

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil
Municipal en date du 07/06/2023
Le Maire,

5. Régime fiscal de la ZAC face à la part communale de la taxe d'aménagement

Dossier de création ZAC Le Champ Marqué - Servon-sur-Vilaine

12 mai 2023

Le régime fiscal des opérations de Zone d'Aménagement Concerté est précisé au 5ème alinéa de l'Article L331-7 CU :

« SONT EXONERES DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE : [...]

- 5°) LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ MENTIONNEES A L'ARTICLE L. 311-1 LORSQUE LE COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS, DONT LA LISTE EST FIXEE PAR UN DECRET EN CONSEIL D'ÉTAT, A ÉTÉ MIS A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS OU DES AMENAGEURS. CETTE LISTE PEUT ÊTRE COMPLÉTÉE PAR UNE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL OU DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE VALABLE POUR UNE DURÉE MINIMALE DE TROIS ANS. »

L'Article R331-6 CU vient préciser que :

« DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, L'EXONÉRATION PRÉVUE AU 5° DE L'ARTICLE L.331-7 EST SUBORDONNÉE A LA CONDITION QUE SOIT PRIS EN CHARGE PAR L'AMENAGEUR OU LE CONSTRUCTEUR AU MOINS LE COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS SUIVANTS :

- 1°) DANS LE CAS DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ AUTRES QUE DE RENOVATION URBAINE :
 - A) LES VOIES ET LES RESEAUX PUBLICS INTERIEURS A LA ZONE ;
 - B) LES ESPACES VERTS ET LES AIRES DE STATIONNEMENT CORRESPONDANT AUX SEULS BESOINS DES FUTURS HABITANTS OU USAGERS DE LA ZONE ;
- 2°) DANS LE CAS DE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RENOVATION URBAINE :
 - A) LES VOIES D'ACCES AUX IMMEUBLES INCLUS DANS LE PERIMETRE DE RENOVATION ET LES RESEAUX QUI LEUR SONT RATTACHES ;
 - B) LES ESPACES VERTS ET LES AIRES DE STATIONNEMENT CORRESPONDANT AUX SEULS BESOINS DES HABITANTS DES IMMEUBLES CONCERNES. »

Le projet prévoit l'aménagement des voiries et des espaces publics inhérents à l'opération ainsi que la création d'espaces publics qui assurent le lien entre la future opération et l'agglomération existante qui profiteront à l'ensemble des habitants de la commune à terme. Le coût de réalisation de ces équipements constituera un élément constitutif du prix de cession des terrains de la ZAC ou du montant de la participation des constructeurs prévue à l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme. En ce sens, les constructeurs au sein du périmètre de ZAC contribueront par une participation couvrant à minima les équipements visés à l'article R331-6 du CU, ils seront donc exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Vos contacts :

Mme Mélodie JAMES

Rue Théodore Gaudiche
35530 SERVON SUR VILAINE

02 99 04 24 34

02 99 00 11 85

