

LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

- SECONDE PARTIE MOYENS DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DISPOSITIONS SPECIALES
 - TITRE IV : DISPOSITIONS PERMANENTES

ARTICLE 28

I. — Taxe d'aménagement.

A. — Au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, il est rétabli un chapitre Ier intitulé : « Fiscalité de l'aménagement », dont la section 1 est ainsi rédigée :

« Section 1

« Taxe d'aménagement

« Sous-section 1

« Généralités

« Art.L. 331-1.-En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

« La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'[article 302 septies B du code général des impôts](#).

« Art.L. 331-2.-La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

« 1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

« 2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

« 3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

« 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 le [II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales](#).

« La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération

intercommunale.

« Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu 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 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. 331-3.-La part départementale de la taxe d'aménagement est instituée par délibération du conseil général dans les conditions fixées au huitième alinéa de l'article L. 331-2 en vue de financer, d'une part, la politique de protection des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-1 ainsi que les dépenses prévues à l'article L. 142-2 et, d'autre part, les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement en application de l'[article 8 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977](#) sur l'architecture.

« La part départementale de la taxe est instituée dans toutes les communes du département.

« Le produit de la part départementale de la taxe a le caractère d'une recette de fonctionnement.

« Art.L. 331-4.-La part de la taxe d'aménagement versée à la région d'Ile-de-France est instituée par délibération du conseil régional, dans les conditions fixées au huitième alinéa de l'article L. 331-2, en vue de financer des équipements collectifs, principalement des infrastructures de transport, rendus nécessaires par l'urbanisation.

« Elle est instituée dans toutes les communes de la région.

« Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget de la région d'Ile-de-France.

« Art.L. 331-5.-Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

« Sous-section 2

« Champ d'application et fait générateur

« Art.L. 331-6.-Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

« Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

« Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de

construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

« Sous-section 3

« Exonérations

« Art.L. 331-7.-Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

« 1° Les constructions et aménagements 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° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux [articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts](#) et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

« 3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles 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 ;

« 4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

« 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à 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 ou des aménageurs. 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 ;

« 6° 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, en application de l'article L. 332-11-4 ;

« 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 présent code 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 dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie 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. 331-8.-Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

« Art.L. 331-9.-Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, 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 tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

« 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

« 2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

« 4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

« 5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

« Sous-section 4

« Base d'imposition

« Art.L. 331-10.-L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

« 1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

« 2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

« La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

« Art.L. 331-11.-La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

« Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

« Art.L. 331-12.-Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

« 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux [articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts](#) et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

« 2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

« 3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, 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. 331-13.-La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

« 1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs,3 000 € par emplacement ;

« 2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs,10 000 € par emplacement ;

« 3° Pour les piscines,200 € par mètre carré ;

« 4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,3 000 € par éolienne ;

« 5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol,10 € par mètre carré ;

« 6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10,2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

« Sous-section 5

« Taux d'imposition

« Art.L. 331-14.-Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

« Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, 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. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux [dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales](#).

« La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

« En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

« Art.L. 331-15.-Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement 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 en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

« Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

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

« Art.L. 331-16.-Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale fixe le taux de la taxe pour cette zone dans les conditions prévues à l'article L. 331-14.

« Art.L. 331-17.-Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les conseils généraux fixent le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement applicable à compter du 1er janvier de l'année suivante.

« Cette délibération peut également fixer les taux de répartition de la part départementale de la taxe d'aménagement entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

« Le taux de la part départementale de la taxe ne peut excéder 2,5 %.

« La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

« Art.L. 331-18.-Par délibération adoptée avant le 30 novembre, le conseil régional d'Ile-de-France fixe le taux de la part régionale de la taxe d'aménagement applicable à compter du 1er janvier de l'année suivante.

« Le taux de la part régionale de la taxe ne peut excéder 1 % et peut être différent selon les départements.

« La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

« Sous-section 6

« Etablissement de la taxe

« Art.L. 331-19.-Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe.

« Art.L. 331-20.-La taxe d'aménagement 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 ou du permis modificatif, soit de la naissance d'une 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.

« Sous-section 7

« Contrôle et sanctions

« Art.L. 331-21.-Le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit, selon les cas, 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 ou d'aménagement 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 ou aménagements en cause.

« Art.L. 331-22.-Lorsqu'une demande d'autorisation de construire a été déposée, la procédure de rectification contradictoire prévue par l'[article L. 57 du livre des procédures fiscales](#) peut être mise en œuvre.

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

« Art.L. 331-23.-En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe. Cette pénalité ne peut être prononcée avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations.

« Sous-section 8

« Recouvrement de la taxe

« Art.L. 331-24.-La taxe d'aménagement et la pénalité dont elle peut être assortie en vertu de l'article L. 331-23 sont recouvrées par les comptables publics compétents comme des créances étrangères à l'impôt et au domaine.

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

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

« En cas de modification apportée au permis de construire ou 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.

« Les sommes liquidées en application de l'article L. 331-23 font l'objet de l'émission d'un titre unique dont le recouvrement est immédiatement poursuivi contre le constructeur ou la personne responsable de l'aménagement.

« Art.L. 331-25.-Sont solidaires du paiement de la taxe avec le ou les redevables mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 331-6 :

« 1° Les établissements qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

« 2° Les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Art.L. 331-26.-En cas de 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.

« En cas de transfert partiel, un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface transférée est émis au profit du titulaire initial du droit à construire. 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 et les établissements publics bénéficiaires, le versement indu fait l'objet d'un remboursement par le comptable et un titre de perception est émis à l'égard des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale 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. 331-27.-La taxe d'aménagement est exigible à la date d'émission du titre de perception.

« Le recouvrement de la taxe et de la pénalité est garanti par le privilège prévu au [1 de l'article 1929 du code général des impôts](#).

« Art.L. 331-28.-Après avis de l'administration chargée de l'urbanisme et consultation de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire, lorsqu'elle concerne la pénalité prévue à l'article L. 331-23, le comptable public chargé du recouvrement de la taxe et de la pénalité dont elle peut être assortie peut faire droit à une demande de remise gracieuse, partielle ou totale.

« Art.L. 331-29.-L'action en recouvrement se prescrit par cinq ans à compter de l'émission du titre de perception.

« Sous-section 9

« Recours

« Art.L. 331-30.-Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle :

« 1° S'il justifie qu'il n'a pas donné suite à l'autorisation de construire ou d'aménager ;

« 2° Si, en cas de modification de l'autorisation de construire ou d'aménager, il est redevable d'un montant inférieur au montant initial ;

« 3° Si les constructions sont démolies en vertu d'une décision du juge civil ;

« 4° 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 la construction. Si une telle remise est accordée, le 8° de l'article L. 331-7 ne s'applique pas à la reconstruction du bâtiment ;

« 5° Si le contribuable démontre 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 ;

« 6° Si une erreur a été commise dans l'assiette ou le calcul de la taxe.

« Art.L. 331-31.-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 de perception 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. 331-32.-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.

« Sous-section 10

« Versement aux collectivités

« Art.L. 331-33.-La taxe d'aménagement est versée aux collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires pour le montant recouvré net de frais de gestion.

« L'Etat effectue un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 3 % sur le

montant des recouvrements.

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

« Art.L. 331-34.-Avant le 1er mars de chaque année, l'administration chargée de l'urbanisme fournit aux collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la taxe d'aménagement les éléments concernant l'année civile précédente nécessaires à l'établissement des prévisions de recettes, en vue de la préparation de leur budget. »

B. — 1. Le A du présent I est applicable aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, et à compter du 1er janvier 2014 à Mayotte.

Elles sont également applicables aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation déposées à compter du 1er mars 2012.

2.A compter du 1er mars 2012, les échéances des taxes mentionnées aux articles 1585 A,1559 B,1599-0B et 1599 octies du [code général des impôts](#) et des taxes mentionnées aux articles L. 112-2 et L. 142-2 du code de l'urbanisme sont recouvrées selon les mêmes modalités que la taxe d'aménagement.

3. Le quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme n'est pas applicable, pour ce qui concerne la taxe d'aménagement, aux certificats d'urbanisme émis avant le 1er mars 2012.

4. Les articles L. 332-9 à L. 332-11 du même code demeurent applicables dans les secteurs des communes où un programme d'aménagement d'ensemble a été institué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le programme d'aménagement d'ensemble.

5. Le [II de l'article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains ainsi que les a, b et d du 2° et le 3° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme sont abrogés à compter du 1er janvier 2015.

II. — Versement pour sous-densité.

A. — Le chapitre Ier du titre III du livre III du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte du A du I du présent article, est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Versement pour sous-densité

« Sous-section 1

« Etablissement du seuil minimal de densité
et du versement pour sous-densité

« Art.L. 331-35.-La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément à l'article L. 112-1 et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle 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 démolli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

« Art.L. 331-36.-En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols peuvent instituer, par délibération, un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par les personnes mentionnées à l'article L. 331-39.

« Le seuil minimal de densité 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 une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

« 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.

« Le versement pour sous-densité constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'[article 302 septies B du code général des impôts](#).

« En cas d'institution du versement pour sous-densité, le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L. 112-2 du présent code est supprimé de plein droit sur l'ensemble du territoire de la commune.

« Les délibérations sont adressées aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

« Art.L. 331-37.-Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni 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 inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur.

« Sous-section 2

« Détermination du versement pour sous-densité

« Art.L. 331-38.-Le bénéficiaire d'une autorisation de construire expresse ou tacite ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire, la personne responsable de la construction est assujéti au paiement du versement pour sous-densité pour toute construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal défini à l'article L. 331-36.

« Ce versement est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité.

« Le versement pour sous-densité ne peut en tout état de cause être supérieur à 25 % de

la valeur du terrain.

« 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.

« Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives qui frappent le terrain, aucun versement n'est dû.

« Sous-section 3

« Détermination de la valeur du terrain

« Art.L. 331-39.-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 déclare la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

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

« Sous-section 4

« Procédure de rescrit

« Art.L. 331-40.-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 de l'Etat chargée de l'urbanisme dans le département des éclaircissements sur l'application à sa situation du deuxième alinéa de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38, 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 fournir une estimation motivée et détaillée de 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 peut être supérieur aux trois quarts de la densité maximale déclarée.

« Lorsque l'administration de l'Etat chargée de l'urbanisme dans le département a pris formellement position à la suite d'une demande écrite, précise et complète déposée au titre des premier et deuxième alinéas par un contribuable, 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 telle demande, l'administration répond selon les mêmes règles et délais que ceux applicables à la demande initiale, décomptés à partir de la nouvelle saisine.

« Pour l'application du présent article, l'administration répond au moins un mois après avoir transmis la demande du contribuable au maire de la commune qui dispose de ce délai pour formuler des observations.

« Sous-section 5

« Exclusions et exonérations

« Art.L. 331-41.-Les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7 sont exonérés du versement pour sous-densité.

« En outre, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut exonérer du versement pour sous-densité les locaux mentionnés à l'article L. 331-9, dans les conditions et les limites prévues par cet article.

« Sous-section 6

« Etablissement et recouvrement

« Art.L. 331-42.-Le versement pour sous-densité est liquidé et recouvré selon les mêmes modalités, prévues aux articles L. 331-19, L. 331-20 et L. 331-24 à L. 331-29, que la taxe d'aménagement.

« Art.L. 331-43.-En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire, le montant du versement pour sous-densité éventuellement dû est assorti d'une pénalité de 80 %. Elle est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 331-23.

« Art.L. 331-44.-Le reversement aux collectivités territoriales s'effectue selon les modalités prévues aux articles L. 331-33 et L. 331-34.

« Sous-section 7

« Contrôle et recours

« Art.L. 331-45.-Le contrôle de l'administration s'exerce dans les conditions prévues par les articles L. 331-21 et L. 331-22.

« Les litiges sont présentés, instruits et jugés dans les conditions prévues par les articles L. 331-30 à L. 331-32.

« Sous-section 8

« Affectation du versement

« Art.L. 331-46.-Le produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures au seuil minimal de densité et le produit de ceux dus en application des articles L. 112-2 et L. 333-2 sont attribués aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au premier alinéa de l'article L. 331-36. »

B. — A la première phrase du II de l'article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, après la référence : « L. 333-1 », sont insérées les références : « à L. 333-2 et L. 333-4 ».

C. — 1. Le A du présent II est applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012, et à compter du 1er janvier 2014 à Mayotte.

2. Le quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme n'est pas applicable, pour ce qui concerne le versement pour sous-densité, aux certificats d'urbanisme émis avant le 1er mars 2012.

III. — Dispositions transitoires.

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

1° 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 et 1828 ainsi que le 4 de l'article 1929 sont abrogés ;

2° L'article 302 septies B est ainsi modifié :

a) Les a et b du II sont ainsi rédigés :

« a) La taxe d'aménagement prévue par les articles L. 331-1 à L. 331-4 du code de l'urbanisme ;

« b) Le versement pour sous-densité prévu par les articles L. 331-36 et L. 331-38 du même code. » ;

b) Les c et d du I sont abrogés ;

3° Le a du I de l'article 1647 est abrogé ;

4° Au troisième alinéa de l'article 1723 octies, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze » et le mot : « trente-six » est remplacé par le mot : « vingt-quatre ».

B. — Le livre des procédures fiscales est ainsi modifié :

1° Les articles L. 251 A, L. 274 A et L. 274 B sont abrogés ;

2° L'article L. 255 A est ainsi rédigé :

« Art.L. 255 A.-Les parts communale, départementale et régionale de la taxe d'aménagement prévues par les articles L. 331-1 à L. 331-4 du code de l'urbanisme et le versement pour sous-densité prévu par les articles L. 331-36 et L. 331-38 du même code 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° L'article L. 133 est ainsi modifié :

a) Les mots : « mentionnés à l'[article 1635 bis B du code général des impôts](#), » sont supprimés ;

b) Les mots : « locale d'équipement » sont remplacés par les mots : « d'aménagement » ;

c) Sont ajoutés les mots : « et du versement pour sous-densité prévu par les articles L. 331-36 et L. 331-38 du même code ».

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

1° Les articles L. 332-9, L. 332-10 et L. 332-11 sont abrogés ;

2° L'article L. 142-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « taxe départementale des » sont remplacés par les mots : « part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les » ;

b) Les quatorzième à dernier alinéas sont supprimés ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 142-11, les mots : « des espaces naturels sensibles » sont remplacés par les mots : « d'aménagement » ;

4° L'article L. 142-12 est ainsi modifié :

a) Les six premiers alinéas sont supprimés ;

b) Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« L'article L. 142-11 est applicable 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 œuvre de principes d'aménagement et aux textes pris pour son application. » ;

5° Au troisième alinéa de l'article L. 311-4, les mots : « concerté, de conventions de projet urbain partenarial ou de programmes d'aménagement d'ensemble » sont remplacés par les mots : « concerté ou de conventions de projet urbain partenarial » ;

6° L'article L. 332-6 est ainsi modifié :

a) Au 1°, 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. 331-1 » et, après la référence : « L. 332-9 », sont insérés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010](#) de finances rectificative pour 2010 » ;

b) A la seconde phrase du 2°, après la référence : « L. 332-9 », sont insérés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée](#) » ;

c) Le 4° est ainsi rédigé :

« 4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ; » ;

d) Il est ajouté un 5° ainsi rédigé :

« 5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine. » ;

7° Les c, d et e du 1° de l'article L. 332-6-1 sont abrogés ;

8° L'article L. 332-11-1 est ainsi modifié :

a) L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010](#) de finances rectificative pour 2010 » ;

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Les opérations de construction de logements sociaux mentionnées au 2° de l'article L. 331-7 et au 1° de l'article L. 331-9 peuvent être exemptées de la participation. » ;

9° A l'article L. 332-11-4, les mots : « locale d'équipement » sont remplacés par les mots : « d'aménagement » ;

10° L'article L. 332-12 est ainsi modifié :

a) Au c, après la référence : « L. 332-9 », sont insérés les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010](#) de finances rectificative pour 2010 » et les références : «, d et e » sont remplacées par la référence : « et d » ;

b) Le même c est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette participation forfaitaire ne peut être exigée dans les secteurs de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale où il est fait application de l'article L. 331-15 ; » ;

c) Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« d) Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 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 mentionnées à l'article L. 332-11-3. » ;

11° L'article L. 332-28 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après la référence : « L. 332-9 », sont insérés les mots : « dans

sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010](#) de finances rectificative pour 2010 » ;

b) La dernière phrase est complétée par les mots : « dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la [loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée](#) ».

D. — Le II de l'article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« A compter du 1er janvier 2011, les délais de dix-huit et trente-six mois mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 333-2 du même code dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi sont ramenés à respectivement douze et vingt-quatre mois. »

E. — Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2331-5 est ainsi modifié :

a) Le 1° est ainsi rédigé :

« 1° Le produit de la part communale de la taxe d'aménagement, prévue à l'article L. 331-1 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](#); » ;

b) Au 2°, après la référence : « L. 332-6-1 », est insérée la référence : « et au 4° de l'article L. 332-6 » ;

2° Au 2° de l'article L. 3241-1, la dernière occurrence de la référence : « 2° , » est supprimée ;

3° L'article L. 3332-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du a, après les mots : « [code général des impôts](#) », sont insérés les mots : « et le code de l'urbanisme » ;

b) Au 7° du même a, le mot : « taxe » est remplacé par les mots : « part départementale de la taxe d'aménagement » et sont ajoutés les mots : « , prévue à l'article L. 331-3 du code de l'urbanisme » ;

c) Au 4° du b, les mots : « La taxe départementale des » sont remplacés par les mots : « La part départementale de la taxe d'aménagement destinée au financement des » et sont ajoutés les mots : « , prévue à l'article L. 331-3 du code de l'urbanisme » ;

4° Le 2° de l'article L. 3332-3 est abrogé ;

5° Au 2° de l'article L. 4414-2, les mots : « taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement prévue à l'[article 1599 octies du code général des impôts](#) » sont remplacés par les mots : « part régionale de la taxe d'aménagement prévue à l'article L. 331-4 du code de l'urbanisme » ;

6° Au 9° de l'article L. 5215-32, les mots : « taxe locale d'équipement » sont remplacés par les mots : « part intercommunale de la taxe d'aménagement ».

F. — Le code du patrimoine est ainsi modifié :

1° Le I de l'article L. 524-7 est ainsi rédigé :

« I. — Lorsqu'elle est perçue sur les travaux mentionnés au a de l'article L. 524-2, l'assiette de la redevance est constituée par la valeur forfaitaire définie à l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme pour la taxe d'aménagement. Cette valeur est déterminée conformément aux articles L. 331-11 à L. 331-13 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. 331-12 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 aveugles ou de la valeur des installations et aménagements fixée au 6° de l'article L. 331-13 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 mentionnés

à l'alinéa précédent, de surface.

« Le tarif de la redevance est de 0,5 % de la valeur forfaitaire déterminée conformément aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du même code. » ;

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

G. — 1. Au dixième alinéa de l'article L. 5112-6-1 du code général de la propriété des personnes publiques, au 4° de l'article 9 et au [huitième alinéa du II de l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010](#) relative au Grand Paris, la référence : « , L. 332-9 » est supprimée.

2. Le 6° de l'article L. 2331-6, le 3° du I de l'article L. 5215-20-1 et le 14° de l'article L. 5215-32 du code général des collectivités territoriales sont abrogés.

H. — 1. Le 4° du A du présent III entre en vigueur au 1er janvier 2011. Il est applicable aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter du 1er janvier 2011.

2. Les autres dispositions des A à G du présent III entrent en vigueur au 1er mars 2012. Elles sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.

Cite:

1° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme

II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation

[Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 - art. 8 \(V\)](#)

[Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 \(V\)](#)

[Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 50 \(M\)](#)

[LOI n°2010-597 du 3 juin 2010 - art. 21 \(V\)](#)

[LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010, v. init.](#)

[Code général des collectivités territoriales - art. L2121-24 \(V\)](#)

[Code général des collectivités territoriales - art. L5211-5 \(M\)](#)

[Code général des impôts, CGI. \(V\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 1048 ter \(V\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 1585 A \(M\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 1599 octies \(V\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 1635 bis B \(M\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 1929 \(M\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 278 sexies \(M\)](#)

[Code général des impôts, CGI. - art. 302 septies B \(M\)](#)

[Livre des procédures fiscales - art. L57 \(M\)](#)

article L. 255 A du livre des procédures fiscales

article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation

article L. 331-1 du code de l'urbanisme

article L. 331-10 du code de l'urbanisme

article L. 331-3 du code de l'urbanisme

article L. 331-3 du code de l'urbanisme

article L. 331-4 du code de l'urbanisme

articles L. 112-2 et L. 142-2 du code de l'urbanisme

articles L. 2336-1 et suivants du code général des collectivités territoriales

articles L. 331-1 à L. 331-4 du code de l'urbanisme

articles L. 331-1 à L. 331-4 du code de l'urbanisme

articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine

code de l'urbanisme

code de l'urbanisme

dixième alinéa de l'article L. 5112-6-1 du code général de la propriété des personnes publiques

quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme

quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme