

INFORMATIONS Taxes d'Urbanisme

VOUS ALLEZ DÉPOSER UNE DÉCLARATION PRÉALABLE OU UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME, VOUS SEREZ SOUMIS AU PAIEMENT DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT.

De quoi s'agit-il ?

La taxe d'aménagement (TA) est due pour tous projets de construction, de reconstruction, d'agrandissement de bâtiments ou d'aménagements de toute nature soumis à autorisation d'urbanisme. Elle est composée d'une part communale et d'une part départementale.

A quoi sert-elle ?

La TA sert à financer les équipements communaux, les voiries, les réseaux, etc. Elle permet aussi de financer la politique de protection des espaces naturels sensibles ainsi que les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Elle est due à l'obtention de l'acte même si la construction est retardée. La redevance pour archéologie préventive (RAP) est destinée à financer les fouilles archéologiques. Elle est due pour les travaux ou aménagement affectant le sous-sol.

QUEL EST LE MODE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ?

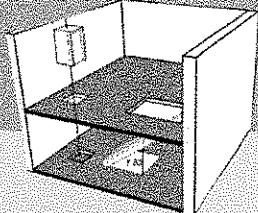
La formule applicable est :

ASSIETTE	X	VALEUR FORFAITAIRE en €	X	TAUX
Surface taxable créée		701 € le m ² *		COMMUNAL
Surface des bassins de piscine		200 € le m ²		Fixé par délibération des communes ou EPCI
Surface des installations de panneaux photovoltaïques au sol		10 € le m ²		Commune de %
Nombre de places de stationnement extérieur		2 000 € l'emplacement		DÉPARTEMENTAL
Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir		3 000 € l'emplacement		Fixé par délibération du conseil départemental de l'Yonne (1,30% pour l'année 2016)
Nombre d'habitations légères de loisir		10 000 € l'habitation légère de loisir		RAP
Nombre d'éoliennes d'une hauteur > à 12m		3 000 € l'éolienne		Fixé à 0,40%

* valeur 2016 (modifiée tous les ans)

COMMENT SE CALCULE LA SURFACE TAXABLE ?

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit :

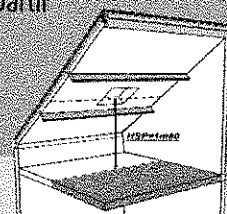


- les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.

- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.



Ainsi, les surfaces des garages, des abris de jardins et des combles non aménageables notamment, sont des surfaces taxables.



QUELLES SONT LES DÉDUCTIONS QUI PEUVENT S'APPLIQUER AU CALCUL ?

Certains aménagements et constructions sont exonérés de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du département (ex : les constructions et aménagements destinés à un service public ...).

D'autres peuvent bénéficier d'exonération dites facultatives, sur le territoire d'une commune après délibération du conseil municipal (ex : les habitations principales financées par un prêt à taux zéro, les abris de jardin soumis à déclaration préalable, les constructions à usage industriel ou artisanal ...).

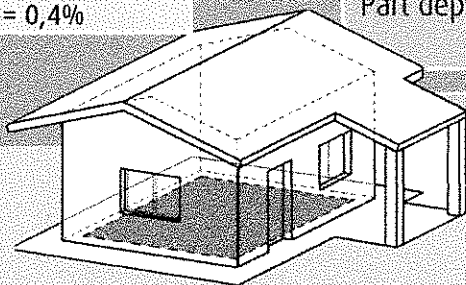
Un abattement automatique de 50% est appliqué sur la valeur forfaitaire liée aux surfaces taxables (701 €/2 = 350,50 €) pour :

- les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes,
- les logements sociaux soumis au taux de TVA réduit et bénéficiant d'un prêt aidé de l'état,
- les locaux à usage industriel et/ou artisanal et leurs annexes,
- les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

EXEMPLE DE CALCUL pour une maison d'habitation à usage de résidence principale

140 m² de surface taxable

- Taux communal = 3%
- Taux départemental = 1,3%
- Taux de la RAP = 0,4%



Part communale : $100 \text{ m}^2 \times (701/2) \times 3\% = 1\,051 \text{ €}$
 $40 \text{ m}^2 \times 701 \times 3\% = 841 \text{ €}$

Part départementale : $100 \text{ m}^2 \times (701/2) \times 1,3\% = 456 \text{ €}$
 $40 \text{ m}^2 \times 701 \times 1,3\% = 365 \text{ €}$

RAP : $100 \text{ m}^2 \times (701/2) \times 0,4\% = 140 \text{ €}$
 $40 \text{ m}^2 \times 701 \times 0,4\% = 112 \text{ €}$

Total à payer = 2 965 €

QUAND PAYER LA TAXE ?

Le paiement s'effectue en 2 fractions égales à acquitter au plus tôt à l'expiration d'un délai de 12 et 24 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation de construire.

Les taxes d'un montant inférieur ou égal à 1 500 € sont recouvrables en une seule échéance à l'expiration du délai de 12 mois.

Elles sont dues à ces échéances, même si les travaux ne sont pas commencés.

La Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) vous transmettra un titre de paiement avec les échéances précises.

QUE FAIRE EN CAS D'ABANDON DE PROJET AVANT RÉALISATION DES TRAVAUX ?

Il convient d'adresser sur courrier libre une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction projetée.

COMMENT COMPLÉTER LES IMPRIMÉS ? Voir modèle en annexe

Afin d'obtenir le calcul de votre taxe au plus juste, vous devez renseigner votre demande d'autorisation d'urbanisme partie projet et partie fiscale (Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions) avec précision en veillant notamment à la présence et à la cohérence des informations suivantes :

Sur l'imprimé de demande :

- date et lieu de naissance du demandeur,
- pour les personnes morales, n° SIRET et coordonnées complètes du représentant légal

Sur l'imprimé de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DINCI) :

- la surface taxable créée,
- la surface taxable existante avant travaux de toutes les constructions existantes sur l'ensemble de la propriété,
- la ventilation des surfaces par destination (résidence principale, commerce...)
- le nombre de places de stationnement extérieure (exclure celles se trouvant dans un garage clos et couvert),
- la date et la signature.



La déclaration de la surface de plancher et de la surface taxable relève de votre responsabilité.

Toute demande incomplète peut retarder votre projet et entraîner une taxation au plus fort.

OÙ S'ADRESSER ?

Les références réglementaires, les formulaires

sur le site internet www.service-public.fr

Les taux, exonérations facultatives

Mairie de la commune où se situe votre projet

Les modalités de calcul, la réglementation

Direction Départementale des Territoires

Service SAAT/UADS/Pôle fiscalité

Permanence téléphonique : 03 86 48 42 70

le lundi, jeudi et vendredi de 9h à 11h45

Accueil physique uniquement le mardi :

de 9h à 11h45 et de 14h à 16h45

Courriel : ddt-saat-fiscalite@yonne.gouv.fr

Les modalités de paiement de la taxe

Direction Départementale des Finances Publiques

relevant de l'adresse postale du demandeur



COMMENT COMPLÉTER LA DÉCLARATION POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ?

10/11



Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour un permis de construire une maison individuelle

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et joignez, par ailleurs, les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Données à renseigner à la suite du formulaire

P C Dpt Commune Année N° de dossier

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être **obligatoirement renseignées** quelle que soit la nature de la construction

Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis) : 100 m²
Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : 20 m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)	1	100	20
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				

1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.

Pour la réalisation des ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (5) (6) ?

Oui ☐ Non ☐ Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ? m². Quel est le nombre de logements existants ?

Quel est le nombre de logements après travaux ?

1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) : 2

Superficie du bassin de la piscine : m²

1.4 - Redevance d'archéologie préventive :

Veuillez préciser la profondeur du(des) terrassement(s) nécessaire(s) à la réalisation de votre projet

au titre des locaux : 80 cm

au titre de la piscine :

au titre des emplacements de stationnement : 10 cm

1.5 - Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? Oui ☐ Non ☐

La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui ☐ Non ☐

Surface totale taxable créée hors stationnement intérieur.

Surface de stationnement à l'intérieur de la construction.

Si votre projet concerne une extension, n'oubliez pas d'indiquer la surface taxable existante et le nombre de logements avant projet pour bénéficier d'un éventuel abattement.

Nombre de places de stationnement créées sur le terrain de votre construction.

Profondeur...

A remplir obligatoirement indiquer "0" si néant.



2 - Versement pour sous-densité (VSD) (14)

Demandez à la mairie si un seuil minimal de densité (SMD) est institué dans le secteur de la commune où vous construisez. Si oui, la surface de plancher de la construction projetée est-elle égale ou supérieure au seuil minimal de densité (15) ?

Oui ☐ Non ☐

Dans le cas où la surface de plancher de votre projet est inférieure au seuil minimal de densité indiquez ici :

La superficie de votre unité foncière : m².

La superficie de l'unité foncière effectivement constructible (16) : m²

La valeur du m² de terrain nu et libre : €/m²

Les surfaces de planchers des constructions existantes non destinées à être démolies (en m²) (17) : m²

Si vous avez bénéficié avant le dépôt de votre demande d'un rescrit fiscal (18), indiquez sa date :

3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si votre terrain est un lot de lotissement :	
☐ F1. Le certificat fourni par le lotisseur [Art. R. 442-11 2e alinéa du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal :	
☐ F2. Le rescrit fiscal [article R. 331-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 4° (opération d'intérêt national) du code de l'urbanisme	
☐ F3. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou réalisera l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 6° (projet urbain partenarial) du code de l'urbanisme :	
☐ F4. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	
☐ F5. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
☐ F6. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le sous-sol et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 524-6 du code du patrimoine (19) :	
☐ F7. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1 ^{er} août 2003	1 exemplaire par dossier

5 - Autres renseignements

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro +, si la collectivité a délibéré l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Date
Nom et Signature du déclarant

Ne pas omettre de remplir :
Date
Nom
Signature du déclarant



[Accueil particuliers](#) > [Logement](#) > [Autorisations d'urbanisme](#) > Comment calcule-t-on la surface de plancher d'une construction ?

Question-réponse

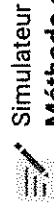
Comment calcule-t-on la surface de plancher d'une construction ?

Vérifié le 06 octobre 2016 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

La surface de plancher (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R11405>) 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vous pouvez vous aider d'une méthode pour effectuer le calcul de la surface de plancher de votre construction.



Simulateur

Méthode de calcul de la surface de plancher

Permet d'effectuer le calcul de la surface de plancher de sa construction.