

A partir du 1er mars 2012

# CONSTRUCTION ET URBANISME NOUVEAU CALCUL DES SURFACES

## Surface de construction

# 2

## La surface de construction

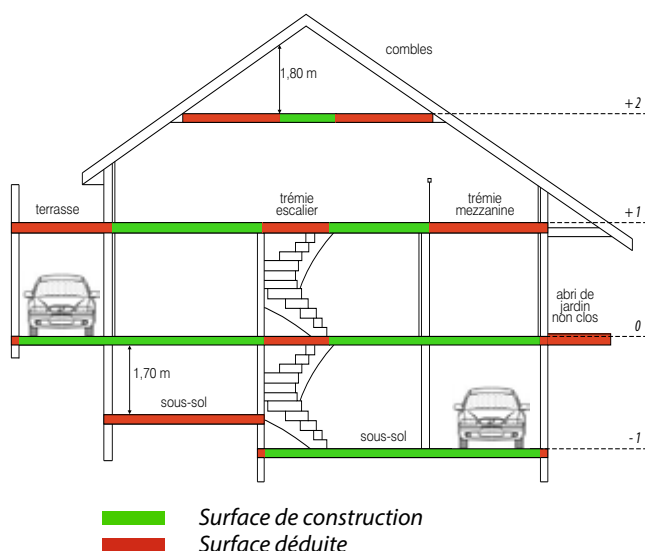
La surface de construction constitue la base déclarative servant à déterminer le montant de la taxe d'aménagement que la personne désirant construire devra payer à la collectivité.

Cette surface sert également de base au calcul de la surface de plancher nécessaire pour déterminer les droits à construire.

Elle correspond de manière simplifiée à l'enveloppe globale de la construction regroupant la partie habitable (pièce à vivre) et non habitable (garage, comble aménageable, sous sol, etc.).

Ainsi, la surface de construction est égale à **la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.



## Le cas des aménagements spécifiques non bâtis

### Attention :

**Certains aménagements génèrent directement une assiette supplémentaire de taxe selon un forfait détaillé ci-dessous :**

- 1• Nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) x 2 000 €
- 2• Superficie de la piscine x 200 €
- 3• Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs x 3 000 €
- 4• Nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs x 10 000 €

- 5- Superficie des panneaux photovoltaïques au sol x 10 €
- 6- Nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12 m x 3 000 €

## Le calcul de la taxe d'aménagement

Or abattement spécifique voté par l'autorité compétente en matière d'urbanisme (commune ou communauté de communes), pour une construction à usage d'habitation, le montant de la taxe d'aménagement se calcule de la manière suivante :

### Etape 1

calcul de la surface de construction (A)

### Etape 2

calcul du montant forfaitaire lié aux aménagements spécifiques (B)

### Etape 3

Calcul de l'assiette de la taxe (C) suivant l'une des formules ci-après :

- a• Si la surface de construction est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>

$$C = \frac{A \times 712 \text{ €}^*}{2} + B$$

- b• Si la surface de construction est supérieure ou égale à 101 m<sup>2</sup>

$$C = \frac{100 \times 712 \text{ €}^*}{2} + (A - 100) \times 712 \text{ €}^* + B$$

### Etape 4

calcul de la taxe (T)

T = C x taux fixé par les collectivités(commune et conseil général)

## Exemple

Cas d'une maison individuelle de 150 m<sup>2</sup> de surface de construction avec 1 emplacement de stationnement extérieur dans une commune ayant fixé le taux de taxe à 5 %

$$C = \left( \frac{100 \times 712 \text{ €}^*}{2} + (150 - 100) \times 712 \text{ €}^* + 1 \times 2 000 \text{ €} \right) \times 5\%$$

Soit une taxe d'aménagement de 3660 € pour la part communale.

*\* valeur fixée par décret au 1er janvier 2014 faisant l'objet d'une actualisation annuelle.*

Jun 2014

**Pour plus d'information vous pouvez nous contacter :**  
 CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN  
 02 31 15 59 60 • www.caue14.fr • contact@caue14.fr