

## Instauration du Versement pour Sous-Densité

Source : plaquette du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement , janvier 2011.

**Réservé aux zones U et AU des PLU ou des POS**, le versement pour sous-densité (VSD) est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L.112-2 est supprimé de plein droit en cas d'institution du versement pour sous-densité. Ce dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière de PLU qui le souhaitent, d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD). En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement 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 seuil.

L'établissement du seuil est encadré : ce seuil ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies par le plan local d'urbanisme. Par ailleurs, le versement pour sous-densité ne pourra pas être supérieur à 25% de la valeur du terrain. Pour assurer la sécurité juridique des constructeurs et pour tenir compte des situations particulières et de la configuration spécifique de certains terrains, un dispositif de rescrit fiscal est institué : dans des cas limitativement prévus, le contribuable peut demander des éclaircissements à l'administration de l'Etat chargée de l'urbanisme dans le département. L'administration doit répondre de manière motivée dans le délai de trois mois, après avis de la commune qui dispose d'un mois pour formuler ses observations. La réponse engage juridiquement l'administration. Le contribuable peut également saisir l'administration centrale si la première réponse ne le satisfait pas. L'administration centrale répond dans le même délai de trois mois.

L'ensemble du dispositif de versement pour sous-densité **doit inciter à une meilleure utilisation de l'espace qui est un objectif fort du Grenelle Environnement.**

Il conduit à ce que les communes ou les EPCI compétents en matière de PLU élaborent une **stratégie de financement en amont et en cohérence avec le PLU**. Le produit du versement est attribué aux communes ou EPCI qui l'ont institué.

Comme pour la taxe d'aménagement, le VSD **sera applicable aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012 et du 1er janvier 2014 à Mayotte.**

Mode de calcul de la taxe	
valeur déclarée du terrain	$\times \frac{\text{surface de la construction résultant de l'application du SMD} - \text{surface construite}}{\text{surface de la construction résultant de l'application du SMD}}$
2	

La commune d'Aiffres engage une réflexion pour instaurer le **Versement pour Sous-Densité (VSD)**.

Suite à la mise en place de ce Versement pour Sous-Densité, une **mise à jour du PLU** sera nécessaire, par **arrêté**. Le **périmètre des secteurs concernés** par ce VSD, en précisant les **densités minimales** qui doivent s'y appliquer, sera alors joint **aux annexes du PLU**.