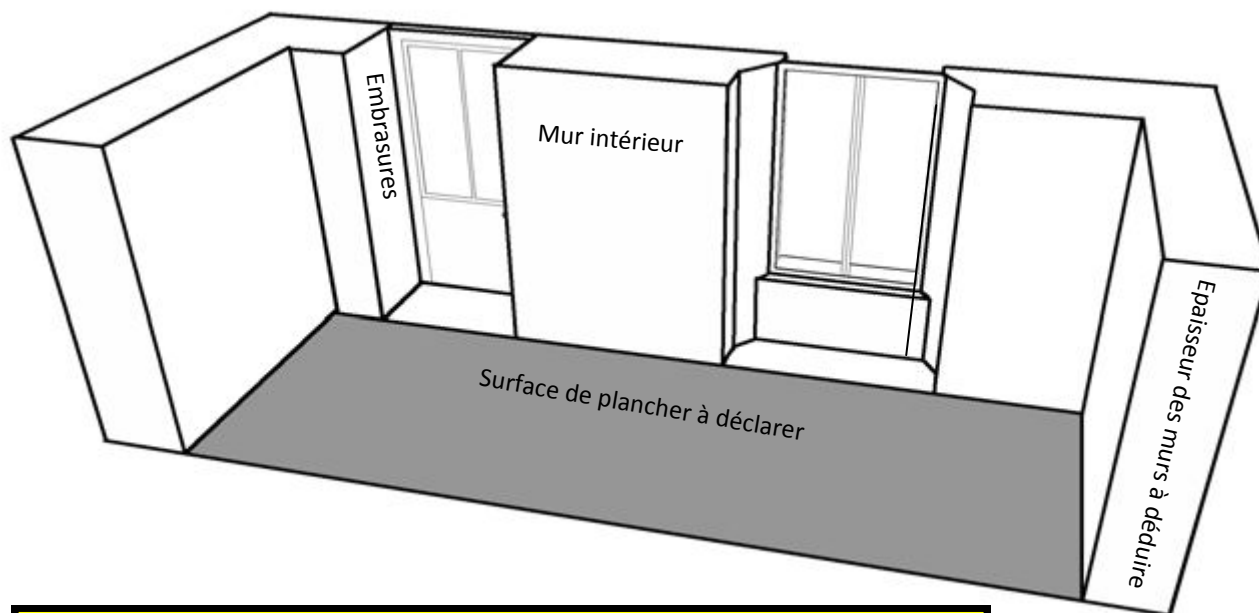


AIDE POUR LE CALCUL DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

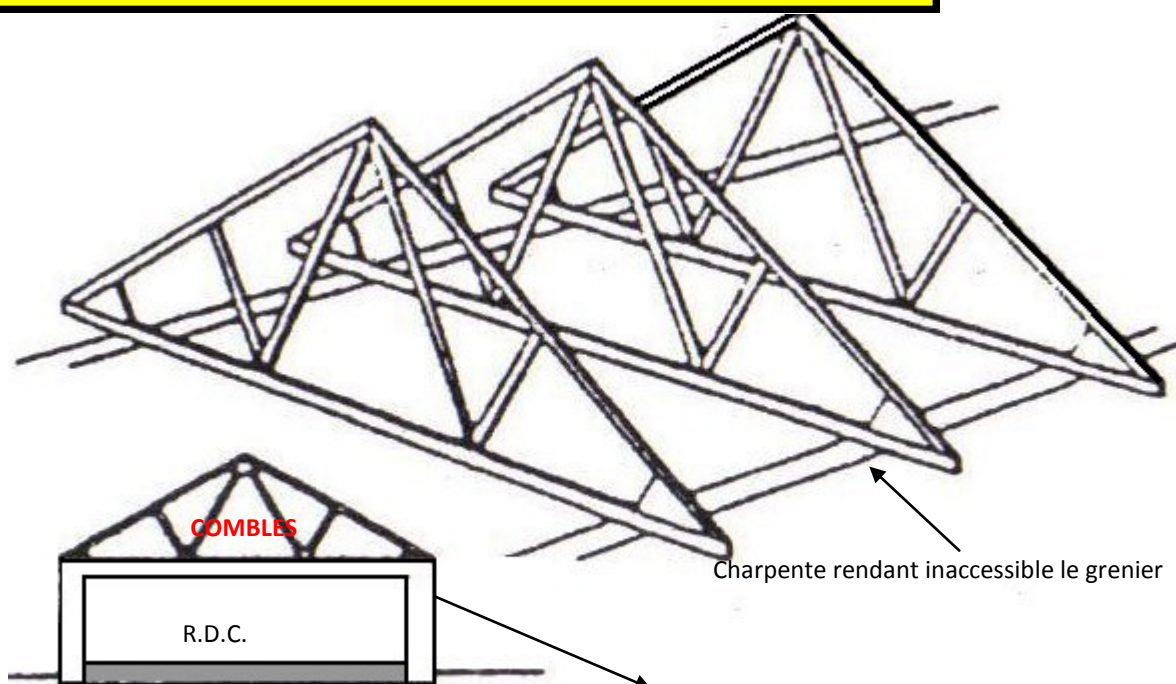
1. Attention toujours commencer par le calcul de la surface taxable :

DEFINITION : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculées à partir du nu intérieur des murs (**annexe1**). Ne comptent pas les vides et trémies des ascenseurs et escaliers (**annexe2**), les combles non utilisables et les hauteurs sous plafond strictement inférieures à 1,80 mètres (**annexe 3**).

Annexe 1 on déduit que les épaisseurs des murs extérieurs

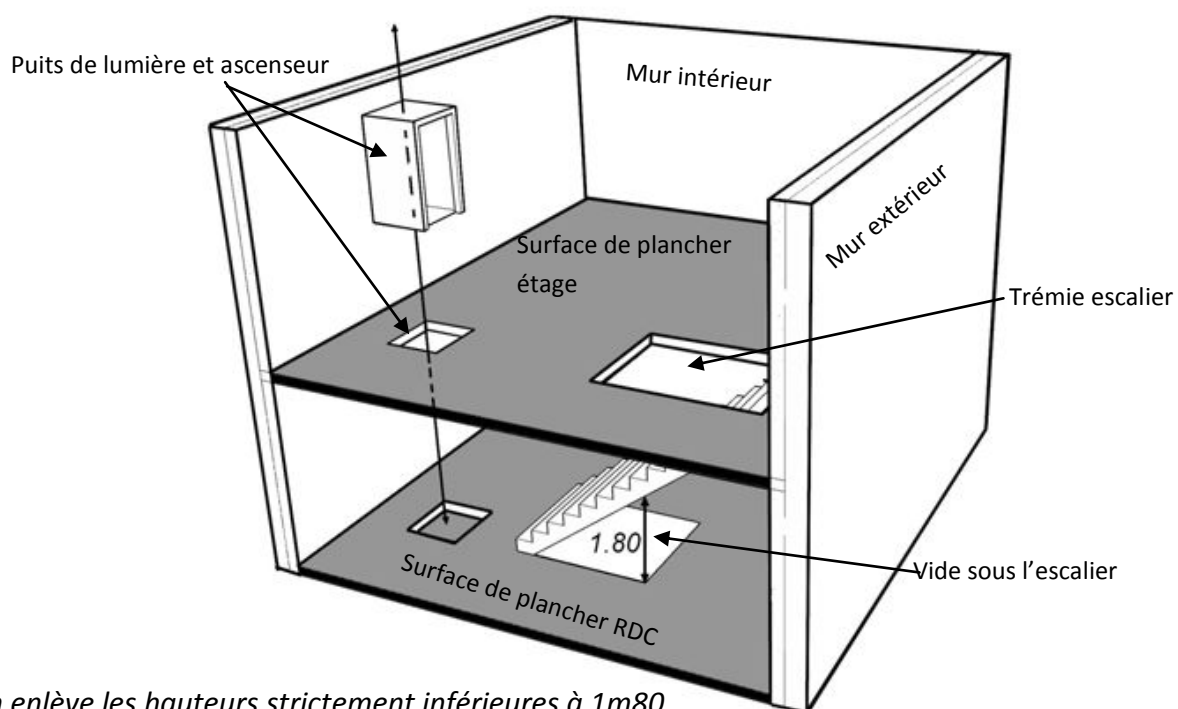


RAPPEL - la nature et la consistance du plancher n'entrent pas en ligne de compte (terre battue, gravier ...etc.) à partir du moment où ces surfaces sont couvertes et closes elle comptent pour le calcul des surfaces taxables et de plancher

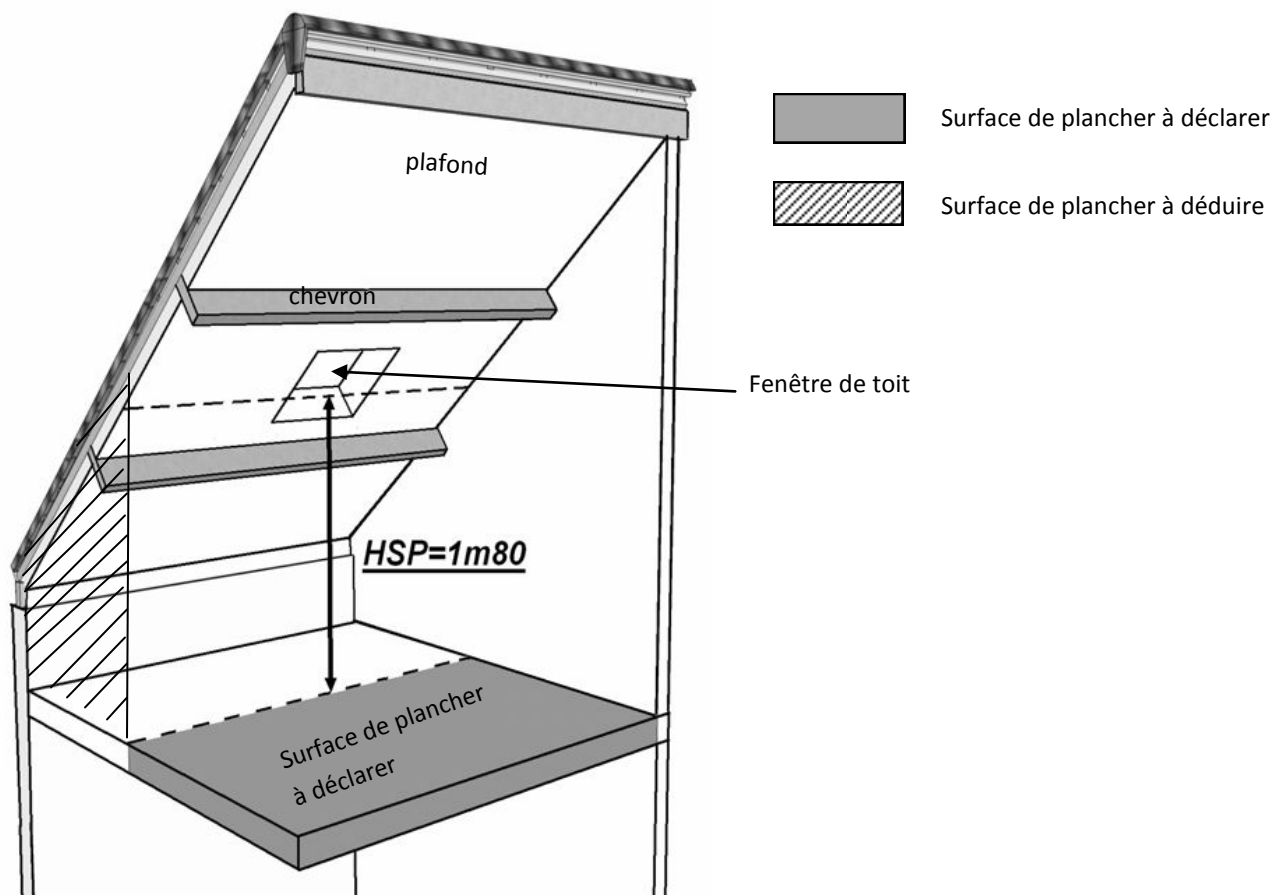


Exemple de comble non utilisable (donc à déduire), ici seule la surface du RDC sera comptée - donc un grenier non aménagé mais aménageable compte dans la surface de plancher et la surface taxable

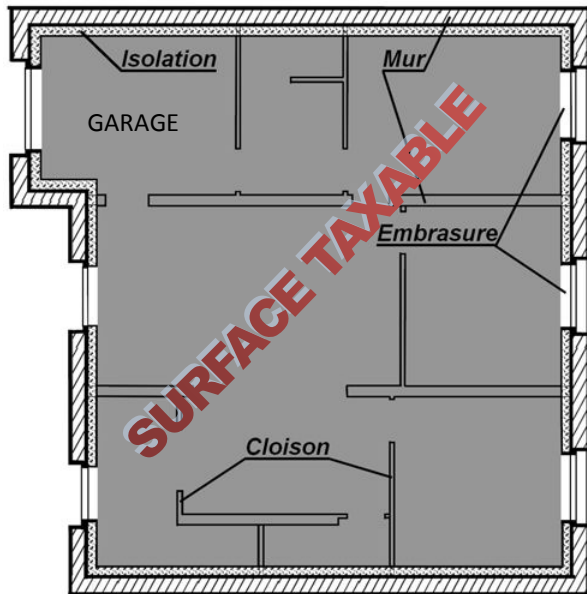
Annexe 2 on enlève les vides des ascenseurs et des escaliers



Annexe 3 on enlève les hauteurs strictement inférieures à 1m80.



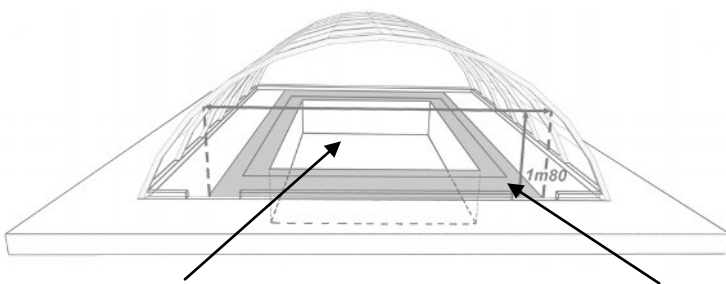
RAPPEL - Les cloisons intérieures, les placards fixes, cheminées, caves, celliers, locaux techniques (ex: chaufferie) ne sont pas déductibles pour la maison individuelle.



1. Autres éléments soumis à la taxe d'aménagement:

Les piscines (en m²) :

Sont taxables la superficie du bassin et la hauteur supérieure ou égale à 1,80m située sous abri et autour du Bassin.



Surface du bassin

Surface autour de la piscine couverte taxable

Le stationnement de véhicules en dehors des garages couverts et fermés (en nombre de place)

Attention, le nombre de places exigibles par le règlement du P.L.U. doit apparaître sur la demande de permis de construire, leur absence sur le plan de masse et la fiche de fiscalité entraînera soit une demande de pièces, soit un refus de la part de l'administration.



Appentis pour voiture



Carport / abri pour voiture



Place de stationnement extérieure, sans aménagement et exigible au règlement du PLU

3. Ensuite calcul de la surface de plancher :

Prendre le chiffre de la surface taxable auquel on soustrait :

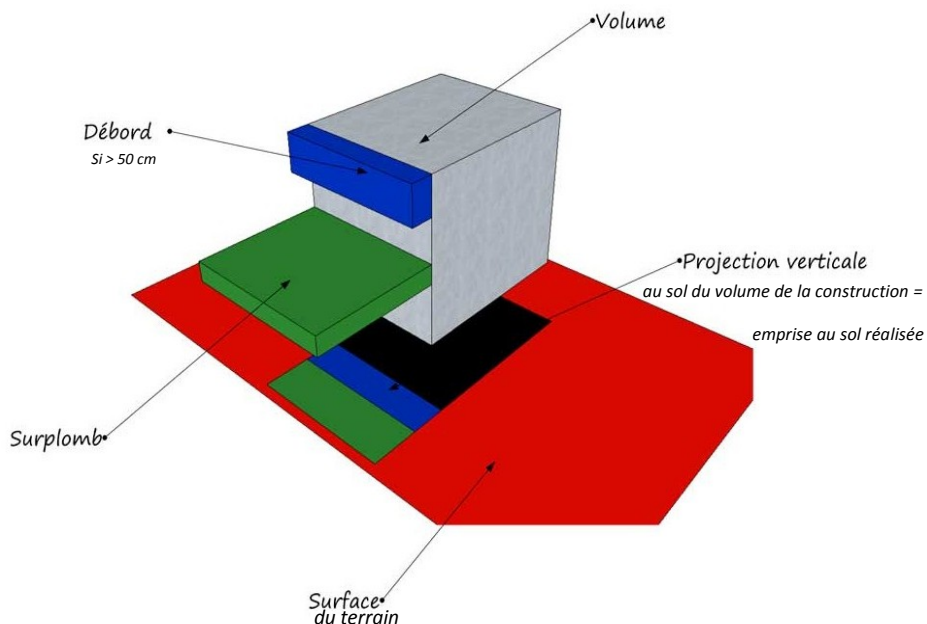
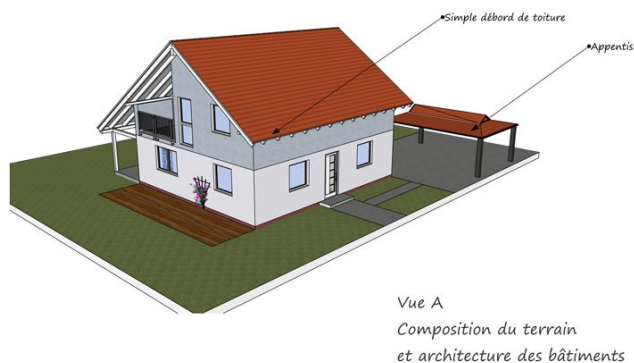
- Les surfaces de plancher destinées au stationnement des véhicules motorisés ou non.
- Les surfaces des bassins de piscine

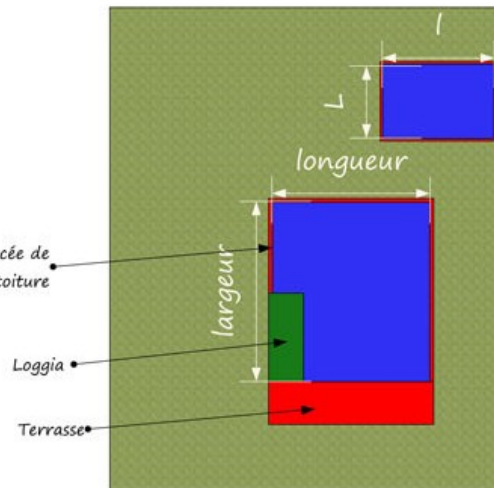
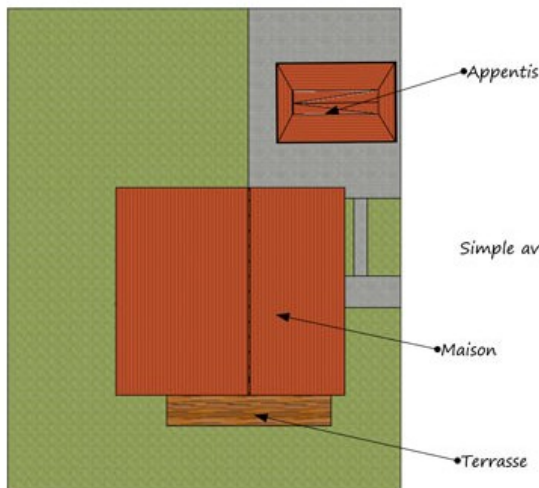
Petit rappel : les terrasses couvertes et ouvertes ne comptent pas pour la surface taxable et la surface de plancher. Elles seront à calculer pour les emprises au sol (ci-dessous).

4. Calcul de l'emprise au sol :

DEFINITION : constitue de l'emprise au sol,

- ⇒ la projection au sol du volume de la construction close et non close, tous débords et surplombs inclus supérieurs à 50cm (se calcule donc avec les épaisseurs des murs extérieurs et les saillies importantes).
- ⇒ Les bassins des piscines, plus la surface hors bassin couverte si c'est le cas.
- ⇒ Les terrasses imperméabilisées qui ne sont pas de plain pied par rapport au terrain naturel.
- ⇒ Les rampes d'accès extérieures (pour les accès au garage en sous sol).





EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l$ = aire formée par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus, en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

- Avancées en façade
- Balcons
- Coursives
- Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

ATTENTION l'emprise au sol du P.L.U. ne correspond pas à l'emprise au sol du Code de l'Urbanisme. Il peut donc y avoir 2 emprises au sol à calculer (art. R 420-1 du code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol du code de l'urbanisme est abordée ci-dessus et sera utile pour savoir si vous avez l'obligation de recourir à l'architecte pour votre projet d'une part, et d'autre part sera utile pour définir quelle autorisation vous devrez déposer (permis de construire ou déclaration préalable).

L'emprise au sol du P.L.U du 26/02/2004 en vigueur sur la commune d'Arès est la suivante (sauf pour la zone UE) : correspond à la surface hors œuvre brute (murs extérieurs) du niveau édifié sur le sol (débords et surplombs ne sont pas comptabilisés). Les terrasses au dessus du sol et les piscine comptent.

Attention les implantations par rapport aux limites séparatives se comptent en tout point du bâtiment, donc y compris les débords de toit et les surplombs (tolérance jusque 0.50cm).

5. Avez-vous besoin d'avoir recours à un architecte?

Avec la surface de plancher, l'emprise au sol permet de fixer le seuil de recours obligatoire à l'architecte.

Aussi dès lors qu'un projet dépasse ou conduit à dépasser les 170m² de surface de plancher ou d'emprise au sol constitutive de surface de plancher, alors le recours à l'architecte est obligatoire.

6. Types d'autorisation selon les surfaces du projet:

NATURE DES TRAVAUX		AUTORISATIONS
CONSTRUCTION NOUVELLE de plus de 20m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol*		PERMIS DE CONSTRUIRE
CONSTRUCTION NOUVELLE de plus de 5m ² et de 20m ² au plus de surface de plancher ou d'emprise au sol*		DECLARATION PREALABLE
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de plus de 20m ² et de 40 m ² au plus portant la surface de plancher ou l'emprise au sol* totale du bâti inférieure ou égale à 170m ² (par bâtiment)	EN ZONE URBAINE (zone U du P.L.U.)	DECLARATION PREALABLE
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de plus de 20m ² et de 40 m ² au plus portant la surface de plancher ou d'emprise au sol* totale du bâti au-delà de 170m ² (par bâtiment)		PERMIS DE CONSTRUIRE
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de plus de 5m ² et de 20 m ² au plus de surface de plancher ou d'emprise au sol*		DECLARATION PREALABLE
CONSTRUCTION NOUVELLE ou TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de 5m ² au plus de surface de plancher ou d'emprise au sol*		PAS D'AUTORISATION
MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR		DECLARATION PREALABLE

* emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction tout débords et surplombs inclus (se reporter à la page 5 ci-dessus)