



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Surface de plancher d'une construction : quelles sont les règles de calcul ?

Vérfié le 15 avril 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La surface de plancher se calcule à partir de critères précis selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un immeuble collectif. La surface de plancher permet de connaître l'autorisation d'urbanisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>) requise pour son projet de travaux ou de construction.

L'emprise au sol (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15257>) est également déterminante.

⚠ Attention : la surface de plancher ne doit pas être confondue avec la surface privative des appartements de la loi Carrez. Celle-ci définit la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot lors de la vente ou de l'achat d'un bien en copropriété.

Maison

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, **dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.**

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

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 (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher 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)

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

Méthode de calcul de la surface de plancher

Ministère chargé de l'urbanisme

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=13409-1&cerfaFormulaire=13703>)

Immeuble collectif

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, **dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.**

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

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 (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher 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 de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>)
- 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

▲ Attention : en copropriété, dans certaines situations, une autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires est préalablement nécessaire avant tout travaux. C'est le cas notamment lors de travaux sur une **partie commune sur un usage privatif** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518>) (par exemple création d'une véranda sur une terrasse commune).

Pour vous aider à calculer la surface de plancher de votre bâtiment, vous pouvez vous aider d'une méthode de calcul.

Méthode de calcul de la surface de plancher

Ministère chargé de l'urbanisme

Accéder au simulateur

(<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=13409-1&cerfaFormulaire=13703>)

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : article R111-22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031721274/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031721274/)
Méthode de calcul
- Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions (PDF - 1.4 MB) [↗](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf)
(http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf)
Précisions sur la méthode de calcul

Services en ligne et formulaires

- Méthode de calcul de la surface de plancher [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42163) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R42163>)
Simulateur

Pour en savoir plus

- Définition et calcul de la surface de plancher [↗](https://www.inc-conso.fr/content/urbanisme-la-definition-et-le-calcul-de-la-surface-de-plancher) (<https://www.inc-conso.fr/content/urbanisme-la-definition-et-le-calcul-de-la-surface-de-plancher>)
Institut national de la consommation (INC)

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les Comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)