

RÉFORME DE L'URBANISME : constructions et fiscalité

- **Modification du seuil pour recours à l'architecte (décret 2016-1738 du 14 décembre 2016)**

Le décret fixe à **150 mètres carrés** le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte pour édifier ou modifier des constructions.

Ce décret sera applicable pour les demandes de permis de construire déposées à compter du **1^{er} mars 2017**.

- **Coefficient d'occupation des sols (loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014)**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé dans les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour les lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les surfaces de plancher maximales constructibles fixées dans leur règlement sont maintenues.

Par contre, le critère d'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière doit être respecté.

- **Règlementation thermique (RT2012) (décret 2011-544 du 18 mai 2011 et décret 2012-1530 du 28 décembre 2012)**

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la RT 2012 est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs à usage d'habitation et d'extension inférieure à 150 m² de surface de plancher et 30 % de l'existant.

Une attestation de prise en compte de la RT 2012 doit être établie à deux étapes clés du processus de construction :

- à la demande de permis de construire,
- et à l'achèvement du bâtiment.

Ces attestations sont établies sur un formulaire conforme à des prescriptions fixées par arrêté et disponible sur le site internet suivant :

<http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/formulaires-dattestation.html>

- **Règlementation accessibilité : vente ou location, Etablissements Recevant du Public (ERP)**

En application des dispositions de l'article L111-7-4 du code de la construction et de l'habitation, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux articles L.111-7-1, L.111-7-2 et L.111-7-3 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité.

Cette attestation doit être établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. **L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.**

Par exemple, une personne physique (ou morale) qui construit une habitation pour la louer doit fournir cette attestation. Idem si la maison doit être vendue.

- **Travaux sur constructions existantes (décret du 05/12/2011) applicable au 1^{er} janvier 2012**

La surface hors œuvre brute maximale des extensions de constructions existantes, soumises à la procédure de déclaration préalable est passée de 20 m² à 40 m² pour les communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Entre 20 et 40 m², sont soumises à la procédure de permis de construire les extensions qui ont pour effet de porter la surface totale de la construction (existante + création) au-delà du seuil fixé pour le recours à un architecte, soit 170 m². Ce seuil est porté à 150 m² à compter du 1^{er} mars 2017.

Au-delà de 40 m², les extensions donnent lieu à un permis de construire.

Ce décret supprime l'obligation de déposer un permis de construire pour toute modification du volume de construction entraînant également le percement d'un mur extérieur, quelle que soit la surface créée.

Rappel : Les travaux créant une surface de plancher et une emprise au sol inférieures ou égales à 5m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 12m ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme.

Néanmoins, ils doivent respecter les règles du PLU.

- **Application du droit des sols (décret 2011-2054 du 29 décembre 2011) au 1^{er} mars 2012**

La surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de certaines surfaces.

Ce décret définit également la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher. Article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

La surface taxable (décret n°2012-88 du 25/01/2012 applicable au 1^{er} mars 2012)

Cette surface est utilisée pour le calcul de la Taxe d'Aménagement. Elle correspond au calcul de la surface de la construction de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre.

- **Fiscalité de l'aménagement (loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010) applicable au 1^{er} mars 2012**

La Taxe d'Aménagement (TA) est composée :

- d'une part communale instituée par le Conseil Municipal qui a fixé le taux à 5 % dans les zones aménagées de la commune et pourra porter ce taux jusqu'à 20 % dans certains secteurs qui nécessitent des équipements.
- d'une part départementale instituée par le Conseil Départemental qui a fixé le taux à 2.5 %.

Elle concerne la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature soumis à autorisation d'urbanisme.

Les modalités de calcul sont les suivantes :

Les constructions

Le calcul de la TA s'effectue de la manière suivante :

Surface taxable x valeur forfaitaire x taux (communal et départemental).

- La surface taxable :

La surface de la construction comprend la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies.

La surface des stationnements intérieurs est comprise dans la surface de construction.

- La valeur forfaitaire

Elle est fixée chaque année, par m² de surface constructible. La valeur au 1^{er} janvier 2017 est de 705 €.

Un abattement de 50 % pour les résidences principales pour les 100 premiers m², pour les sociétés HLM et pour les constructions abritant des activités économiques.

Les installations et aménagements

La taxation par emplacement ou par m² est fixée à :

-Caravanes, résidences mobiles de loisirs :	3 000 € par emplacement
-Habitations légères de Loisirs	10 000 € par emplacement
-Piscine	200 € par m ² de bassin
-Panneaux photovoltaïques au sol	10 € par m ²
-Eoliennes d'une hauteur >12 m	3 000 € par éolienne
-Stationnement (non compris dans la surface de construction) (pouvant être porté à 5 000 € sur délibération)	2 000 € par emplacement

Paiement de la Taxe d'Aménagement

Elle est recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €.

Dégrèvement

En cas d'évolution ou d'abandon du projet, les redevables de la taxe pourront en obtenir la réduction ou la décharge totale ou partielle.

Un dispositif de dégrèvement spécifique est prévu en cas de catastrophe naturelle.

Les participations existantes :

1 - LA PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PAC)

La PAC a été créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 (n°2012-354 du 14/03/2012).

Elle a été instituée par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2012 pour les constructions nouvelles, en application de l'article L.1331-7 du code de la santé publique :

« Les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L.1331-1 peuvent être astreints par la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou le syndicat mixte compétent en matière d'assainissement collectif, pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation, à verser une participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Cette participation s'élève au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose de l'installation.

La participation prévue au présent article est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires ».

Depuis le 1^{er} Juillet, elle remplace la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) instaurée par délibération du 22 février 2011.

Elle est due par le propriétaire à la date du raccordement au réseau collectif.

Le montant de la PAC est fixé à 4 000 € par logement.

2 - LA PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PAC) - ASSIMILÉS DOMESTIQUES

L'article L.1331-7-1 du code de la santé publique créé par la loi n°2011-525 du 17/05/2011, notamment l'article 37, prévoit que « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Le propriétaire peut être astreint à verser à la collectivité organisatrice du service ou au groupement auquel elle appartient, dans les conditions fixées par délibération de l'organe délibérant, une participation dont le montant tient compte de l'économie qu'il réalise en évitant le coût d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ».

L'arrêté du 21 décembre 2007 précise la liste des activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques.

Elle a été instituée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2012 pour les constructions nouvelles.

Elle est due par le propriétaire à la date du raccordement au réseau collectif.

Le montant de la PAC – assimilés domestiques est fixé à 4 000 €.

3 – LA PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Il s'agit du Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC). Il s'agit d'une compétence transférée à la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

Chaque prestation assurée par le SPANC donne lieu à paiement d'une redevance par le propriétaire.

Le montant varie en fonction de la nature des opérations de contrôle effectuées par le SPANC.

4- LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Son taux est de 0.4% et son mode de calcul est similaire à celui de la taxe d'aménagement.

A titre d'exemple, la redevance sera de 280.40 € pour un pavillon de 150 m².

En conclusion, les candidats à la construction seront redevables :

- De la Taxe d'Aménagement (TA)
- De la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) ou non collectif
- De la Redevance d'Archéologie Préventive

Exemples de calculs de la T.A. (valeur 759 € au 01/01/2020 – arrêté du 23 Décembre 2019 paru au journal officiel le 28 décembre 2019)

1 – Maison individuelle de 110 m² de surface de plancher (sans garage) avec 2 places du midi

- Part communale (taux 5 %)
Habitation : $100 \text{ m}^2 \times 379.50 \text{ €} \times 5 \% = 1\,897.50 \text{ €}$
 $10 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 5 \% = 379.50 \text{ €}$
Stationnement : $2 \times 2\,000 \text{ €} \times 5 \% = 200 \text{ €}$
Soit un total de 2 477 €

- Part départementale (taux 2.5 %)
Habitation $100 \text{ m}^2 \times 379.50 \text{ €} \times 2.5 \% = 948.75 \text{ €}$
 $10 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 2.5 \% = 189.75 \text{ €}$
Stationnement $2 \times 2\,000 \text{ €} \times 2.5 \% = 100 \text{ €}$
Soit un total de 1 238.25 €

Total part communale et départementale 3 715.25 €.

2 – Maison individuelle de 120 m² de surface de plancher avec un garage de 30 m² de surface taxable avec une charreterie de 2 places

- Part communale (taux 5 %)
Habitation : $100 \text{ m}^2 \times 379.50 \text{ €} \times 5 \% = 1\,897.50 \text{ €}$
 $50 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 5 \% = 1\,897.50 \text{ €}$
Stationnement : $2 \times 2\,000 \text{ €} \times 5 \% = 200 \text{ €}$
Soit un total de 3 995 €

- Part départementale (taux 2.5 %)
Habitation $100 \text{ m}^2 \times 379.50 \text{ €} \times 2.5 \% = 948.75 \text{ €}$
 $50 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 2.5 \% = 948.75 \text{ €}$
Stationnement $2 \times 2\,000 \text{ €} \times 2.5 \% = 100 \text{ €}$
Soit un total de 1 997.50 €

Total part communale et départementale 5 992.50 €.

3- Création d'une extension d'habitation de 50 m² avec une surface existante de 80 m²

Abattement de 50% sur les 100 premiers m² de surface de plancher par unité foncière, soit sur 20 m² de l'extension. Et taux plein sur les 30 m² restant.

- Part communale (taux 5 %)
Habitation $20 \text{ m}^2 \times 379.50 \text{ €} \times 5 \% = 379.50 \text{ €}$
 $30 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 5 \% = 1\,138.50 \text{ €}$
Soit un total de 1 518 €.

- Part départementale (taux 2.5 %)
Habitation $20 \text{ m}^2 \times 379.50 \text{ €} \times 2.5 \% = 189.75 \text{ €}$
 $30 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 2.5 \% = 569.25 \text{ €}$
Soit un total de 759 €

Total part communale et départementale 2 277 €

4 – Création d'un garage de 40 m² de surface taxable avec une habitation existante de 100 m² de surface de plancher

- Part communale (taux 5 %)
Garage $40 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 5 \% = 1\,518 \text{ €}$

- Part départementale (taux 2.5 %)
Garage $40 \text{ m}^2 \times 759 \text{ €} \times 2.5 \% = 759 \text{ €}$

Total part communale et départementale 2 277 €.