

Surface de plancher et densité de construction

Calcul de la surface de plancher, détermination et gestion de la densité d'une construction, fiscalité

Franck Bourdon
Sylvain Pérignon



EDITIONS

LE MONITEUR

editionsdumoniteur.com

ILLUSTRATEUR

Alain Bouteveille-Sanders

© Groupe Moniteur (Éditions du Moniteur), 17 rue d'Uzès – 75002 Paris, 2012

ISBN : 978-2-281-12840-6

www.editionsdumoniteur.com



Nous alertons nos lecteurs sur la menace que représente, pour l'avenir de l'écrit, le développement massif du « photocopillage ». Le Code de la propriété intellectuelle interdit expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit.

Or, cette pratique s'est développée dans de nombreux cabinets, entreprises, administrations, organisations professionnelles et établissements d'enseignement, provoquant une baisse des achats de livres, de revues et de magazines.

En tant qu'éditeur, nous vous mettons en garde pour que cessent de telles pratiques.

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, micro-filmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Toutefois, l'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie peut être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC), 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris, tél. : 01 44 07 47 70, fax : 01 46 34 67 19.

Sommaire

Sommaire	5
Préface.....	7
Sigles et abréviations.....	9
Introduction	11

PARTIE 1 Calcul de la surface de plancher d'une construction 13

CHAPITRE 1 Les différentes catégories de surface de plancher..... 15

CHAPITRE 2 Surface de plancher, taxes d'urbanisme et autorisations de construire..... 27

CHAPITRE 3 Surface de plancher et réforme d'application du droit des sols..... 95

PARTIE 2 Détermination de la densité de construction admise 111

CHAPITRE 4 Modalités de quantification des droits à construire autorisés..... 113

CHAPITRE 5 Fixation de la règle de densité par le plan local d'urbanisme 117

CHAPITRE 6 Bonifications de densité..... 133

PARTIE 3 Gestion de la densité de construction 147

CHAPITRE 7 Densité et opération de construction..... 149

CHAPITRE 8 Densité et division foncière..... 165

PARTIE 4 **Fiscalité de la densité de construction** 179

CHAPITRE 9 **Taxation de la surdensité**..... 181

CHAPITRE 10 **Taxation de la sous-densité** 185

Annexe 193

Index 229

Table des matières 233