

## - ANNEXE 3 -

### LA FISCALITE DE L'URBANISME

1	La taxe d'aménagement .....	4
1.1	Champ d'application .....	4
1.1.1	Bénéficiaires.....	4
1.1.2	Modalités d'institution .....	5
1.1.3	Modalités de versement .....	6
1.2	Assiette .....	6
1.2.1	La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction.....	7
1.2.2	La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement .....	7
1.2.3	Abattements .....	7
1.2.4	Définition de la surface de plancher .....	8
1.3	Taux.....	8
1.3.1	Fixation du taux dans les communes et les intercommunalités.....	8
1.3.2	Fixation du taux dans les départements .....	9
1.3.3	Fixation du taux en région Ile-de-France .....	9
1.4	Exonérations .....	9
1.4.1	Exonérations de droit de la part communale ou intercommunale.....	9
1.4.2	Exonérations des parts départementales et/ou régionales .....	14
1.4.3	Exonérations facultatives de la taxe d'aménagement .....	14
1.5	Etablissement de la taxe .....	15
1.6	Redevables .....	16
1.7	Contrôle et recouvrement.....	16
1.8	Contentieux.....	16

2	Le versement pour sous-densité (VSD).....	17
2.1	Définition de l'unité foncière .....	17
2.2	Établissement du seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité ....	17
2.3	Modalités de calcul du versement pour sous densité .....	18
2.4	Valeur vénale du terrain pour l'application du VSD .....	18
2.5	Procédure de rescrit.....	19
3	Suppression définitive de la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) et création de la Participation pour Assainissement Collectif (PAC) au 1er juillet 2012 .....	20
3.1	Présentation.....	20
3.2	Instauration .....	20
3.3	Modalités de calcul et montant de la PAC .....	20
3.4	Fait générateur.....	20
3.5	Redevables .....	21
3.6	Articulation avec la taxe d'aménagement .....	21

La présente annexe a pour objet de faire le point sur la législation et la réglementation applicables en matière de taxes d'urbanisme.

Elle actualise l'annexe 6 de la circulaire n°COT/B/ 12/04162/C à la suite des évolutions législatives et réglementaires intervenues au cours de l'année 2012 (lois n° 2012-354 et n°2012-1510 de finances rectificatives pour 2012 et décrets n° 2012-87 et n° 2012-88 du 25 février 2012, relatifs à la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement).

Ces nouveautés sont signalées par un trait dans la marge.

L'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a opéré une réforme globale et attendue de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. Son objectif était de rassembler un maximum de taxes d'urbanisme au sein d'une seule taxe d'aménagement, afin de simplifier et rationaliser l'imposition acquittée par le titulaire d'une autorisation de construire.

Elle se traduit d'une part par la **création de la taxe d'aménagement (TA)**, qui remplace la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), la taxe complémentaire à la TLE en région Ile de France (TCTLE) et la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie et la participation pour aménagement d'ensemble (PAE) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Entre 2012 et 2015 la plupart des taxes et participations d'urbanisme qui pouvaient être additionnées à la taxe locale d'équipement vont progressivement disparaître. Il s'agit :

- du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD),
- de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS),
- de la participation pour voirie et réseaux (PVR),
- de la participation des riverains aux frais de premier établissement de la voirie en Alsace-Moselle).

Elle se traduit d'autre part par la **création du versement pour sous-densité (VSD)** qui se substitue au versement pour dépassement du plafond légal de densité. Son objectif est de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser une utilisation économe de l'espace.

Cette réforme est entrée en vigueur pour les demandes de permis de construire déposées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Pour de plus amples précisions, vous êtes invités à vous reporter à la circulaire du ministère de l'égalité des territoires et du logement relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement, qui sera diffusée dans le courant de l'année 2013.

# 1 La taxe d'aménagement

- Articles L. 331-1 et suivants ainsi que R. 331-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 1.1 Champ d'application

La taxe d'aménagement s'applique aux opérations d'aménagement et aux opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation<sup>1</sup>, sous réserve des exonérations.

Le fait générateur de la taxe demeure, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation<sup>2</sup> 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.

D'après l'article R.331-3 du code de l'urbanisme, sont assujetties à la taxe d'aménagement les opérations de construction soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination des locaux suivants, cités au 3° de l'article L.331-7 :

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

### 1.1.1 Bénéficiaires

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

Les bénéficiaires de cette taxe sont :

- les communes ou les EPCI ;
- les départements ;
- la région Ile-de-France.

L'article L.331-1 précité dispose que cette taxe est perçue « *en vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1* » du code de l'urbanisme, c'est-à-dire contribuer au financement des équipements publics.

---

<sup>1</sup> Il convient de distinguer l'aménagement de zones par un aménageur (par ex. lotissements) qui édifie des constructions soumises à délivrance d'un permis, et les « aménagements », actuellement passibles de la TDENS, mais qui ne sont soumis qu'à une déclaration préalable : aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ; aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares, etc.

<sup>2</sup> C'est-à-dire l'autorisation de construire ou d'aménager proprement dite ou 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.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes, des EPCI et de la région Ile-de-France. Il est affecté en section de fonctionnement des départements.

### **1.1.2 Modalités d'institution**

Les délibérations d'institution (ou de renonciation [voir ci-dessous]) des différentes parts de la taxe d'aménagement doivent être adoptées **avant le 30 novembre** d'une année pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Elles doivent être transmises au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département (ou la région Ile-de-France) au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

#### **1.1.2.1.. Institution de la part communale ou intercommunale**

- Articles L. 331-2, R. 331-1 et R.331-2 du code de l'urbanisme

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines. Les collectivités doivent prendre une délibération pour renoncer au bénéfice de la taxe.
- par délibération dans les autres communes et EPCI : les communes peuvent déléguer leur compétence à un EPCI compétent en matière de PLU, par des délibérations concordantes adoptées à la majorité qualifiée des conseils municipaux prévue au II de l'article L.5211-5 du code général des collectivités territoriales.

**Les délibérations d'instauration ou de renonciation sont obligatoirement valables pour une période minimum de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.**

Lorsque la taxe d'aménagement est perçue par une communauté urbaine ou un EPCI compétent en matière de PLU, une délibération prévoit, le cas échéant, les conditions du reversement aux communes d'une partie du produit de la taxe afin de tenir compte des charges d'équipements publics qui demeurent de la compétence des communes.

Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS) à la date du 30 novembre de l'année n-1, mais qui approuvent, à compter de cette date, un plan local d'urbanisme et procèdent aux formalités de publicité prévues à l'article R.\*123-25 du code de l'urbanisme avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n, la taxe d'aménagement est instituée à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1.

Attention, les communes qui ne disposent que d'un plan d'occupation des sols partiel ne sont pas considérées comme dotées d'un plan d'occupation des sols au sens du 1<sup>o</sup> de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, la taxe d'aménagement n'est donc pas perçue de plein droit sur leur territoire.

#### **1.1.2.2.. Institution de la part départementale**

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

La part départementale de la taxe d'aménagement finance d'une part, la politique de protection des espaces naturels sensibles et, d'autre part, les 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 sur l'architecture.

Elle s'applique à toutes les communes du département.

La délibération d'instauration peut fixer une clé de répartition du produit 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.

### **1.1.2.3.. Institution de la part régionale en Ile de France**

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

La part régionale de la taxe d'aménagement, qui est levée exclusivement par le conseil régional d'Ile-de-France, finance les équipements collectifs, notamment les infrastructures de transports, rendus nécessaires par l'urbanisation.

La délibération d'instauration est valable un an et est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle décision n'a pas été adoptée à la date limite mentionnée ci-dessus.

La part régionale ainsi instituée s'applique à toutes les communes de la région.

### **1.1.3 Modalités de versement**

- Articles L. 331-33, L.331-34, R.331-15 et R.331-16 du code de l'urbanisme

Les sommes recouvrées au titre de la taxe d'aménagement sont reversées **mensuellement** aux collectivités territoriales bénéficiaires.

Avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, les services d'État compétents fourniront à chaque collectivité territoriale et EPCI bénéficiaire de la taxe d'aménagement les éléments suivants déterminés au titre de l'année civile précédente :

- les surfaces totales imposables telles que définies à l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme ;
- les surfaces imposables ayant fait l'objet de l'abattement prévu à l'article L. 331-12 ;
- les montants imposables des installations et aménagements mentionnés à l'article L. 331-13 pour chacun des installations et aménagements mentionnés à cet article ;
- le montant des taxes liquidées au titre de la taxe d'aménagement pour les constructions et les aménagements.

C'est le ministre chargé de l'urbanisme qui devra fournir les mêmes renseignements et dans les mêmes conditions à la région d'Ile-de-France.

## **1.2 Assiette**

- Articles L. 331-10 à L. 331-13 du code de l'urbanisme

L'assiette de la taxe d'aménagement est simplifiée par rapport à celle des anciennes taxes d'urbanisme. La valeur de la surface hors œuvre nette de la construction est abandonnée.

Désormais, l'assiette a deux composantes : la valeur de la surface de la construction et la valeur des aménagements et installations.

### **1.2.1 La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction**

- Article L. 331-11 du code de l'urbanisme
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs (...) pour le mètre carré de taxe d'aménagement (NOR ETLL1240794A)

La valeur par mètre carré de la surface de construction<sup>3</sup> est fixée, au 1<sup>er</sup> janvier 2011, par l'article L. 331-11 à 660 € pour l'ensemble du territoire et à 748 € pour les communes d'Île-de-France. Les valeurs forfaitaires applicables aux constructions sont revalorisées chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

Pour 2013, ces montants ont été définis par l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs (...) pour le mètre carré de taxe d'aménagement. Ils s'élèvent à 724 € pour l'ensemble du territoire et à 821 € pour les communes d'Île-de-France.

### **1.2.2 La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement**

- Article L.331-13 du code de l'urbanisme
  - pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;
  - pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;
  - pour les piscines, 200 € par mètre carré ;
  - pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;
  - pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;
  - 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'Île-de-France.

### **1.2.3 Abattements**

- Article L.331-12 du code de l'urbanisme

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

- certains logements sociaux<sup>4</sup> ;

---

<sup>3</sup> Selon l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme, la surface de la construction 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.

<sup>4</sup> 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*.

- 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 précédent ;
- 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.

#### **1.2.4 Définition de la surface de plancher**

- Article R. 331-7 du code de l'urbanisme

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

### **1.3 Taux**

Les collectivités et intercommunalités bénéficiaires fixent un taux, **avant le 30 novembre** d'une année pour application l'année suivante, dans les limites fixées par l'article L. 331-5 du code d'urbanisme, qui varient en fonction de la nature du bénéficiaire et, pour les communes, selon l'aménagement à réaliser. Dans tous les cas, la délibération est valable un an et reconduite de plein droit l'année suivante si aucune nouvelle délibération n'a été adoptée avant le 30 novembre.

#### **1.3.1 Fixation du taux dans les communes et les intercommunalités**

- Articles L.331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme

En fonction des aménagements à réaliser et pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation de chaque secteur, des taux différents peuvent être fixés par secteurs mais ils doivent demeurer dans une **fourchette comprise entre 1 % et 5 %**.

Sous peine d'inapplicabilité, les secteurs déterminés sont reportés sur un document graphique qui figure à titre d'information dans une annexe au plan local d'urbanisme (PLU) ou au plan d'occupation des sols (POS). En l'absence de ces documents d'urbanisme, la délibération fixant les taux et le plan sont affichés en mairie<sup>5</sup>.

Une commune ne peut se soustraire à cette recette fiscale dans les cas où la taxe est instituée de plein droit en adoptant un taux nul car, en l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 %.

En outre, aux termes de l'article L. 331-15 du code d'urbanisme, le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être **augmenté jusqu'à**

---

<sup>5</sup> L'affichage en mairie est effectué conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

**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 participations suivantes ne sont plus applicables dans le(s) secteur(s) considéré(s) : participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement (PNRAS), participation pour voirie et réseaux (PVR), participation des riverains pour création de voies en Alsace et Moselle<sup>6</sup>

Enfin, conformément à l'article L. 331-16 du code d'urbanisme, 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 de droit commun susmentionnées.

→ Si le projet de construction ou d'aménagement est réalisé dans des secteurs comportant des taux différents en application des articles L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme, il est fait application du taux le moins élevé.

### **1.3.2 Fixation du taux dans les départements**

- Article L. 331-17 du code de l'urbanisme

Dans les départements, le taux de la taxe d'aménagement ne peut excéder 2,5 %. La délibération déterminant ce taux 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.

### **1.3.3 Fixation du taux en région Ile-de-France**

- Article L. 331-18 du code de l'urbanisme

Cette taxe est obligatoirement instituée dans toutes les communes de la région. Le taux ne peut excéder 1 % mais peut être différent selon les départements

## **1.4 Exonérations**

### **1.4.1 Exonérations de droit de la part communale ou intercommunale**

- Article L. 331-7 du code de l'urbanisme

Sont exonérés de plein droit 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 ;

---

<sup>6</sup> b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 du code d'urbanisme

2. Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement ayant une vocation sociale<sup>7</sup>, 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. Certains locaux compris dans les exploitations et coopératives agricoles<sup>8</sup> ;
4. Certaines constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national<sup>9</sup> ;
5. Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du code d'urbanisme 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, dans les limites de durée prévues par cette convention<sup>10</sup> ;
7. Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques (qu'ils soient technologiques, miniers ou naturels) sur des biens construits ou aménagés avant l'approbation de ces 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<sup>11</sup> ;
9. Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés. Cette dernière exonération a été ajoutée dans un souci de simplification et d'allègement des coûts de gestion de la taxe d'aménagement.

1) *Liste des constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique*

- Article R\* 331-4 du code de l'urbanisme

Pour l'application du **1° de l'article L. 331-7**, sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement les constructions définies ci-après :

---

<sup>7</sup> Constructions mentionnés aux articles 278 *sexies* et 296 *ter* du code général des impôts

<sup>8</sup> Il s'agit des 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 ;

<sup>9</sup> Constructions prévues à l'article L. 121-9-1 du code d'urbanisme 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

<sup>10</sup> Cette convention est prévue par l'article L. 332-11-3

<sup>11</sup> Reconstruction effectuée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, 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.

1. Les constructions édifiées par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements et exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 1° de l'article 1382 du CGI ;
  
2. Les constructions édifiées pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, en vertu d'un contrat de partenariat, d'un bail emphytéotique administratif prévu à l'article 1311-2 du CGCT, à l'article L. 6148-2 du code de la santé publique ou à l'article L. 2341-1 du code général de la propriété des personnes publiques, d'un bail prévu à l'article L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques, d'un contrat mentionné à l'article 2 de la loi n° 87-432 du 22 juin 1987 relative au service public pénitentiaire ou à l'article 3 de la loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, ou d'une autorisation d'occupation du domaine public assortie de droits réels, qui sont incorporées au domaine de la personne publique conformément aux clauses du contrat, au plus tard à l'expiration de ce contrat, et exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties en application du 1° de l'article 1382 du CGI<sup>12</sup> ;
  
3. Les constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive et édifiées par, ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés précédemment, pour le compte :
  - Des établissements publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial ;
  - Des groupements d'intérêt public exerçant une activité à caractère administratif, des fondations de coopération scientifique et des fondations partenariales ;
  - Des associations, des unions d'associations ou des fondations reconnues d'utilité publique ;
  - Des établissements congréganistes légalement reconnus ou autorisés ;
  - Des associations déclarées qui ont pour but exclusif l'assistance ou la bienfaisance ou dont l'objet et la gestion présentent un caractère désintéressé au sens du premier alinéa du 1 bis de l'article 206 du CGI ;
  - Des caisses primaires, régionales et nationales d'assurance maladie et d'assurance vieillesse, des caisses générales de sécurité sociale des départements d'outre-mer, des caisses d'allocations familiales, des unions ou fédérations de caisses, des caisses départementales de mutualité sociale agricole, des caisses centrales de secours mutuels agricoles et d'allocations familiales mutuelles agricoles, de la Caisse nationale d'assurance vieillesse mutuelle agricole, des services et organismes gérant des régimes spéciaux prévus à l'article L. 711-1 du code de la sécurité sociale, des institutions de retraite ou de prévoyance complémentaires mentionnées

---

<sup>12</sup> La condition relative à l'absence de production de revenus prévue au 1° de l'article 1382 du CGI doit être appréciée au regard de la personne publique au domaine de laquelle l'immeuble doit être incorporé.

respectivement aux articles L. 922-1 et L. 861-4 du même code, des caisses constituées pour l'application des titres II, III, IV du livre VI du même code, concernant le régime d'assurance vieillesse des travailleurs non salariés et de l'article L. 611-1 du même code, relatif à l'assurance maladie maternité des travailleurs non salariés des professions non agricoles ;

- Des mutuelles, des unions de mutuelles ou des fédérations d'union de mutuelles, dont les statuts sont établis conformément aux articles L. 114-4 et suivants du code de la mutualité.
4. Les constructions édifiées par les associations cultuelles ou unions d'associations cultuelles et, en Guyane et à Mayotte, par les missions religieuses ou, pour le compte de ces associations, unions ou missions dans un cadre contractuel particulier (contrats mentionnés au 2. du 1.4.1 ;
  5. Les constructions édifiées par des groupements autres que des associations cultuelles et des missions religieuses mentionnées au 4. ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2., pour leur compte, destinées à être exclusivement affectées à l'exercice public d'un culte ;
  6. Les constructions édifiées dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle par les établissements publics du culte et par les associations ayant pour objet exclusif l'exercice d'un culte non reconnu ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2., pour le compte de ces établissements et associations ;
  7. Les constructions édifiées soit par les États étrangers ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au 2., pour leur compte, à usage de locaux diplomatiques ou consulaires ou pour la résidence d'un chef de poste consulaire de carrière, soit par les organisations internationales intergouvernementales ou, dans le cadre d'un des mêmes contrats, pour leur compte, pour la réalisation de leur objet sous réserve des accords passés entre la France et ces organisations.

Lorsque le constructeur est une société immobilière de copropriété<sup>13</sup>, il n'est pas tenu compte, pour la détermination de l'imposition à la taxe d'aménagement, des locaux destinés à être attribués aux organismes mentionnés au présent paragraphe et qui reçoivent l'une des affectations prévues à ce même paragraphe.

Le bénéfice des exonérations prévues par le présent paragraphe est subordonné à la condition que l'organisme constructeur s'engage, pour lui et ses ayants cause, à conserver à la construction la même affectation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'achèvement de cette construction.

Toutefois, pour qu'ils puissent bénéficier des dispositions du présent article, les organismes constructeurs doivent avoir une activité strictement conforme à leur objet légal ou statutaire.

---

<sup>13</sup> Article 1655 ter du CGI

## 2) *Précisions relatives à l'exonération des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national*

- Article R\* 331-5 du code de l'urbanisme

A l'intérieur des opérations d'intérêt national, l'exonération des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national s'applique lorsque les équipements suivants ont été réalisés ou seront pris en charge par l'aménageur ou le constructeur, autre qu'une collectivité territoriale :

- Les voies publiques intérieures à la ou les zones concernées et les réseaux publics nécessités par la ou les opérations d'aménagement et de construction et desservant la ou les zones concernées ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement publics correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ou les zones concernées.

Une attestation de l'aménageur remise à l'acquéreur lors de la cession du terrain à bâtir ou des droits à construire ou lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire certifie qu'il a réalisé ou prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés ci-dessus ou qu'ils seront, totalement ou partiellement, pris en charge par le constructeur.

## 3) *Précisions relatives aux constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté*

- Article R\* 331-6 du code de l'urbanisme

Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), l'exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :

- a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

## 1.4.2 Exonérations des parts départementales et/ou régionales

- Article L. 331-8 du code de l'urbanisme

Sont exonérés de la part départementale et régionale de la taxe d'aménagement les constructions exonérées des parts communales et intercommunales correspondant au 1 à 3 et au 7 à 9 du paragraphe 1.4.1.

## 1.4.3 Exonérations facultatives de la taxe d'aménagement

- Article 44 de la loi n°2012-1510 de finances rectificative pour 2012
- Article L. 331-9 du code de l'urbanisme

Les organes délibérants des communes ou EPCI, les conseils généraux et le conseil régional de la région Ile-de-France peuvent, **par délibérations prises avant le 30 novembre** (pour une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante), exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de constructions ou aménagements suivantes :

1. Les logements sociaux<sup>14</sup> qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2 des exonérations de droit de la part communale et intercommunale ;
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 de 50 % mentionné au 2° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme (voir les abattements dans la partie relative à l'assiette) 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 code de l'urbanisme ;
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.
6. Les surfaces de stationnement annexes aux locaux d'habitation et d'hébergement ayant une vocation sociale (mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme) et qui ne bénéficient pas de l'exonération facultative totale (actuellement, 40 % des départements et 87,40 % des communes n'ont pas délibéré pour l'exonération de ces locaux).
7. Les surfaces de stationnement annexes à tous les autres locaux, exception faite des habitations individuelles.

La délibération relative à l'exonération totale ou partielle s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune, de l'EPCI, du département ou de la région Île-de-France. Elle doit être de portée générale. Elle est modifiable tous les ans. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre.

---

<sup>14</sup> 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*.

Elle doit être transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle a été adoptée.

Par dérogation à l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, en 2013, les deux nouvelles délibérations peuvent être **adoptées jusqu'au 28 février 2013** pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2013 et doivent ensuite être transmises au service de l'Etat chargé 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.

## 1.5 Etablissement de la taxe

- Articles R.331-9 et R.331-10 du code de l'urbanisme

Les agents d'Etat compétents pour fixer les bases d'imposition et liquider la taxe d'aménagement sont :

- Dans les départements métropolitains (à l'exception de l'Ile-de-France), les agents des directions départementales des territoires et des directions départementales des territoires et de la mer ;
- Dans les départements d'outre-mer, les agents des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Dans la région d'Ile-de-France, les agents des unités territoriales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme fournissent aux services de l'Etat mentionnés ci-dessus, dans le délai d'un mois à compter de la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit du transfert de ces autorisations, 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 l'infraction :

- Un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d'autorisation ;
- Le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, prévu par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, accompagné de ses pièces jointes ;
- Selon les cas, une copie de la décision, la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non-opposition à déclaration préalable est devenue tacite ou le procès-verbal constatant l'infraction ;
- Le cas échéant, le certificat d'urbanisme applicable ;
- La référence du secteur de la taxe d'aménagement déterminé en application de l'article L. 331-14, dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement ;
- La référence du secteur du seuil minimal de densité déterminé en application de l'article L. 331-36, dans lequel se situe le projet de construction.

Ces autorités devront également transférer dans un format électronique (fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme) dans le même délai les informations suivantes ;

- Le type et le numéro d'enregistrement du dossier ;
- La date du dépôt du dossier en mairie ;
- L'identité complète du ou des demandeurs ;
- Les coordonnées du ou des demandeurs ;
- L'adresse du ou des terrains et ses références cadastrales.

## 1.6 Redevables

Les redevables sont les personnes bénéficiaires des autorisations accordées aux opérations d'aménagement et aux opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature 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.

## 1.7 Contrôle et recouvrement

- Articles L. 331-21 à L.331-29 du code de l'urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations acquittent la taxe auprès des comptables du Trésor de la direction des finances publiques dans le ressort desquelles l'immeuble doit être édifié. Deux titres sont émis.

Les agents d'État qui fixent les bases d'imposition de cette taxe sont les seuls compétents pour mettre en œuvre les procédures de contrôle et de sanction prévues aux articles L. 331-21 à L. 331-23, c'est-à-dire le droit de reprise de l'administration, la procédure de rectification contradictoire et la mise en place d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe.

Ils exercent les attributions que ces dispositions leur confèrent dans les mêmes conditions que pour la fixation des bases d'imposition.

Ils sont également compétents pour donner un avis concernant la **remise gracieuse** prévue à l'article L. 331-28.

## 1.8 Contentieux

- Articles L.331-30 à L.331-32 du code de l'urbanisme

Les réclamations contentieuses sont instruites par les agents d'État qui fixent les bases d'imposition de cette taxe.

Les responsables de ces services sont compétents, chacun en ce qui le concerne, pour statuer sur ces réclamations. Ils peuvent également prononcer l'annulation totale ou partielle des créances qui n'étaient pas dues, jusqu'au 31 décembre de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le délai de réclamation a pris fin, ou, en cas d'instance devant les tribunaux, celle au cours de laquelle la décision intervenue a été notifiée.

Des délégations de compétences peuvent être prises envers les agents placés sous leur autorité.

## 2 Le versement pour sous-densité (VSD)

L'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a également créé le versement pour sous-densité, **dispositif facultatif** destiné à lutter contre l'étalement urbain, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Le VSD ne peut être institué que dans les zones U et AU des POS ou des PLU. Il peut être différencié par secteurs.

La validité d'un VSD, lorsqu'il est institué dans une collectivité, est de **trois années**, sauf s'il est modifié par une « nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière ».

L'article 2 du décret n° 2012-88 concerne le versement pour sous-densité (VSD). Il définit d'abord ses modalités de calcul et précise les modalités de contrôle de la valeur vénale du terrain pour son application. Enfin, il détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure de rescrit.

### 2.1 Définition de l'unité foncière

- Articles L. 331-35 ainsi que R.331-17 et R.331-18 du code de l'urbanisme

L'unité foncière d'un terrain prend en compte la densité de la construction. Elle est définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme 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 édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

### 2.2 Établissement du seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité

- Articles L. 331-36 et L. 331-37 du code de l'urbanisme

L'instauration du VSD nécessite une délibération fixant un seuil minimal de densité (SMD), par secteur, qui doit être adoptée par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols.

L'établissement du seuil est encadré : il ne peut être inférieur à la moitié ou 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 ou supérieur aux trois quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur.

**La délibération fixant le seuil minimal de densité peut être prise à tout moment.** Elle est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le

premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle a été adoptée. Sa durée de validité minimale est de trois ans.

Les secteurs affectés d'un seuil minimal de densité sont reportés sur un document graphique qui figure à titre d'information dans une annexe au PLU.

Dans le cas où une **unité foncière** sur laquelle une construction est ou doit être implantée est répartie sur le **territoire de plusieurs communes ou établissements de coopération intercommunale** ayant institué un seuil minimal de densité, le VSD est calculé en répartissant la surface de la construction **au prorata** de la surface de l'unité foncière comprise sur le territoire de chaque collectivité.

Si cette unité foncière est répartie sur le territoire d'une même collectivité entre plusieurs zones d'un PLU ou d'un POS, il est fait application du seuil minimal de densité le moins élevé pour le calcul du VSD.

### 2.3 Modalités de calcul du versement pour sous densité

- Articles R. 331-19 et R. 331-20 du code de l'urbanisme

Le montant du versement pour sous-densité est calculé selon les formules suivantes, qui ne sont pas adaptables par les collectivités :

Hors lotissement	Dans les lotissements
$Vsd = v/2 \times [K(Sd-Si)-Sa-Sb] / K(Sd-Si) \leq 0.25 v$	$Vsd=v/2 \times [KS-Sa-Sb] / KS \leq 0.25 v$

Dans lesquelles :

Vsd = le montant du versement pour sous-densité ;

v = la valeur vénale du terrain ;

K = le seuil minimal de densité ;

KS = la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité attribuée par le lotisseur, figurant dans le certificat mentionné à l'article R. \* 442-11 ;

Sa = la surface de plancher de la construction projetée déterminée conformément à l'article L. 112-1 ;

Sb = la surface de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies, déterminée conformément à l'article L. 112-1.

Sd = la surface du terrain de l'unité foncière ;

Si = la surface du terrain rendu inconstructible pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou servitudes administratives.

Par ailleurs, le versement pour sous-densité ne pourra pas être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.

Le produit du versement est attribué aux communes ou EPCI qui l'ont institué.

### 2.4 Valeur vénale du terrain pour l'application du VSD

- Articles L.331-39, R. 331-21 et R. 331-22 du code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.331-39 du code de l'urbanisme, 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 édiflée.

La valeur du terrain est la valeur vénale du terrain appréciée à la date du dépôt de la demande ou de la déclaration.

La valeur du terrain d'une construction projetée, située dans un secteur d'une commune où est instituée le versement pour sous-densité et n'atteignant pas le seuil minimal de densité défini pour la zone, déclarée en application de l'article L. 331-39, peut être contestée par les services du ministre de l'urbanisme.

Dans ce cas, les communes concernées devront :

- Informer l'auteur de la demande ou de la déclaration et le mettre à même de présenter ses observations ;
- Saisir pour avis, selon le cas, la direction départementale ou régionale des finances publiques, qui devra se prononcer dans un délai de trois mois. Au terme de ce délai, l'avis sera réputé rendu ;
- Arrêter la valeur du terrain retenue, compte tenu de l'avis mentionné par les services des finances publiques.

## **2.5 Procédure de rescrit**

- Articles L.331-40 et R. 331-23 du code de l'urbanisme

Un rescrit peut être demandée à l'administration de l'État chargée de l'urbanisme dans le département.

Celui-ci doit préciser le nom ou la raison sociale de son auteur, son adresse ainsi que les références cadastrales du terrain faisant l'objet de la demande.

Les dispositions législatives dont le demandeur entend bénéficier doivent être indiquées. De plus la demande doit contenir une présentation précise et complète de la situation de fait ainsi que toutes les informations et pièces nécessaires à l'examen de la demande.

Cette demande doit être adressée par pli recommandé avec avis de réception au service de l'Etat compétent en matière d'urbanisme au niveau départemental. Elle peut également faire l'objet d'un dépôt contre décharge.

Dans le cas où la demande est incomplète, le service invite son auteur, par lettre recommandée avec avis de réception postal, à fournir les éléments complémentaires nécessaires.

Un délai de trois mois court à compter de la date de réception de la demande de rescrit ou, si une invitation à fournir des éléments complémentaires a été notifiée, à compter de la réception des éléments demandés.

La décision sur la demande de rescrit est prise par les agents du service de l'Etat compétent en matière d'urbanisme au niveau départemental.

Cette demande fait partie du dossier de demande du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

### **3 Suppression définitive de la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) et création de la Participation pour Assainissement Collectif (PAC) au 1er juillet 2012**

- Article 30 de la loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012
- Article L.1331-7 du code de la santé publique

#### **3.1 Présentation**

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010, qui a institué la taxe d'aménagement, avait prévu la suppression de la PRE au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les collectivités n'ayant pas voté un taux majoré de taxe d'aménagement sur tout ou partie de leur territoire.

Cependant, les collectivités compétentes ayant constaté un risque de manque à gagner conséquent, l'Etat a souhaité rétablir une participation entièrement dédiée à la création ou à l'extension des réseaux d'assainissement et perçue lors des demandes de raccordement au réseau. Le III de l'article 30 de la loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 a ainsi institué la participation pour l'assainissement collectif (PAC).

Cette dernière est distincte de la taxe d'aménagement. Elle est directement liée au raccordement au réseau d'assainissement collectif et doit être considérée comme une redevance pour service rendu et non comme une participation d'urbanisme.

La PAC se substitue, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, à la PRE.

#### **3.2 Instauration**

**Facultative**, la PAC peut être instituée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'assainissement. Cette délibération peut être prise à tout moment de l'année, à la majorité simple.

#### **3.3 Modalités de calcul et montant de la PAC**

La délibération instituant la PAC devra déterminer le montant et les modalités de calcul de cette participation.

Le montant de la PAC pourra être différencié pour tenir compte de l'économie réalisée par les propriétaires en évitant soit une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire (constructions nouvelles), soit la mise aux normes d'une telle installation (constructions anciennes).

Il ne pourra dépasser 80 % du coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement individuel, le coût de branchement en tant que tel étant déduit de cette somme. Il conviendra donc de préciser dans le corps de la délibération, à titre indicatif, le coût moyen de l'installation d'un assainissement individuel hors taxes.

#### **3.4 Fait générateur**

La PAC est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de

l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires, que la taxe d'aménagement ait été ou non instituée.

La PAC ne peut être exigée en aucun cas dans les trois cas suivants :

- au titre des raccordements antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 2012,
- pour les dossiers de demande d'autorisation qui ont été déposés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et dont le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a été assujetti à la PRE,
- pour les dossiers soumis à la taxe d'aménagement majorée pour des raisons d'assainissement.

### **3.5 Redevables**

Le redevable est le propriétaire de l'immeuble. En cas d'immeuble collectif, ce peut être le promoteur immobilier ou le syndic de copropriété.

### **3.6 Articulation avec la taxe d'aménagement**

La PAC et la taxe d'aménagement au taux majoré pour des raisons d'assainissement ne peuvent se cumuler. La PAC peut donc être instituée sur le territoire de la commune (ou la partie de territoire en cas de sectorisation de la taxe d'aménagement) où le taux de la taxe d'aménagement n'excède pas 5%.