

<p>« Section 2</p> <p>« Versement pour sous-densité</p> <p>« Sous-section 1</p> <p>« Etablissement du seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité</p>	
<p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« Lorsqu'une construction nouvelle est édifée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.</p>	<p><i>Comme pour le COS, le calcul de la densité détermine la surface de plancher hors œuvre nette constructible (SHON) qui ne prend pas en compte une liste de surfaces déduites de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) en application des articles L. 112-1 et R. 112-2 C. urb.</i></p> <p><i>Mais le mode de calcul de la densité diffère de celui du COS sur un point ; alors que pour le COS, la densité est calculée par rapport à la totalité du terrain, pour le seuil minimal de densité les parties du terrain inconstructibles sont décomptées; cette inconstructibilité peut tenir à des raisons physiques (présence d'une carrière souterraine, escarpement, cours d'eau) ou des « prescriptions ou servitudes administratives » (par exemple une servitude non aedificandi établie par le PLU ou par un plan de prévention des risques à raison d'un risque naturel ou technologique)</i></p>
<p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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.</p>	<p><i>Le seuil minimal de densité ne peut être institué que sur un territoire couvert par un POS ou un PLU, à l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Mais à l'intérieur des zones U et AU, la collectivité gestionnaire du POS ou du PLU est libre de délimiter le ou les secteurs où s'applique un seuil minimal de densité ; elle peut délimiter un ou plusieurs secteurs, couvrant tout ou partie des zones U et AU ; le ou les secteurs peuvent couvrir une ou plusieurs zones du POS ou du PLU, ne couvrir qu'une partie de zone ou encore être situés à cheval sur deux ou plusieurs zones.</i></p> <p><i>Il est donné information du seuil minimal de densité dans une annexe du POS ou du PLU, par un document cartographique sur lequel figurent la délimitation des secteurs et la mention pour chaque secteur du seuil minimal de densité</i></p>

<p>« Toutefois, une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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</p>	<p><i>Comme la taxe d'aménagement, le versement pour sous-densité constitue du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier</i></p> <p><i>L'institution de la taxation de la sous densité a pour effet de supprimer le versement pour dépassement du plafond légal de densité, s'il existait sur le territoire de la commune ; en application du II de l'article 50 de la loi du 13 décembre 2000 SRU, cette suppression a un caractère définitif.</i></p>
<p>« 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.</p> <p>« 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.</p>	<p><i>Pour la détermination de la densité maximale au regard de laquelle est fixé le seuil minimal de densité, sont prises en compte les règles qui ont pour objet de limiter la densité, à savoir le COS, mais également les règles telles que celles de gabarit, de prospect, de hauteur ou encore un plan de masse qui ont pour effet de limiter cette densité</i></p>
<p>« Sous-section 2</p> <p>« Détermination du versement pour sous-densité</p>	
<p>« 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.</p> <p>« Ce versement est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le</p>	<p><i>Le mode de calcul du versement pour sous-densité peut se formuler ainsi :</i></p> $v_{sd} = \frac{1}{2} \text{ valeur du terrain } \times \frac{(SMD \times \text{Surface terrain}) - \text{Surface plancher construction nouvelle}}{SMD \times \text{Surface du terrain}}$ <p><i>Dans le cas d'une construction nouvelle de 300 m² :sur un terrain de</i></p>

<p>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.</p> <p>« Le versement pour sous-densité ne peut en tout état de cause être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.</p> <p>« 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.</p> <p>« Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives qui frappent le terrain, aucun versement n'est dû.</p>	<p><i>1000 m², estimé à 250 euros/ m², auquel s'applique un SMD de 0,5, la taxe s'établir à :</i></p> $v_{sd} = \frac{1}{2} 250 \times 1000 \frac{(0,5 \times 1000) - 300}{0,5 \times 1000}$ <p><i>soit v_{sd} = 50 000 euros</i></p> <p><i>Le versement pour sous-densité s'applique aux constructions nouvelles ; au sens de l'article L. 331-38, ne sont pas prises en compte dans les constructions nouvelles les extensions d'une construction existante, une construction annexe à cette construction existante telle qu'un garage ou un local technique ; les constructions situées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs ne sont pas considérées comme des constructions nouvelles au sens de l'article L.331-38</i></p>
<p>« Sous-section 3</p> <p>« Détermination de la valeur du terrain</p>	
<p>« 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.</p> <p>« La valeur du terrain est appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.</p>	<p><i>En cas de construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal de densité, c'est au demandeur du permis de construire qu'il appartient de déclarer la valeur du terrain prise en compte pour le calcul du versement pour sous densité.</i></p> <p><i>En cas de sous évaluation, le demandeur du permis de construire s'expose à la rectification de la valeur déclarée par l'administration fiscale dans les conditions des procédures prévues pour le contrôle des déclarations.</i></p>
<p>« Sous-section 4</p> <p>« Procédure de rescrit</p>	
<p>« 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,</p>	<p><i>la procédure de rescrit est destinée à assurer la sécurité juridique des personnes susceptibles de construire sur le terrain soumis au seuil minimal</i></p>

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.

de densité ; elle peut être utilisée pour trois points au sujet desquels se posent des problèmes d'appréciation délicats :

- *La détermination des parties des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives et de ce fait non prises en compte pour le calcul du seuil minimal de densité,*
- *La constatation qu'en raison de servitudes administratives, le seuil minimal de densité ne peut être atteint et qu'en conséquent les constructions nouvelles ne sont pas assujetties au versement pour sous-densité*
- *La détermination de la constructibilité maximale sur un terrain pour lequel ne s'applique de COS*

Dans les trois cas, dans la demande qu'il présente, le contribuable rend compte de la situation de fait du terrain intéressé et propose une solution sur le ou les points pour il sollicite la prise de position de l'administration compétente, à savoir la direction départementale du territoire. Cette dernière répond, après avoir transmis la demande au maire qui peut formuler des observations. La réponse donnée est ensuite opposable à cette administration ; le contribuable peut s'appuyer sur la prise de position exprimée dans la réponse dans une demande de permis de construire. Dans le cas où il conteste la réponse de l'administration départementale, le contribuable peut saisir l'administration centrale du ministère chargé de l'urbanisme, dans un délai de 2 mois

En cas d'absence de réponse de l'administration dans un délai de trois mois :

- *Si la question était de déterminer les parties inconstructibles du terrain ou de savoir si le seuil minimal de densité pouvait être atteint, la proposition de solution présentée par le contribuable est opposable à l'administration,*
- *Si la question portait sur la détermination de la constructibilité maximale sur le terrain en l'absence de COS, le seuil minimal de densité applicable à ce terrain ne peut être supérieure aux 3/4 de la*

	<i>densité maximale déclarée</i>
« 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.	<i>Les exonérations de plein droit de versement pour sous-densité comprennent les mêmes cas que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (voir ci-dessus l'article L. 331-7) à trois exceptions près : ne sont pas exonérées les constructions et aménagements dans les ZAC, dans les opérations d'intérêt national ou faisant l'objet d'une convention de projet urbain partenarial Les cas de constructions que la collectivité gestionnaire du PLU peut décider d'exonérer sont les mêmes que ceux prévus par l'article L. 331-9 (voir ci-dessus) pour la taxe d'aménagement</i>
« 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.	<i>Le régime de l'établissement et du recouvrement est aligné sur les règles applicables à la taxe d'aménagement</i>
« Sous-section 7	
« Contrôle et recours	

<p>« 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</p>	<p><i>Les règles applicables au contrôle de l'administration et aux litiges pour la taxe d'aménagement sont également applicables pour le versement pour sous-densité</i></p>
<p>« Sous-section 8</p> <p>« Affectation du versement</p>	
<p>« 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. »</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Le produit des versements pour sous-densité et celui des versements pour dépassement du plafond légal de densité sont attribués en totalité à la commune ou à l'EPCI compétent en matière de PLU ou de POS (le produit des versements de dépassement du PLD étaient jusqu'alors attribués à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour les ¾, le quart restant étant attribué au département)</i></p> <p><i>Le 4^{ème} alinéa de l'article L. 410-1 C. urb dispose que lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme (entre autres) tel qu'il existait à la date du certificat ne peuvent être remis en cause. Au titre de la période transitoire d'entrée en vigueur du nouveau régime de taxation, cette disposition n'est pas applicable aux certificats délivrés avant le 1^{er} mars 2012, date d'entrée en vigueur du versement pour sous-densité</i></p>