

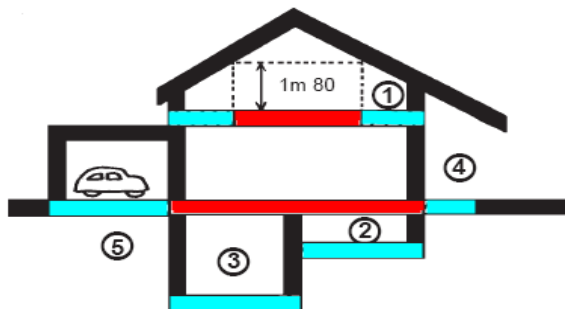


## COMMENT CALCULER LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) ?

-  Surfaces à prendre en compte
-  Surfaces à ne pas prendre en compte



La surface hors œuvre nette de votre construction est égale à :

- la somme des surfaces de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

- moins les surfaces suivantes qui ne sont pas prises en compte :

- ① les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80m ainsi que les parties des combles non aménageables en raison de leur encombrement de charpente ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge.
- ② les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80m
- ③ les caves en sous-sols, si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées)
- ④ les balcons, loggias, les surfaces non-closes situées au rez-de-chaussée.
- ⑤ la totalité des parties du bâtiment affectée au garage des véhicules.

- Une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées (R 112.2 f du C-U).

- Une déduction forfaitaire de 5% est appliquée à la SHON pour tenir compte de l'isolation thermique et acoustique des logements.

## QUEL EST LE DÉLAI DE PAIEMENT ?

Le paiement est fractionné : le 1er versement, correspondant à la moitié du montant des taxes, est à régler 18 mois après la date de délivrance du permis de construire. Le solde est exigé 3 ans après cette même date.

A NOTER : Si le montant de l'une des taxes à payer est inférieur à 305 euros, le règlement de celle-ci s'effectue en une seule fois 18 mois après la date du permis de construire.

### Important

Le paiement est à effectuer à la recette du Trésor Public qui vous adresse le décompte du montant à payer et les modalités de règlement.

## AUTRES CONTRIBUTIONS ÉVENTUELLES :

- En cas d'assainissement collectif, une participation pour raccordement à l'égout est exigée.
- De même, si la desserte du terrain nécessite la création d'une voie nouvelle, une participation pour la voie et les réseaux peut être mise à votre charge.
- Dans la commune, des Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ont été approuvés. Dans ce cas, il n'existe pas de TLE mais un régime de participation particulier dont le montant est indiqué dans l'arrêté autorisant la construction.

### Important

Si vous abandonnez votre projet de construction après avoir obtenu un permis de construire, n'oubliez pas d'en informer la mairie pour annuler la procédure de recouvrement des taxes.

## OÙ SE RENSEIGNER ?

Mairie de LAVAU - Service Urbanisme

Place de la Résistance - BP 88  
81503 LAVAU CEDEX

Tél : 05.63.83.63.54. - 05.63.83.12.42.  
courriel : [urbanisme@ville-lavau.fr](mailto:urbanisme@ville-lavau.fr)

**Vous construisez,  
Vous agrandissez,  
Vous rénovez...**

**à LAVAU**

# Comment calculer

# LES TAXES D'URBANISME

# que vous acquitterez pour votre projet



Vous envisagez de construire, d'agrandir ou de rénover un bâtiment à Lavaur. Votre construction peut être soumise à la Taxe Locale d'Équipement (TLE), à la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS) et à la Taxe Départementale du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE).

Prévoyez-les dans votre budget.

## A QUOI SERVENT CES TAXES ?

### • La Taxe Locale d'Équipement (TLE)

Chaque conseil municipal décide de l'instauration et du taux (entre 1 et 5 %) de la Taxe Locale d'Équipement. Elle est obligatoire pour les communes de plus de 10 000 habitants. Son produit contribue au financement des équipements publics communaux. A Lavaur, son taux est fixé à 3,5 %.

### • La Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS)

La Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles a été décidée par le Conseil Général et son taux est fixé à 1,5 % dans le Tarn. Elle s'impose dans toutes les communes. Son produit aide à financer l'achat, l'aménagement et la protection des espaces naturels sensibles du département.

### • La Taxe Départementale du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE)

La Taxe Départementale du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement a été décidée par le Conseil Général, son taux est fixé à 0,3 % dans le Tarn. Elle s'impose dans toutes les communes. Son produit sert à financer les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement.

## QUEL EST LEUR MODE DE CALCUL ?

Le montant de chacune de ces taxes dépend :

- de la surface hors œuvre nette (SHON) créée et mentionnée dans l'arrêté de permis de construire (voir modalités de calcul au dos),
- de la nature du projet (se reporter au tableau ci-contre)
- du taux de la taxe

## QU'EST-CE QUE LA VALEUR TAXABLE DE VOTRE PROJET ?

Le Code Général des Impôts (article 1585) classe les constructions par catégorie, en fonction de leur nature et de leur mode de financement. A chacune des 9 catégories déterminées correspond une valeur taxable au m<sup>2</sup>, qui sert de base au calcul des taxes et qui est actualisée au 1er janvier de chaque année.

## VALEUR TAXABLE (V.T.) PAR CATÉGORIE DE CONSTRUCTION (en euros/m<sup>2</sup>) au 01/01/2010

CAT	NATURE DU PROJET	V.T.
1	• Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 3°, 4°, 5° et 8 et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux mentionnés au 3°, pour les 20 premiers m <sup>2</sup> de surfaces hors oeuvre nette	98
2	• Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants agricoles et de leur personnel.	180
3	• Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale. • Garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale. • Locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants. • Locaux des villages de vacances et des campings.	296
4	• Locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt à 0 % ou d'un prêt locatif aidé. • Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946. • Foyers-hôtels pour travailleurs. • Immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts à 0 %.	257
5	• Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette - de 81 à 170 m <sup>2</sup>	365 534
6	• Parties des bâtiments hôteliers destinées à l'hébergement des clients.	518
7	• Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2ème et 4ème catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 m <sup>2</sup>	702
8	• Locaux à usage d'habitation secondaire.	702
9	• Autres constructions soumises à la réglementation du permis de construire.	702

**Attention :** pour les projets financés à l'aide d'un prêt à 0 % ou d'un prêt locatif aidé (catégorie 4), vous devez fournir un justificatif pour bénéficier d'un dégrèvement.

### Exemple de calcul pour une habitation

Cette habitation est votre résidence principale. Sa surface hors œuvre nette (SHON) est de 120 m<sup>2</sup>. Votre construction relève donc de la catégorie 5 et sa valeur taxable au m<sup>2</sup> est répartie comme suit :

- pour les 80 premiers m<sup>2</sup> : valeur taxable = 381
- pour les 40 m<sup>2</sup> suivants : valeur taxable = 557

- La commune a fixé un taux de TLE de 3,5 %
- Le département a fixé un taux de TDENS de 1,5 %
- Le département a fixé un taux de TDCAUE de 0,3 %

• Calcul de la TLE (SHON x valeur taxable) x taux de la taxe  
 $(80 \text{ m}^2 \times 365) \times 3,5 \% = 1\ 022 \text{ €}$   
 $(40 \text{ m}^2 \times 534) \times 3,5 \% = 748 \text{ €}$

• Calcul de la TDENS (SHON x valeur taxable) x taux de la taxe  
 $(80 \text{ m}^2 \times 365) \times 1,5 \% = 438 \text{ €}$   
 $(40 \text{ m}^2 \times 534) \times 1,5 \% = 320 \text{ €}$

• Calcul de la TDCAUE (SHON x valeur taxable) x taux de la taxe  
 $(80 \text{ m}^2 \times 365) \times 0,3 \% = 86 \text{ €}$   
 $(40 \text{ m}^2 \times 534) \times 0,3 \% = 64 \text{ €}$

**TOTAL = 2 678 €**

