

Concevoir
son intérieur

Philippe Leblond

Line Andreu

Concevoir son intérieur

Agencer et organiser
toutes les pièces de sa maison

DUNOD



Vous trouverez tout au long de cet ouvrage des codes QR en dessous de longues adresses internet difficiles à recopier. Destinés à être lus par un smartphone (iPhone, Android, Windows Phone, etc.) ou une tablette internet via un lecteur de code-barres téléchargeable sur le marché d'applications correspondant, ces codes donnent directement accès aux sites internet qui leur sont liés. Vous pourrez alors consulter le site sur votre appareil mobile ou envoyer cette adresse directement sur votre ordinateur.

Conception de couverture : Hokus Pokus Créations

Maquette intérieure : Nord Compo

Illustrations intérieures : Raphaëlle Balazot

Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique

s'est généralisée dans les établissements

d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour

les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée. Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du

droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).



© Dunod, 2011, 2013, 2016, 2019

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

www.dunod.com

ISBN 978-2-10-079640-3

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Remerciements

À ma première relectrice, M.-P., pour sa patience,

à Mme Renaud, écrivain public (www.ecrirepourlesautres.com), pour son travail,

à Mme Zevaco-Fromageot, professeur de lettres classiques et membre de l'association Défense de la langue française (DLF), pour sa relecture,

à Mlle Tiphaine Paré et M. Defontaine pour leurs idées de dessin, aux architectes pour leur collaboration,

à l'éditeur pour sa confiance,

aux différentes entreprises, sociétés et associations qui apparaissent dans cet ouvrage pour leur aimable participation,

aux associations Défense de la langue française à Paris, EDEN à Colomiers, et à la Société protectrice des mots à Quétigny pour leur accueil chaleureux.

Table des matières

Une affaire de zonage 9

Avant de commencer 11

- Légitimité 12
- L'accessibilité 12
- La norme NF C 15-100 15
- Les normes ISO 16
- La surface de plancher 17
- Le permis de construire 19
- Les DTU à respecter 20

PENSER SA MAISON PIÈCE PAR PIÈCE

L'entrée 25

- Obligations légales 26
- Pourquoi une entrée ? 27
- L'équipement électrique 28

Le séjour 31

- Situation 32
- La luminosité naturelle 32
- Le chauffage 33
- L'équipement 34

La cuisine 39

- Les règles à respecter 40
- Les principes de conception 41
- L'équipement électrique et téléphonique 46
- L'équipement minimal 48
- L'équipement optionnel 52

Le cellier et la buanderie	57
■ Le cellier	58
■ La buanderie	59
Les chambres	65
■ Obligations légales	66
■ L'agencement	66
■ Le dressing	68
■ Le dimensionnement	68
■ La luminosité naturelle	70
■ L'équipement électrique et téléphonique	71
■ L'isolation	73
La salle de bain	75
■ Les obligations légales	76
■ L'agencement	77
■ Les ouvertures	79
■ Le chauffage	80
■ L'eau	80
■ L'équipement	85
■ L'électricité	93
■ La ventilation mécanique contrôlée	96
Les toilettes	101
■ Obligations légales	102
■ Où les placer ?	102
■ L'équipement	103
■ Le sol et les murs	105
■ L'isolation phonique	106
■ L'équipement électrique	106
■ Les problèmes rencontrés	107
Le couloir	113
■ Obligations légales	114
■ L'agencement	114
■ Le rangement	114
■ L'équipement électrique	115
Le garage	117
■ Obligations légales	118
■ La disposition	119
■ Le dimensionnement	120
■ Les ouvertures	125
■ L'équipement	127

RÉALISER LES PLANS DE SON INTÉRIEUR

La zone nuit.	133
■ La salle de bain	134
■ Les toilettes	140
■ Les chambres	144
■ Le couloir	147
■ Assembler les pièces de la zone nuit	148
La zone jour.	159
■ Le séjour	160
■ La cuisine	162
■ L'entrée	164
■ Le cellier	165
■ Le garage	166
■ Assembler les pièces de la zone jour	169
Les revêtements du sol au plafond.	173
■ Calcul des niveaux	174
■ Carrelage	175
■ Peintures, enduits et tapisseries	184
■ Les sols	186
Le chauffage et l'isolation.	189
■ Exploiter les ressources naturelles	190
■ Utiliser les énergies renouvelables	194
■ Utiliser les énergies traditionnelles	197
■ Chauffage central ou multiple	199
■ La réglementation thermique 2012	201
■ Le crédit d'impôt pour la transition énergétique	202
■ Les normes	203
Conclusion.	205

POUR ALLER PLUS LOIN

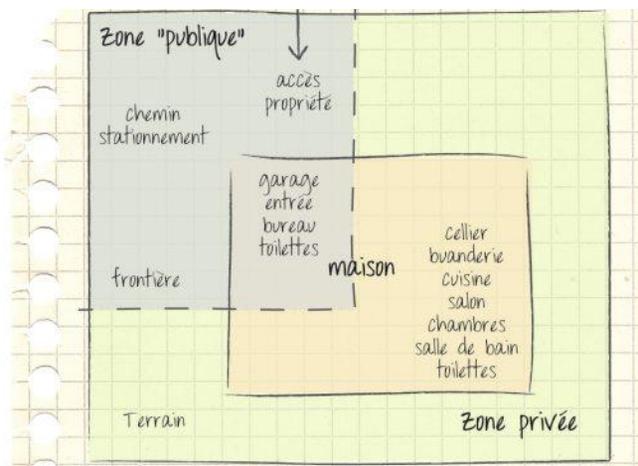
Cahier d'aide à la conception.	212
Dossier type de permis de construire.	219
Bibliographie et références.	227
Adresses utiles.	233
Index.	237
Crédits photographiques.	239

Une affaire de zonage

Occuper un logement implique des visites qui peuvent être amicales mais aussi professionnelles. Dans ce dernier cas, il faudra prévoir comment organiser l'espace selon cette double exigence et effectuer une répartition de la propriété en zones affectées à des usages particuliers : c'est le **zonage**.

Le plus astucieux est d'implanter votre maison de façon à permettre un découpage de la propriété en deux parties : l'une « publique » et l'autre privée. Cela présente l'avantage de pouvoir canaliser vos visiteurs selon vos affinités et de les recevoir convenablement.

Ce zonage nécessite de placer les pièces publiques d'un côté et les privées de l'autre avec pour seuls traits d'union des portes judicieusement placées à l'intérieur de votre bâtiment. À l'extérieur, l'orientation de la maison et l'accès à la propriété seront prépondérants pour déterminer ces deux zones. Parfois, une ou plusieurs haies peuvent être plantées pour marquer la séparation.



L'APPROCHE DE CET OUVRAGE

Cet ouvrage technique et détaillé doit vous permettre de concevoir une maison conforme à vos envies en évitant des erreurs grossières, dites « de débutant ».

Toute conception exigeant précision et calculs, vous y trouverez les rappels mathématiques indispensables ainsi que les prescriptions techniques, réglementaires et administratives qui doivent être respectées.

AVERTISSEMENT

Cet ouvrage n'a pas la prétention de remplacer les années d'études d'un architecte, il donne seulement quelques précisions qu'un néophyte doit savoir avant d'entreprendre une réalisation.

Il indique également les règles et les obligations contenues dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) qu'il convient de respecter.

Les architectes ayant pour fonction de concevoir, n'hésitez en aucun cas à les contacter et à leur faire corriger vos plans.





AVANT DE COMMENCER

Normes d'accessibilité, d'électricité, permis de construire... autant d'éléments essentiels à connaître avant de commencer.

Avant de poser la première pierre (ou la première brique), assurez-vous de respecter la réglementation en vigueur et d'avoir les outils nécessaires à la conception : plans et moyens de calcul.

ACCESSIBILITÉ

Ce texte ne s'applique pas pour une construction destinée à son propre usage (Art. R*111-18-4 du code de la construction et de l'habitation).

À PROPOS DE L'ARRÊTÉ DU 24 DÉCEMBRE 2015

L'arrêté du 24 décembre 2015 a été modifié par les décisions n° 397360 et 397361 du 22 février 2018 parues au JORF n° 0051 du 2 mars 2018 (NOR : CETX1805891S) :
– la définition de l'impossibilité d'accès précisée dans l'article premier a été supprimée ;
– les caractéristiques dimensionnelles d'un sas d'isolement ont été supprimées.

À PROPOS DE L'ARTICLE 16

L'article 16 a pour objet d'indiquer les dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur.

Légitimité

Parmi les obligations du code de la construction et de l'habitation, un logement individuel neuf réalisé sur un seul niveau doit comporter au moins :

- ▶ pour la **zone jour** :
 - une cuisine,
 - une pièce de vie (salon, séjour...).
- ▶ pour la **zone nuit** :
 - une chambre,
 - une salle d'eau,
 - un cabinet d'aisances avec une cuvette anglaise.

L'accessibilité

Mise en place le 1^{er} août 2006, les règles concernant l'accessibilité des locaux d'habitation collectifs et des maisons individuelles ont été revues et sont applicables à compter du 1^{er} avril 2016 à l'exception de l'article 16 d'application immédiate. **Que les habitations soient neuves ou à rénover, l'accessibilité s'applique intégralement.**

↓ Dispositions générales

C'est maintenant l'arrêté du 24 décembre 2015 (NOR : ETL1511145A) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction et paru au Journal officiel n° 300 du 27 décembre 2015 qui s'applique intégralement. Il fixe les dispositions pour l'application des articles R.* 111-18 à R.* 111-18-2 et R.* 111-18-4 à R.* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation. Les articles R.* 111-18-8 à R.* 111-18-10 du même code sont applicables pour les travaux sur bâtiments existants.

Les textes tiennent des difficultés engendrées par un handicap naturel ou accidentel et donnent les dispositions diverses pour :

- ▶ les cheminements extérieurs ;
- ▶ le stationnement automobile ;
- ▶ les accès aux bâtiments ;
- ▶ les circulations intérieures horizontales des parties communes ;
- ▶ les circulations intérieures verticales des parties communes ;
- ▶ les revêtements des sols, murs et plafonds des parties communes ;
- ▶ les portes et aux sas des parties communes ;
- ▶ les équipements et les dispositifs de commande et de service des parties communes ;
- ▶ l'éclairage des parties communes ;
- ▶ les caractéristiques de base des logements ;
- ▶ les escaliers des logements ;
- ▶ les caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être ;
- ▶ les balcons, terrasses et loggias ;
- ▶ l'adaptabilité de la salle d'eau ;
- ▶ les travaux modificatifs de l'acquéreur ;
- ▶ les logements à occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

↓ **Caractéristiques de base des logements**

À chaque niveau où se trouvent des logements, les circulations et les portes (d'entrée et/ou intérieures) doivent posséder les caractéristiques minimales d'accessibilité pour des personnes handicapées. Tous les dispositifs de commande doivent être facilement repérables et utilisables par ces personnes.

Une personne en fauteuil (dimensions normalisées de 0,45 × 1,25 m) doit pouvoir atteindre et pénétrer dans toutes les pièces de l'unité de vie quel que soit le niveau du logement.

Pour éviter de reprendre les caractéristiques de base dans chaque chapitre de ce livre, celles-ci sont précisées ici et sont applicables à chaque pièce de l'habitation sauf indication contraire :

- ▶ **circulation intérieure horizontale** : une largeur minimale de 0,90 m et utilisable en fauteuil pour atteindre toutes les pièces de l'unité de vie ;

L'ARTICLE 16

Dispositions relatives aux travaux modificatifs de l'acquéreur.

Pour permettre par des interventions limitées la remise du logement en l'état correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté, les travaux modificatifs de l'acquéreur permettant la réversibilité mentionnés au b du III de l'article R.* 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation et au b du IV de l'article R.* 111-18-6 respectent les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Le contrat de travaux modificatifs indique la nature des interventions nécessaires pour permettre la réversibilité du logement selon les règles décrites aux articles 11 à 15 du présent arrêté, en précisant notamment si une intervention sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond seront à réaliser dans le cadre de ces travaux de réversibilité, et ce sous peine de nullité du contrat.



ACCESSIBILITÉ : ACCÈS AU BÂTIMENT

- Le niveau d'accès principal au bâtiment doit être en continuité avec le cheminement extérieur accessible.
- Tout dispositif autorisant ou restreignant l'accès au logement doit être facilement repérable par contraste visuel et tactile, signalétique adaptée et placé en dehors d'une zone sombre.
- Une place adaptée doit permettre à un usager en fauteuil roulant de quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

- ▶ **espace de manœuvre de porte** : un devant la porte d'entrée ;
- ▶ **porte d'entrée** : une largeur nominale de 0,90 m, une largeur minimale du passage utile du vantail couramment utilisé de 0,83 m, une poignée facilement manœuvrable située à au moins 40 cm d'un angle rentrant ou d'un obstacle limitant le passage d'un fauteuil et une serrure à au moins 30 cm d'un angle rentrant ou d'un obstacle limitant le passage d'un fauteuil ;
- ▶ **porte intérieure** : une largeur nominale de 0,80 m, une largeur minimale du passage utile du vantail couramment utilisé de 0,77 m et permettre l'accès à toutes les pièces de l'unité de vie ;
- ▶ **poignée de porte** : facilement préhensible ;
- ▶ **ressaut dû au seuil d'une porte** s'il ne peut être évité : au moins un bord arrondi ou être muni d'un chanfrein et une hauteur maximale de 2 cm ;
- ▶ **dispositifs de commande** (dont les arrêts d'urgence, les poignées de fenêtre et de porte, les commandes de fermeture, etc.) : tous situés entre 0,90 et 1,30 m du sol et manœuvrables en position debout ou assise. Exception faite des ouvertures au-dessus d'un mobilier ou d'un équipement fixe si le système de ventilation est conforme à la réglementation en vigueur.
- ▶ **interrupteur de commande d'éclairage** : un à l'entrée de chaque pièce ;
- ▶ **prise de courant dans les pièces composant l'unité de vie** : une à proximité immédiate de la commande d'éclairage d'entrée de pièce et une placée à plus de 1,30 m du sol (option) ;
- ▶ **autres prises électriques** : au maximum à 1,30 m du sol sauf pour équipements fixes par nature (hotte, ballon d'eau chaude, etc.) ;
- ▶ **prises téléphone, antenne et autres imposées** : au maximum à 1,30 m du sol ;
- ▶ **escalier intérieur** : adapté aux déficients visuels, utilisable facilement par un handicapé, une largeur minimale de 0,80 m (attention : prendre en compte l'empiètement de la main courante si celui-ci est supérieur à 10 cm), une hauteur de marche maximale de 18 cm, une largeur de giron minimale de 24 cm, des nez de marche sans débords excessif par rapport à la contremarche, un éclairage artificiel supprimant toutes les zones d'ombre avec une commande à chaque niveau, une main courante si l'escalier est entre deux parois pleines et un garde-corps faisant office de main courante sur un côté sans paroi ;

- ▶ **ascenseur** : un emplacement réservé dès la conception du gros œuvre pour atteindre la chambre et la salle d'eau accessibles à un niveau différent ;
- ▶ **ouverture d'une porte automatique** : durée suffisante ;
- ▶ **système d'ouverture électrique** : un signal sonore et un signal lumineux ;
- ▶ **hauteur d'un dispositif de communication entre visiteur et occupant** : adaptée ;
- ▶ **déverrouillage électrique** : durée suffisante pour atteindre et ouvrir une porte avant son nouveau verrouillage ;
- ▶ **interphone** : obligatoirement associé à un système vidéo et des combinés équipés d'une boucle magnétique conforme à la norme NF EN 60118-4:2007 ;
- ▶ **appareil à menu déroulant** : avec appel direct par code.

UNITÉ DE VIE

▶ L'unité de vie d'un **logement réalisé sur un seul niveau** est constituée des pièces suivantes : la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

▶ L'unité de vie d'un **logement réalisé sur plusieurs niveaux** est définie de la façon suivante : le niveau d'accès au logement comporte au moins la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

▶ L'unité de vie d'un **logement soumis à des contraintes liées aux caractéristiques de l'unité**

foncière ou aux règles d'urbanisme est composée de la façon suivante : le niveau d'accès au logement comporte au moins la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances comportant un lavabo ainsi qu'une réservation dans le gros œuvre permettant l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical pour desservir la chambre et la salle d'eau accessibles en étage. Après l'installation d'un appareil élévateur vertical, les dispositions architecturales du logement continuent de satisfaire aux règles du présent arrêté.

La norme NF C 15-100

« Trois heures du matin : sous une pluie battante, j'appuie sur un bouton et le portail s'ouvre automatiquement. Puis j'entre dans la maison où règne une température idéale. »

De nombreux concepteurs rêvent de tels scénarios. Or pour aboutir à un tel résultat, il faut notamment conjuguer gros œuvre et électricité. Mais l'électricité possède deux caractéristiques spécifiques :

CONSUEL

Le Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité doit émettre un avis favorable (certificat de conformité) sur votre installation électrique pour obtenir le raccordement au réseau de distribution électrique. Voir le site internet www.consuel.com.

elle est invisible et non stockable. Cela signifie qu'elle est dangereuse et qu'il est impératif de s'en préoccuper dès les premiers dessins en appliquant sans réserve la norme adéquate. Il s'agit de la norme NF C 15-100 régulièrement mise à jour en fonction du retour d'expérience, des besoins et des évolutions techniques.

Cette norme précise la conduite à tenir quant à la protection des personnes et des biens dans un logement. Certaines pièces sont dites « humides » et sont assujetties à des règles strictes avec notamment la liaison équipotentielle locale et la protection différentielle. Car c'est bien connu, l'eau et l'électricité ne font pas bon ménage. Mal réalisée, l'installation électrique peut provoquer d'importants drames matériels et/ou humains.

L'association Promotelec édite un Mémento : *Locaux d'habitation*. Cette plaquette très bien réalisée mérite votre achat ; consultez le site Promotelec.com, rubrique librairie en ligne et suivez les consignes pour en obtenir la dernière mise à jour.

Attention, réaliser une installation électrique n'est pas simple mais demande une rigueur à toute épreuve. Si cela vous effraie, **n'hésitez pas : faites appel à un professionnel**. Sachez aussi qu'un particulier sera systématiquement contrôlé par le CONSUEL pour obtenir le précieux sésame réclamé lors de l'accès au réseau public d'électricité.

Les normes ISO

Une norme ISO est internationale comme son nom l'indique (International Standard Organisation) ; pourtant, il suffit de traverser la Manche pour contredire cette affirmation. Cela veut dire qu'il faudra vous familiariser avec les unités anglo-saxonnes et jongler avec les unités métriques.

↓ Unités et équivalences

→ Quelques unités à connaître

Unité	Qu'indique-t-elle ?	Exemple
Volt (V)	la tension	220 V
Ampère (A)	l'intensité	10 A
Watt (W)	la puissance électrique	1000 W
Watt par heure (W/h)	la consommation	50 W/h
Litres par seconde (l/s)	le débit	100 l/s
Mètre cube par heure (m ³ /h)	le débit	10 m ³ /h

UNE HISTOIRE DE BARREAU

Les calculs occupent une place importante pour une conception réussie. Additions, multiplications, surfaces, sections, volumes, puissances vont devenir des mots courants. Assurez-vous de savoir calculer le volume d'un cube, d'un parallélépipède, d'un cylindre, d'une sphère, sans oublier la règle de 3 : vous en aurez besoin.

Dessiner une habitation à sa taille normale demande une quantité excessive de papier et de matériel. Il faut donc choisir une échelle adaptée au dessin à effectuer. Ainsi une maison au 1/100^e (prononcez un centième) peut « rentrer » sur une page A4 mais est bien souvent illisible. Au 1/25^e, cette maison nécessite plusieurs pages.

En revanche, pour un détail cette échelle est correcte.

1/100^e signifie que 1 cm sur le papier correspond à 100 cm sur le terrain. Les unités doivent être absolument identiques

dans ce rapport, ainsi : 1 cm ↔ 100 cm ou 1 m ↔ 100 m.

Une échelle n'a pas d'unité propre. Il est très important de respecter cet impératif : même unité pour le rapport.

Par exemple, une pièce de 4 x 3 m sera représentée au :

- 1/25^e par un rectangle de 16 x 12 cm,
- 1/50^e par un rectangle de 8 x 6 cm,
- 1/100^e par un rectangle de 4 x 3 cm.

Les échelles les plus employées et demandées sont :

- le 1/50^e, soit 1 cm pour 50 cm ou 2 cm pour 1 m (100 cm) (pour les plans d'exécution),
- le 1/100^e, soit 1 cm pour 1 m (100 cm) (pour les plans du permis de construire).

Lorsqu'une échelle n'est pas imposée, choisissez-en une lisible. Dans tous les cas, la cotation doit être exacte et lisible car elle prime sur le dessin.

métrique	→	12x17	15x21	20x27	26x34	33x42	40x49
anglo-saxon	→	3/8	1/2	3/4	1"	1"1/4	1"1/2

← Équivalences métriques/
anglo-saxonnes

1 l =	100 cl =	1 000 cm ³
1 m =	100 cm =	1 000 mm
1 m² =	10 000 cm ² =	1 000 000 mm ²
1 m³ =	1 000 l =	1 000 kg = 1 t (pour de l'eau uniquement)

← Quelques équivalences

La surface de plancher

Depuis le 1^{er} mars 2012, les appellations SHOB, « surface hors œuvre brute », et SHON, « surface hors œuvre nette », ont cédé la place à la **surface de plancher** dont la définition se trouve aux articles L. 111-14 et R. 111-22 du code de l'urbanisme reproduit ci-après.

Pour un **calcul adéquat** de cette surface de plancher, il convient de bien maîtriser les notions de **plancher, clos et couvert, nu intérieur, façades**

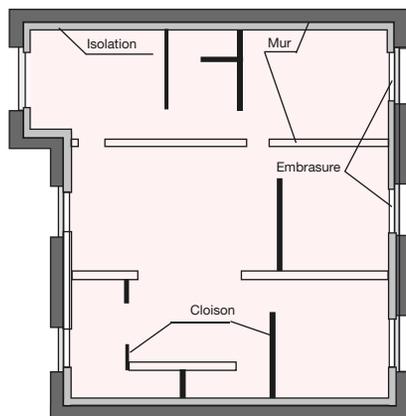
CALCULER LA BONNE LONGUEUR

1/25^e signifie 1 cm ↔ 25 cm, La longueur L du plan à trouver correspond à 400 cm dans la réalité.

$$\text{Donc } L = \frac{400 \times 1}{25} = 16 \text{ cm}$$

À NOTER

L'appellation « surface hors œuvre nette » (SHON) subsiste dans la réglementation thermique RT 2012 sous le nom de SHON_{RT} et possède sa propre définition. Voir la section « La réglementation thermique 2012 » au chapitre « Le chauffage et l'isolation ».



et de connaître avec précision les **déductions offertes**. La circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (NOR : DEVL1202266C) apporte les éclairages nécessaires. On peut néanmoins les résumer ainsi :

- ▶ **Clos et couvert** : tout espace non clos ou non couvert qui ne pourrait être fermé qu'après avoir entrepris des travaux supplémentaires n'est pas considéré comme de la surface de plancher. Un balcon ou un abri à voiture ouvert sur au moins un côté n'intervient pas dans le calcul de la surface de plancher, mais un espace ouvert qui possède un dispositif de fermeture permettant d'empêcher le passage, même de manière temporaire, est comptabilisé.
- ▶ **Nu intérieur des façades** : le calcul se fait à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre, en considérant tous les murs donnant sur l'extérieur comme des murs de façades. Tous les autres murs intérieurs sont intégrés dans la surface de plancher, sans distinction.

↓ Surface habitable

Ce terme conditionne la perception de votre future maison et exprime la surface utilisable sans contrainte aucune, soit toutes les parties de l'habitation dont la hauteur atteint au moins 1,80 m. Les placards sont normalement intégrés à cette surface. Attention : sous les combles, la

TEXTE DE L'ARTICLE R. 111-22

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.** »

hauteur décroît rapidement sur les côtés des pièces et sur un plan, une limite (trait pointillé à 1,80 m de hauteur) est tracée à cette intention. La définition de la surface habitable se trouve à l'article R. 111-2 du code de la construction qui indique notamment ces deux minima « habitables » :

- ▶ 14 m² et 33 m³ pour chacun des quatre premiers habitants ;
- ▶ 10 m² et 23 m³ par habitant supplémentaire.

Le permis de construire

Il est nécessaire de déposer une **demande de permis de construire** pour une maison individuelle neuve. Procédez ainsi :

- ▶ récupérer un formulaire **n° 13406*06** qui comprend :
 - la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions,
 - le bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes,
 - la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour un permis de construire une maison individuelle et les documents associés :
 - l'annexe au bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions,
 - la notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable,
 - le récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes,
 - la demande de permis et autres autorisations d'urbanisme fiche complémentaire/autres demandeurs,
 - la fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable,
 - la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable, à la mairie ou sur le site indiqué en encadré ;
- ▶ utiliser la fiche d'aide au calcul des surfaces. Attention : le résultat obtenue influe sur le montant de la taxe à payer suivant la formule $\text{Taxe} = \text{surface taxable} \times \text{valeur} \times \text{taux}$ où valeur et taux sont spécifiés par les organismes accrédités ;
- ▶ bien relever les documents à joindre à votre demande car certains nécessitent des demandes particulières avec des délais plus ou moins importants, au besoin contactez les services de l'urbanisme ;

FORMULAIRE N° 13406*06

Le numéro « 06 » indique la version du formulaire en vigueur. Ce numéro peut avoir changé depuis la parution de cet ouvrage.



<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>