



Guide des taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive) dans le département de l'Aube

**Direction départementale des territoires de l'Aube
février 2018**

I. Quelles sont les taxes d'urbanisme liées aux autorisations d'urbanisme et à quoi servent-elles ?

A) La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement (TA) est une taxe instituée depuis le 1^{er} mars 2012 (article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 n°2012-1568 du 29 décembre 2010) au profit de la commune, ou de l'établissement public de coopération intercommunale, et du département (articles L331-1 à L331-34 et articles R331-1 à R331-16 du code de l'urbanisme).

Cette taxe d'aménagement s'applique aux opérations d'aménagement et aux opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation, sous réserve des exonérations.

Elle est instituée :

- par le Conseil départemental afin de financer des actions en faveur de la préservation de l'environnement (exemple : protection des espaces naturels sensibles) ;
- par les communes (ou groupements de communes) en vue de financer des équipements publics (exemple : crèche, éclairage public.....).

La TA est calculée à partir :

- de la surface taxable créée ;
- d'une valeur forfaitaire exprimée en euros/mètre carré, révisée par arrêté ministériel au 1^{er} janvier de chaque année (726 €/m² pour 2018) ;
- d'un taux communal (taux variant entre 1 % et 5 % fixé par délibération du conseil municipal). Il peut toutefois être majoré jusqu'à 20 % dans certains secteurs nécessitant des travaux d'aménagement importants ;
- d'un taux départemental (le Conseil départemental de l'Aube n'a pas instauré de taxe d'aménagement départementale pour 2018).

B) La redevance d'archéologie préventive

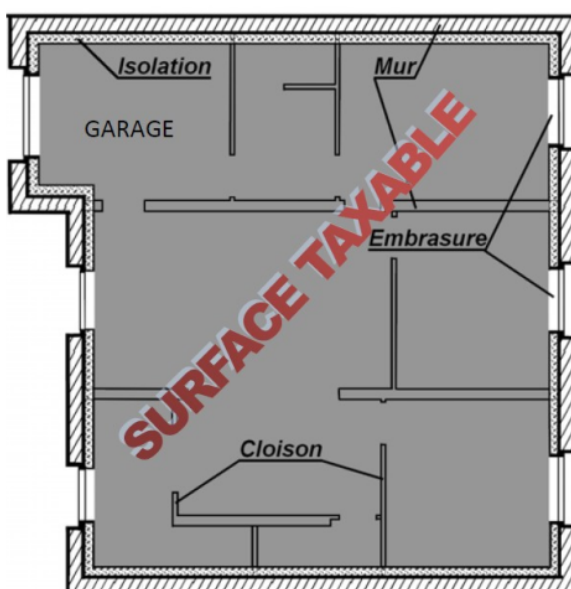
C'est une taxe qui s'applique à tout projet soumis à déclarations ou autorisations et affectant le sous-sol.

Elle contribue au financement de l'institut national de recherches en archéologie préventive (INRAP) pour la réalisation des fouilles archéologiques. Son taux a été fixé au niveau national à 0,40 %.

II. Comment déterminer la surface taxable de mon projet ?

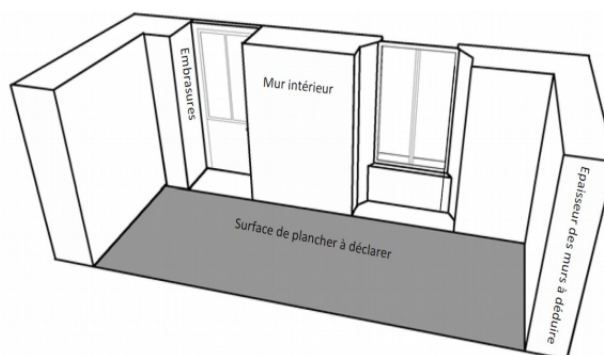
A) La surface taxable

La surface taxable est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du « nu intérieur » des façades.

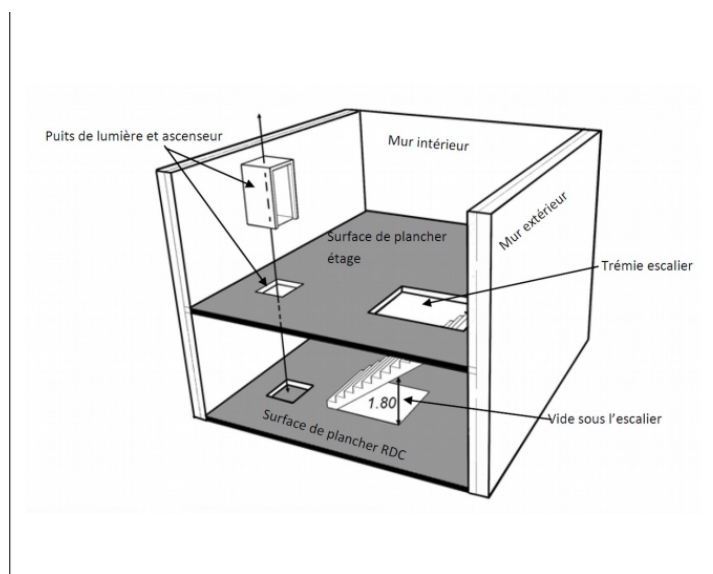


B) Les surfaces à déduire

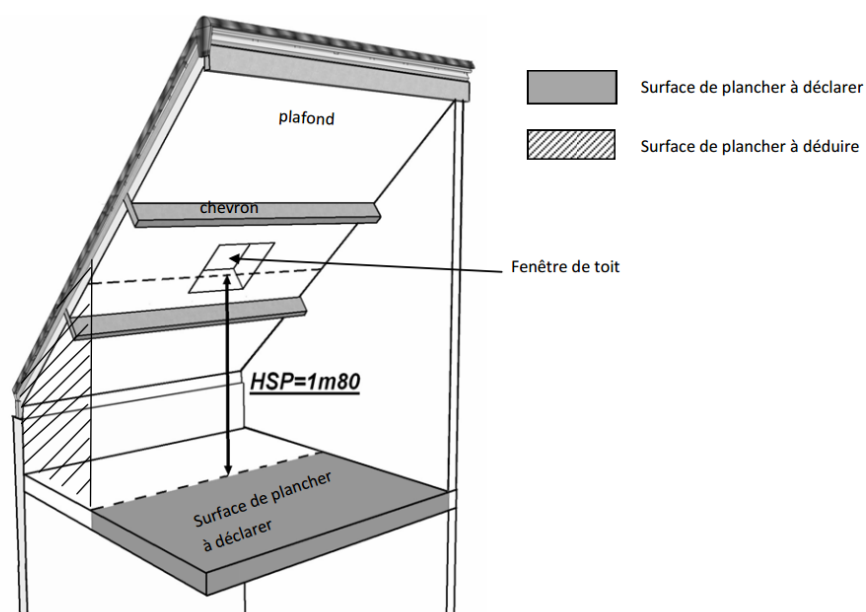
On déduit que les épaisseurs des murs extérieurs et des embrasures des portes et fenêtres.



On enlève les vides des ascenseurs et des escaliers.



On enlève les hauteurs strictement inférieures ou égales à 1m80.

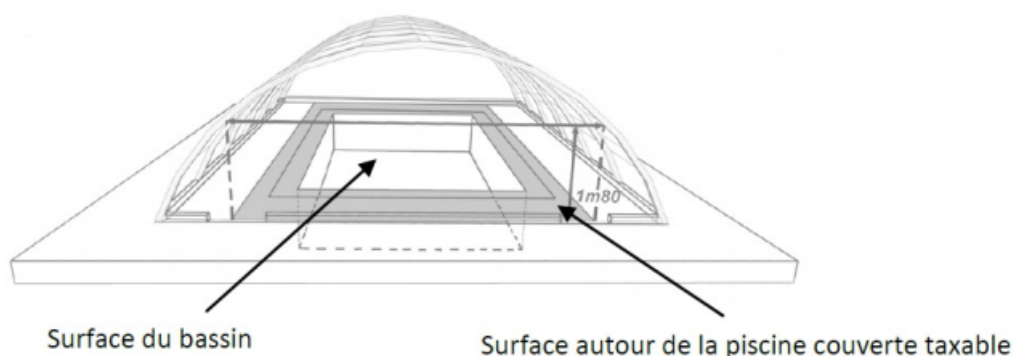


La surface taxable est à distinguer de la surface dite surface de plancher, qui apparaît dans les formulaires CERFA et sur les arrêtés des autorisations de construire. La fiche d'aide au calcul des surfaces jointe en annexe permet de comprendre ce qui les différencie.



Le bassin d'une piscine n'est pas constitutif de surface de plancher. Le bassin n'est donc pas taxé en tant que surface de plancher d'une construction mais en tant que surface d'une installation.

Tous les bassins des piscines, qu'ils soient couverts (d'une manière amovible ou non) ou non couverts, sont taxables selon la superficie du bassin.



La surface close et couverte autour du bassin ayant une hauteur sous plafond de plus de 1m80 est taxable.

C) Autres éléments soumis à la taxe d'aménagement :

Installations, aménagements	Valeur forfaitaire	Mode de calcul
Tente, caravane, résidence mobile de loisirs	300 €/emplacement	Nombre d'emplacements x 300 x taux communal
Habitation légère de loisirs	10 000 €/emplacement	Nombre d'emplacements x 10 000 x taux communal
Piscine	200 €/m ²	Surface du bassin(m ²)x 200 x taux communal
Éolienne supérieure à 12 mètres	3000 €/éolienne	Nombre d'éolienne x 3000 x taux communal
Panneaux photovoltaïques au sol	10 €/m ²	Surface de panneaux (m ²) x 10 x taux communal
Place de stationnement située à l'extérieur	2000 €/emplacement	Nombre d'emplacements x 2000 x taux communal

III. Simulations de calculs de taxes d'aménagement

Mode de calcul :

- Pour les constructions :
 $\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire}^* \times \text{taux (commune)}$
- Pour les aménagements et installations :
 $\text{nombre ou superficie} \times \text{valeur forfaitaire } \text{€} \times \text{taux (commune)}$

Éléments pris en compte dans les exemples de calculs ci-dessous :

Taux de la commune : 4 %

Valeur forfaitaire 2018 : 726 euros

valeur forfaitaire nationale de la place de stationnement : 2 000 €

valeur forfaitaire nationale par m² du bassin de la piscine : 200 €

1^{er} exemple :

Construction d'une maison individuelle de 190 m² de surface taxable avec 2 places de stationnement extérieur et une piscine d'un bassin de 32 m².

Abattement de 50 % pour les 100 premiers m² :

$100 \times (726/2) \times 4 \%$ (taux communal)
 $90 \times 726 \times 4 \%$ (taux communal)

Places de stationnement :

$2 \times 2\,000 \times 4 \%$ (taux communal)

Piscine :

$32 \times 200 \times 4 \%$ (taux communal)



Calculs :

$$100 \times (726/2) \times 4 \% = 1452 \text{ €}$$
$$90 \times 726 \times 4 \% = 2613 \text{ €}$$

$$2 \times 2\,000 \times 4 \% = 160 \text{ €}$$

$$32 \times 200 \times 4 \% = 256 \text{ €}$$

TOTAL : 4481 €

* La valeur forfaitaire pour 2018 est de 726 euros.

2^{ème} exemple :

Extension de 40 m² d'une maison d'habitation existante de 120 m².

La surface taxable existante excède 100 m², les 40 m² d'extension ne bénéficient pas de l'abattement.

$40 \times 726 \times 4 \%$ (taux communal)



Calcul :

$40 \times 726 \times 4 \% = 1162 \text{ €}$

TOTAL : 1162 €

3^{ème} exemple :

Construction d'un abri de jardin de 12 m² construit sur un terrain comportant une maison individuelle de 90 m² de surface taxable à usage d'habitation principale.

Les 10 premiers m² de l'abri de jardin bénéficient de l'abattement lié aux 100 premiers mètres carrés du logement :

$10 \times (726/2) \times 4 \%$ (taux communal)

Les 2 m² restants ne bénéficient pas d'un abattement :

$2 \times 726 \times 4 \%$ (taux communal)



Calculs :

$10 \times (726/2) \times 4 \% = 145 \text{ €}$

$2 \times 726 \times 4 \% = 58 \text{ €}$

TOTAL : 203 €

IV. Les abattements et les exonérations auxquelles j'ai droit

A) L'abattement de plein droit sur la valeur forfaitaire en m²

Un abattement automatique de 50 % est appliqué sur la valeur forfaitaire.

Il s'applique :

- aux 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale ;
- aux locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) : locaux financés par les prêts locatifs à usage social (PLUS), les prêts locatifs sociaux (PLS), les Logements locatifs sociaux (LLS), et prêts sociaux location-accession (PSLA) ;
- aux locaux à usage industriel et aux locaux à usage artisanal ;
- aux entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- aux parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

B) Les exonérations de plein droit de la TA et de la RAP

Elles concernent :

- les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique ;
- les habitations et hébergements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS) ;
- certains locaux des exploitations, coopératives agricoles et centres équestres ;
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m² ;
- les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques, sous certaines conditions ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous certaines conditions ;
- la reconstruction de locaux sinistrés, sous certaines conditions.

C) Les exonérations de plein droit seulement de la TA

- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN), lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;
- Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concertés (ZAC), lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des

- aménageurs;
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP). L'exonération de la taxe d'aménagement vaut non seulement pour les constructions mais aussi pour les installations et aménagements énumérés à l'article L. 331-13. Elle a pour point de départ la date de l'affichage de la mention de la signature de la convention, affichage réalisé en mairie ou au siège de l'EPCI compétent.

V. Les exonérations facultatives auxquelles j'ai droit sous conditions



Elles sont applicables uniquement si la commune les a préalablement instaurées par délibération du conseil municipal.

Elles peuvent être partielles, c'est-à-dire s'appliquer sur un certain pourcentage de la surface.

Elles peuvent concerner :

- les habitations et hébergements financés par des prêts locaux financés par les prêts locatifs à usage social (PLUS), les prêts locatifs sociaux (PLS), les Logements locatifs sociaux (LLS), et prêts sociaux location-accession (PSLA) (jusqu'à 100%) ;
- les constructions à usage d'habitation principale financés à l'aide du prêt à taux zéro (PTZ/PTZ+) (50% maximum de la surface excédant 100 m²) ;
- les locaux à usage industriel et les locaux à usage artisanal (jusqu'à 100%) ;
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m² (jusqu'à 100%) ;
- les immeubles classés ou inscrits (jusqu'à 100%) ;
- les surfaces à usage de stationnement closes et couvertes, annexes aux locaux d'habitation et d'hébergement financés avec certains prêts aidés de l'État (jusqu'à 100 %) ;
- les surfaces à usage de stationnement closes et couvertes, annexes aux immeubles autres qu'habitations individuelles (ex. : collectifs, industrie, etc...) (jusqu'à 100 %) ;
- les abris de jardin soumis à déclaration préalable (jusqu'à 100%) ;
- les maisons de santé (ex. : cabinet dentistes, infirmiers, etc...) (jusqu'à 100 %).

VI. Dans quels cas, mon projet ne crée pas de surface

- Un changement de destination d'un bâtiment autre qu'agricole, sans création de nouvelle surface ;
- La transformation d'un garage en habitation sans création de nouvelle surface ;
- L'aménagement de combles sans surélévation de toiture, si le plancher est préexistant ;
- La création d'un carport sur une place de stationnement existante ;
- Les constructions ouvertes (abri à bois ouverts, porche....) ;
- La construction ou partie de locaux d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

VII. Les projets qui paraissent ne pas créer de surface taxable...mais qui en créent tout de même

- Le changement de destination d'un bâtiment agricole, même sans création de nouvelle surface (ex : transformation d'une grange en habitation) ;
- La surélévation de toiture entraînant la création de nouvelles surfaces présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m (ex : création d'un étage supplémentaire) ;
- La création de lucarnes ou chien-assis entraînant la création de nouvelles surfaces présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m (ex : aménagements de combles) ;
- La fermeture d'un local ouvert ou partiellement fermé (ex : fermeture d'une terrasse).

VIII. La redevance d'archéologie préventive

La redevance d'archéologie préventive (RAP) est due par les personnes qui projettent d'exécuter des travaux soumis à autorisation d'urbanisme et qui affectent le sous-sol.

Les travaux visés sont les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme dès lors que ces opérations affectent le sous-sol.



S'agissant de la notion d'affectation du sous-sol, la redevance d'archéologie préventive est due dès lors que l'aménagement projeté porte atteinte au sous-sol, quelle que soit sa profondeur.

A) Complétude de la déclaration des éléments nécessaire au calcul des impositions (DENCI)

Si la rubrique 1.4 « Redevance d'Archéologie Préventive » n'est pas renseignée, le projet est automatiquement soumis à la RAP.

RENSEIGNER CETTE RUBRIQUE PERMET DE TAXER AU PLUS JUSTE VOTRE PROJET.

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) : 120 m²

Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : 50 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)	<u>1</u>	<u>120</u>	<u>50</u>
	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 : 32 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 : 0,90 m

au titre de la piscine : 1,40 m

au titre des emplacements de stationnement : 0,40 m

B) Ce qui n'est pas soumis à la RAP

- L'aménagement dans un bâtiment existant ;
- La surélévation sans extension au sol ;
- Le changement de destination si dallage existant ;
- La piscine hors sol (hors aménagement d'ensemble) ;
- Les constructions ne créant pas de fondations : parking, carport,.. (hors aménagement d'ensemble) ;
- La construction sur dalle existante (véranda sur terrasse existante) ;
- La fermeture d'un bâtiment existant.

C)Ce qui est soumis à la RAP

- Les constructions nécessitant des fondations ;
- Les constructions relevant d'un aménagement d'ensemble :
 - une habitation + un parking = aménagement d'ensemble : la place de stationnement est soumise également à la RAP ;
 - une piscine enterrée + un abri jardin = aménagement d'ensemble : l'abri est automatiquement soumis à la RAP;
 - L'extension au sol + surélévation sur bâtiment existant : partie surélevée également soumise à la RAP.

IX. Réponses aux questions fréquemment posées

1) Qui calcule le montant de la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive ?

La direction départementale des territoires (DDT) est seule habilitée à calculer le montant de la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive. Après avoir effectué le calcul, et après vérification, elle informe par lettre simple le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme des montants de taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive. Pour cela, il convient que le formulaire de déclaration préalable ou de demande de permis de construire soit renseigné le plus complètement et le plus précisément possible, de même que la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DENCI), qui a valeur de déclaration fiscale et qui sert de base au calcul des montants de taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive.

2) Quand dois-je payer la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive, et à qui ?

La taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive doit être payée à réception des titres de perception, qui vous ont été ou vous seront adressés par la Direction départementale des finances publiques (DDFIP).

La somme, la date de limite de paiement ainsi que les modalités de paiement sont précisées sur les titres de perception. A réception des titres de perception, pour toute question relative aux modalités de calcul de la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive, il convient de s'adresser à la

Direction départementale des territoires de l'Aube (DDT) :
préférentiellement par courriel :
ddt-scp-btu@aube.gouv.fr

ou par courrier :

Direction Départementale des Territoires de l'Aube
Service Connaissance et Planification
Bureau des taxes d'urbanisme
1 boulevard Jules Guesde
10000 Troyes

Pour toute réclamation ou information sur le paiement de la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive, il convient de s'adresser à la Direction Départementale des finances publiques (DDFIP), dont les coordonnées figurent sur les titres de perception.

3) Je me suis trompé dans ma déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions : que dois-je faire ?

En cas d'erreur dans la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, il convient de rectifier celle-ci en remplissant une nouvelle DENCI et en justifiant, datant et signant les corrections apportées, puis de la transmettre à la direction départementale des territoires (DDT) pour examen et éventuel nouveau calcul des montants de taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive.

Attention : dans certains cas, les corrections apportées peuvent nécessiter le dépôt préalable d'une demande de permis de construire modificatif, voire d'une nouvelle demande (avec retrait de la première demande après obtention de la nouvelle autorisation).

4) J'ai reçu 2 titres de perception pour le même montant : est-ce une erreur ? dois-je payer la taxe d'aménagement tous les ans ?

Lorsque son montant excède 1 500 €, la taxe d'aménagement est payable en 2 fractions égales : la première fraction est exigible 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, la seconde fraction, 24 mois après la délivrance de l'autorisation.

Lorsque le montant de taxe d'aménagement est inférieur à 1 500 €, le paiement est effectué en une seule fois, un an après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Attention : il ne faut donc pas confondre la taxe d'aménagement avec la taxe foncière ou la taxe d'habitation, qui sont des impôts annuels calculés principalement sur la valeur locative d'une construction existante. La taxe d'aménagement est due une seule fois par construction.

5) J'ai un prêt à taux zéro, puis-je bénéficier d'une exonération ?

L'exonération partielle de la part communale de la taxe d'aménagement pour les projets financés à l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ ou PTZ+) ne s'applique que dans le cas où la commune a préalablement instauré cette exonération par délibération du conseil municipal. Cette exonération facultative concerne uniquement la part communale de la taxe d'aménagement. Elle s'applique uniquement, le cas échéant, sur la surface qui excède les 100 premiers m² de la construction, dans la limite de 50 % de cette surface.

6) Je n'ai pas commencé, ou pas encore achevé les travaux : dois-je quand même payer la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive ?

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive sont dues dès lors que le projet a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, qui constitue le fait générateur des taxes d'urbanisme, indépendamment du degré de mise en œuvre de cette autorisation, et de l'état d'avancement des travaux.

7) Je n'ai pas réalisé les travaux, j'ai abandonné mon projet : dois-je quand même payer la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive ?

En cas d'abandon de votre projet, il convient d'adresser une demande d'annulation de l'autorisation d'urbanisme à la mairie de la commune siège du projet. Dès réception de l'arrêté d'annulation de l'autorisation d'urbanisme, vous devez l'adresser à la Direction départementale des territoires pour annulation des taxes liées à cette autorisation. Vous bénéficierez alors d'un avoir d'un montant équivalent à celui de la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive. Si vous avez déjà payé la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive, en tout ou partie, vous bénéficierez automatiquement d'un remboursement des sommes déjà versées.

8) Je n'ai pas prévu cette taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive dans mon budget, puis-je la payer en plusieurs fois ?

En cas de difficultés financières, il vous appartient, à réception des titres de perception, de prendre contact avec les services de la Direction départementale des finances publiques, dont les coordonnées figurent sur les titres, afin d'examiner les possibilités de report et/ou d'échelonnement des échéances.

9) J'ai obtenu un permis de construire pour une maison « bi-famille », et j'ai reçu la taxe d'aménagement/redevance d'archéologie préventive à payer en totalité : est-ce normal ?

Les titres de perception sont toujours adressés au demandeur principal du permis de construire. Les co-titulaires du permis sont toutefois solidairement responsables du paiement de ces titres, et bénéficiaires, le cas échéant, des éventuels dégrèvements. Il vous appartient de déterminer la quote-part due par chacun des co-titulaires, en fonction de la répartition de la surface taxable totale entre les différents logements.