

# ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ SECTEUR OUEST "CHEMIN DE SAINT MARTIN"

## 05. MODE DE RÉALISATION ET RÉGIME FISCAL RETENU

# DOSSIER DE CREATION

## **1. LE MODE DE REALISATION RETENU**

La personne publique qui prend l'initiative de la création d'une ZAC a la possibilité de choisir le mode de réalisation de l'opération. L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou confiés par cette personne publique à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte ou à une personne publique ou privée.

L'article R.311-6 du Code de l'urbanisme énonce :

*« L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 151-42.*

*L'aménagement et l'équipement de la zone sont :*

*1° Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;*

*2° Soit concédés, par cette personne morale, dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2. ».*

Dans le cadre de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint Martin » la personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC est la **commune de Montescot**.

**Cette personne a décidé que l'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement.**

D'autre part l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme énonce :

*« L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.*

*L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. **Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone**, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a **arrêté le bilan de la concertation** prévue à l'article L. 300-2 et **a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.***

*Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. »*

## **2. LE REGIME AU REGARD A LA TAXE D'AMENAGEMENT**

La Taxe d'Aménagement ne sera plus applicable dans le périmètre de la ZAC.

En ce sens, les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement conformément aux articles 1585 C et 317 quater de l'annexe 2 du Code général des impôts et de l'article L331-7 du Code de l'Urbanisme selon lequel sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement « Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ».