

REFORME DE L'URBANISME

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme Depuis le 1^{er} mars 2012

La « **surface de plancher** » est la nouvelle surface de référence au titre de l'urbanisme : Elle se substitue à la surface hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface hors oeuvre nette (SHON).

L'entrée en vigueur de la surface de plancher :

- **A compter du 1er mars 2012**, pour toutes dispositions législatives et réglementaires, la surface de plancher remplace la SHOB et la SHON.
- La surface de plancher devient **la surface de référence**

Les éléments constitutifs du calcul de la surface de plancher

« Art. R. 112-2 : 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**.

L'instruction des demandes d'autorisation

- **Pour les dossiers déposés à compter du 1er mars 2012**
- Tous les documents exigés pour l'instruction d'un PC ou d'une DP, mentionnent la surface de plancher exclusivement

La réforme de la fiscalité de l'aménagement Depuis le 1^{er} mars 2012

LA TAXE D'AMENAGEMENT

La réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la **loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010** de finances rectificative pour 2010, parue au JO du 30 décembre 2010. Le nouveau dispositif repose sur la **Taxe d'aménagement (TA) et applicable depuis le 1er mars 2012**.

Les généralités :

Elle se substitue à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), et à la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

La taxe d'aménagement est instituée, pour la part départementale, par délibération du conseil général et pour la part communale par délibération du conseil municipal.

Mode de calcul de la taxe :

Surface Planchée en m² X Valeur Forfaitaire X Taux % (communal, départemental)

Recouvrement de la taxe :

Comme dans le régime actuel, la taxe sera recouvrée en **deux échéances à 12 et 24 mois** ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à **1 500 €**.

AUTRES INFORMATIONS URBANISMES :

Depuis le 1^{er} juillet 2012, la participation au raccordement à l'égout (PRE) est supprimée, c'est-à-dire, pour les déclarations préalables et les permis de construire déposés à compter de cette date, plus aucune PRE ne pourra être prescrite dans les autorisations d'urbanisme.

Pour le financement de l'assainissement collectif, la loi de finance rectificative pour 2012 a créé **la Participation pour Assainissement Collectif (PAC)**.

LA PAC : Article L1331-7 du code de la santé publique

L'instauration de la PAC a été validée le **29 juin 2012** par le Conseil Municipal de La Chevallerai et **applicable au 1^{er} juillet 2012**.

Mode de calcul de la PAC :

Base forfaitaire + (Surface Plancher ou Taxable créée en m² X Montant commune en €)

- Les abris de jardin ne sont pas soumis à la participation pour assainissement collectif
- La PAC sera exigible à compter de la date du raccordement au réseau public d'eaux usées de l'habitation, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.



A partir du 1^{er} janvier 2013 : **Une nouvelle réglementation thermique en urbanisme *pour faire des économies* :**

Une nouvelle réglementation thermique dite RT 2012 a été mise en place. Elle s'applique aux constructions neuves, aux extensions et aux surélévations de bâtiments existants.

A compter du 1er janvier 2013, avec la RT 2012 c'est "bâtiment basse consommation" pour tous !
Vos obligations dans le cadre de votre permis de construire

*Les dispositions prises par le Grenelle Environnement prévoient que vous remettiez en tant que maître d'ouvrage à l'autorité (généralement votre mairie) instruisant votre permis de construire **DEUX ATTESTATIONS** vous engageant à la prise en compte de la réglementation thermique.*

Une attestation au dépôt du dossier de votre demande de permis :

Les informations demandées comprennent des éléments administratifs et ceux de l'étude thermique :

- les données administratives du bâtiment (surface plancher au sens de la RT),
- une exigence de résultat : la valeur du Bbio de votre habitation et la valeur du Bbio max,
- des exigences de moyens :
 - la surface des baies (portes comprises) en m2 et la vérification que cette surface soit supérieure à 1/6 de la SP,
 - l'indication du mode de recours à une source d'énergie renouvelable ou à une des solutions alternatives.

Une attestation à l'achèvement de vos travaux :

Cette dernière atteste de la prise en compte de la réglementation thermique dont fait partie le résultat du test de perméabilité à l'air.

Elle est établie à votre demande par un professionnel qualifié : contrôleur technique, architecte, diagnostiqueur agréé pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un organisme certificateur agréé par l'Etat en charge de la délivrance du label haute performance énergétique (HPE).

Quels sont les professionnels vers lesquels vous orienter ?

- *pour la conception*, à un architecte, un bureau d'étude thermique,
- *pour la construction*, à des entreprises ou artisans ayant des labels ou marques suivants : Qualibat, Qualifélec, Qualit'ENR, Eco Artisan, les Pros de la performance énergétique ou "Reconnu Grenelle Environnement".