

**PLFR 2010 :  
projet d'article**

Titre :	<b>REFORME DE LA FISCALITE DE L'URBANISME</b>
Projet émanant de :	<b>Ministère de l'énergie, de l'écologie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat</b>  <b>Direction générale de la nature, de l'aménagement et des paysages /Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages</b>
Place au sein du PLFR pour 2010 :	<b>1<sup>ère</sup> partie / 2<sup>nde</sup> partie</b>
Coût / économie résultant de la mise en œuvre des dispositions (en M€) :	<b>NÉANT / X M€(recettes / dépenses)</b>

**Texte de l'article :**

**I. La section I du chapitre I du titre III du livre troisième du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :**

**« CHAPITRE I - FISCALITE DE L'AMENAGEMENT**

**SECTION I - TAXE D'AMENAGEMENT**

**I. GENERALITES**

**Art. L. 330-1-1.** A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la taxe d'aménagement se substitue aux taxes visées aux articles 1585 A, 1599 B, 1599-0 B, 1599 *octies* du code général des impôts et à la taxe visée à l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.

Elle permet de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent la taxe d'aménagement.

Elle constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier.

**Art. L. 330-1-2.** La taxe d'aménagement est instituée, pour la part communale ou intercommunale, sur la totalité de leur territoire :

1° de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ;

2° par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° de plein droit dans les communautés urbaines ;

4° par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par l'article L. 5211-5 II du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas visés aux 3° et 4°, une délibération prévoit la répartition du montant de la taxe et les conditions de son reversement aux communes en tenant compte de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou ultérieurement la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

**Art. L. 330-1-3.** La taxe d'aménagement est instituée, pour la part départementale, par délibération du conseil général, dans les conditions fixées à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 330-1-2.

Elle est destinée à mettre en œuvre la politique de protection des espaces naturels sensibles prévue par l'article L. 142-1 et à financer les dépenses prévues par l'article L. 142-2.

Elle est également destinée au financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement en application des dispositions de l'article 8 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977. Elle a le caractère d'une recette de fonctionnement dont le produit est reversé au conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

La taxe s'applique dans toutes les communes du département.

**Art. L. 330-1-4.** La taxe d'aménagement est instituée, pour la part versée à la région d'Ile-de-France, de plein droit dans les communes de la région d'Ile-de-France. Le produit de la taxe est affecté au financement d'équipements collectifs liés aux programmes de construction de logements.

## II. CHAMP D'APPLICATION

**Art. L. 330-2-1.** La taxe d'aménagement est établie sur la construction, reconstruction ou agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature.

**Art. L. 330-2-2.** Sont exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement, pour la part communale ou intercommunale :

1° Les constructions et aménagements qui sont destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

3° les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national lorsque le coût des équipements dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat a été mise à la charge des constructeurs ;

4° les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté au sens du premier alinéa de l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

5° les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3 dans les limites de durée prévues par cette convention qui ne peut excéder dix ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les secteurs du territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale où l'organe délibérant a décidé de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par la mise en œuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble prévu par l'article L. 332-9 ;

7° les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans visée à l'article L. 111-3 ;

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions aux bâtiments de même nature reconstruits sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes, lorsque les terrains d'implantation des locaux sinistrés ont été reconnus comme extrêmement dangereux et classés inconstructibles. Le contribuable doit justifier que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions.

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

**Art. L. 330-2-3.** Sont exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement, pour la part départementale et régionale, les constructions et aménagements visés aux 1°, 2°, 7°, 8° et 9° de l'article L. 330-2-2.

### III. EXONERATIONS

**Art. L. 330-3.** Par délibération prise dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article L. 330-5-1-1, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en totalité ou partiellement chacune des catégories suivantes :

1° les locaux visés au 1° de l'article L. 330-4-3-1 ;

2° les locaux visés au 2° du même article ;

3° les locaux visés au 1° de l'article L. 330-4-3-2 ;

4° les locaux visés au 2° du même article ;

5° les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés, en vue d'assurer la diversité commerciale et le maintien des commerces de proximité ;

6° les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

### IV. BASE D'IMPOSITION

**Art. L. 330-4-1.** L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par la valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ou par la valeur des aménagements et installations déterminée forfaitairement dans les conditions prévues par l'article L. 330-4-4.

La surface de la construction s'entend de la surface potentielle de chaque niveau de construction, calculée à l'intérieur des parois extérieures du bâtiment, sans déduction des cloisons internes, des vides et des trémies. Les surfaces des toits-terrasse, des combles non aménageables et des surfaces des niveaux aveugles, à l'exception de celles faisant l'objet d'une exploitation à titre économique, sont exclues de cette surface. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent alinéa.

Ces valeurs sont modifiées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. L'indice de référence est le dernier indice publié au journal officiel à la date de publication de la loi n° (à compléter par la date de publication de la présente loi).

La première modification interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**Art. L. 330-4-2.** La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 600 euros. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est portée à 680 euros.

**Art. L. 330-4-3-1.** Un abattement de 60 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° les locaux d'habitation et d'hébergement et leurs annexes visés aux articles 278 *sexies* et 296 *ter* du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux visés aux articles 278 *sexies* et 296 *ter* précités ;

2° les locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant du prêt à taux zéro visé à l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

**Art. L. 330-4-3-2.** Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° les 100 premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale situés dans une zone U d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou dans un immeuble collectif ou dans un lotissement soumis à permis d'aménager ;

Cet abattement ne peut être cumulé avec l'abattement prévu par l'article L. 330-4-3-1.

2° les locaux et leurs annexes à usage industriel ou artisanal, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

**Art. L. 330-4-4.** La valeur des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 euros par emplacement et pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 euros par emplacement ;

2° pour les piscines, 200 euros par mètre carré ;

3° pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 euros par éolienne ;

4° pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 euros par mètre carré ;

5° pour les parkings non compris dans la surface visée à l'article L. 112-1, 2 000 euros par emplacement.

Cette valeur peut être portée jusqu'à 5 000 euros par délibération de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou plan d'occupation des sols.

La nouvelle valeur sert d'assiette à la part communale ou intercommunale, départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

## V. TAUX D'IMPOSITION

**Art. L. 330-5-1-1.** Par délibération prise avant le 1<sup>er</sup> octobre, les collectivités bénéficiaires de la taxe d'aménagement, pour la part communale ou intercommunale, fixent les taux applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Cette délibération est valable pour une période d'un an tacitement renouvelable.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols.

Ces taux peuvent varier de 1 à 5 %.

**Art. L. 330-5-1-2.** Le taux peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire pour répondre à la satisfaction des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions visées aux 1° b, 2° a, b, d et e et 3° de l'article L. 332-6-1 et la participation visée à l'article L. 332-9 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale doit obligatoirement instituer dans ce ou ces secteurs le seuil minimal de densité, dans les conditions fixées par les articles L. 331-1-2 et L. 331-1-3.

Les taxes et participations visées au deuxième alinéa pourront être définitivement abrogées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 après évaluation du nouveau dispositif.

**Art. L. 330-5-1-3.** Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Un taux qui ne peut excéder 5 % est institué par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

**Art. L. 330-5-2.** Par délibération, les conseils généraux fixent le taux de la taxe d'aménagement, pour la part départementale, dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article L. 330-5-1-1.

Le taux de la taxe ne peut excéder 2 % pour le financement des espaces naturels sensibles et ne peut excéder 0,5 % pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

**Art. L. 330-5-3.** Le taux de la taxe d'aménagement, pour la part de la région d'Ile-de-France, est fixé à 1 %.

## **VI. ETABLISSEMENT DE LA TAXE**

**Art. L. 330-6-1.** La taxe d'aménagement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Elle est liquidée selon la valeur et les taux en vigueur à la date, soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, soit du permis modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.

Si l'autorisation est déposée pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué.

Les services de l'Etat en charge de l'urbanisme dans le département sont seuls compétents pour liquider la taxe.

**Art. L. 330-6-2.** Dans un délai de quatre mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation, l'administration est tenue d'informer le contribuable du montant de la taxe due et de ses modalités de mise en recouvrement. Elle pourra procéder à des rectifications en indiquant au contribuable, trente jours au moins avant la mise en recouvrement, le montant de cette rectification.

## **VII. CONTROLE ET SANCTIONS**

**Art. L. 330-7-1.** Le droit de reprise de l'administration chargée de l'urbanisme s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de la décision de non opposition ou celle à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant d'une autorisation de construire, le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions litigieuses.

La procédure de rectification contradictoire prévue par les articles L. 55 et suivants du livre des procédures fiscales n'est mise en œuvre que si une demande d'autorisation de construire a été déposée.

Si aucune déclaration n'a été déposée, les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables sont portées à la connaissance de l'auteur de l'infraction trente jours au moins avant la mise en recouvrement.

**Art. L. 330-7-2.** En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le recouvrement de la taxe ou du complément de taxe assorti d'une amende d'égal montant est immédiatement poursuivi contre le constructeur ou la personne responsable de l'aménagement, à l'exclusion de toute autre sanction.

**Art. L. 330-7-3.** L'administration en charge de l'urbanisme est seule compétente pour accorder la remise gracieuse de la taxe d'aménagement et de l'amende prévue par l'article L. 330-7-2.

## **VIII. RECOUVREMENT DE LA TAXE**

**Art. L. 330-8-1.** La taxe d'aménagement et l'amende prévue par l'article L. 330-7-2 sont recouvrées par les comptables publics comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Elle fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 euros.

Les titres sont respectivement émis à douze et vingt-quatre mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, de la date de la décision de non opposition ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

En cas de modification apportée au permis de construire, d'aménager ou à l'autorisation tacite de construire ou d'aménager, le complément de taxe dû en échéance unique fait l'objet d'un titre de

perception émis dans le délai de douze mois à compter de la date de la délivrance du permis modificatif ou de l'autorisation réputée accordée.

**Art. L. 330-8-2.** Sont solidaires du paiement de la taxe avec le ou les redevables visés à l'article L. 330-6-1 :

- les établissements qui sont garants de l'achèvement de la construction ;
- les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

**Art. L. 330-8-3.** Lors du transfert total de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe d'aménagement est le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager. Un titre d'annulation est émis au profit du redevable initial. De nouveaux titres de perception sont émis à l'encontre du ou des nouveaux titulaires du droit à construire.

Lors d'un transfert partiel, le titulaire initial du droit à construire fait l'objet d'un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface transférée. Un ou des titres de perception sont émis à l'encontre du ou des titulaires du ou des transferts partiels.

Lorsque la taxe qui fait l'objet d'un titre d'annulation a été acquittée par le redevable en tout ou partie et répartie entre les collectivités territoriales bénéficiaires, le versement indu fait l'objet d'un remboursement par le comptable.

En parallèle, un titre de perception est émis à l'encontre des collectivités territoriales bénéficiaires pour les montants indûment reversés. Le comptable peut recouvrer ce titre par voie de compensation avec le produit de la taxe qu'il répartit par ailleurs ou par voie de prélèvement sur les avances prévues par les articles L. 2336-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

**Art. L. 330-8-4.** La taxe d'aménagement est exigible immédiatement à la date d'émission du titre de perception.

Le recouvrement de la taxe et de l'amende est garanti par le privilège prévu au 1 de l'article 1929 du code général des impôts.

**Art. L. 330-8-5.** En l'absence de possibilités de recouvrement, le comptable public soumet une proposition d'admission en non-valeur aux collectivités territoriales bénéficiaires. Les collectivités peuvent refuser la non-valeur en fournissant au comptable public des éléments permettant la reprise du recouvrement de la créance.

Toutefois, l'absence de réponse dans un délai de six mois à compter de la réception de la demande d'admission en non-valeur vaut acceptation tacite de celle-ci.

**Art. L. 330-8-6.** L'action en recouvrement se prescrit par 5 ans à compter de l'émission du titre de perception.

## **IX. RECOURS**

**Art. L. 330-9-1.** Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle :

- s'il justifie qu'il n'a pas donné suite à l'autorisation de construire ou d'aménager ;
- si, en cas de modification de l'autorisation de construire ou d'aménager, il est redevable d'un montant inférieur au montant initial ;
- si les constructions sont démolies en vertu d'une décision du juge civil ;
- dans le cas de catastrophe naturelle, lorsque les locaux ont été détruits ou ont subi des dégâts tels qu'après expertise ou décision administrative, ils sont voués à la démolition. La remise s'applique, sur demande du contribuable, sur le montant total de la taxe dont le dernier versement n'est pas arrivé à échéance à la date du sinistre. Le contribuable doit justifier que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme dues lors de construction. En cas de remise, les dispositions prévues par le 8° de l'article L. 330-2-2 ne peuvent ultérieurement s'appliquer ;
- s'il peut démontrer qu'il remplit les conditions pour pouvoir bénéficier d'une exclusion, d'une exonération ou d'un abattement auquel il ne pouvait prétendre au moment du dépôt de la demande ;
- si une erreur a été commise dans l'assiette ou le calcul de la taxe.

**Art. L. 330-9-2-1.** En matière d'assiette, les réclamations concernant la taxe d'aménagement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'émission du premier titre ou du titre unique.

Lorsque le contribuable a fait l'objet d'une procédure de rectification, il dispose d'un délai expirant le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la notification de la proposition de rectification pour présenter ses réclamations.

Les réclamations concernant la taxe d'aménagement sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière d'impôts directs locaux.

**Art. L. 330-9-2-2.** En matière de recouvrement, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

## **X. VERSEMENT AUX COLLECTIVITES**

**Art. L. 330-10-1.** La taxe d'aménagement est versée aux collectivités territoriales bénéficiaires pour le montant recouvré net de frais de gestion.

Pour frais d'assiette et de recouvrement, l'Etat effectue un prélèvement sur le montant de la taxe visée à l'article L. 330-1-1.

Le taux de ce prélèvement est fixé à 4 % du montant des recouvrements.

Les modalités de reversement mensuel de ces sommes aux collectivités territoriales bénéficiaires sont précisées par décret.

**Art. L. 330-10-2.** L'administration chargée de l'urbanisme fournit avant le 31 mars, aux collectivités territoriales bénéficiaires de la taxe d'aménagement, les éléments concernant l'année civile précédente nécessaires aux simulations de recettes, en vue de leurs prévisions budgétaires. »

## **II. Date d'entrée en vigueur et période transitoire**

1° Les dispositions de la section I sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à Mayotte.

Elles sont également applicables aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation, déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 410-1 afférentes au régime des taxes et participations ne sont pas applicables aux certificats d'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

2° Les délibérations permettant la mise en oeuvre de la taxe d'aménagement pourront être prises par les organes délibérants des collectivités territoriales à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

3° Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des présents articles et les modalités de la période transitoire.

**III. La section II du chapitre I du titre III du livre troisième du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :**

### **« SECTION II - VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE**

#### **I. ETABLISSEMENT DU SEUIL MINIMAL DE DENSITE**

**Art. L. 331-1-1.** La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément au deuxième alinéa de l'article L. 330-4-1 et la surface du terrain de l'unité foncière sur lequel cette construction est ou doit être implantée.

N'est pas retenue dans l'unité foncière la partie des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives.

Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

**Art. L. 331-1-2.** Sans préjudice des dispositions de l'alinéa 3 de l'article L. 330-5-1-2, un seuil minimal de densité peut être instauré, sur délibération, par les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols. Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, seul celui-ci peut instaurer le seuil minimal de densité.

Il est déterminé par secteurs du territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les zones urbaines et à urbaniser, définis sur un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols.

Le seuil minimal de densité est fixé pour un délai minimal de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué dans un secteur.

Toutefois, une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai.

**Art. L. 331-1-3.** La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale doit instituer obligatoirement le seuil minimal de densité dans le ou les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser dans lesquels le taux de taxe d'aménagement applicable est supérieur à 5 %.

**Art. L. 331-1-4.** Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le plan local d'urbanisme.

Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable dans le cadre d'une opération de lotissement, le seuil minimal de densité ne peut être supérieur aux trois quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur.

## II. DETERMINATION DU VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE

**Art. L. 331-2.** Le bénéficiaire d'une autorisation de construire expresse ou tacite qui édifie une construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal est assujéti au versement pour sous-densité.

Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L.112-2 est supprimé de plein droit en cas d'institution du versement pour sous-densité.

Ce versement est égal à la valeur du terrain multipliée par le rapport entre la surface de la construction manquante et la surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité. La somme ainsi obtenue est affectée d'un coefficient pouvant aller de 0,5 à 0,7. Ce coefficient est déterminé par délibération sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal et fixé pour un délai minimal de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

Les projets d'extension ou les projets de construction de locaux annexes aux bâtiments déjà existants et les constructions situées sur les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles au sens du premier alinéa.

Aucun versement n'est dû si le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives qui frappent le terrain.

Le versement constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier.

## III. PROCEDURE DE RESCRIT

**Art. L. 331-3.** Lorsqu'un contribuable de bonne foi, avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire et à partir d'une présentation écrite précise et complète de la situation de fait, a demandé à l'administration territoriale chargée de l'urbanisme des éclaircissements sur l'application à sa situation des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 331-1-1 et au quatrième alinéa de l'article L. 331-2, l'administration doit répondre de manière motivée dans un délai de trois mois.

A défaut de réponse dans ce délai, les propositions de solution présentées par le contribuable dans sa demande sont opposables à l'administration.

En l'absence de coefficient d'occupation des sols, le contribuable peut également indiquer d'une manière motivée la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. A défaut de réponse de l'administration dans le délai de trois mois, le seuil minimal de densité applicable à ce terrain ne pourra être supérieur au trois quarts de la densité maximale déclarée.

Lorsque l'administration territoriale a pris formellement position à la suite d'une demande écrite, précise et complète déposée au titre des premier et troisième alinéas par un redevable de bonne foi, ce dernier peut saisir l'administration centrale, chargée de l'urbanisme, dans un délai de deux mois, pour solliciter un second examen de cette demande, à la condition qu'il n'invoque pas d'éléments nouveaux. Lorsqu'elle est saisie d'une demande de second examen, l'administration répond selon les



mêmes règles et délais que ceux applicables à la demande initiale, décomptés à partir de la nouvelle saisine.

#### **IV. EXCLUSIONS ET EXONERATIONS**

**Art. L. 331-4.** Sont exclues du champ d'application du versement les constructions visées à l'article L. 330-2-3.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peuvent exonérer du versement, et dans les mêmes conditions, les locaux visés à l'article L. 330-3.

#### **V. ETABLISSEMENT ET RECOUVREMENT**

**Art. L. 331-5.** Le versement est liquidé et recouvré selon les mêmes modalités, les mêmes délais et sous les mêmes sanctions que la taxe d'aménagement.

Le reversement aux collectivités territoriales s'effectue comme en matière de taxe d'aménagement.

#### **VI. DETERMINATION DE LA VALEUR DU TERRAIN**

**Art. L. 331-6.** Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité n'atteignant pas le seuil minimal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée.

En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

La valeur du terrain est appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

#### **VII. CONTROLE ET RECOURS**

**Art. L. 331-7.** Le contrôle de l'administration s'exerce dans les conditions prévues par les articles L. 330-7-1 à L. 330-7-3.

Les litiges sont présentés, instruits et jugés dans les conditions prévues par les articles L. 330-9-1, L. 330-9-2-1 et L. 330-9-2-2.

#### **VIII. AFFECTATION DU VERSEMENT**

**Art. L. 331-8.** Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures au seuil minimal de densité sont attribués aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale visés au premier alinéa de l'article L. 331-1-2.

Le produit est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale et permet de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1.

Le quart restant est attribué au département.

Le produit est affecté en section d'investissement du budget des départements. »

#### **IV. Date d'entrée en vigueur**

Les dispositions de la section II sont applicables aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à Mayotte.

Les délibérations permettant la mise en œuvre du versement pour sous densité pourront être prises par les organes délibérants des collectivités territoriales à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des présents articles.

#### **V. Les dispositions suivantes sont abrogées ou modifiées :**

A. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° sont abrogés :

- les articles 1585 A, 1585 C, 1585 D, 1585 E, 1585 F, 1585 G, 1585 H, 1599 *octies*, 1599 B, 1599-0 B, 1635 *bis* B, 1723 *quater*, 1723 *quinquies*, 1723 *sexies*, 1723 *septies*, 1723 *octies*, 1723 *nonies*, 1723 *decies*, 1723 *duodecies*, 1723 *terdecies*, 1723 *quaterdecies*, 1828, 1929-4.

2° A l'article 302 septies B les c et d du II sont abrogés ;

les a et b du II sont remplacés par les dispositions suivantes :

« a. La taxe d'aménagement prévue par l'article L. 330-1-1 du code de l'urbanisme ;

b. Le versement pour sous-densité prévu par l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme. »

3° Le a du I de l' article 1647 est supprimé.

B. – Dans le livre des procédures fiscales :

1° sont abrogés :

- les articles L. 251-A, L. 274-A et L. 274-B.

2° L'article L. 255-A nouveau est ainsi rédigé : « Les parts communales, départementales et régionales de la taxe d'aménagement prévues par les articles L. 330-1-1 à L. 330-1-4 du code de l'urbanisme et le versement pour sous-densité prévu par l'article L. 331-2 sont assis, liquidés et recouverts en vertu d'un titre de recettes individuel ou collectif délivré par le responsable chargé de l'urbanisme dans le département. Ce responsable peut déléguer sa signature aux agents placés sous son autorité. »

3° A l'article L. 133 , supprimer les termes « mentionnés à l'article 1635 bis B du code général des impôts » ; remplacer les termes « « taxe locale d'équipement » par « taxe d'aménagement » et ajouter les termes « et du versement pour sous-densité mentionné à l'article L. 331-2 du même code » à la fin de l'article.

C. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa de l'article L. 142-2, remplacer les mots : « taxe départementale des » par les mots : « taxe départementale d'aménagement destinée à financer les ».

A l'article L. 142-2, les alinéas compris depuis « Elle est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments ... » jusque « ... a le caractère d'une recette de fonctionnement » sont supprimés.

2° Au premier alinéa de l'article L. 142-11, remplacer les mots : « des espaces naturels sensibles » par les mots : « d'aménagement ».

3° A l'article L. 142-12, les six premiers alinéas sont supprimés ;

Le septième alinéa est ainsi rédigé :

Les dispositions de l'article L. 142-11 sont applicables à l'intérieur des zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans la rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et aux textes pris pour son application.

Le reste sans changement.

4° Au 1° de l'article L. 332-6, les mots : « Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585-A du code général des impôts » sont remplacés par les mots : « Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 330-1-1 ».

Le 4° de l'article L. 332-6 est remplacé par les mots : « Le versement pour sous-densité prévu par l'article L. 331-2 ».

A l'article L. 332-6, il est créé un 5° ainsi rédigé : « Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue par les articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine ».

5° A l'article L. 332-6-1-1°, les c), d) et e) sont abrogés.

6° A l'article L. 332-12 :

Au c), ajouter les mots « Cette participation forfaitaire ne peut être exigée dans les secteurs de la commune ou de l'EPCI où il est fait application des dispositions de l'article L. 330-5-1-2 » à la fin de l'alinéa ;

Il est ajouté deux alinéas ainsi rédigés :

« d) Le versement pour sous-densité prévu à l'article L. 331-2 pour les permis d'aménager autres qu'en lotissement. »

« En outre, les bénéficiaires de permis d'aménager peuvent être tenus au versement de la participation instituée dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3. »

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 332-9 est remplacé par la rédaction suivante : « Dans les communes où la taxe d'aménagement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe pour la part communale ou intercommunale de cette taxe ».

8° A l'article L. 332-11, les mots : « taxe locale d'équipement » sont remplacés par les mots : « taxe d'aménagement ».

9° Le dernier alinéa de l'article L. 332-11-1 est ainsi rédigé : « Les opérations de construction de logements sociaux visées au 1° de l'article L. 330-3 peuvent être exemptées de la participation. »

10° A l'article L. 332-11-4, les mots : « taxe locale d'équipement » sont remplacés par les mots : « taxe d'aménagement ».

D. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le 1° de l'article L. 2331-5 est remplacé par la rédaction suivante : « Le produit de la part communale de la taxe d'aménagement, prévu par l'article L. 330-1-2 du code de l'urbanisme, dont l'assiette et le recouvrement ont lieu dans les formes prévues au code de l'urbanisme et au code général des impôts ».

Au 2°, après les mots : « au b du 1° » , ajouter les mots : « et 4° ».

2° A l'article L. 3332-1 :

- au a), après les mots : « ...code général des impôts » ajouter les mots : « et le code de l'urbanisme » ;

- dans le 7° du a), remplacer le mot : « taxe » par les mots : « part départementale de la taxe d'aménagement » et insérer après les mots : « ... et d'environnement » les mots : « , prévue à l'article L. 330-1-3 du code de l'urbanisme » ;

- dans le 4° du b), remplacer les mots : « La taxe départementale sur les » par les mots : « La part départementale de la taxe d'aménagement destinée au financement des » et ajouter après les mots : « ... naturels sensibles » les mots : « , prévue à l'article L. 330-1-3 du code de l'urbanisme ».

3° Au 2° de l'article L. 3332-3 , ajouter : « et du versement pour sous-densité » après « plafond légal de densité »..

4° Au 2° de l'article L. 4414-2, remplacer les mots : « taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1599 *octies* du code général des impôts » par les mots : « part régionale de la taxe d'aménagement prévue à l'article L. 330-1-4 du code de l'urbanisme ».

5° Au 9° de l'article L. 5215-32, remplacer les mots : « taxe locale d'équipement » par les mots : « part intercommunale de la taxe d'aménagement ».

E. – Le code du patrimoine est ainsi modifié :

1° A l'article L. 524-7, le I est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. – Lorsqu'elle est perçue sur les travaux visés au a de l'article L. 524-2, l'assiette de la redevance est constituée par la valeur forfaitaire définie à l'article L. 330-4-1 du code de l'urbanisme pour la taxe d'aménagement. Cette valeur est déterminée conformément aux dispositions des articles L. 330-4-2 à L. 330-4-4 du même code. Les constructions, y compris celles réalisées dans le cadre des contrats énumérés à l'article 1048 *ter* du code général des impôts, qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique bénéficient, pour le calcul de l'assiette de la redevance, de l'abattement visé au 1° de l'article L. 330-4-3-1 du code de l'urbanisme. Les espaces aménagés principalement pour le stationnement des véhicules, sont assujettis sur la base de la valeur de la surface de la construction pour les niveaux non aveugles ou de la valeur des installations et aménagements fixée au 5° de l'article L. 330-4-4 du même code dans les autres cas.

La redevance n'est pas due pour les travaux de construction créant moins de 1 000 mètres carrés de surface de construction ou, pour les parcs de stationnement visés à l'alinéa précédent, de surface.

Le tarif de la redevance est de 0,5 % de la valeur forfaitaire déterminée conformément aux articles L. 330-4-1 à-L. 330-4-4 du même code.

2° A l'article L. 524-8 du code du patrimoine, les mots : « dans les cas prévus par l'article L. 255-A du livre des procédures fiscales, par le maire » sont supprimés.

F. – Les dispositions du V du présent article rentreront en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elles sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, y compris aux modifications ultérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2013 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.

## **Exposé des motifs de l'article :**

La fiscalité de l'urbanisme englobe l'ensemble des taxes et participations prélevées à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire ou d'aménager. La taxe locale d'équipement (TLE) a été instaurée en 1967 permettant de financer les équipements publics généraux des communes. Son rendement étant insuffisant, de nombreuses participations ont été créées qui peuvent se cumuler avec la TLE et permettent de financer des équipements publics spécifiques. Par ailleurs, de nombreuses autres taxes d'urbanisme, la plupart adossées à la TLE, ont été instituées au fil des années.

L'ensemble de ce dispositif apparaît ancien, d'application complexe et son coût de gestion est élevé. Cette complexité rend difficile l'application homogène, pourtant indispensable, du dispositif sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, un grand nombre d'exonérations de périmètres délimités par des arrêtés ministériels ou préfectoraux datant essentiellement de 1969 ou 1970 sont toujours en vigueur, bien que devenues pour la plupart injustifiées.

De surcroît, l'ensemble du dispositif ne paraît plus compatible avec les nouveaux enjeux de l'aménagement durable comme la gestion économe des ressources et de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Un nouveau dispositif est donc proposé visant à simplifier, clarifier et donner une meilleure lisibilité de l'ensemble des outils de financement tout en préservant les recettes des collectivités territoriales et en maîtrisant la fiscalité assise sur la construction.

Il a également pour objectif d'inciter les collectivités à réaliser des logements, d'intégrer les exigences du développement durable et d'être économe des deniers publics en réduisant le coût de gestion de l'impôt.

L'ensemble des mesures proposées a été conçu pour donner une très grande marge de manœuvres aux collectivités territoriales et pour pouvoir être utilisé de manière différenciée sur l'ensemble du territoire en s'adaptant à la taille, aux caractéristiques et aux politiques d'aménagement propres à chaque collectivité.

Cet article propose de rassembler la fiscalité de l'urbanisme dans un seul chapitre du code de l'urbanisme en lieu et place d'articles épars figurant essentiellement dans le code général des impôts ou dans le code de l'urbanisme.

Ce regroupement participe de la réécriture du code de l'urbanisme dans le but d'une meilleure lisibilité.

Il est proposé d'instituer un dispositif composé de deux taxes complémentaires :

La taxe d'aménagement qui porte les objectifs de simplification et de rendement en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation et le versement pour sous-densité qui porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et la sous-densité.

**Le I du présent article institue la taxe d'aménagement.**

### **Généralités**

Elle se substitue à la taxe locale d'équipement, la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, la taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France et la taxe départementale des espaces naturels sensibles.

Elle est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes.

Les communes peuvent déléguer cette compétence à l'EPCI compétent en matière de PLU, à la majorité qualifiée prévue par le code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévoit les conditions du reversement aux communes en tenant compte des charges respectives en matière d'équipements publics.

La taxe d'aménagement est instituée, pour la part départementale par délibération du conseil général. Elle finance les politiques de protection des espaces naturels sensibles et le fonctionnement des CAUE, en remplacement de la TDENS et de la TD/CAUE.

Elle s'applique dans toutes les communes du département.

La taxe d'aménagement, pour la part versée à la région d'Ile-de-France, en remplacement de la TC/TLE est instituée de plein droit dans toutes les communes de la région d'Ile-de-France.

La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie destinée à financer les infrastructures routières nécessitées par les jeux olympiques d'Albertville de 1992 n'est pas reconduite dans le nouveau dispositif, son objectif étant considéré comme atteint.

### **Champ d'application**

La taxe d'aménagement est établie sur la construction, reconstruction, agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Sont exclus du champ d'application :

- Les constructions destinées au service public ou d'utilité publique ;
- Les surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles qui constituent de la surface hors œuvre brute non taxée dans le dispositif actuel ;
- Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans ;
- Les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres carrés, par simplification et pour réduire le coût de gestion de l'impôt.

En outre, sont exclues de la seule part communale ou intercommunale :

- Les constructions réalisées dans les périmètres des OIN ou des ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- Les constructions réalisées dans les périmètres des projets urbains partenariaux ou des programmes d'aménagement d'ensemble.

### **Exonérations**

Les collectivités territoriales, chacune en ce qui les concerne, peuvent exonérer en totalité ou partiellement et par catégorie, les logements sociaux et les locaux à usage industriel, commercial ou artisanal.

Les collectivités pourront également, si elles le souhaitent, exonérer totalement ou partiellement, les commerces de détail d'une surface inférieure à 400 mètres carrés en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité et les travaux autorisés sur les immeubles classés parmi les monuments historiques.

### **Base d'imposition**

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction.

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) étant réformée, la nouvelle surface s'entend de la surface potentielle de chaque niveau de construction sans déduction des parois internes, des vides et des trémies. Les surfaces sont calculées à l'intérieur des parois extérieures du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation.

Le calcul de cette surface sera donc considérablement simplifié et supprimera les contrôles, souvent difficiles, portant sur la transformation ultérieure de Surface Hors Œuvre Brute (shob) en SHON.

Une valeur unique est fixée par mètre carré (600 € et 680 € en Ile-de-France).

Les dix catégories de la TLE devenues complexes et parfois obsolètes, sont supprimées.

Pour tenir compte de certaines situations particulières et pour ne pas renchérir le coût de la fiscalité par rapport à la situation actuelle, deux abattements sont créés : 60 % pour les logements construits par les sociétés HLM et les logements bénéficiant du prêt à taux zéro et 50 % pour 100 premiers mètres carrés des résidences principales et pour les locaux abritant des activités industrielles, commerciales ou artisanales.

Pour les constructions ne bénéficiant pas de l'abattement pour logement social, l'abattement pour la résidence principale est réservé aux locaux édifiés dans les zones U des PLU ou POS, ou situés dans un logement collectif ou dans un lotissement. Cette mesure est de nature à favoriser la lutte contre l'étalement urbain et prend en compte le coût plus élevé pour la collectivité des constructions qui ne répondent pas à ces critères.

Pour certains aménagements partiellement ou non taxés jusqu'alors (terrains de camping, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs), la taxation sera simplifiée et déterminée par emplacement.

D'autres aménagements (piscines, éoliennes et panneaux photovoltaïques) seront taxés sur une valeur forfaitaire simple et modérée.

Les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction (notamment les parkings à ciel ouvert, consommateurs d'espace) seront désormais taxés sur une base imposable de 2 000 € par emplacement. Les collectivités compétentes en matière de PLU pourront augmenter ce seuil jusqu'à 5 000 € dans le cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

### **Taux d'imposition**

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 %, comme pour la TLE. Le dispositif prévoit que les communes ou EPCI pourront pratiquer, s'ils le souhaitent, des taux différents par secteurs de leur territoire pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation dans chaque secteur. La TLE n'offre pas actuellement cette possibilité.

Dans un but de simplification des outils mis à disposition des collectivités, il est également prévu que le taux pourra être supérieur à 5 % et porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs. La délibération fixant ce taux devra être motivée et nécessitée par la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux.

Dans ce cas, les participations ne seront plus applicables dans les secteurs considérés (participation pour raccordement à l'égout, participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement, participation pour voirie et réseaux, cessions gratuites de terrains, participation des riverains en Alsace et Moselle, participation en programme d'aménagement d'ensemble) ainsi que le versement pour dépassement du plafond légal de densité.

Les communes ou EPCI auront donc le choix entre l'utilisation du régime actuel de participation ou l'application du taux majoré de taxe d'aménagement. Ces taxes et participations pourront être définitivement abrogées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, après évaluation du nouveau dispositif.

Pour la part départementale, le taux de la taxe d'aménagement ne pourra excéder 2,5 % pour financer les espaces naturels sensibles (2 %) et le fonctionnement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (0,5 %).

Pour la région d'Ile-de-France, le taux est fixé à 1 %, comme pour la taxe complémentaire à la TLE actuellement en vigueur.

### **Etablissement de la taxe**

La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager, comme dans le régime actuel.

Les services de l'Etat seront seuls compétents pour liquider la taxe par souci de simplification et de sécurisation des circuits administratifs.

L'information des contribuables sera améliorée, l'administration étant tenue de leur indiquer dans un délai maximal de quatre mois, le montant précis de la taxe due.

## **Contrôle et sanctions**

Reposant sur un système déclaratif, le dispositif nécessite des contrôles ciblés.

Les délais et les modalités de contrôle sont ceux applicables en matière de fiscalité.

La seule sanction applicable est l'amende du double en cas de construction sans autorisation ou en infraction.

L'amende peut être modulée par les remises qui peuvent être accordées pour tenir compte des régularisations ultérieures ou des circonstances particulières propres à chaque dossier.

## **Recouvrement de la taxe**

Comme dans le régime actuel, la taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieure à 1 500 €.

Le recouvrement de la taxe se fondera dans le dispositif prévu en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine qui est apparu le plus approprié pour réduire le coût de recouvrement de l'impôt.

Une majoration de 10 % est appliquée en cas de paiement tardif.

## **Recours**

Les redevables de la taxe pourront en obtenir la réduction ou la décharge totale ou partielle pour tenir compte de l'ensemble des éléments ultérieurs qui peuvent affecter une autorisation d'urbanisme.

Un dispositif de dégrèvement spécifique est prévu en cas de catastrophe naturelle.

## **Versement aux collectivités**

La taxe est reversée aux collectivités territoriales pour les montants recouverts nets de frais de gestion.

L'Etat effectue un prélèvement de 4 % pour frais d'assiette et de recouvrement, identique à celui appliqué actuellement en matière de TLE.

Pour améliorer l'information des collectivités territoriales en vue de leurs prévisions budgétaires, l'administration en charge de l'urbanisme fournira avant le 31 mars de chaque année, aux collectivités territoriales bénéficiaires les éléments concernant l'année civile précédente nécessaires aux simulations de recette.

## **Le II fixe les conditions de la période transitoire.**

Les dispositions relatives à la taxe d'aménagement seront applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à Mayotte.

Pour ne pas gérer deux régimes en parallèle et limiter ainsi les coûts de gestion, il est prévu que les certificats d'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne seront pas applicables en matière de taxes et participations d'urbanisme.

Les collectivités territoriales pourront prendre les délibérations nécessaires à la mise en oeuvre de la taxe au 1<sup>er</sup> janvier 2013 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## **Le III du présent article institue le versement pour sous-densité (VSD).**

Le versement pour sous-densité (VSD) est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L.112-2 est supprimé de plein droit en cas d'institution du versement pour sous-densité.

Ce dispositif permettrait aux communes et EPCI compétents en matière de PLU qui le souhaitent, d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur, en deçà duquel les constructeurs devraient s'acquitter de la valeur du terrain utilisé en excédent, corrigé d'un coefficient. Ce dernier, fixé par délibération, serait compris entre 0,5 et 0,7. Il serait uniforme sur l'ensemble de la commune.

Facultatif, l'établissement de ce seuil serait, néanmoins, rendu obligatoire dans les zones où les taux de taxe d'aménagement sont supérieurs à 5 % et où le régime des participations est supprimé, c'est à dire dans les zones où les collectivités territoriales font porter leurs efforts en matière d'équipements publics et qu'il est donc souhaitable de densifier.

L'établissement du seuil est encadré et ne peut dépasser les trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies par le plan local d'urbanisme.

Pour assurer la sécurité juridique des constructeurs et pour tenir compte des situations particulières et de la configuration spécifique de certains terrains, un dispositif de rescrit fiscal est institué.

L'ensemble de ce dispositif inciterait fortement à une meilleure utilisation de l'espace qui est un objectif fort du Grenelle de l'environnement.

Il nécessite que les communes ou EPCI compétents en matière de PLU élaborent une stratégie de financement en amont et en cohérence avec le PLU.

Le produit du versement est attribué, pour les trois-quarts aux communes ou EPCI qui l'ont institué et pour le quart restant aux départements.

**Le IV du présent article** prévoit que le VSD pourra s'appliquer aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à Mayotte.

**Le V prévoit, par coordination** et dans le but de créer un chapitre relatif à la fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme, l'abrogation ou la modification d'articles du code général des impôts, du livre des procédures fiscales, du code de l'urbanisme, du code général des collectivités territoriales et du code du patrimoine.