

Informations sur les taxes d'urbanisme

Votre projet de construction, de reconstruction après démolition, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement, soumis à déclaration préalable de travaux ou à permis de construire ou d'aménager, peut, selon sa nature, générer une **taxe d'aménagement (TAM)** et une **redevance d'archéologie préventive (RAP)**.

La TAM comprend une part communale finançant les équipements publics communaux (non nécessairement liés à votre construction : voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, ...) et une part départementale finançant la protection et la gestion des espaces naturels sensibles du département, ainsi que le Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE).

La RAP assure le financement des services archéologiques. Elle s'applique à l'ensemble des constructions ou aménagements affectant le sous-sol (même sans réalisation de fouilles archéologiques).

MODE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET DE LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

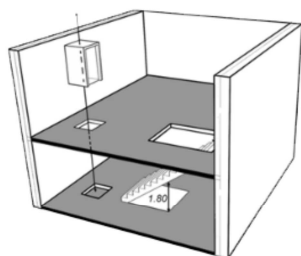
La formule applicable est :

SURFACE OU NOMBRE	X	VALEUR FORFAITAIRE	X	TAUX
Surface taxable créée des constructions (voir définition ci-après)		820 € le m ² *		TAM - Part communale Taux fixé à 4 % par délibération de la commune de Saint-Pierre d'Oléron. Se renseigner auprès de la mairie TAM - Part départementale Taux fixé à 2,5 % depuis le 01/01/2017 par délibération du Conseil départemental de la Charente-Maritime RAP Taux national fixé à 0,40 % depuis le 01/03/2012
Nombre de places de stationnement créées sur le terrain (non comprises dans la surface taxable)		2 000 € l'emplacement		
Surface des bassins de piscine		200 € le m ²		
Surface des panneaux photovoltaïques installés au sol		10 € par m ²		
Nombre d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 m		3 000 € par éolienne		
Nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs (dans les campings)		3 000 € par emplacement		
Nombre d'emplacements d'habitations légères de loisir (dans les campings)		10 000 € par emplacement		

* valeur 2022 réactualisée annuellement

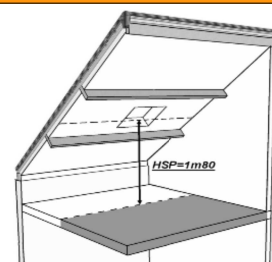
CALCUL DE LA « SURFACE TAXABLE »

La « surface taxable » d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau de la construction, calculées à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit :



- les vides et trémies correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs

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



Nota : Toute construction close et couverte d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m constitue de la surface taxable, quel que soit son usage. Ainsi, les annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serres ou vérandas, peuvent être soumises à taxation.

DÉDUCTIONS POUVANT S'APPLIQUER AU CALCUL

Exonérations de plein droit et exonérations facultatives

Certaines constructions sont exonérées de la totalité de la taxe d'aménagement et de la RAP sur l'ensemble du territoire (ex. : bâtiments des exploitations agricoles).

D'autres constructions peuvent être exonérées, partiellement ou en totalité, par le Conseil départemental pour la part départementale ou par les communes pour la part communale (ex. : abris de jardin, locaux industriels ou

artisans).

Abattement de la valeur forfaitaire

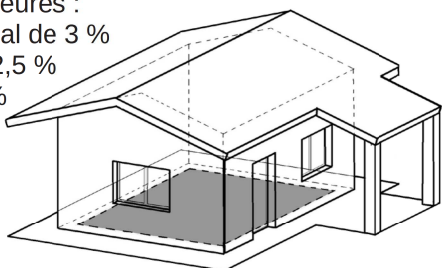
Certains locaux bénéficient d'un abattement de 50 % de la valeur forfaitaire appliquée au calcul des taxes d'urbanisme (820 € / 2 = 410 €), notamment :

- locaux à usage d'habitation principale, dans la limite des cent premiers mètres carrés ;
- locaux à usage industriel et artisanal et leurs annexes ;
- entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

EXEMPLE DE CALCUL

Construction d'une habitation à usage de résidence principale, créant 120 m² de surface taxable (garage compris) et deux places de stationnement extérieures :

- avec un taux communal de 3 %
- taux départemental : 2,5 %
- taux de la RAP : 0,4 %



TAM	100 m ² x (820 € / 2) x 3 % = 1 230 €
Part communale	20 m ² x 820 € x 3 % = 492 € 2 places x 2000 € x 3 % = 120 €
TAM	100 m ² x (820 € / 2) x 2,5 % = 1 025 €
Part départementale	20 m ² x 820 € x 2,5 % = 410 € 2 places x 2000 € x 2,5 % = 100 €
RAP	100 m ² x (820 € / 2) x 0,4 % = 164 € 20 m ² x 820 € x 0,4 % = 66 € 2 places x 2000 € x 0,4 % = 16 €
Total taxe d'aménagement : 1 842 € + 1 535 € = 3 377 €	
Total redevance d'archéologie préventive : 246 €	

COMMENT ET QUAND PAYER LES TAXES ?

Le recouvrement des taxes d'urbanisme est réalisé par la direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime (DDFIP 17).

La TAM d'un montant total inférieur ou égal à 1 500 € est à payer en une seule échéance, à réception d'un titre de perception émis par la DDFIP, 12 mois après l'obtention de l'autorisation de construire.

Si le montant total de la TAM est supérieur à 1 500 €, le paiement s'effectue en 2 échéances :

- pour moitié, à réception d'un premier titre de perception émis par la DDFIP, 12 mois après l'obtention de

l'autorisation de construire ;

- pour l'autre moitié, à réception d'un second titre de perception émis 24 mois après l'obtention de l'autorisation de construire.

La redevance d'archéologie préventive, quel que soit son montant, est à payer en une seule échéance, à réception d'un titre de perception distinct émis par la DDFIP, 12 mois après l'obtention de l'autorisation de construire.

ATTENTION : Les taxes d'urbanisme sont exigibles à la réception des titres de perception, même sans commencement ni achèvement des travaux.

DÉMARCHES EN CAS D'ABANDON DU PROJET

Il convient d'adresser par courrier libre à la mairie du lieu de la construction projetée, une demande d'annulation de votre autorisation de construire.

ATTENTION : L'annulation d'une autorisation de construire ne peut intervenir que dans la mesure où les travaux n'ont pas été entrepris.

Dès réception d'une copie de la décision d'annulation prise par le maire, la DDTM pourra procéder à l'annulation des taxes d'urbanisme.

COMMENT COMPLÉTER LES IMPRIMÉS ?

Afin que puissent être prises en compte les réductions fiscales dont pourrait éventuellement bénéficier votre projet (abattement, exonérations partielles), 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 :

- la surface « taxable » totale créée, annexes comprises, en portant la surface des garages sur la ligne prévue à cet effet (sans déduction des surfaces éventuellement démolies) ;
- la surface « taxable » existante avant travaux de toutes les constructions existantes sur le terrain ;
- la répartition éventuelle des surfaces par destination (résidence secondaire, résidence principale suivant le mode de financement, locaux artisanaux, commerces, entrepôts commerciaux et réserves, ...).



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

Reportez-vous à la fiche d'aide au calcul des surfaces pour leur détermination précise (fiche annexe au formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme).

OÙ S'ADRESSER ?

Références réglementaires, formulaires	Sur le site internet : www.service-public.gouv.fr
Taux, exonérations facultatives	Mairie de la commune où se situe votre projet (service ou agent chargé de l'urbanisme)
Modalités de calcul, réglementation	Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime (DDTM 17) <i>RSL-UPB Taxes d'urbanisme</i> 89 avenue des Cordeliers - CS 80000 - 17018 LA ROCHELLE CEDEX 1 Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 12h et 14h à 17h, au 05.16.49.61.00, en précisant la commune du projet. Accueil physique sur rendez-vous.
Modalités de paiement de la taxe	Direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime (DDFIP 17) 24 avenue de Fétilly - BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1 - Tél. 05.46.00.39.49