

La Taxe Locale d'Équipement (TLE)

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

La taxe locale d'équipement (TLE) constitue une imposition forfaitaire et générale, grevant les opérations de constructions. Elle est destinée à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.

► DEFINITION

Instituée en 1967 par la loi d'orientation foncière, la taxe locale d'équipement (TLE) relève d'un mécanisme fiscal simple qui consiste à faire payer un impôt proportionnel au coût forfaitaire de la construction, selon un taux de 1% mais qui peut toutefois aller jusqu'à 5% sur décision en conseil d'État.

En matière de fiscalité de l'urbanisme, la TLE constitue le régime général. Mais elle n'est pas instituée obligatoirement dans toutes les communes.

Elle est en principe exigible pour toutes les opérations assujetties à permis de construire ou déclaration de travaux, à condition qu'il y ait création de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON).

Elle est perçue au profit de la commune ou de certains groupements de communes compétents pour la réalisation d'équipements publics. Elle figure dans le budget d'investissement de la commune.

► CHAMP D'APPLICATION

Les opérations imposables

La taxe est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature.

Elle est exigible sur la base des permis de construire délivrés, des autorisations tacites de construire et des procès-verbaux constatant la réalisation de constructions non autorisées (art. 1585 A du CGI).

Les opérations exclues du champ d'application

Sont notamment exclues (art.1585 C du CGI) :

- les constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique (dont la liste exhaustive figure à l'article 317 bis de l'annexe II au CGI) ;
- les constructions édifiées dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) si le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ;
- les constructions édifiées à l'intérieur d'un périmètre où a été mis en oeuvre un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) ;
- les aménagements en vue de protection contre les risques prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques technologiques ;
- les constructions édifiées sur des terrains aménagés en lotissement, ou destinés à l'accueil d'habitation légères de loisir ou des immeubles gérés par une association foncière de remembrement si l'aménageur supporte la charge d'une participation forfaitaire représentative de la TLE.

Les constructions édifiées par les organismes HLM peuvent être exonérées de cette taxe.

**Bon à
savoir**

► MISE EN ŒUVRE

La procédure d'élaboration

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU.

Le conseil municipal débat sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU. Il arrête le projet de PLU qui est soumis pour avis aux personnes publiques associées, par exemple la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Le projet de PLU fait l'objet d'une concertation, d'une enquête publique, puis est approuvé par délibération (art. L123-6 à 10 CU).

La modification ou la révision

La procédure de modification peut être utilisée si le projet (art. L123-13 CU) :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas les zones agricoles, naturelles, un espace boisé classé ou une zone de protection ;
- ne présente pas de graves risques de nuisance.

Une procédure de révision simplifiée est prévue pour les projets à caractère public ou privé « présentant un intérêt général » pour la commune ou toute autre collectivité, par exemple la réalisation d'une construction ou d'une opération.

Dans les autres cas, la commune a l'obligation de recourir à la procédure de révision générale.

► INTERÊTS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts du PLU

→ Le PADD fait apparaître les enjeux fonciers. Les orientations d'aménagement propres à certains quartiers ou secteurs permettent à la commune de s'engager sur des actions et des opérations d'aménagement.

→ Le règlement fixe des règles qui vont permettre de réguler l'offre foncière. En définissant l'affectation des sols, il influence en partie la valeur des terrains sur les territoires en développement.

→ Le PLU permet la mise en oeuvre d'outils d'action foncière sur le territoire communal, comme par exemple :

- le périmètre de droit de préemption urbain (DPU),
- les emplacements ou secteurs réservés
- le coefficient d'occupation des sols
- la taxe foncière...

Mise en garde

→ En l'absence de PLU ou de carte communale, la constructibilité est limitée. En effet, seules les constructions énoncées à l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme pourront être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Textes de référence :

Code de l'urbanisme :

- Dispositions générales : Art. L111-1-1; L121-1 et s. ; R121-1 et s.
- Dispositions relatives aux PLU : Art. L123-1 et s. ; R123-1 et s.

Loi ENL n°2006-872 du 13.07.2006 portant engagement national pour le logement,
Loi n° 2000-1208 du 13.12.2000, loi SRU et loi n° 2003-590 du 2.07.03, loi UH
Loi n° 2005-157 du 23.02.2005, relative au développement des territoires ruraux
Décret n° 2005-608, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement