

# Fiscalité de l'urbanisme

Image not found or type unknown



L'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) constitue la **base** de calcul pour les **taxes** établies sur la **construction**, la **reconstruction**, et l'**agrandissement** de bâtiments de toute nature, ainsi que sur certaines installations ou aménagements.

---

## Taxe d'aménagement

Formule de calcul : *surface taxable (1) X valeur forfaitaire (2) X taux communal ou départemental (3)*

(1) La **surface taxable** est constituée de la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Trois éléments sont à déduire de ce calcul d'ensemble afin de déterminer la surface taxable :

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

La surface taxable doit être reportée sur le **volet fiscal** du dossier CERFA de permis ou de déclaration.

(2) La **valeur forfaitaire** pour 2022 est fixée à **820 € /m<sup>2</sup>**.

Un abattement de 50% est appliqué sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale. Dans ce cas, la valeur forfaitaire retenue est (pour 2022) de **410 € /m<sup>2</sup>**.

## Cas particulier des Installations et aménagements

Type d'installation ou d'aménagement	Valeur forfaitaire
--------------------------------------	--------------------

<b>Aire de stationnement extérieure</b>	2000 € par emplacement
<b>Piscine</b>	200 € / m <sup>2</sup> de bassin
<b>Panneau photovoltaïque au sol</b>	10 € le m <sup>2</sup>
<b>Eolienne (hauteur &gt; 12m)</b>	3 000 € par éolienne
<b>Emplacement de tente, caravane, résidence mobile</b>	3 000 € par emplacement
<b>Emplacement pour habitation légère de loisir</b>	10 000 € par emplacement

Dans ce type de cas, le calcul de la taxe d'aménagement s'effectue comme suit : *nombre d'emplacements ou surface en m<sup>2</sup> X valeur forfaitaire X taux communal ou départemental*

### (3) Taux applicables (2022)

- Taux communal de Taxe d'aménagement : 4 % à Val d'Orger,
- Taux départemental de Taxe d'aménagement : 2,5 % dans l'Eure.

#### Exemple de calcul :

Taxe d'aménagement pour une résidence principale de 120 m<sup>2</sup> en 2022 :

- Part communale : [100 m<sup>2</sup> x (820 €/2) x 5% = 2050 € ] + [20 m<sup>2</sup> x 820 € x 5% = 820 €]. Total : 2870 € (hors stationnements extérieurs).

- Part départementale :  $[100 \text{ m}^2 \times (820 \text{ €/2}) \times 2,5\% = 1025 \text{ €}] + [20 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €} \times 2,5\% = 410 \text{ €}]$ . Total : 1435 € (hors stationnements extérieurs).
- Total taxe d'aménagement : 4305 €.

Montant à payer en deux fois, 12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Paiement en une fois, 12 mois après la délivrance, lorsque le montant est inférieur à 1 500 €.

---

### Exonérations et abattements

- **La commune de Val d'Orger exonère la réalisation d'abris de jardins soumis à déclaration préalable (jusqu'à 20 m<sup>2</sup>)**. Cette exonération concerne la part communale en totalité,
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> sont exonérées de taxe d'aménagement.

### Estimer le montant de taxe d'aménagement de votre projet.

---

### **Redevance d'archéologie préventive (RAP)**

La RAP est due dès lors que les travaux affectent le sous-sol, quelle qu'en soit la profondeur. Elle concerne les projets soumis à la Taxe d'aménagement.

La valeur applicable en 2022 est fixée à 0,4%.

Le mode de calcul est identique à celui de la Taxe d'aménagement : *surface taxable X valeur forfaitaire (+/- 100 m<sup>2</sup>) X 0,4%*.

### Exemple :

Redevance d'archéologie préventive pour une résidence principale de 120 m<sup>2</sup> en 2022 :  $[100 \text{ m}^2 \times (820 \text{ €/2}) \times 0,40\% = 164 \text{ €}] + [20 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €} \times 0,40\% = 65,6 \text{ €}]$ . Total : 229,6 €.