



## NOTICE D'INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE DE L'URBANISME

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019

L'autorisation d'urbanisme délivrée constitue le fait générateur des taxes établies sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement de bâtiments de toute nature, ainsi que sur certaines installations ou aménagements.

L'assiette de la Taxe d'aménagement est constituée à partir de la surface taxable du projet de travaux ou pour les aménagements et installations créés, à partir de la valeur déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L.331-13 du Code de l'urbanisme (voir tableau page suivante).

Compte tenu des décisions prises par les collectivités locales bénéficiaires (Ville de Gisors et Département de l'Eure), les taxes suivantes peuvent être exigibles :

- Taxe d'aménagement perçue au profit de la commune (de 1 à 20 %) :

**Taux de 5% en vigueur à Gisors.**

- Taxe d'aménagement instituée par le Département et perçue pour le financement :

- du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE),
- des espaces naturels sensibles.

**Taux de 2,5% en vigueur dans l'Eure.**

- Redevance d'archéologie préventive (RAP). Voir en page 3.

### **1- Montant des taxes :**

Le montant de chacune des taxes est égal au produit de la surface taxable du bâtiment par une valeur forfaitaire exprimée en m<sup>2</sup>, multiplié par le taux applicable.

<b>TA = surface taxable X valeur forfaitaire X taux communal (ou départemental)</b>
---

### **2- Valeurs forfaitaires :**

L'article L.331-11 du Code de l'urbanisme définit la valeur forfaitaire par m<sup>2</sup> bâti ou aménagé. Cette valeur est actualisée chaque année.

<b>Pour 2019, la valeur forfaitaire est fixée à 753 € /m<sup>2</sup></b>
--

Parallèlement, l'article L.331-13 du Code de l'urbanisme définit des valeurs forfaitaires spécifiques pour certains aménagements ou installations :

Type d'installation ou d'aménagement	Valeur forfaitaire
Aire de stationnement extérieure	2000 € par emplacement
Piscine	200 € / m <sup>2</sup> de bassin
Panneau photovoltaïque au sol	10 € le m <sup>2</sup>
Eolienne (hauteur > 12m)	3 000 € par éolienne
Emplacement de tente, caravane, résidence mobile	3 000 € par emplacement
Emplacement pour habitation légère de loisir	10 000 € par emplacement

Dans ce type de cas, le calcul de la TA s'effectue comme suit :

<b>TA = nbe d'emplacement ou surface en m<sup>2</sup> X valeur forfaitaire X taux communal (ou départemental)</b>
---

### 3- Abattements :

Conformément à l'article L.331-12 du Code de l'urbanisme, un abattement de 50% peut être appliqué sur la valeur forfaitaire pour :

- 1° les locaux d'habitations et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 2963 ter du Code général des impôts (financés par des PLUS, PLS, PSLA),
- 2° les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale,
- 3° les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes,
- 4° les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- 5° les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

**Dans ces situations, la valeur forfaitaire à prendre en compte dans le calcul de la TA s'élève pour 2019 à 376,5 €.**

### 4- Exonérations de plein droit :

4.1- Conformément à l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme, sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, de plein droit :

- 1° les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique,
- 2° les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- 3° dans les exploitations agricoles et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits provenant de l'exploitation et les surfaces affectées aux activités équestres,
- 4° les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national,
- 5° les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté,
- 6° les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial,
- 7° les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou miniers,

- 8° la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme,
- 9° les constructions dont la surface est inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Sont exonérés de la part départementale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme.

#### 4.2- Exonérations possibles après délibération de la collectivité territoriale :

Conformément à l'article L.331-9 du Code de l'urbanisme, les organes délibérants des Communes et Départements peuvent procéder à l'exonération partielle ou totale de certaines constructions ou aménagements.

• **Le Conseil municipal de Gisors** a retenu l'exonération totale de Taxe d'aménagement en part communale pour :

- les projets de construction à usage d'habitation principale, financés dans le cadre du Prêt à taux zéro "PTZ+", et dans la limite de 50% des surfaces situées au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup>, qui font l'objet d'un abattement automatique,
- les abris de jardins soumis à déclaration préalable.

• **Le Conseil général de l'Eure** a retenu l'exonération de Taxe d'aménagement en part départementale pour :

- les locaux d'habitation et d'hébergement à caractère social, bénéficiant d'un prêt aidé de l'État hors PLAI,
- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- les abris de jardins soumis à déclaration préalable.

#### **Exonération possible sur les constructions à usage d'habitation principale**

En l'absence de renseignements définitifs sur les conditions dans lesquelles sont entrepris les travaux, avec ou sans le concours d'un prêt aidé par l'État ou d'un prêt à 0%, le montant de la Taxe d'aménagement sera arrêté en fonction des seuls éléments figurant dans le dossier de demande. Joindre lors du dépôt de la demande d'autorisation une attestation établie par l'organisme prêteur justifiant du prêt effectivement obtenu, faute de quoi la taxe sera liquidée sans aucune exonération.

#### **Informations relatives à la Redevance d'archéologie préventive (RAP)**

La RAP est exigible pour les autorisations de construire, dès lors qu'elles sont soumises à la Taxe d'aménagement. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les particuliers construisant pour eux-mêmes leur habitation individuelle sont désormais redevables de la RAP. Ils en étaient auparavant exemptés. Le taux applicable est fixé nationalement à 0,40 %. Le mode de calcul est identique à celui de la Taxe d'aménagement : **RAP = surface taxable X 753 € (valeur forfaitaire) X 0,40 %**

#### **Informations sur le paiement des Taxes**

La Taxe d'aménagement (communale et départementale) doit être payée en 2 fractions égales :

- 1<sup>er</sup> versement à l'expiration d'un délai de 12 mois suivant la date de l'autorisation,
- 2<sup>ème</sup> versement à l'expiration d'un délai de 24 mois suivant la date de l'autorisation.

La Taxe d'aménagement dont le montant n'excède pas 1 500 € est recouvrée en totalité dans un délai de 12 mois. De même, la Redevance d'archéologie préventive (RAP) est liquidée en une seule échéance, 12 mois après la délivrance de l'autorisation