



PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Digne-les-Bains, le 30 octobre 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
SERVICE URBANISME ET CONNAISSANCE DES TERRITOIRES  
Affaire suivie par : Jacques DAYAN  
Tél. : 04 92 30 56 76  
Fax : 04 92 30 56 99  
Courriel : [jacques.davan@alpes-de-haute-provence.gouv.fr](mailto:jacques.davan@alpes-de-haute-provence.gouv.fr)

Le Préfet

à

Mesdames et Messieurs les Maires du  
département des Alpes-de-Haute-Provence

*En communication à Mmes et M. les sous-préfets*

**OBJET** : La fiscalité de l'urbanisme, outil d'aménagement et de développement du territoire.

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la taxe d'aménagement (TA), instaurée par la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010, a remplacé la taxe locale d'équipement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles et diverses participations en vigueur antérieurement.

Ce dispositif relatif à la taxe d'aménagement et au versement pour sous-densité (VSD) repose sur les dispositions prévues par le code de l'urbanisme en son Livre III du Titre III, dont le contenu vous est détaillé ci-dessous.

La mise en oeuvre de vos stratégies de développement territorial requiert de combiner un panel d'outils financiers entre eux.

La taxe d'aménagement, en lien avec les instruments de planification dont disposent les communes et intercommunalités, a été conçue pour donner une très grande marge de manœuvre aux collectivités territoriales et pour pouvoir être utilisée de manière différenciée sur l'ensemble du territoire en s'adaptant à la taille, aux caractéristiques et aux politiques d'aménagement propres à chaque collectivité.

**La taxe d'aménagement** comporte une part communale et une part départementale. Alors que la part départementale est instituée avec un taux identique pour toutes les communes, chaque conseil municipal peut délibérer (avant le 30 novembre) pour fixer le taux applicable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 sur son territoire.

Une part de cette taxe est en effet destinée à la commune, en vue de financer les équipements publics communaux rendus nécessaires par l'urbanisation.

Le conseil municipal fixe le taux (qui peut être modulé par secteur), ainsi que les exonérations facultatives. Les taux varient de 1 à 5 %. Dans certains secteurs, le taux peut être porté jusqu'à 20 % s'il y a nécessité de réaliser des travaux substantiels d'équipements publics. Le taux pouvant être modulé par secteur, la réflexion du conseil municipal doit se porter sur l'utilisation de cet outil en proposant des taux pertinents en fonction des enjeux d'urbanisation de la commune.

Pour les communes concernées par la restauration des chalets d'alpages taxés en tant qu'hébergement, à vocation agro-pastorale, la sectorisation permet de minorer le taux de la part communale de la taxe d'aménagement. Ainsi, les secteurs identifiés comme accueillant ou pouvant accueillir des cabanes d'estive ou cabanes pastorales peuvent, par exemple, relever du taux minimal de 1 %.

**Les exonérations facultatives** sont applicables uniquement si la commune les a préalablement instaurées par délibération, sans possibilité d'effet rétro-actif. Elles peuvent être partielles, c'est-à-dire s'appliquer sur un certain pourcentage de la surface. Elles peuvent concerner, en application de l'article L 331-9 du code de l'urbanisme :

- les habitations et hébergements financés par des prêts locaux financés par les prêts locatifs à usage social (PLUS), les prêts locatifs sociaux (PLS) et les prêts sociaux location-accession (PSLA) ;
- les constructions à usage d'habitation principale financées à l'aide du prêt à taux zéro (PTZ) (50 % maximum de la surface excédant 100 m<sup>2</sup>) ;
- les locaux à usage industriel et les locaux à usage artisanal ;
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup> ;
- les immeubles classés ou inscrits ;
- les surfaces à usage de stationnement closes et couvertes, annexes aux locaux d'habitation et d'hébergement financés avec certains prêts aidés de l'État ;
- les surfaces à usage de stationnement closes et couvertes, annexes aux immeubles autres qu'habitations individuelles (ex. : collectifs, industrie, etc...) ;
- les abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable ;
- les maisons de santé.

**Le versement pour sous-densité (VSD)** est réservé aux zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des plans locaux d'urbanisme (PLU) et il peut être différencié par secteur. Il est destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Il se substitue au versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD).

Ce dispositif permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU qui le souhaitent, d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD), en deçà duquel les constructeurs devront s'acquitter d'un versement particulier. 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 de ce seuil.

Enfin, il existe d'autres outils de financement tel que le **projet urbain partenarial (PUP)**, contrat librement négocié entre la collectivité compétente en urbanisme et un opérateur pour financer les équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement, qui est un outil financier et n'attribue pas de droits à construire. L'application d'un PUP exonère de fait de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans fixée dans la convention de PUP.

Telles sont les informations et précisions que je tenais à vous rappeler sur la fiscalité de l'urbanisme.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Amaury DECLUDT