

Yves Goujon

Calcul des surfaces réglementaires

3^e édition

Surfaces fiscale, de plancher, habitable, utile, de vente, et emprise au sol

EDITIONS
LE MONITEUR

À jour
de la RE 2020

Sommaire

Introduction	7
Liste des sigles.....	9
Mode d'emploi.....	11
1. Surface fiscale	13
2. Surface de plancher dans le Code de l'urbanisme	43
3. Emprise au sol dans le Code de l'urbanisme.....	63
4. Surface habitable	81
5. Surface utile pour les bâtiments tertiaires, commerciaux et industriels dans le cadre de la RE 2020	99
6. Surface de vente	111
7. Champs d'application des différentes autorisations d'urbanisme.....	127
8. Annexes.....	153
Bibliographie – Références.....	157
Index	161
Table des matières	163

Introduction

En adoptant l'article 25 de la loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement, le Parlement a autorisé le gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'urbanisme afin « d'unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ».

Antérieurement à la réforme découlant de cette habilitation parlementaire, les surfaces utilisées dans le Code de l'urbanisme étaient la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON). Ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- la fiscalité de l'urbanisme ;
- la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

La SHON et la SHOB étaient également utilisées pour évaluer la surface des constructions dans le cadre d'autres législations, notamment le Code de la construction et de l'habitation, le Code de l'environnement et le Code général des impôts.

Ces notions étaient considérées comme datées, et beaucoup leur reprochaient un mode de calcul complexe et permettant de multiples possibilités d'optimisation : caves, sous-sols et emplacements dédiés au stationnement étaient notamment exclus du calcul de la SHON. De plus, la SHON dépendait en partie des aménagements intérieurs ; certaines maisons étaient ainsi délibérément construites avec un vaste garage, désigné comme tel sur la demande de permis, pour le transformer plus tard, parfois sans déclaration et donc sans taxe ni recours à architecte, en chambre ou en studio.

Une réforme s'imposait à l'évidence, et ce d'autant plus que la SHON était peu représentative de la surface des constructions et pénalisait le recours à des procédés écoresponsables. Or, force est de constater que les moyens mis en œuvre pour atteindre l'objectif d'unification et de simplification laissent perplexes !

Le premier texte à être adopté est issu de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010. Cet article a notamment créé une « surface de plancher » définie à l'article L. 331-10 du Code de l'urbanisme et destinée à être utilisée pour le calcul de la nouvelle taxe d'aménagement.

Il aurait été simple de consacrer cette nouvelle surface comme étant la nouvelle surface de référence dans le Code de l'urbanisme : il n'en a rien été.

Introduction

Cette surface de plancher « fiscale » avait en effet le défaut d'augmenter fortement la surface de plancher au regard de l'ancienne SHON en intégrant, en particulier, les garages. L'ordonnance n° 2011-1539 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme a donc adopté une autre définition de la « surface de plancher » (C. urb., art. L. 112-1), qui ressemble à la « surface fiscale » mais intègre un certain nombre de déductions.

Ces deux surfaces ne suffisaient toutefois pas, car la substitution de la surface de plancher à la SHOB et à la SHON a eu un impact sur la détermination du type d'autorisation nécessaire pour la réalisation de travaux. Il a donc fallu créer une nouvelle notion : l'emprise au sol, définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme, et qui est utilisée pour traiter le cas des constructions non constitutives de surface de plancher.

Bien évidemment, cette nouvelle emprise au sol ne doit pas être confondue avec l'emprise au sol définie dans les plans locaux d'urbanisme et qui répond à sa logique propre !

La réforme qui devait unifier et simplifier la définition des surfaces a donc abouti à créer deux surfaces de plancher et deux emprises au sol.

Cet ouvrage s'attache à décrire ces surfaces et emprises, mais il aurait été incomplet s'il ne présentait pas les autres surfaces utilisées dans l'acte de construire, à savoir :

- la surface habitable et ses variations « thématiques » (RE 2020, loi « Carrez », logement décent, logement locatif social) ;
- la surface utile des bâtiments tertiaires, qui sert de référence pour la RE 2020 ;
- ou encore la surface de vente des commerces, qui conditionne le passage en commission départementale d'aménagement commercial.

Ainsi, et afin de faciliter l'appropriation et la compréhension de cette réforme, ce mémento illustré présente une analyse détaillée de ces différentes notions de surfaces utilisées pour un même projet. Levant le maximum d'ambiguïtés, il adopte une approche pédagogique des dispositions réglementaires et s'appuie sur de multiples illustrations et commentaires.

Les différents intervenants de l'acte de construire auront à leur disposition un outil documentaire simple d'accès leur permettant de trouver à tout moment les réponses à leurs interrogations.

Mode d'emploi

Références réglementaires

Chapitre

Titre de la fiche

Numéro de la fiche

	Surface utile pour les bâtiments tertiaires, commerciaux et industriels	Fiche
Arrêté du 4 août 2021 Référence	Autres déductions (2/2)	5.10

Enfin, sont déductibles de la surface de plancher « brute » les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère. Ces locaux techniques correspondent aux chaufferies, aux locaux électriques ou aux locaux abritant les systèmes d'air conditionné, les machineries d'ascenseurs, les systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, les groupes électrogènes et autres transformateurs. Sont également concernés les locaux de sécurité incendie imposés par la réglementation dans les ERP et les IGH.

Par ailleurs, l'annexe I de l'arrêté du 4 août 2021 précise qu'un local à occupation passagère est un local qui, par destination, n'implique pas une durée de séjour > 30 min. C'est le cas par exemple des circulations, des salles de bain et de douche, et des cabinets d'aisance. En revanche, une cuisine ou un hall comportant un poste de travail ne sont pas considérés comme étant un local à occupation passagère.

■ Surfaces déductibles de la SU

109

Dispositions réglementaires

Recommandations, explications et commentaires de l'auteur.

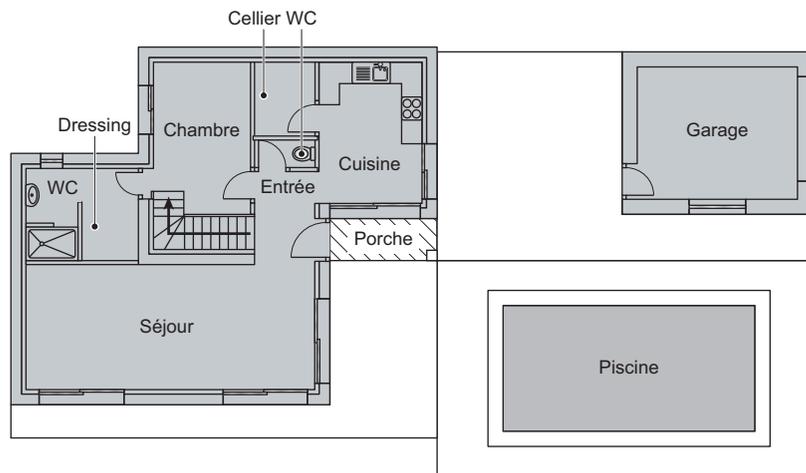
Attention, les évolutions réglementaires et les positions prises par les autorités compétentes peuvent venir modifier ces commentaires

**Emprise au sol
dans le Code de l'urbanisme**

3

Le critère d'emprise au sol regroupe en fait trois notions aux finalités distinctes :

- la première, définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme, sert à compléter la notion de surface de plancher pour déterminer le champ d'application des autorisations d'urbanisme. Elle est détaillée dans les fiches 3.03 à 3.07 ;
- la deuxième surface d'emprise, définie à l'article R. 431-2 du Code de l'urbanisme, est uniquement utilisée pour déterminer l'obligation de recours à un architecte pour le dépôt des permis de construire. Elle est expliquée dans la fiche 3.08 ;
- la troisième, prévue par l'article R. 151-39 du Code précité, est utilisée dans les PLU pour l'application de leurs règles. Elle est décrite dans les fiches 3.09 et 3.10.



- Emprise au sol au sens de l'article R. 420-1
- ▨ Emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 mais ne comptant pas le plus souvent comme emprise dans les PLU
- Emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 et comptant le plus souvent comme emprise dans les PLU

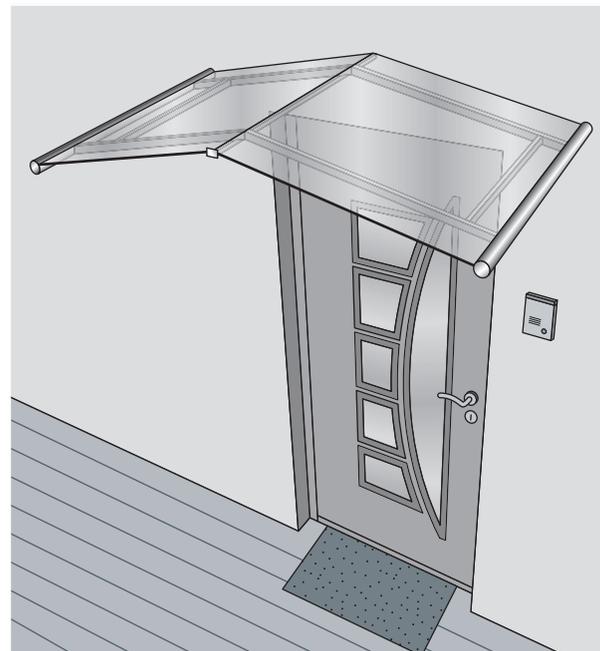
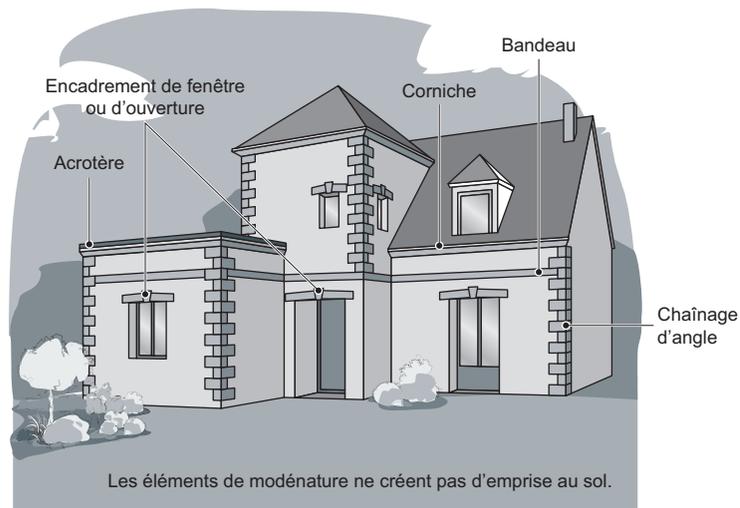
Éléments de modénature

Les modénatures, éléments de décor d'une façade (bandeaux et corniches, frontons, encadrements de baies, médaillons et frises) sont à exclure du calcul de l'emprise au sol. Soit notamment cités par la circulaire les bandeaux, corniches, acrotères, et génoises.

Marquises

Les marquises ne sont pas non plus constitutives d'emprise au sol.

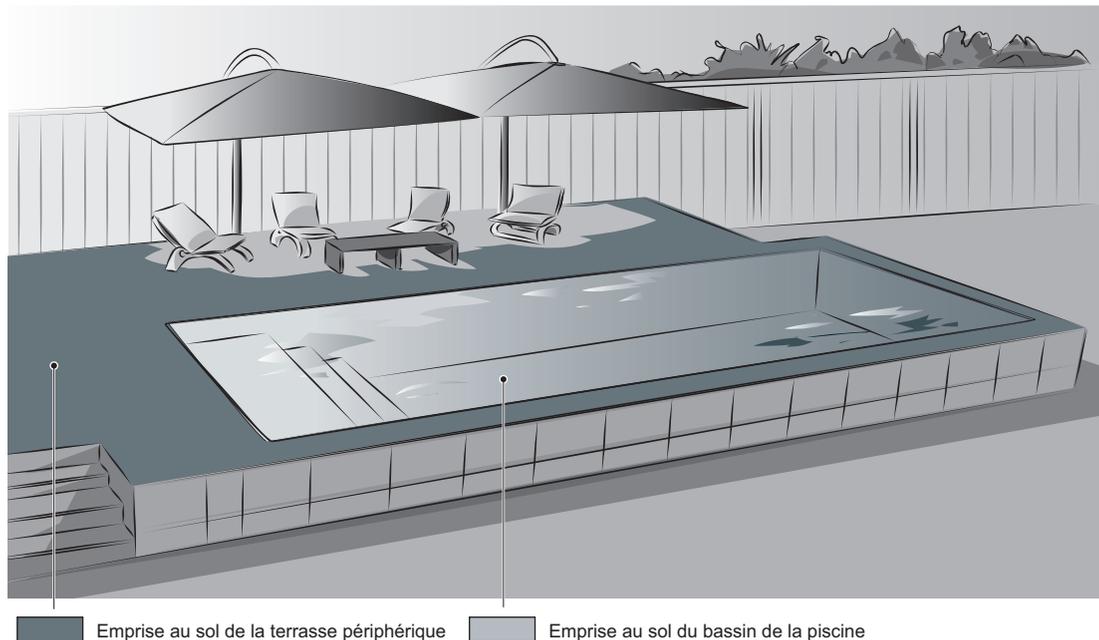
La notion réglementaire de marquise paraît inclure l'ensemble des auvents situés devant une porte ou un perron, qu'ils soient vitrés ou non, et quel que soit le matériau avec lequel ils sont réalisés.



Les bassins de piscines constituent de l'emprise au sol⁽¹⁾. Il en va de même pour les bassins de rétention.

Pour les piscines extérieures, une telle règle ne présente pas, le plus souvent, d'intérêt direct, car elles font l'objet de procédures spécifiques en fonction de la surface du bassin, mais sans rapport avec les règles de droit commun⁽²⁾.

La surface du bassin a néanmoins une influence dans le cas précis où la margelle ou l'espace périphérique constitue plus de 20 m² d'emprise au sol : le projet est alors soumis au dépôt d'un permis de construire, même si le bassin a une surface inférieure à 100 m².



(1) Intérieures ou non, couvertes ou non.

(2) C. urb., art. R. 421-1, R. 421-2, R. 421-9 et R. 421-11.

**Surface utile pour les
bâtiments tertiaires,
commerciaux et industriels
dans le cadre de la RE 2020**

5

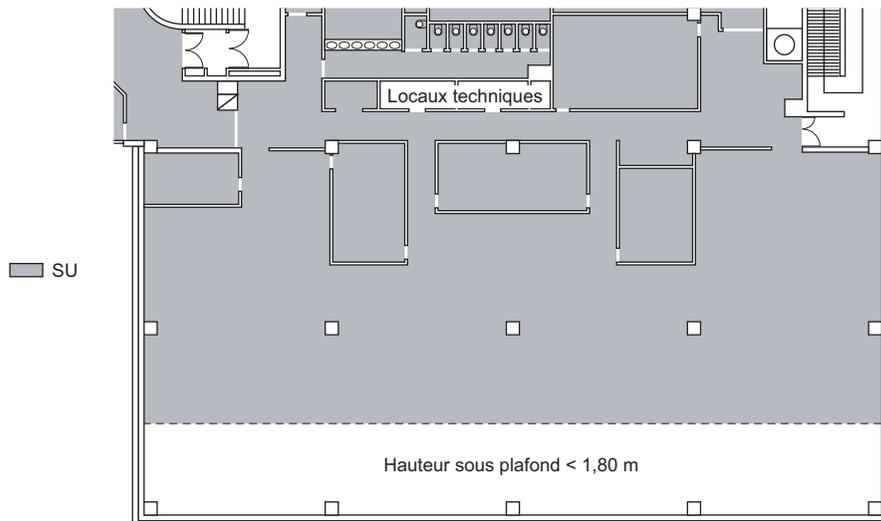
5.01

Définitions

Les textes régissant la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation utilisent comme surface de référence la surface utile (SU) du bâtiment. L'annexe I de l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du Code de la construction et de l'habitation donne une définition de la surface utile.

La surface utile d'un bâtiment à usage autre que d'habitation est la surface de plancher « brute » (fiche 5.02) construite des locaux soumis à la réglementation environnementale, qui, en utilisation normale, sont chauffés à une température supérieure à 12 °C ou refroidis à une température inférieure à 30 °C, après déduction des éléments suivants :

- les surfaces occupées par les murs, y compris l'isolation (fiche 5.03) ;
- les cloisons fixes prévues aux plans, et les poteaux (fiches 5.04) ;
- les marches et cages d'escalier (fiche 5.05) ;
- les gaines (fiche 5.06) ;
- les ébrasements de portes et de fenêtres (fiche 5.07) ;
- les parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (fiche 5.08) ;
- les parties du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou auxquelles s'arrêtent les trémies des ascenseurs, monte-charges, conduits de fumée ou de ventilation (fiche 5.09) ;
- les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère (fiche 5.10).



Arrêté du 4 août 2021

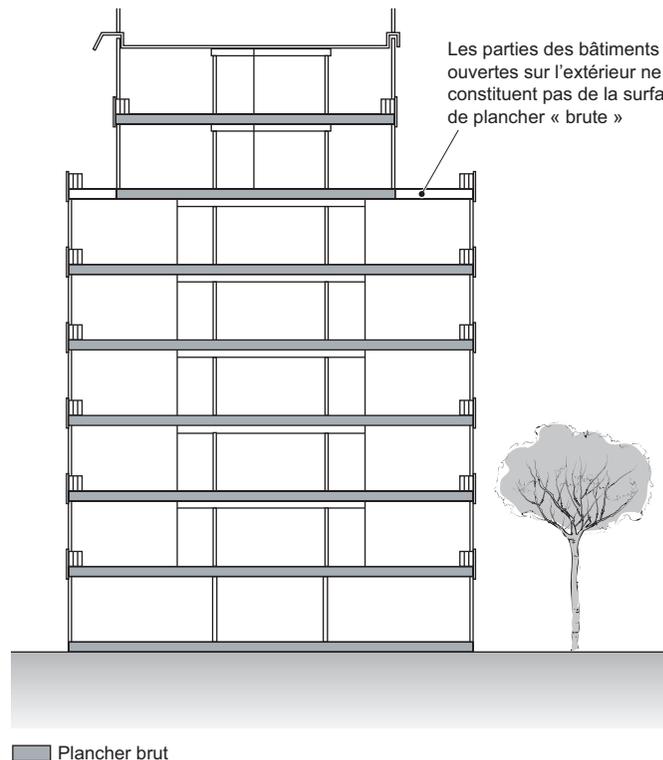
Référence

Surface de plancher « brute »**5.02**

La notion de plancher « brut » utilisée dans le cadre de la SU comprend les surfaces de plancher mesurées au-dessus des plinthes de tous les niveaux :

- les rez-de-chaussée ;
- tous les étages ;
- les niveaux intermédiaires tels que les mezzanines, les combles et les sous-sols, aménageables ou non.

Ne sont pas compris dans cette surface les locaux qui ne sont pas soumis à la réglementation environnementale (voir domaine d'application de la RE 2020 [fiche 5.01]).



Arrêté du 4 août 2021

Référence

Autres déductions (2/2)

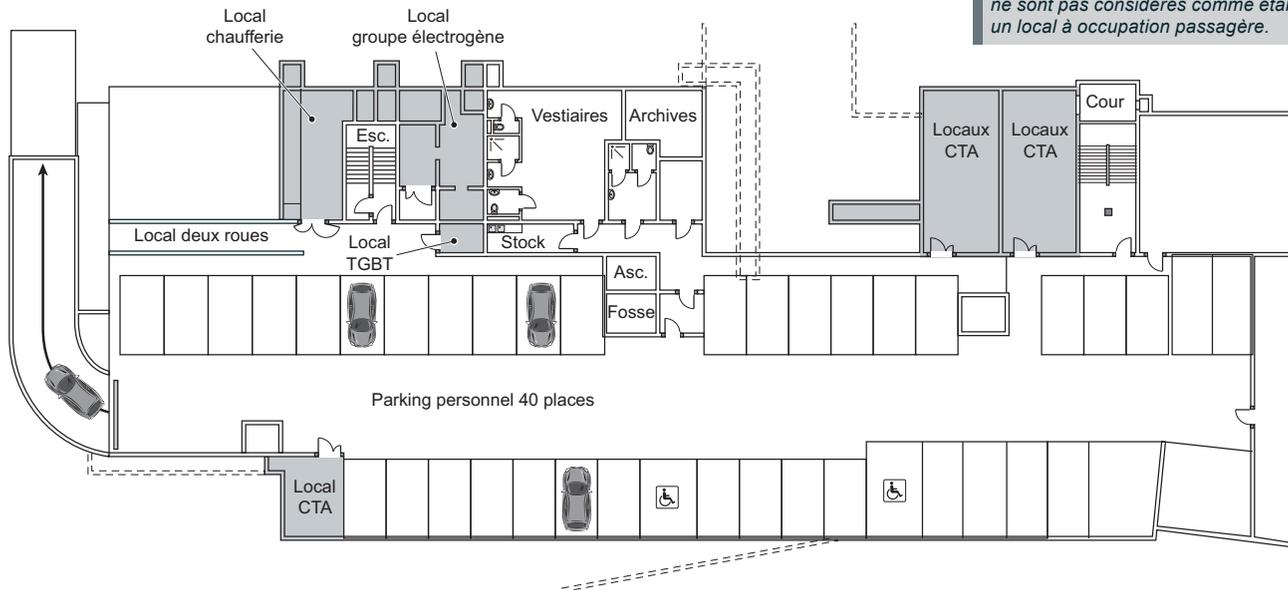
5.10

Enfin, sont déductibles de la surface de plancher « brute » les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement général du bâtiment et à occupation passagère.

Ces locaux techniques correspondent aux chaufferies, aux locaux électriques ou aux locaux abritant les systèmes d'air conditionné, les machineries d'ascenseurs, les systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, les groupes électrogènes et autres transformateurs.

Sont également concernés les locaux de sécurité incendie imposés par la réglementation dans les ERP et les IGH.

Par ailleurs, l'annexe I de l'arrêté du 4 août 2021 précise qu'un local à occupation passagère est un local qui, par destination, n'implique pas une durée de séjour > 30 min. C'est le cas par exemple des circulations, des salles de bain et de douche, et des cabinets d'aisance. En revanche, une cuisine ou un hall comportant un poste de travail ne sont pas considérés comme étant un local à occupation passagère.



■ Surfaces déductibles de la SU

Table des matières

Sommaire.....	5
Introduction	7
Liste des sigles.....	9
Mode d'emploi.....	11
1. Surface fiscale.....	13
1.01 Taxe d'aménagement	14
1.02 Définition de la surface de plancher taxable	15
1.03 Notion de plancher : éléments constitutifs	16
1.04 Notion de plancher : non déductibilité des murs intérieurs	17
1.05 Notion de plancher : éléments à exclure	19
1.06 Clos et couvert.....	20
1.07 Nu intérieur.....	22
1.08 Façades	24
1.09 Embrasure de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur	26
1.10 Vides et trémies	27
1.11 Surfaces de plancher sous hauteur de plafond $\leq 1,80$ m.....	28
1.12 Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules	32
1.13 Changement de destination	33
1.14 Piscines extérieures	34
1.15 Stationnements extérieurs ou non clos.....	35
1.16 Redevance d'archéologie préventive.....	36
1.17 Volet fiscal des demandes d'autorisation d'urbanisme.....	37

Table des matières

2. Surface de plancher dans le Code de l'urbanisme	43
2.01 Contexte réglementaire	44
2.02 Méthode de calcul.....	46
2.03 La surface de plancher comme unité de mesure de référence	47
2.04 Surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules	50
2.05 Combles non aménageables.....	52
2.06 Combles aménageables.....	53
2.07 Locaux techniques.....	54
2.08 Caves et celliers annexes à des logements desservis par une partie commune..	56
2.09 Surface de 10 % pour les logements desservis par des parties communes intérieures.....	58
2.10 Récapitulatif comparé des surfaces taxables et des surfaces de plancher.....	61
3. Emprise au sol dans le Code de l'urbanisme.....	63
3.01 Trois notions différentes	64
3.02 Autorisations d'urbanisme – Définition.....	65
3.03 Autorisations d'urbanisme – Murs extérieurs et garages.....	66
3.04 Autorisations d'urbanisme – Débords et surplombs	68
3.05 Autorisations d'urbanisme – Éléments de modénature et marquises.....	70
3.06 Autorisations d'urbanisme – Bassins de piscine.....	71
3.07 Autorisations d'urbanisme – Surfaces spécifiques	72
3.08 Obligation de recours à architecte – Définition	74
3.09 PLU – Définition pouvant être donnée dans le règlement	75
3.10 PLU – Définitions jurisprudentielles.....	76
3.11 Comparaison des différentes surfaces.....	77

4. Surface habitable.....	81
4.01 Définition	82
4.02 Surface de plancher construite.....	83
4.03 Murs et cloisons, embrasures de portes et fenêtres	84
4.04 Marches et cages d’escaliers	85
4.05 Gaines	86
4.06 Combles non aménagés	87
4.07 Caves et sous-sols	88
4.08 Remises et garages.....	89
4.09 Terrasses, loggias et balcons.....	90
4.10 Séchoirs extérieurs au logement	91
4.11 Vérandas	92
4.12 Volumes vitrés prévus à l’article R. 155-1 du CCH.....	93
4.13 Locaux communs et autres dépendances des logements	94
4.14 Parties des locaux d’une hauteur inférieure à 1,80 m	95
4.15 Surface habitable et surface « Carrez »	96
4.16 Surface habitable et surface spécifique « logement décent »	97
4.17 Surface habitable et logements à usage locatif financés avec l’aide de l’État.....	98
5. Surface utile pour les bâtiments tertiaires, commerciaux et industriels dans le cadre de la RE 2020	99
5.01 Définitions.....	100
5.02 Surface de plancher « brute »	101
5.03 Murs extérieurs	102
5.04 Cloisons et poteaux.....	103
5.05 Marches et cages d’escalier.....	104

Table des matières

5.06	Gaines	105
5.07	Ébrasements de portes et de fenêtres	106
5.08	Parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.....	107
5.09	Autres déductions (1/2).....	108
5.10	Autres déductions (2/2)	109
6.	Surface de vente.....	111
6.01	Définition	112
6.02	Surfaces constitutives de SV : surfaces affectées à la circulation de la clientèle ..	113
6.03	Surfaces constitutives de SV : surfaces affectées à l'exposition des marchandises ..	114
6.04	Surfaces constitutives de SV : surfaces affectées au paiement	116
6.05	Surfaces constitutives de SV : surfaces affectées à la circulation du personnel....	117
6.06	Surfaces constitutives de SV : chapiteaux.....	118
6.07	Surfaces constitutives de SV : ateliers de montage.....	119
6.08	Surfaces exclues de la SV : mails des centres commerciaux.....	120
6.09	Surfaces exclues de la SV : sas d'entrée des magasins	121
6.10	Surfaces exclues de la SV : ateliers d'entretien, de préparation, de fabrication ...	122
6.11	Surfaces exclues de la SV : surfaces de réserve et locaux techniques.....	123
6.12	Surfaces exclues de la SV : aires de stationnement	124
6.13	Commerces ne créant pas de la surface de vente	125
7.	Champs d'application des différentes autorisations d'urbanisme	127
7.01	Régimes applicables	128
7.02	Constructions neuves de droit commun	130
7.03	Constructions neuves – Habitations légères de loisirs.....	131
7.04	Constructions neuves – Éoliennes et centrales photovoltaïques	132

7.05	Constructions neuves – Constructions et installations créant moins de 5 m ² d'emprise au sol ou de surface de plancher autres que les éoliennes.....	133
7.06	Constructions neuves – Murs.....	134
7.07	Constructions neuves – Piscines.....	135
7.08	Constructions neuves – Châssis et serres de production.....	136
7.09	Constructions neuves – Lignes de distribution d'énergie électrique.....	137
7.10	Constructions neuves – Clôtures.....	138
7.11	Constructions neuves : cas spécifiques exclus du champ d'application du permis de construire.....	140
7.12	Travaux sur constructions existantes – Travaux d'extension.....	144
7.13	Travaux sur constructions existantes – Changements de destination.....	145
7.14	Travaux sur constructions existantes – Ravalements.....	147
7.15	Travaux sur constructions existantes – Modification de l'aspect extérieur.....	148
7.16	Travaux sur constructions existantes – Transformation d'une surface close en surface de plancher.....	149
7.17	Travaux sur constructions existantes – Autres travaux.....	150
7.18	Travaux sur constructions existantes – Travaux sur monuments historiques.....	151
8.	Annexes.....	153
8.01	Surfaces et volumes minimaux pour l'habitat de loisirs à gestion collective.....	154
8.02	Surfaces minimales, en secteurs groupé et diffus, des logements en accession financés à l'aide de prêts conventionnés.....	155
8.03	Normes dimensionnelles des logements-foyers locatifs financés avec l'aide de l'État.....	156
	Bibliographie – Références.....	157
	Index.....	161
	Table des matières.....	165

SOMMAIRE

- 1 Surface fiscale
- 2 Surface de plancher dans le Code de l'urbanisme
- 3 Emprise au sol dans le Code de l'urbanisme
- 4 Surface habitable
- 5 Surface utile pour les bâtiments tertiaires, commerciaux et industriels dans le cadre de la RE 2020
- 6 Surface de vente
- 7 Champs d'application des différentes autorisations d'urbanisme
- 8 Annexes

MÉMENTO *illustré*

La réglementation comporte de multiples surfaces de référence nécessaires au montage de projets de construction. Résultant de nombreux textes officiels, voire de la jurisprudence, leur calcul est indispensable dans toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Cet ouvrage présente une analyse détaillée des surfaces utiles à un projet :

- la surface fiscale, assiette de calcul de la taxe d'aménagement ;
- la surface de plancher, référence pour l'application des règles d'urbanisme ;
- l'emprise au sol, qui permet de déterminer les seuils de soumission à autorisation d'urbanisme ;
- la surface habitable et ses variations « thématiques » (RE 2020, loi « Carrez », logement décent, logement locatif social) ;
- la surface utile des bâtiments tertiaires, qui sert de référence pour la RE 2020 ;
- la surface de vente utilisée en urbanisme commercial.

Des tableaux synthétiques présentent les champs d'application des différentes autorisations d'urbanisme, tandis qu'en annexes sont données les surfaces minimales à respecter pour les logements.

Cette troisième édition prend en compte les modifications de la surface fiscale, de l'obligation de recours à un architecte, ainsi que les modifications induites par la RE 2020 sur les surfaces habitables. La notion de surface utile autre que d'habitation y est également définie.

Adoptant une approche pédagogique en s'appuyant sur de nombreuses illustrations et commentaires, cet ouvrage est aussi bien un outil de travail pour les professionnels de l'urbanisme qu'une aide au calcul des surfaces pour les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre ou les particuliers.

Yves Goujon

Juriste, chargé d'études juridiques au sein de la direction de l'urbanisme de Toulouse Métropole, Yves Goujon est également formateur en droit de l'urbanisme. Il est l'auteur notamment de l'ouvrage *Comprendre simplement le droit de l'urbanisme*.



EDITIONS
LE MONITEUR