

AIDE A LA DECLARATION DES ELEMENTS NECESSAIRES AU CALCUL DES IMPOSITIONS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le calcul des impositions des autorisations d'urbanisme est une étape importante de votre déclaration puisqu'il détermine le montant des taxes auquel votre projet est assujéti.

Pour vous aider dans cette démarche, plusieurs documents sont à votre disposition:

- une notice d'information jointe à votre formulaire,
- une documentation plus détaillée sur la fiscalité de l'aménagement accessible sur le site internet du ministère à l'adresse suivante : <http://www.developpementdurable.gouv.fr/Documentation,22272.html>

En plus de ces documents, vous trouverez ci-dessous quelques précisions vous aidant à remplir votre formulaire en identifiant les surfaces taxables. Lorsque vous complétez votre demande d'autorisation vous devez calculer 3 types de surfaces : l'emprise au sol, la surface de plancher et la surface taxable. Le volet fiscal de votre demande concerne uniquement la **surface taxable**.

La surface créée

La surface taxable totale créée doit être complétée dans le cadre 1-1. Attention, il s'agit bien de **la surface taxable uniquement** (l'emprise au sol, par exemple, ne sera pas indiquée)

Ce qui crée de la surface taxable	Ce qui ne crée pas de surface taxable (exemples)
1- La création de constructions closes et couvertes dont la hauteur est supérieure à 1,80 m , comme par exemple : <ul style="list-style-type: none">- une maison d'habitation,- un abri de jardin- un garage (commercial ou privé)- un commerce- un hangar agricole- une usine- les nouveaux combles aménageables ou non dont la surface est supérieure à 1,80 m- etc ...	Les volumes ouverts comme les appentis ou les auvents. Les terrasses non couvertes, les margelles de piscines
2- La surface du bassin des piscines.	
3- La surface issue d'une transformation d'un bâtiment agricole (exemple : ancienne grange) en habitation est taxable	L'aménagement d'un garage ou de combles transformés en chambre ou autre pièce d'habitation

La surface existante conservée

La surface existante conservée est la somme des surfaces taxables qui existaient avant votre projet sur le terrain d'assiette et qui ne seront pas démolies. **Attention**, l'indication de la surface existante conservée est importante car elle peut vous permettre de bénéficier d'un abattement.

Prenons l'exemple de la construction d'un abri de jardin en annexe d'une maison déjà existante :

- **la surface existante conservée** sera la surface taxable de la maison existante (la somme des surfaces de planchers de chaque niveau à l'intérieur des murs en déduisant les surfaces inférieures à 1,80m et les vides)

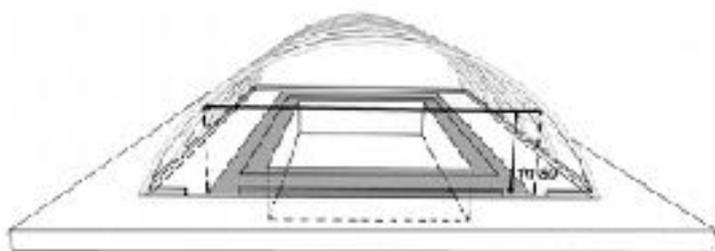
- l'abri de jardin constituera la surface créée.

Les logements

Dans le cadre 1.2.1, c'est le nombre de **logements créés** qui doit être indiqué. Si le projet consiste en l'extension d'un logement existant, il sera indiqué 0.

1. Les piscines (en m2) :

Seule la superficie du bassin est à indiquer. Les margelles ne créent pas de surface. Par contre, si la construction d'un abri clos et couvert est prévu dans la même demande, il faudra indiquer sa surface taxable créée (en annexe de l'habitation)



Surface autour de la piscine couverte taxable

2. Le stationnement de véhicules en dehors des garages couverts et fermés (en nombre de place)

Quant au nombre de places de stationnement situées à l'extérieur de la construction, il s'agit des places de stationnement créées en dehors des constructions closes et couvertes. Ainsi une place de stationnement créée sous un appentis devra être déclarée.

NB : tout stationnement identifié sera taxable, sauf s'il est identifié sur la chaussée elle-même, c'est-à-dire là où les voitures roulent si personne n'est stationné. Il s'agit des places créées, vous ne devez donc pas indiquer les places déjà existantes.

Place de stationnement
extérieure, sans aménagement
et exigible au règlement du PLU

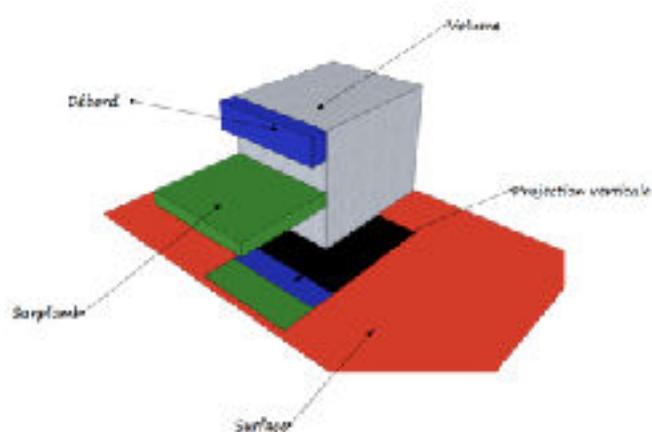
Carport / abri pour voiture



CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

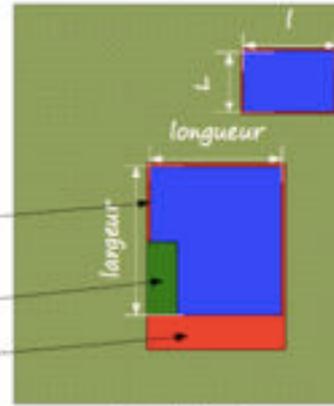
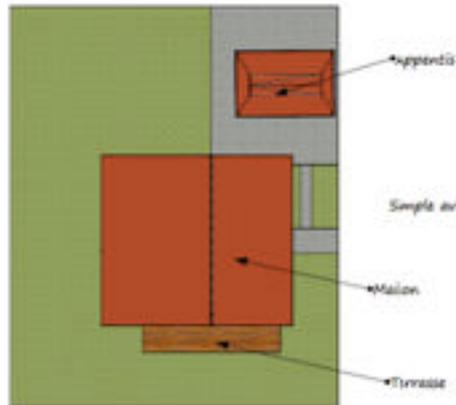
Constitue l'emprise au sol :

- La projection au sol du volume de la construction close et non close, tous débords et surplombs inclus supérieurs à 50cm (se calcule donc avec les épaisseurs des murs extérieurs et les saillies importantes),
- Les bassins des piscines, plus la surface hors bassin couverte si c'est le cas,
- Les terrasses imperméabilisées qui ne sont pas de plein pied par rapport au terrain naturel,
- Les rampes d'accès extérieurs (pour les accès au garage en sous sol).



ATTENTION :
l'emprise au sol du

PLU



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction.
- + ■ Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- ■ Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l =$ aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Éléments de débord ou de surplomb = tous les éléments
en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

ne correspond pas à l'emprise au sol du Code de l'Urbanisme. Il peut donc y avoir 2 emprises au sol à calculer (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol du code de l'urbanisme est abordée ci-dessus et sera utile pour savoir si vous avez l'obligation de recourir à l'architecte pour votre projet d'une part, et d'autre part sera utile pour définir quelle autorisation vous devrez déposer (permis de construire ou déclaration préalable).

L'emprise au sol du PLU du 26/02/2004 en vigueur sur la commune d'Arès est la suivante (sauf pour la zone UE) : correspond à la surface hors œuvre brute (murs et extérieurs) du niveau édifié sur le sol (débords et surplombs ne sont pas comptabilisés). Les terrasses au dessus du sol et les piscines comptent.

Attention, les implantations par rapport aux limites séparatives se comptent en tout point du bâtiment, donc y compris les débords de toit et les surplombs (tolérance jusqu'à 0.50cm).