

Plouër-sur-Rance
Côtes d'Armor

NOTIONS DE SURFACE DE PLANCHER ET D'EMPRISE AU SOL ET LE RECOURS OBLIGATOIRE A L'ARCHITECTE

1 - La définition de la surface de plancher

⇒ **La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**

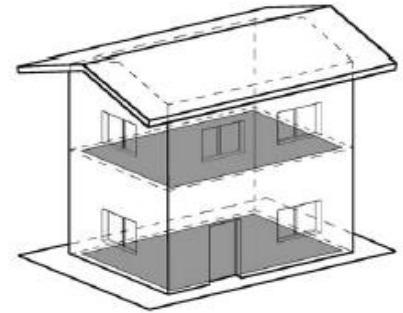
La notion de « clos et de couvert » implique que la construction comporte un système de fermeture (porte, fenêtre, grille, etc.) Ne sont donc pas à prendre en compte les balcons, les loggias, les terrasses car ce ne sont pas des surfaces closes et couvertes.

⇒ **La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades**

Désormais, la surface de plancher d'un niveau se calcule à partir du nu intérieur des murs de pourtour. Il ne faut plus tenir compte de l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non.

⇒ **Les surfaces à déduire**

- Les surfaces de plancher des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Les surfaces de plancher des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel et commercial
- Les surfaces de plancher d'une hauteur inférieure à 1,80 m



2 - La définition de l'emprise au sol

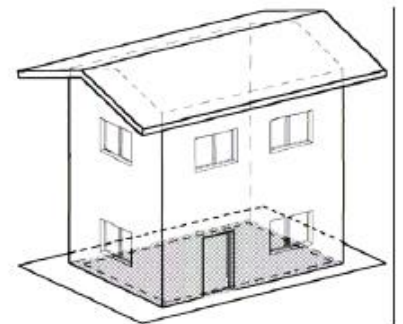
L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

⇒ **L'emprise au sol comprend donc :**

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les bassins de piscine

⇒ **Ne sont pas pris en compte :**

- les bandeaux, corniches et marquises
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



3 - Règles concernant les constructions neuves

Pour une construction dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher :
déclaration préalable

Dès que l'une ou l'autre des surfaces est supérieure à 20 m² : **permis de construire**

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun		En secteur protégé (1)	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)		
5 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration Préalable R421-9 a)		Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
20 m²				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ²	Permis de construire R421-1			

(1) secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1^{er} mars 2012.

4 - Règles concernant les extensions

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES (1) ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m ²
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)		Dispense R421-13	
5 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration Préalable R421-17 f)	
20 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ² ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m ²		Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
40 m²			
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m ²		Permis de construire R421-14 a)	

(1) Le cas des constructions agricoles n'est pas traité dans le présent tableau. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m² à compter du 1^{er} mars 2012.

5 - Le recours obligatoire à l'architecte

Illustration pour les constructions nouvelles de maisons individuelles

Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Obligation de recours à l'architecte
150 m ²	150 m ²	NON
170 m ²	150 m ²	NON
150 m ²	170 m ²	NON
180 m ²	170 m ²	OUI
170 m ²	180 m ²	OUI
180 m ²	180 m ²	OUI

Illustration générale pour l'extension d'une maison individuelle

Construction existante		Emprise au sol créée	Surface de plancher créée	Surface totale		DP ou PC	Obligation de recours à l'architecte
Emprise au sol	Surface de plancher			Emprise au sol	Surface de plancher		
En dehors de zones U de PLU/POS (ou PSMV)							
150 m ²	150 m ²	20 m ²	20 m ²	170 m ²	170 m ²	DP	NON
140 m ²	140 m ²	25 m ²	25 m ²	165 m ²	165 m ²	PC	NON
165 m ²	145 m ²	25 m ²	25 m ²	190 m ²	170 m ²	PC	OUI
145 m ²	165 m ²	25 m ²	25 m ²	170 m ²	190 m ²	PC	OUI
Dans les zones urbaines de PLU ou de POS (ou de PSMV)							
130	130	40	40	170	170	DP	NON
120	120	45	45	165	165	PC	NON
145	125	45	45	190	170	PC	OUI
125	145	45	45	170	190	PC	OUI