Fiche pratique : CALCULER LES TAXES et PARTICIPATIONS D'URBANISME

Tout projet de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement peut être soumis à des taxes d'urbanisme ou participations et notamment :

- La taxe d'aménagement (TA)
- La taxe d'archéologie préventive (TAP)
- La participation forfaitaire pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

Le **fait générateur est la délivrance,** expresse ou tacite**, de l'autorisation de construire ou d'aménager** ou la constatation des travaux irréguliers (réalisés sans autorisation).

	La Taxe d'Aménagement (TA)	La Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)	La Participation Forfaitaire au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
Pour quoi ?	La TA concerne la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments ainsi que les aménagements de toutes natures soumis à autorisation d'urbanisme (villa, annexe, véranda, piscine, camping, emplacements de stationnement, panneaux photovoltaïques au sol ...).	La TAP concerne tous les travaux de construction, reconstruction, extension ou aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, **dès lors que ces travaux affectent le sous-sol**.	La PFAC concerne les constructions et extensions de bâtiments **NOUVELLEMENT** desservis par un réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout)
Pour qui ?	La TA est composée : - d'une **part communale** pour financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation (pas d'affectation à une opération particulière), - d'une **part départementale** pour financer la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles d'une part, et d'autre part les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).	La TAP contribue au financement des opérations d'archéologie préventive et notamment les diagnostics. *Les fouilles sont généralement facturées aux aménageurs par les opérateurs (INRAP et organismes agréés).* .	La PFAC contribue au financement des équipements de collecte et de traitement des eaux usées. .
Qui paye ?	La TA et la TAP sont dues par le(s) bénéficiaire(s) de l'autorisation d'urbanisme ou le responsable des travaux irréguliers.		La PFAC est due par les propriétaires lors d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif (= droit d'accès).

Modalités de calcul

Surface taxée x valeur forfaitaire x taux communal
+
Surface taxée x valeur forfaitaire x taux départemental

Surface taxée x valeur forfaitaire x 0.40%

Surface taxée x valeur forfaitaire

La surface taxée

La surface taxée est la **surface de plancher créée lors de travaux** (à partir du nu intérieur des murs, d'une hauteur d'au moins 1.80 m, de tous les niveaux) **y compris les garages**.

La valeur forfaitaire TA et TAP (actualisée chaque année)

Valeur forfaitaire 2026	TA	TAP
Construction	892 €/m²	892 €/m²
Piscine	251 €/m²	262 €/m²
Aire de stationnement extérieure	2 928 €/aire	3 052 €/aire
Montant maxi selon délibération locale	*Jusqu'à 5 857 €/aire*	*Jusqu'à 6 105 €/aire*
Panneaux photovoltaïques au sol		10 €/m²

Le Taux

Taux communal est fixé, par chaque commune, entre 1% et 5% sauf secteurs spécifiques (le taux peut alors être majoré jusqu'à 20%)

Taux du département de la Drôme est fixé à 1.8 %

Taux TAP : 0.40 %

La valeur forfaitaire PFAC

Elle est définie par délibération du conseil Communautaire de MONTELIMAR AGGLOMERATION)

Logement : 7.70 €/m²

Logement locatif social : 3,85 €/m²

Autres (commerce, bureau, profession libérale, activité de service, établissement sanitaire, hôtel, restaurant, entrepôt, construction artisanale et industrielle) :

3,85 €/m² de 1 à 2000 m²
2 €/m² de 2001 m² à 5 000 m²
1 €/m² au-delà de 5 000 m²

Abattement de 50% sur la valeur forfaitaire concernant :
- les 100 premiers m² d'un local et ses annexes à usage d'habitation principale
- les locaux à usage d'habitation et d'hébergement aidés
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes,

Exonérations de plein droit (service public/utilité publique, logements sociaux, constructions agricoles, reconstruction à l'identique ou après sinistre ...ou construction de moins de 5 m²) et **facultatives** (votées par délibération des chaque conseil municipal)

Pour connaître le taux communal de la taxe d'aménagement applicable, il convient de se rapprocher de la mairie du lieu du projet.

A Montélimar, le taux est par principe de 5% mais il est :
- Minoré en centre-ville : 1%
- Majoré sur le secteur Combes et Grèzes : 20%

Un simulateur est à votre disposition Simulateur des taxes d'urbanisme | impots.gouv.fr

Quand et comment payer ?

La date d'exigibilité des taxes est L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX (au sens fiscal : dès lors que le local est utilisable même si des travaux secondaires/annexes restent à finaliser)

➔ Dans les 90 jours de l'achèvement : il faut effectuer la déclaration foncière : en ligne sur le site impots.gouv.fr, - service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI)

➔ Selon le montant de la TA

- Inférieur à 1 500 € : un titre de perception unique par les services fiscaux, 90 jours après la date d'achèvement
- Supérieur à 1500 € : 2 titres de perceptions (d'un montant égal) sont émis – le 1er 90 jours après l'achèvement et le 2ème 6 mois après l'émission du premier.
- Par principe la taxe est payée à réception du titre de paiement qui mentionne explicitement la date limite de paiement

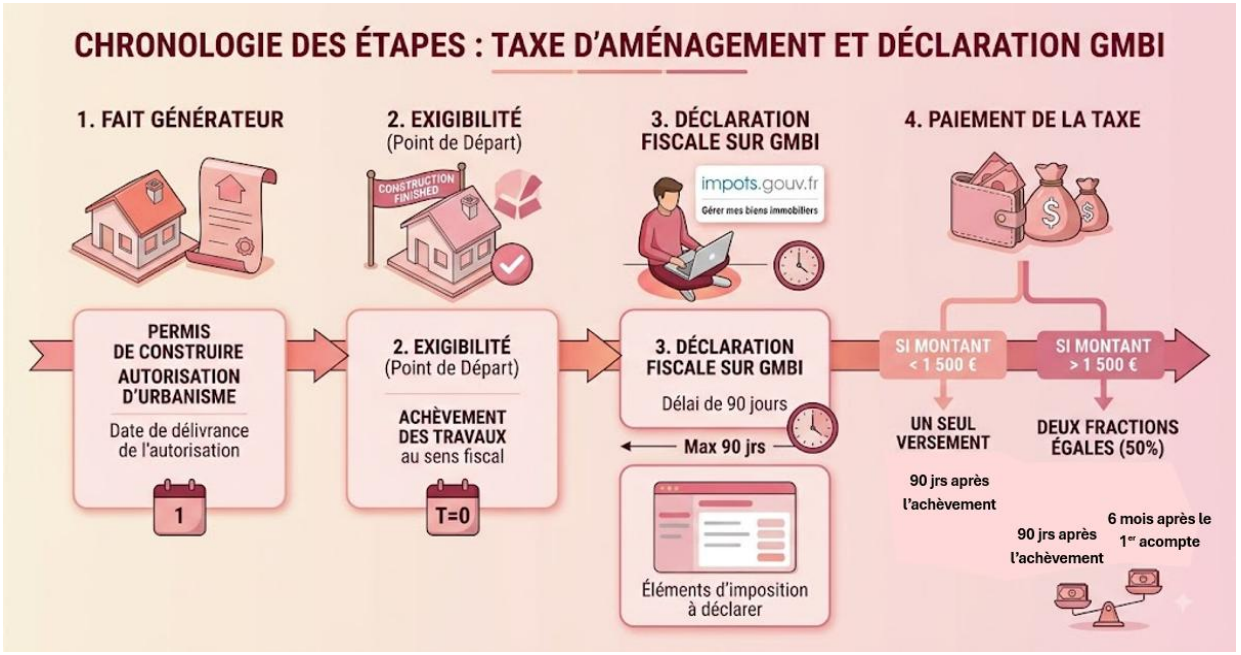
➔ La RAP est payée en une seule échéance

Sanctions pour défaut de déclaration (fiscale) d'achèvement

Taxation d'office

Majoration du montant de la taxe

- 10% en l'absence de mise en demeure ou dans les 30 jours de la mise en demeure
- 40% si la déclaration n'a pas été réalisée dans les 30 jours de la mise en demeure
- 80% en cas de découverte d'une activité occulte ou de travaux sans autorisation



La date d'exigibilité de la PFAC est le **RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT.**

Cependant un titre de paiement est émis dans **l'année qui suit la délivrance de l'autorisation d'urbanisme**

Alerte 1

La déclaration foncière « fiscale » d'achèvement N'EST PAS la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) qui doit être déposée en mairie pour informer de la fin du chantier et de sa conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme délivrée *(tous les travaux doivent être réalisés même les travaux accessoires – ex : enduit des façades ou clôtures si elles sont prévues dans l'autorisation d'urbanisme...).*

La DAACT permet l'obtention du certificat de conformité.

Alerte 2

En cas d'abandon du projet, il est important de demander le retrait de l'autorisation à la mairie.
L'arrêté de retrait permet d'annuler l'exigibilité des taxes (soit avant paiement, soit d'obtenir leur remboursement si elles ont déjà été payées).

Se connecter à son espace particulier ou professionnel sur **https://www.impots.gouv.fr** cliquez sur l'onglet « **Gérer mes biens immobiliers** »

Vous n'êtes pas à l'aise avec internet ? les agents de l'Etat (Finances publiques ou France services) vous accompagnent au **0 809 401 401 – service gratuit**

Les autres taxes et participations d'urbanisme

Les taxes d'urbanisme

Elles ont un caractère général et obligatoire. Elles alimentent le budget des collectivités pour financer l'urbanisation globale (équipements, réseaux, voiries).

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) : est facultatif, instauré par la commune dans les zones U ou AU des plans locaux d'urbanisme (PLU). Il vise à limiter l'étalement urbain en taxant les nouvelles constructions qui n'atteignent pas un seuil minimal de densité de bâti.

Les participations

À la différence des taxes, les participations sont destinées à financer des équipements publics spécifiques ou extraordinaires directement rendus nécessaires par la réalisation d'un projet.

Les participations en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : Dans une ZAC, les aménageurs participent au coût des équipements publics prévus dans la convention d'aménagement. Les constructions à l'intérieur de la ZAC peuvent être exonérées de Taxe d'Aménagement si la convention le prévoit.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) : est une convention signée entre la collectivité et un ou plusieurs aménageurs/constructeurs prévoyant le financement, par l'aménageur, de tout ou partie des équipements publics nécessaires au projet (écoles, voirie, espaces verts).
En contrepartie de la signature d'un PUP, le terrain est exonéré de la part communale de la Taxe d'Aménagement pendant une durée déterminée.

La participation pour équipements propres : Le constructeur doit prendre en charge l'ensemble des équipements internes à son opération (voies intérieures, branchements aux réseaux au droit du terrain, etc.).

La participation pour équipement public exceptionnel (PEPE) : elle permet aux communes de demander au bénéficiaire d'un permis de construire de financer tout ou partie d'un équipement « exceptionnellement rendu nécessaire » par un projet d'envergure de nature industrielle, commerciale, artisanale ou agricole (ne concerne ni l'habitat, ni les bureaux ou Ets administratifs)

Autres impôts et taxes

(liste non exhaustive)

Les impôts locaux : les principaux impôts sont :
Taxe foncière : Payée chaque année par les propriétaires d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) au 1er janvier.
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) : Due par les propriétaires d'un logement meublé autre que leur résidence principale
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : Facturée avec la taxe foncière pour financer la collecte des déchets
Cotisation foncière des entreprises (CFE) : Impôt local dû par les entreprises et les personnes exerçant une activité professionnelle non salariée

La taxe sur les friches commerciale : Les communes peuvent mettre en place une taxe sur les friches commerciales pour lutter contre la rétention foncière, agir sur les loyers trop élevés, permettre la remise sur le marché de locaux commerciaux vacants...

Les taxes sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles : La cession d'un terrain qui est devenu constructible après son achat dégage naturellement une très forte plus-value. Pour lutter contre la spéculation foncière, une taxe spéciale a été instituée sur les plus-values de cessions de terrains devenus constructibles par une modification du plan local d'urbanisme, après le 13 janvier 2010 (taxe nationale) et/ou depuis moins de 18 ans (taxe communale – facultative).
La commune de MONTELIMAR a instauré la taxe par délibération du conseil municipal en date du 5/10/2015.

MAISON INTERCOMMUNALE DES PROJETS – 2 rue du 45ème Régiment de Transmissions 26200 MONTELIMAR
☎ 04.75.00.25.21 ✉ maisondesprojets@montelimar-agglo.fr

Mise à jour : 26/10/2026