DDT 72 Rencontre avec les élus en partenariat avec l'AMF et ERDF

Les 19 et 22 juin 2012





SOMMAIRE

1 - Présentation de la Direction Départementale des Territoires

2 - Financement des équipements publics

- * Rôle des taxes d'urbanisme
- * Zoom sur la Taxe d'Aménagement en Sarthe au 1er janvier 2012
- * Rôle des participations d'urbanisme
- * Quels modes de financement ?
- * Exemples de financement de réseaux

3 - Intervention E.R.D.F.

4 - Les réformes essentielles en matière de droit de l'urbanisme

- * La surface de plancher
- * L'emprise au sol
- * La redevance archéologie préventive
- * Majoration des droits à construire
- * Décret 2012-274 du 28/02/2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

5 - La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

- * Articulation de la PAC avec la PRE
- * Articulation de la PAC avec la Taxe d'Aménagement





1 - <u>Présentation de</u> <u>la Direction Départementale des Territoires</u>





DIRECTION





DIRECTEUR ADJOINTPatrick CAZIN-BOURGUIGNON



MSTC

Mission Sécurité Transports et Crises

Catherine CORNEC-KERDUEL



SG Service Général François BARTHOMEUF 34 rue Chanzy 72042 - Le Mans cedex 9

SERVICES



Service Économie Agricole

Patrick POIRIER

12 rue Ferdinand Lesseps 72013 - Le Mans cedex 2

SHVC

Service Habitat Ville Construction

Daniel BODY

le la Mariette

21 rue de la Mariette 72000 - Le Mans

SIIA

Service Urbanisme et Aménagement

Christian MAUPÉRIN

34 rue Chanzy 72042 - Le Mans cedex 9

SFF

Service Eau Environnement

Jean-Pierre MARTIN

12 rue Ferdinand Lesseps 72013 - Le Mans cedex 2

SPT

Service Prospective et Territoires

Hubert LECOINTRE

34 rue Chanzy 72042 - Le Mans cedex 9

UNITES TERRITORIALES

Perche Sarthois

Patick RIVIÈRE



7 rue Marceau 72400 - La Ferté-Bernard

Vallée de la Sarthe

Jacques JARRY

Impasse du Château - BP 168 72305 - Sablé-sur-Sarthe

Vallée du Loir

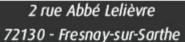
Thierry FOUCHER



Chemin de Goulard - BP 50126 72500 - Château-du-Loir

Nord Sarthe

Kamel DORIAN





Direction départementale des Territoires de la Sarthe









Organigramme du SUA

SUA Service Urbanisme et Aménagement

Christian MAUPÉRIN

34 rue Chanzy 72042 - Le Mans cedex 9 **PLANIFICATION**

CHARGÉ DE MISSION "Grenelle - Écoquartiers"

URBANISME OPÉRATIONNEL

APPLICATION DU DROIT DES SOLS

Françoise LEVASSEUR 2 02 43 78 87 56 chef d'unité

5°Ét. Porte521



Cécile DENOS

responsable du bureau ADS adjointe au Chef d'unité

2 02 43 78 87 92 5°Ét. Porte 523



Bureau « Pôle Aménagement » 3 instructeurs

Bureau « Animation - Coordination »

Instructeurs tous actes

2 Chefs de Groupe

4 instructeurs

Secrétariat

2 personnes



Direction départementale des Territoires de la Sarthe







- * Rôle des taxes d'urbanisme
- * Zoom sur la Taxe d'Aménagement en Sarthe au 1er janvier 2012
- * Rôle des participations d'urbanisme
- *Quels modes de financement ?
- * Exemples de financement de réseaux



Rappels:

La desserte est assurée dès lors que les réseaux se trouvent à environ 100 m du terrain d'assiette.

Tout ce qui est à l'intérieur du terrain d'assiette = équipement propre à la charge du demandeur

Tout ce qui est **Hors du terrain** d'assiette **= équipement public dont** le financement est assuré par la collectivité





Quels sont les moyens mis à disposition de la collectivité pour financer leurs équipements publics ?

a - Les taxes

b – Les participations

Elles sont faites pour compenser l'investissement que les collectivités injectent dans les équipements publics. Elles aident les communes à financer les équipements publics en plus de l'impôt.





Rôle des taxes d'urbanisme





Rôle des taxes d'urbanisme

Les taxes d'urbanisme

- contributions d'urbanisme de nature fiscale
- caractère de prélèvement obligatoire
- mise en œuvre relève de l'application du Code Général des Impôts
- L'assiette et la liquidation sont assurées par les services de l'État chargés de l'urbanisme
- Le recouvrement est assuré par le Comptable du trésor Public

Fait générateur : autorisation d'urbanisme délivrée ou tacite (déclaration préalable, permis)





Rôle des taxes

A ce jour, on compte 3 taxes d'urbanisme (en Sarthe)

- Taxe d'aménagement (communale et départementale) instaurée au 1er mars 2012 (TA)
- Le versement pour sous-densité (VSD)
- La redevance d'archéologie préventive (RAP) qui pourra être exigée pour certains projets soumis à autorisation d'urbanisme, pour financer l'INRAP.











ZOOM SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT EN SARTHE AU1ER JANVIER 2012

249 communes ont délibéré pour instaurer la taxe d'aménagement (+ de 80 % des communes sarthoises ont un taux < 2 %)

18 communes ont créé des secteurs avec des taux variant de 1 % à 20%

1 commune a instauré le versement pour sous-densité









ZOOM SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT EN SARTHE

Depuis le 1er mars 2012

La demande d'autorisation d'urbanisme est accompagnée d'un dossier fiscal dans lequel doit être porté tous les éléments nécessaires au calcul de la taxe (surface fiscale, stationnement extérieur à la construction....)

1 - Comment se définit la surface fiscale ou taxable :

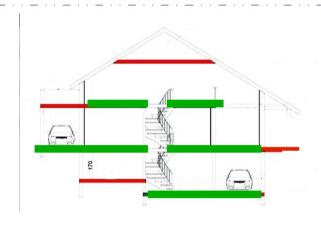
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m (calculée à partir du nu intérieur des façades (sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres) et déduction faite des vides et des trémies (passage de l'escalier ou ascenseur).



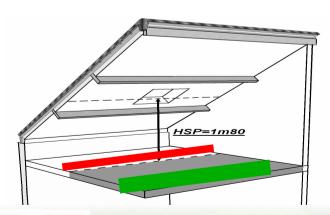


La surface fiscale en schéma

Somme des surfaces de plancher quelque soit la nature du plancher

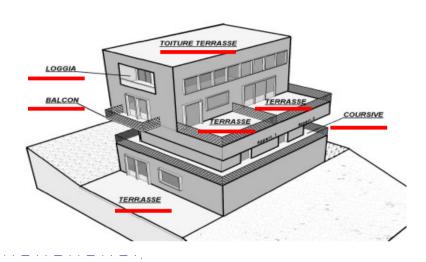


sous une hauteur de plafond supérieure à 1, 80 m

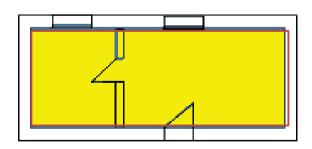


PRÉFET DE LA SARTHE

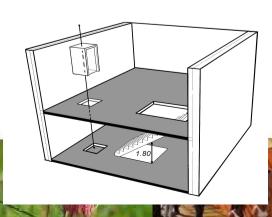
Direction départementale des Territoires de la Sarthe closes et couvertes,



à partir du nu intérieur des murs,



Deduction faite des vides et tremies





MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable

Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)		
La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres						
Dont on déduit :						
Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-		
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-		
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=		



Direction départementale des Territoires de la Sarthe







ZOOM SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT EN SARTHE

Conseils

Rappel avant le 30 novembre 2012

- Au titre de 2013, la délibération doit être prise avant le 30 novembre 2012
- Pas d'exonérations autres que celles prévues par la loi
- Pour les communes ayant instauré la taxe d'aménagement
 - possibilité de faire évoluer le taux
 - possibilité de créer de nouveaux secteurs
 - possibilité de modifier les exonérations
- Pour les communes POS/PLU ayant renoncé = renonciation pendant 3 ans impossibilité d'instaurer la TA avant 2015 (délibération avant 30 novembre 2014)





Rôle des participations d'urbanisme





Rôle des participations d'urbanisme

Les participations

- Sont des contributions à caractère non fiscal
- Sont destinées à contribuer à la réalisation d'équipements publics

Le recouvrement est assuré par la collectivité à l'origine de sa mise en oeuvre.

Fait générateur :

- L'autorisation d'urbanisme expresse portant indication de la nature, du montant et du mode d'évaluation de la participation
- Ou soit par arrêté dans le délai de 2 mois suivant l'intervention d'une autorisation tacite.





Rôle des participations d'urbanisme

A ce jour, on dénombre 6 participations

- Participation pour raccordement à l'égout (PRE) (disparaît au 30/6/2012)
- Participation pour non-réalisation de stationnement (PNRAS) supprimée au 1/01/2015
- Participation pour voiries et réseaux (PVR) supprimée au 01/01/2015
- Participation pour financement d'équipements publics exceptionnels (PREPE)
- Participation pour zone d'aménagement concerté (ZAC)
- Projet Urbain Partenarial (PUP)





Financement des réseaux et les autorisations d'urbanisme

Les réseaux ERDF - EAU - ASSAINISSEMENT

Quels modes de financement?

Un principe : la desserte en réseaux conditionne l'octroi de l'autorisation





Financement des réseaux et les autorisations d'urbanisme

La mairie a prévu de financer les équipements publics (ex. réseaux ERDF) - Elle peut s'appuyer sur :

- La taxe d'aménagement
- La participation voirie réseaux (PVR)
- la participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (PREPE)
- Le projet urbain partenarial (PUP)

La mairie n'a pas anticipé le financement des équipements publics (ex. réseaux ERDF) : Les propositions :

- Soit la commune paie les travaux d'extension
- Soit le projet concerne un bâtiment commercial, artisanal, agricole ou industriel.
- La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels peut être mise en application. Cette participation est applicable opération par opération. Elle permet la réalisation la financement d'un équipement public exceptionnel rendu



Financement des réseaux et les autorisations d'urbanisme

- Soit la mairie peut, dans des cas qui doivent rester exceptionnels, faire financer le demandeur dans la limite des 100 mètres Il s'agira d'un équipement propre sous le domaine public (L. 332-15 du code de l'urbanisme).
- Soit le réseau est trop éloigné (ex : + 120 m) La Commune n'a pas prévu de financer les réseaux **Conséquence** : en l'absence de réseaux publics, l'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée



Rôle des participations

avec des exemples de financement des réseaux





Rôle des participations avec des exemples de financement des réseaux

Exemple de financement avec une PREPE (Participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels

La PREPE est applicable dans toutes les communes pour des constructions à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal.

La réalisation ou le financement d'un équipement public exceptionnel rendu par cette opération.

Exemple: Extension d'un poulailler en zone NC ou A

- dépôt d'un permis de construire
- projet nécessitant la consultation des gestionnaires de réseaux
- La commune ne veut pas financer ces travaux d'extension mais le demandeur indique qu'il veut prendre en charge les travaux d'extension





Rôle des participations avec des exemples de financement des réseaux

Afin que cette demande soit recevable :

- L'accord du demandeur devra être indiqué dans le permis de construire (ex. devis établi par le gestionnaire et signé du demandeur).
- Indiquer que le projet remplit les conditions de mise en oeuvre d'une PREPE





Rôle des participations avec des exemples de financement des réseaux

Exemple de financement avec un PUP (projet urbain partenarial)

Projet de permis d'aménager – Création de voies et réseaux pour desservir une opération d'aménagement et la construction d'un gymnase

Sur ce secteur, la commune a mis en place un PUP. Le lotisseur a participé proportionnellement via le PUP aux financements des équipements.

Exonération de Ta pendant au maximum 10 ans





3- INTERVENTION E.R.D.F.











- * La surface de plancher
- * L'emprise au sol
- * La redevance archéologie préventive
- * Majoration des droits à construire
- * Décret 2012-274 du 28/02/2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme



La surface de plancher

- Le contexte de sa création
- Les raisons de la nouvelle définition de la surface de référence au titre du code de l'urbanisme
- La définition de la surface de plancher
- L'entrée en vigueur de la surface de plancher



La surface de plancher

Contexte : la loi Grenelle 2 en juillet 2010 - le Parlement a autorisé le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour *unifier et simplifier la* définition des surfaces de plancher prises en compte dans *le droit de l'urbanisme*.

La surface unique dite « surface de plancher » se substitue à la fois, à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON).

Cette surface sert à déterminer les formalités d'urbanisme et les droits à construire.







La surface de plancher

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de L'urbanisme

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de L'ordonnance

La circulaire d'application du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le Livre I du code de l'urbanisme





La surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des <u>surfaces de plancher</u> <u>closes et couvertes</u>, sous une <u>hauteur de plafond supérieure à 1,80</u> m, calculée à partir du <u>nu intérieur des façades du bâtiment</u>, déduction faite des vides et des trémies"....

Soit la surface fiscale dont on déduit des éléments supplémentaires





Direction départementale des Territoires de la Sarthe









Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable

Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)		
Dont on déduit :						
Les surfaces de planchers aménagées en vue su stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres	-	-	-	-		
Les surfaces de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-		
Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets¹	-	-	-	-		
Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ¹	-	-	-	-		
d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitaition telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ¹	-	-	-	-		
→ surface de plancher	=	=	=	=		



Direction départementale des Territoires de la Sarthe

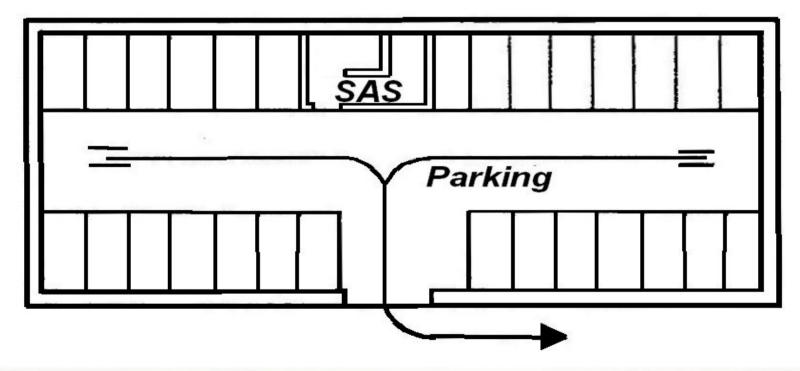






Les éléments à déduire

A déduire, les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou et les aires de manœuvres





Direction départementale des Territoires de la Sarthe

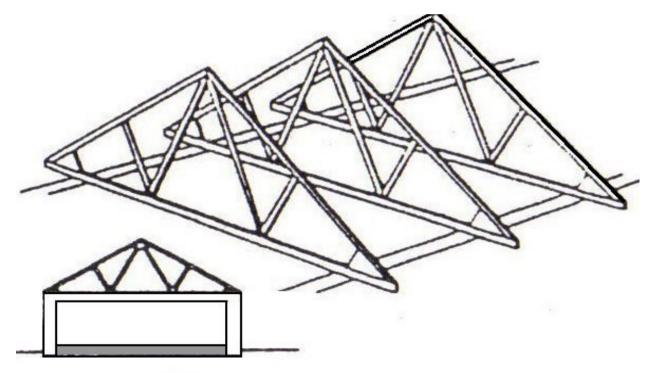






Les éléments à déduire

A déduire, les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial





Direction départementale des Territoires de la Sarthe



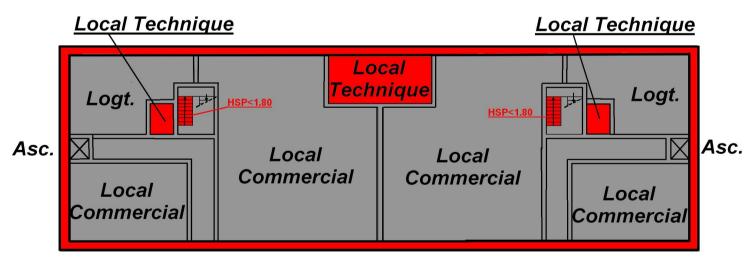




Les éléments à déduire

HORS MAISON INDIVIDUELLE

A déduire, les surfaces de plancher <u>des locaux techniques nécessaires</u> au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L.231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage de déchets



Rez de Chaussée





Les éléments à déduire

HORS MAISON INDIVIDUELLE

A déduire, les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes Plateforme de bureaux

Poubelles

Local commercial

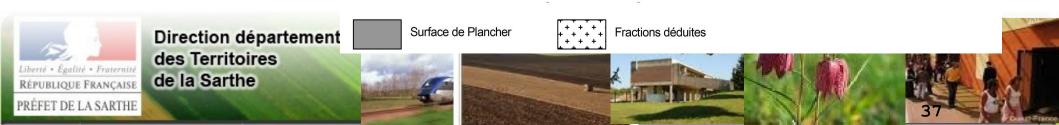
Parvis

Extérieur

Esc. d'accès aux étages (logements)

Déduction du dessous d'esc. d'une hsp<1m80

Immeuble mixte activité/habitation collective



Déduction supplémentaire





<u>Déduction supplémentaire d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher</u> :

Pour les immeubles d'habitat collectif comprenant des parties communes intérieures de desserte à usage collectif, halls d'entrée, couloirs paliers.



Direction départementale des Territoires de la Sarthe







la surface de plancher

Principe général :

Depuis le 1er mars 2012, pour toutes dispositions législatives et réglementaires, la surface de plancher remplace la SHOB et la SHON

La surface de plancher est devenue la surface de référence

Comment s'interprète la surface de plancher dans PLU / POS /Règlement de lotissement, PPR ?

- les valeurs exprimées en SHON ou SHOB se lisent directement en surface de plancher :
- 1 m² de SHON = 1m² de surface de plancher
- 1 m² de SHOB = 1 m² de surface de plancher
- Les COS = surface de plancher/surface du terrain











L'emprise au sol

- Ordonnance N° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme
- Le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance.
- La circulaire d'application du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le Livre I du code de l'urbanisme

Pourquoi cette notion ?

L'objectif de l'emprise au sol est de compléter la notion de surface de plancher. En effet, les constructions non-closes et découvertes sont exclues du calcul de la surface de plancher. Il en est de même pour les espaces de stationnement.

Afin d'éviter que certains projets échappent aux formalités d'urbanisme, le législateur a introduit la notion d'emprise au sol

Aussi c'est l'emprise au sol AVEC la surface de plancher, qui conditionnent les démarches à entreprendre afin d'obtenir un accord à la construction

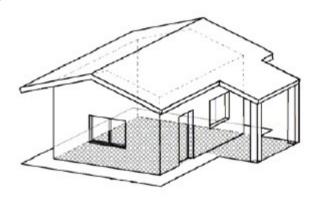


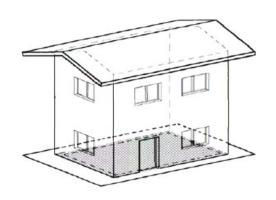


L'emprise au sol

Définition:

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des simples débords de toit et éléments de modénature).





L'emprise au sol:

- sert au contrôle du droit à construire (ex. PLU limite d'emprise au sol (article 9 du PLU)
- sert à déterminer la formalité d'urbanisme (tableau ci-après)





Conséquences de la réforme de la surface sur les formalités d'urbanisme pour les constructions et les travaux sur constructions existantes

Hors Zone Urbaine

Surface de plancher et emprise au sol	constructions nouvelles		_	Secteur protégé Constructions nouvelles	
	Hauteur ≤ 12 m	hauteur ≥ 12 m	Travaux sur constructions existantes	Hauteur ≤ 12 m	hauteur ≥ 12 m
Emprise au sol ET surface de plancher ≤ 5m2	pas de formalité	DP	pas de formalité	DP	DP
5 m2 < Emprise au sol OU surface de plancher ≤ 20 m2	DP	DP	DP	DP	PC
Emprise au sol OU surface de plancher supérieure à 20 m2	PC	PC	PC /	PC	PC

Zone Urbaine

Décret 2012-1771 du 5/12/2011 relatif aux formalités à accomplir

Pour les extensions en zone Urbaine

- * 5 m2 < Emprise au sol ou surface de plancher ≤ 40 m2 = déclaration préalable
- * Travaux portant la surface de plancher ou seuil de recours à l'architecte dépassé= **permis de construire + projet présenté par un architecte**



Direction départementale des Territoires de la Sarthe







Décret 2012-677 du 7 mai 2012 : modifie l'article R 431-2 du code de l'urbanisme concernant la dispense au recours à l'architecte

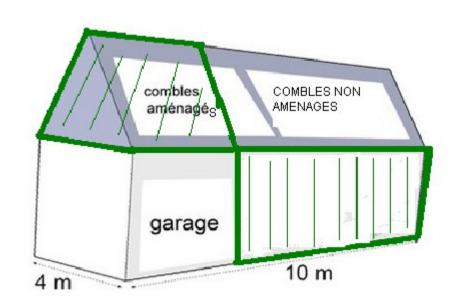
Tout permis de construire doit être établi par un architecte à l'exception des projets dont :

Pour les constructions à usage autre qu'agricole :

- surface de plancher et emprise sol de la seule partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 170 m2

Pour les constructions à usage agricole :

 surface de plancher et emprise au sol n'excèdent pas 800 m²





emprise au sol de ces volumes pour le calcul du recours à l'architecte



Direction départementale des Territoires de la Sarthe





LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

- Loi de finances rectificative de 2011 modifie le régime de la RAP
- Son mode de calcul est calqué sur celui de la taxe d'aménagement

Nouveautés : sont redevables de la RAP

- Les surfaces inférieures à 1 000 m²
- Les constructions de logements locatifs sociaux hors PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

Exonérations:

- Identiques à celles de la taxe d'aménagement (exonérations de plein droit)
- Construction de maison individuelle réalisée pour soi-même par une personne physique

Fait générateur :

- Autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis)
- Procès-verbal suite à infraction

Le mode de calcul est identique à celui de la TA : Taux 2012 = 0.40 %





MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire Nouvel article L. 123-1-11-1 du code de l'urbanisme Majore automatiquement de 30 % les droits à construire Communes couvertes par un POS / PLU

Concerne les demandes de permis et déclarations préalables déposées avant le 01/01/2016

Porte sur l'agrandissement et la construction des bâtiments à usage d'habitation.

La majoration des droits à construire relève les règles du POS/PLU relative à :

- l'emprise au sol
- le coefficient d'occupation du sol
- la hauteur et / ou le gabarit





MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE

A compter de la promulgation de la loi du 20 mars 2012 Dans le délai de 6 mois = jusqu'au = 20 septembre 2012

L'autorité compétente met à disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30% sur le territoire

Délai d'un mois

Le public formule ses observations à compter de la mise à disposition de cette note

A l'issue de la mise à disposition de la note d'information, - Synthèse des observations du public présentée à l'organe délibérant de la collectivité. Synthèse tenue à disposition du public.

Majoration de 30 % applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée à l'organe délibérant de la collectivité et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation du 20 mars 2012



Direction départementale des Territoires de la Sarthe







MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Si la collectivité ne veut pas appliquer cette règle

- possibilité d'adopter une délibération mettant fin à l'application de la majoration prévue par la loi

La délibération doit toujours être précédée de la consultation du public pendant une durée d'un mois.





Trois exemples

COS. Sur un terrain de 1.000 m², dont le règlement prévoit un COS (coefficient d'occupation des sols) maximal de 0,6, on peut construire jusqu'à 1.000 m² x 0,6 = 600 m². La majoration de 30 % porte la constructibilité à 780 m² (1.000 m² x 0,6 x 1,3).

Emprise au sol. Sur un terrain de 200 m², sur lequel le règlement prévoit une emprise au sol maximum autorisée de 40 %, on peut construire un logement dont l'emprise sera au maximum de 200 x 40 % = 80 m². Avec la majoration de 30 %, l'emprise au sol pourra être de 104 m^2 .

Hauteur maximale. Dans une zone pavillonnaire, le plan local d'urbanisme (PLU) fixe la hauteur maximale autorisée à 9 mètres. Une augmentation de 30 % porte la hauteur maximale à 11,7 m. Si la hauteur est exprimée par rapport aux constructions voisines, la majoration s'appliquera sous réserve du respect de cette disposition.

La mesure a été adoptée pour un période temporaire de 3 ans et pour des demandes de permis de construire déposées avant le 1er janvier 2016.



<u>Décret 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme</u>

Principales mesures:

Lotissement:

- L'ensemble des lotissements prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs sont soumis à permis d'aménager. Seuls les lotissements sans travaux sont désormais soumis à déclaration préalable.
- Les lots issus d'un permis d'aménager peuvent être subdivisés, sans augmentation du nombre total de lots, sur simple accord du lotisseur, sans qu'il y soit nécessaire de recueillir l'accord des co-lotis.
- La division qui aurait du faire l'objet d'une déclaration préalable est régularisée au moment du dépôt du permis sur un lot.
- Seuil formalité : le décret relève le seuil de dispense de formalité de 2 à 5 m2





- <u>Délais</u> Réduction de certains délais d'instruction (défrichement, incidences natu 2000).
- **ERP Coque vide** Possibilité de délivrer un permis de construire pour les établissements recevant du public (ERP), dont les aménagements intérieurs ne sont pas connus mais une autorisation complémentaire devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public pour l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.
- <u>Puissance électrique</u> Indication de la puissance électrique sur les formulaires (lorsque celle-ci est supérieure à 12 ou 36 Kilovoltampères triphasé)
- <u>Attestation SPANC</u> Chaque demandeur devra au moment du dépôt de son permis, fournir un document attestant de la conformité de son projet d'installation d'assainissement non collectif si le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.
- **Dossier Fiscal** La demande d'autorisation devra comporter le dossier fiscal





N'est pas une participation d'urbanisme





5 - la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) remplace La participation pour raccordement à l'égout au 1er juillet 2012

- Loi de finances rectificative 2012-354 du 14 mars 2012 a créé la PAC
- article L. 332.6.1 du code de l'urbanisme est modifié
- article L. 1331-7 du code de la santé publique est modifié

La PAC est due par les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement pour tenir compte de l'économie qu'ils réalisent en leur évitant la mise en place d'une installation d'assainissement individuelle règlementaire.

Modalités de mise en œuvre :

- Instauration de cette participation facultative
- Instituée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement

La délibération déterminera les modalités de calcul et en fixera le montant. Le mode de calcul est identique à l'ancienne PRE (80% du coût d'une installation).

Il pourra être fait une différenciation entre les constructions neuves et les constructions existantes.





Fait générateur :

- Date du raccordement collectif
- N'est plus liée au permis mais à l'acte de raccordement

A compter du 1er juillet 2012, si la PAC est instaurée, elle sera exigible lors du raccordement des nouvelles constructions ou des constructions existantes.

Les tableaux ci - après vous présentent l'articulation de la Participation pour Assainissement collectif (PAC) pour les constructions neuves ou existantes avec :

- la PRE (participation pour raccordement à l'égout)
- La TA (taxe d'aménagement)



Articulation de la PAC avec la PRE





5 - la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) Articulation de la PAC avec la PRE

	APPLICATION	N DE LA PRE	APPLICATION DE LA PAC	
Présentation des cas	Constructions existantes	Constructions nouvelles	Constructions existantes	Constructions nouvelles
Autorisation déposée pour une construction nouvelle sans PRE (commune n'ayant pas instauré cette participation)		non		Oui si date branchement > 01/07/2012
Autorisation déposée avant le 30/06/2012 pour une construction nouvelle avec prescription PRE		oui		non
Autorisation déposée après le 30/06/2012 pour une construction nouvelle ou non	non	non	Oui À la date de branchement	
Branchement d'une construction existante ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme	non		Oui Si date de branchement > 01/07/2012	



Direction départementale des Territoires de la Sarthe





Cas particulier pour les Lotissements

Dans un permis d'aménager déposé avant le 30 juin 2012, dans lequel a été prescrit la PRE

- la PAC ne pourra être mise à la charge du futur acquéreur puisque la PRE a déjà été payée par le lotisseur.





Articulation de la PAC avec la taxe d'aménagement





La commune a instauré la taxe d'aménagement sur son territoire

Elle ne souhaite pas instaurer la PAC = application de la TA pour 2012

La commune a une TA sans taux majoré Elle pourra continuer d'appliquer la TA pour 2012 et instaurer la PAC au 1/7/2012

La commune a une TA avec un taux majoré pour financer différents Équipements dont l'assainissement Elle peut instaurer la PAC qui ne sera applicable qu'au 1/01/2013 La délibération TA sera modifiée (partie Assainissement) avant Le 30/11/2012 pour une application au 01/01/2013

La commune a une TA avec un taux majoré pour financer exclusivement l'assainissement Elle peut instaurer la PAC qui ne sera applicable qu'au 1/01/2013

La délibération TA sera modifiée (suppression de l' Assainissement) avant

Le 30/11/2012 pour une application au 01/01/2013



Direction départementale des Territoires de la Sarthe







LA PAC NE POURRA ETRE EXIGEE

- Pour les raccordements antérieurs au 1er juillet 2012
- Pour les dossiers déposés avant le 1er juillet 2012 prescrivant la PRE
- Pour les dossiers soumis à une taxe d'aménagement majorée pour des raisons d'assainissement ou d'une manière plus générale le financement des équipements publics (dont l'assainissement)

IL NE PEUT Y AVOIR DE CUMUL ENTRE LA PRE ET LA PAC ET ENTRE UNE TA MAJOREE ET LA PAC





Pour le dossiers déposés jusqu'au 30 juin 2012
Application de la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE)

Mention dans les arrêtés de permis pour être applicable : <u>Participation d'Urbanisme</u>

Pour les dossiers déposés à compter du 01 JUILLET 2012
Application de la participation pour l'assainissement collectif
(PAC)

N'est pas une participation d'urbanisme, donc aucune mention dans l'arrêté de permis

REMPLACERA LA PARTICIPATION POUR RACCORDEMENT A L'EGOUT





MERCI DE VOTRE ATTENTION







