

The background of the page is composed of various architectural drawings, including floor plans, sections, and elevations, rendered in a light grey tone. These drawings are layered and partially obscured by the teal header and footer.

2. CONSTRUCTION ET URBANISME

Nouveau calcul des surfaces

Surface de construction

à partir du
1^{er} mars 2017

Mars 2017

CAUE du Calvados • 28, rue Jean Eudes • 14000 CAEN
02 31 15 59 60 • www.caue14.fr • contact@caue14.fr

**FICHE
PRATIQUE**

 **Caue**
du Calvados
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de l'Environnement

LA SURFACE DE CONSTRUCTION

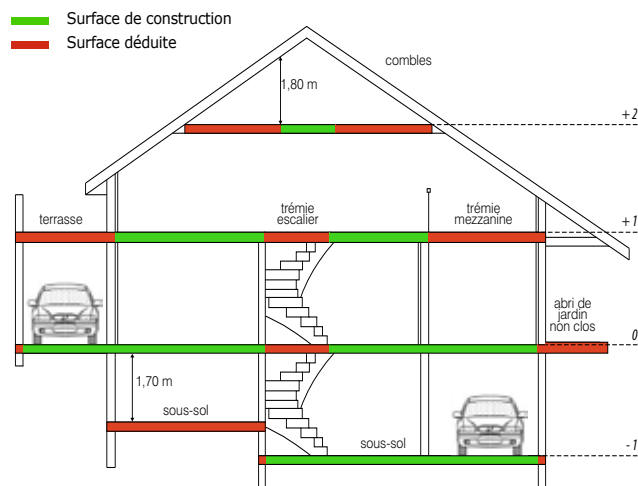
La surface de construction constitue la base déclarative servant à déterminer le montant de la taxe d'aménagement que la personne désirant construire devra payer à la collectivité .

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 inférieur ou égale à 1,80 m.



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 :

- ♦ Si la surface de construction est inférieure ou égale à 100 m²

$$C = \frac{A \times 705 \text{ €}^* + B}{2}$$

- ♦ Si la surface de construction est supérieure ou égale à 101 m²

$$C = \frac{100 \times 705 \text{ €}^* + (A - 100) \times 705 \text{ €}^* + B}{2}$$

Etape 4

calcul de la taxe (T)**

EXEMPLE

Cas d'une maison individuelle de 150 m² de surface de construction avec 1 emplacement de stationnement extérieur dans une commune ayant fixé le taux de taxe à 5 %

$$C = \left[\frac{100 \times 705 \text{ €}^* + (150 - 100) \times 705 \text{ €}^* + 1 \times 2\,000 \text{ €}}{2} \right] \times 5\%$$

Soit une taxe d'aménagement de 3625 € pour la part communale.

LE CAS DES AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES NON BÂTIS

ATTENTION

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

- ♦ Nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) x 2 000 €
- ♦ Superficie de la piscine x 200 €
- ♦ Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs x 3 000 €
- ♦ Nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs x 10 000 €
- ♦ Superficie des panneaux photovoltaïques au sol x 10 €
- ♦ Nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12 m x 3 000 €

* valeur au mètre carré de la taxe d'aménagement fixée par décret au 1^{er} janvier 2017 faisant l'objet d'une actualisation annuelle.

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