

La réforme de l'urbanisme en 2012

Au 1^{er} mars 2012, il y a 3 grands axes de réforme.

- La réforme de la fiscalité liée à l'urbanisme
- La réforme des documents d'urbanisme
- La réforme de la surface de plancher

1) La réforme de la fiscalité liée à l'urbanisme

Depuis le 1^{er} mars 2012, la Taxe Locale d'Équipements (TLE) est remplacée par la Taxe d'Aménagement (T.A.). La TLE était calculée par rapport à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des constructions, la Valeur Forfaitaire et le Taux communal applicable sur le type de bien.

Aujourd'hui, la TA est calculée par rapport à la surface de plancher et non plus par rapport à la SHON. La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. C'est pour cela que la surface de plancher est inférieure à la surface hors œuvre nette (SHON) qui prenait en compte l'épaisseur des murs extérieurs.

La Taxe d'Aménagement a été votée en Conseil Municipal du 21/09/2011 pour un taux de 5 % (3 % pour la TLE avant le 1^{er} mars 2012).

2) La réforme des documents d'urbanisme

Du fait des changements de la base de calcul de la surface de plancher, les formulaires ont été mis à jour afin de prendre en compte les nouvelles dispositions imposées par le code de l'urbanisme.

Aussi, il convient à présent de prendre les formulaires à jour sur le site de la commune www.mairiedelery.fr rubriques « Aménagement du territoire Urbanisme » sous rubrique « Voirie - Urbanisme »

Toute demande déposée en Mairie avec d'anciens formulaires sera obligatoirement refusée. Veuillez à bien avoir le numéro *02 à côté du numéro de Cerfa (ex. : Cerfa N° 13410*02).

3) La réforme de la surface de plancher

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

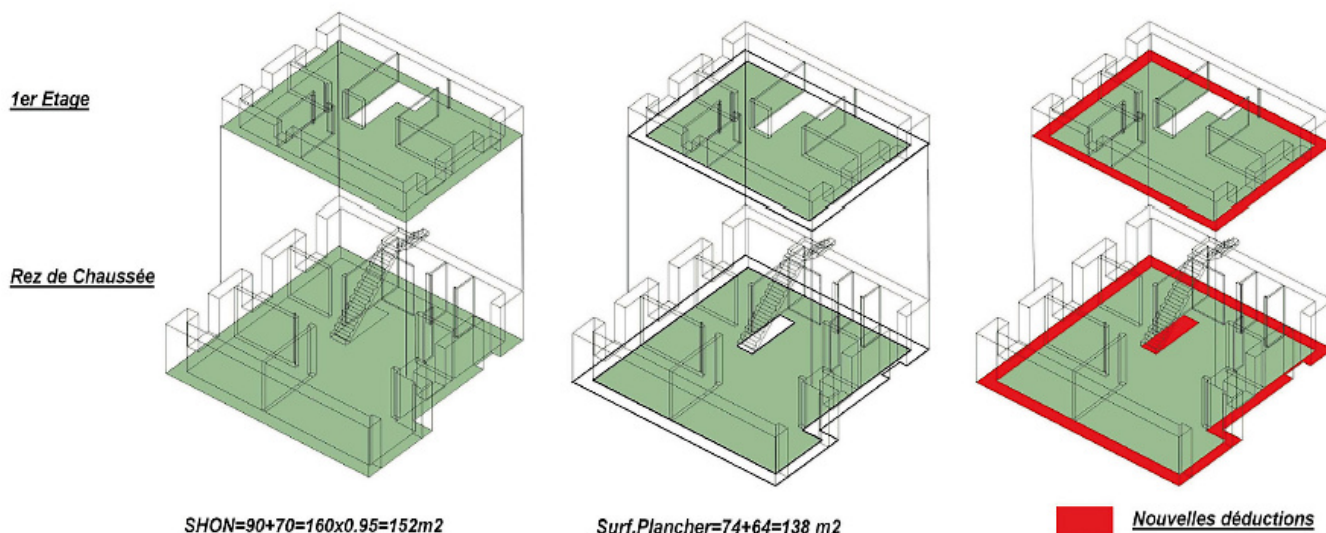
Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension.

Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1^{er} mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.

Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?



A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

La nouvelle «surface de plancher» s'applique-t-elle à votre projet ?

- Si vous envisagez de déposer une demande de permis ou une déclaration préalable à compter du 1er mars 2012, vous devez la solliciter en surface de plancher ;
- Si vous avez déposé un permis et une déclaration préalable avant le 1er mars 2012, la nouvelle surface de plancher ne s'applique pas à votre projet qui sera autorisé ou refusé sur la base des dispositions d'urbanisme fixées en SHON et en SHOB avant le 1er mars 2012.
- Si vous envisagez de déposer une demande de permis modificatif ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial : à compter du 1er mars 2012, vous devez le solliciter en surface de plancher, qu'il s'agisse de la surface prévue par le permis initial ou de la surface envisagée dans la nouvelle demande.
- Si vous sollicitez, à partir du 1er mars 2012, un permis de construire dans un lotissement autorisé avant cette date, les droits à construire attribués à votre terrain par le permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location de votre lot sont applicables en surface de plancher au lieu et place de la surface exprimée en SHON. Toutefois, si vos droits à construire exprimés en SHON sont plus favorables, vous pouvez demander à en bénéficier.

Comment simuler le calcul de la surface de plancher de votre projet ?

Vous pouvez calculer la surface de plancher de votre projet de construction à l'aide du simulateur de calcul mis à votre disposition sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

Comment déterminer, à partir du 1er mars 2012, si votre projet est soumis à permis de construire ?

Vous devez connaître l'emprise au sol de votre projet de construction ou d'extension pour déterminer si vous devez solliciter un permis de construire ou déposer une déclaration préalable et si vous êtes tenu de recourir à un architecte.

«L'emprise au sol» est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
- les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc...;
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc...

Votre projet est-il soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ?

Dans le cas général, votre projet sera soumis à permis de construire dès lors que son emprise au sol ou sa surface de plancher est supérieure à 20 m². Il suffit pour cela que l'une des deux valeurs soit supérieure à 20 m².

Vous aurez simplement à déposer une déclaration préalable si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est comprise entre 5 m² (à compter du 1er mars 2012) et 20 m². Votre projet sera dispensé de formalité si son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 5 m² (à compter du 1er mars 2012).

Dans les zones urbaines du PLU, une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante créant une emprise au sol ou de surface de plancher comprise entre 20 m² et 40 m² inclus à la condition que la construction totale après travaux ait une emprise au sol et une surface de plancher totale inférieure à 170 m² chacune.

Votre projet est-il soumis au recours obligatoire d'un architecte ?

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour élaborer le volet architectural d'une demande de permis de construire. Toutefois, si vous êtes un particulier construisant pour vous-même, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si votre projet n'excède pas 170 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Pour tout projet d'extension d'une construction existante soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire si cette extension a pour effet de porter l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble après travaux au-delà de 170 m².

Quelle différence y-a-t-il entre la surface de plancher et la «surface taxable» utilisée par déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Les deux surfaces ont des points communs qui sont :

- une entrée en vigueur concomitante fixée au 1er mars 2012 ;
- une base de calcul similaire à laquelle s'appliquent des déductions supplémentaires spécifiques à la surface de plancher.

Vous pouvez donc, par un même calcul, déterminer la «surface taxable à la taxe d'aménagement» puis la surface de plancher de votre projet de construction.