposer des véhicules, neufs ou d'occasion, en attente de vente, de location ou de livraison.

Les combles non-aménageables : Les combles sont considérés comme non aménageables, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 m, uniquement soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial...), soit en raison de l'encombrement de la charpente. (sur la notion de combles aménageables, voir [CAA Lyon du 03/07/2012, n° 11LY01518](#)).

Les locaux techniques : Nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article [L. 231-1](#) du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets.

Les caves, celliers et annexes desservis par une partie commune : caves ou celliers des constructions collectives à usage d'habitation, quel que soit le niveau où ces locaux se trouvent, dès lors qu'ils sont desservis exclusivement par une partie commune, intérieure ou extérieure. Ils doivent être sans accès direct avec le logement et desservis par des parties communes à usage collectif (aires de circulation tels que les halls d'entrée, les couloirs ou les paliers, y compris les cours et aménagements extérieurs tels que pelouses, rampes d'accès...).

**À noter** que ne sont pas déductibles les caves ou celliers ayant un accès direct avec le logement auquel ils sont rattachés ainsi que les caves et celliers des maisons individuelles. Ainsi, la réalisation d'une cave de stockage enterrée de 35 m<sup>2</sup>, sur un terrain nu, créée de la SP et nécessite donc une autorisation d'urbanisme (réponse ministérielle n° [00941 du 20/09/2012](#)).

**Déduction forfaitaire de 10 % des logements collectifs desservis par des parties communes** : Ne concerne que les immeubles d'habitat collectif comprenant des parties communes intérieures à usage collectif : halls d'entrée, couloirs, paliers, etc.