

# EVOLUTIONS DU DROIT DE L'URBANISME

CLUB ADS 23 MARS 2012

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude  
Service Urbanisme, Environnement et Développement des Territoires  
Unité Droit des Sols

# SOMMAIRE

- La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme
- Le décret ADS
  - Les modifications apportées au régime des lotissements
  - Les autres corrections apportées au régime des autorisations
- Les autres évolutions
  - La Taxe d'Aménagement
  - La réforme de la Redevance d'archéologie préventive (RAP)
  - PAC
  - Majoration des droits à construire

# La surface de plancher

La circulaire d'application du 3 février 2012

La surface de plancher est définie aux articles L 112-1 et R 112-2 du code de l'urbanisme CROQUIS

- Définition : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions
- Déduction :
  - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 6° Des 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 déchets ;
  - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface TAXABLE reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus.

# 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 **plancher** de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**.

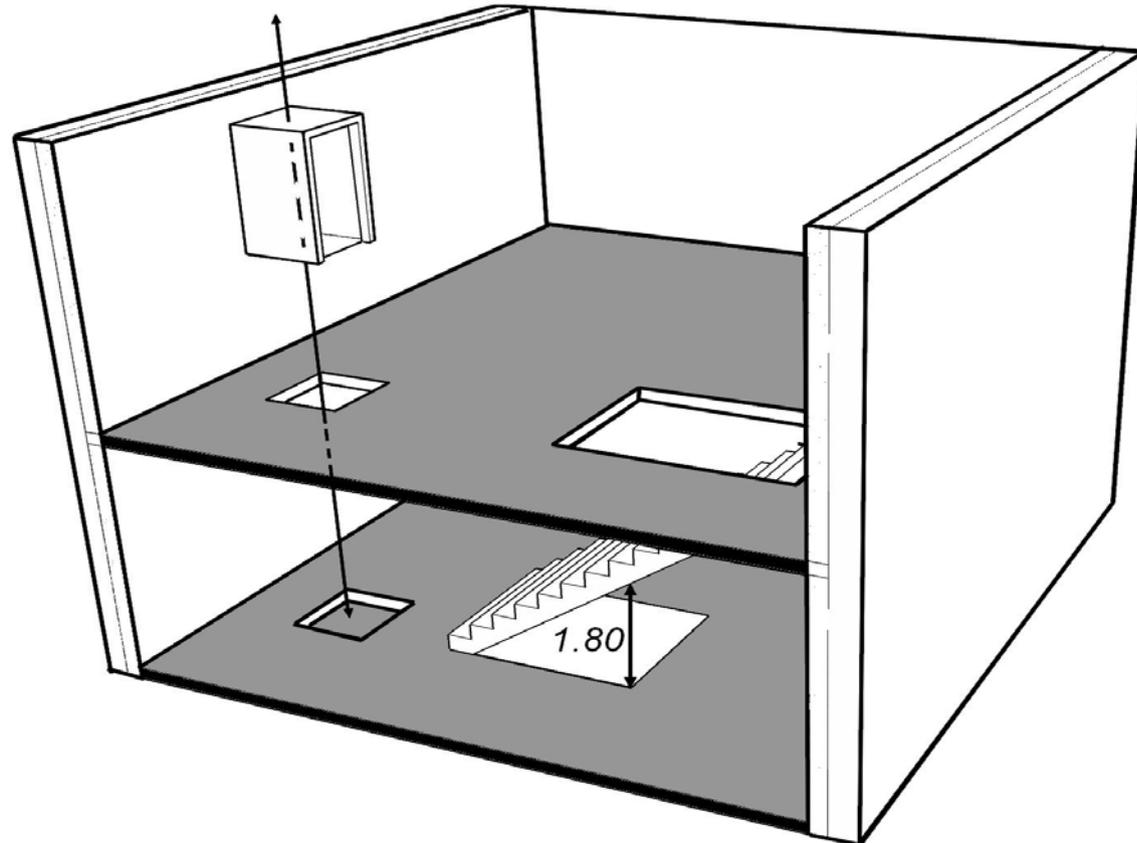
- 1) la notion de plancher
- 2) la notion de « clos et couvert »
- 3) la notion de « nu intérieur »
- 4) la notion de façade

plan

# 1 ) La notion de plancher

- Surface de plancher, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc ...
- À tous les niveaux au-dessus des plinthes
- Rez de chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

# 1 ) La notion de plancher



# 1 ) La notion de plancher

Sont à exclure de la surface, les constructions ne formant pas de plancher tels que :

- Pylônes
- Bassins (piscines ou bassins de décantation)
- Canalisations
- Certains ouvrages de stockage (citernes, silos\*...)
- 

Ne forment pas des surfaces de plancher :

- Les marches et paliers intermédiaires d'escalier
- Les cabines d'ascenseur
- Les rampes d'accès intérieures
- 

**ALORS** que la surface de partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur constituent de la surface de plancher

# 1 ) La notion de plancher prise en compte des murs

La surface correspondant à l'ensemble des murs intérieurs (porteurs ou simples cloisonnements) ne doit pas être déduite de la surface de plancher de la construction MAIS deux cas de figures peuvent se présenter

1°) murs intérieurs séparant un local constitutif de surface de plancher d'un local non constitutif de plancher CROQUIS



CE MUR EST COMPRIS DANS LA SURFACE DE PLANCHER

2°) murs intérieurs séparant deux locaux non constitutifs de surface de plancher



CE MUR PEUT ÊTRE EXLU DE LA SURFACE DE PLANCHER SI  
ISOLES DU RESTE DE LA CONSTRUCTION

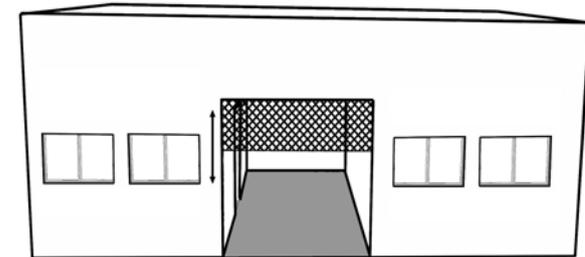
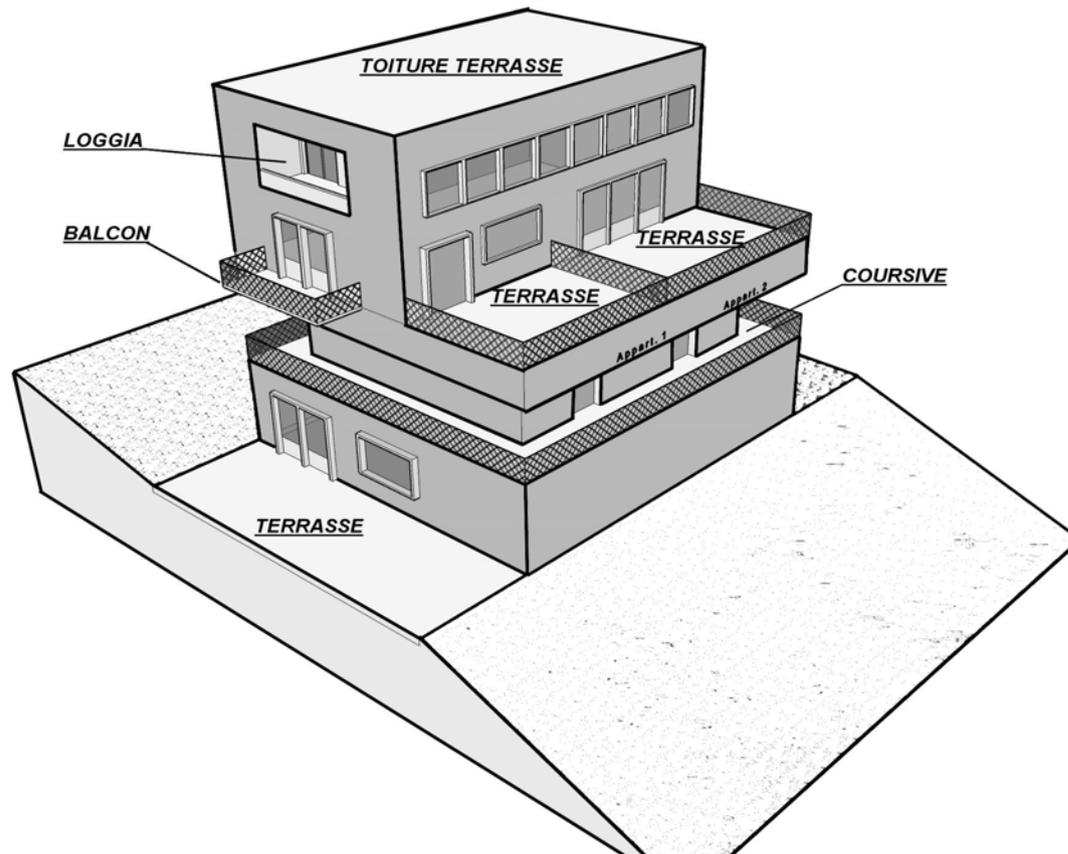
SI NON ISOLE DU RESTE DE LA CONSTRUCTION APPLICATION DU 1°)

## 2 ) La notion de « clos et couvert »

Toute construction ou élément de construction (situé en saillie de type oriel ou bow-window)

Doté d'un système de fermeture installé à demeure

Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



## 2 ) La notion de « clos et couvert »

Doit être considéré comme un dispositif de fermeture d'un local :

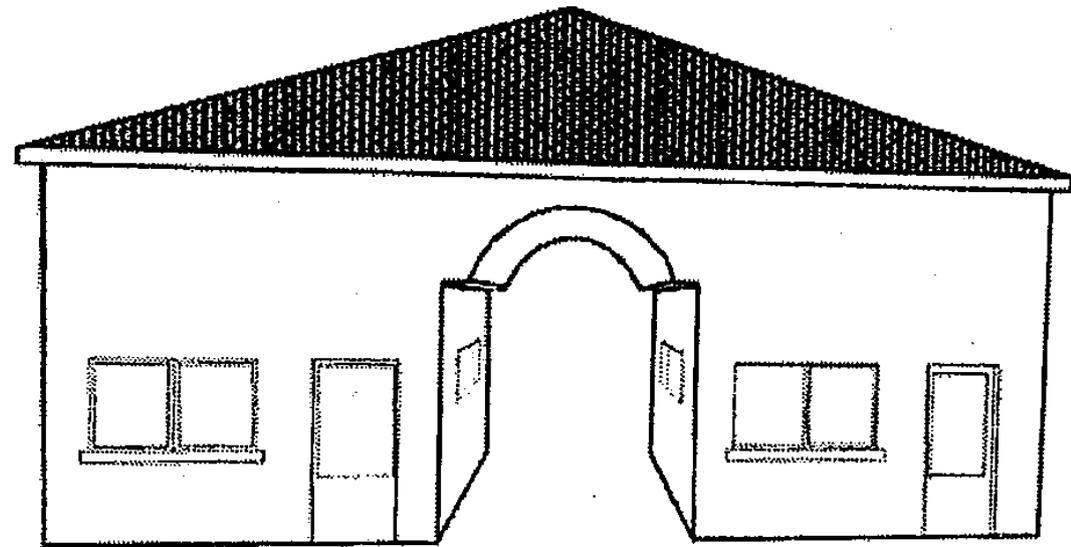
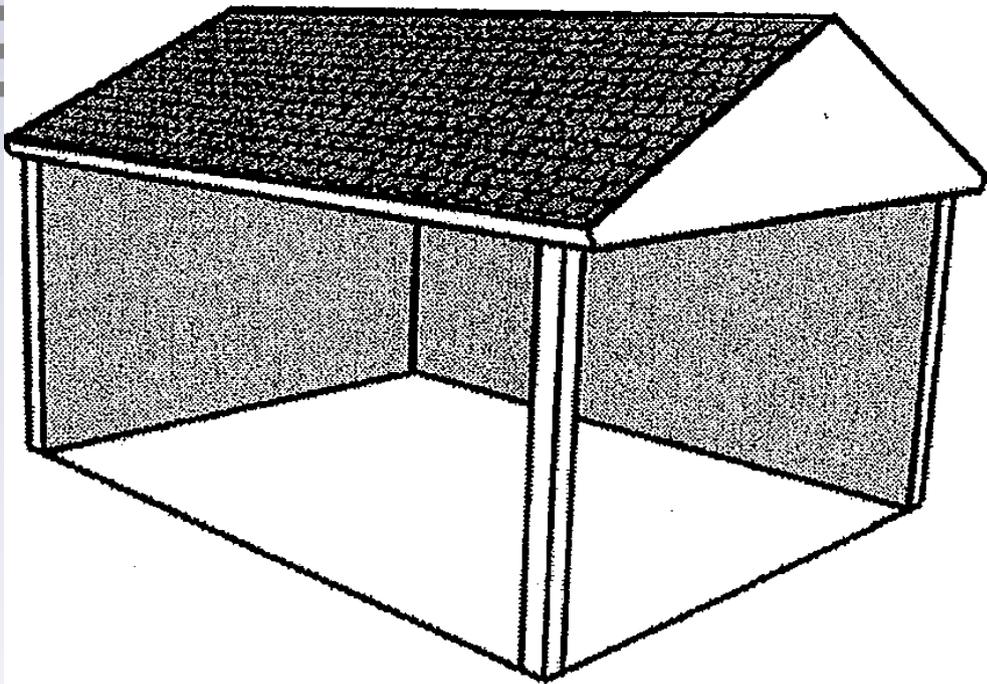
- Une porte,
- une fenêtre ou une baie vitrée,
- une porte-fenêtre,
- une toiture amovible,
- un simple volet,
- une jalousie,
- un rideau métallique ajouré ou non,
- une persienne,
- un contrevent...

que ce dispositif soit fixe ou non

A contrario est considéré comme non clos et ne constituant pas une surface de plancher, tout niveau d'une construction dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison :

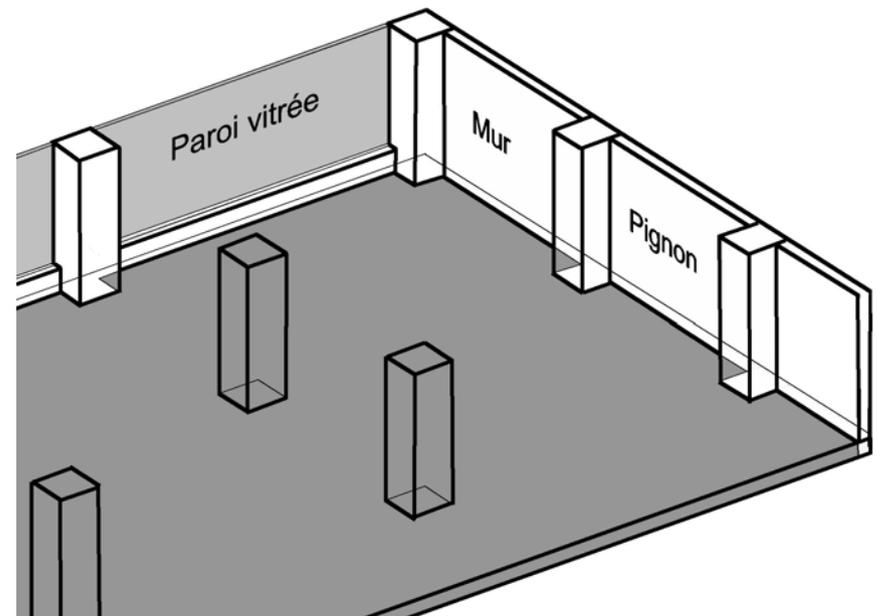
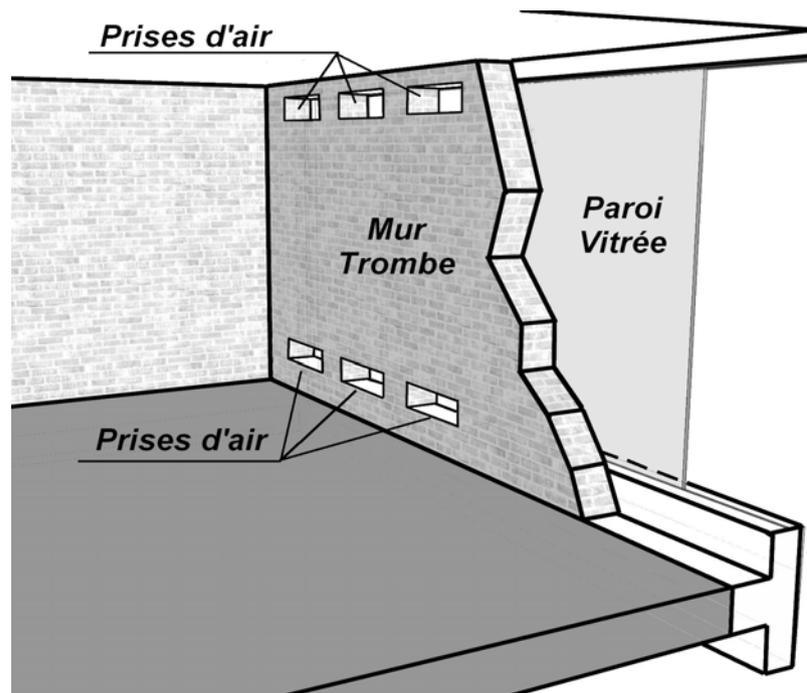
- soit de l'absence totale ou partielle de mur de façade
- Soit de l'existence d'un muret, garde-corps, garde fou ou parapet d'une hauteur inférieure à la hauteur sous plafond
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation de type galerie, espaces ouverts puisqu'ils ne sont susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires soumis à autorisation ou déclaration.

## 2 ) La notion de « clos et couvert »



### 3 ) La notion de « nu intérieur »

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction \*
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur

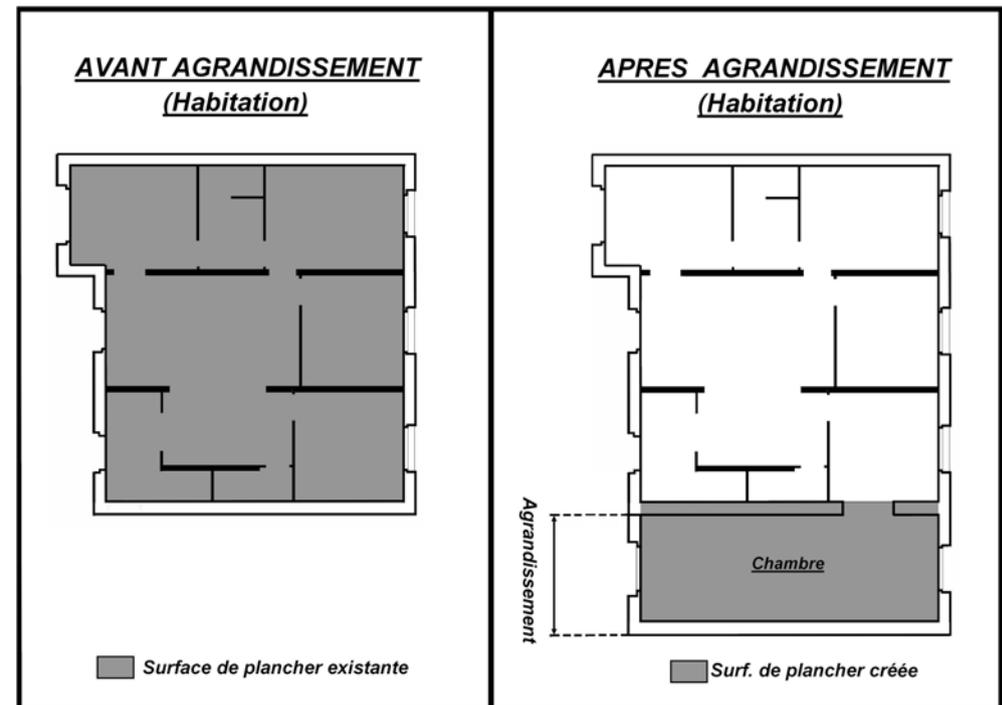
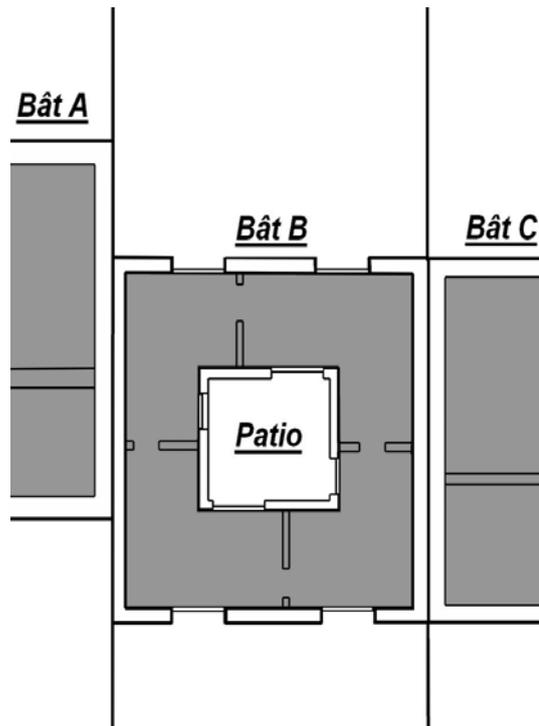


## 4 ) La notion de « façades »

Ensemble des murs et parois de pourtour Pignons inclus \*

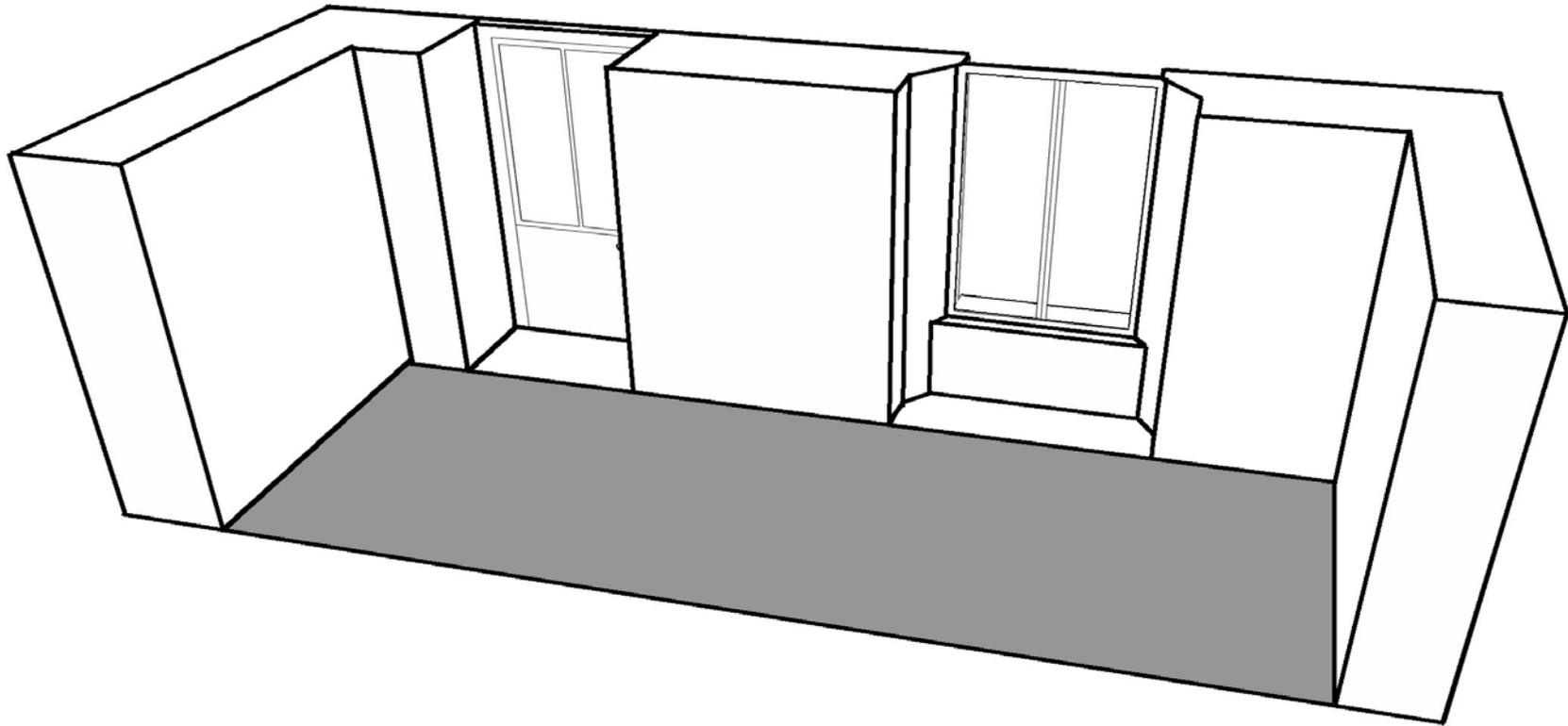
Tous les **murs extérieurs** d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée

En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers



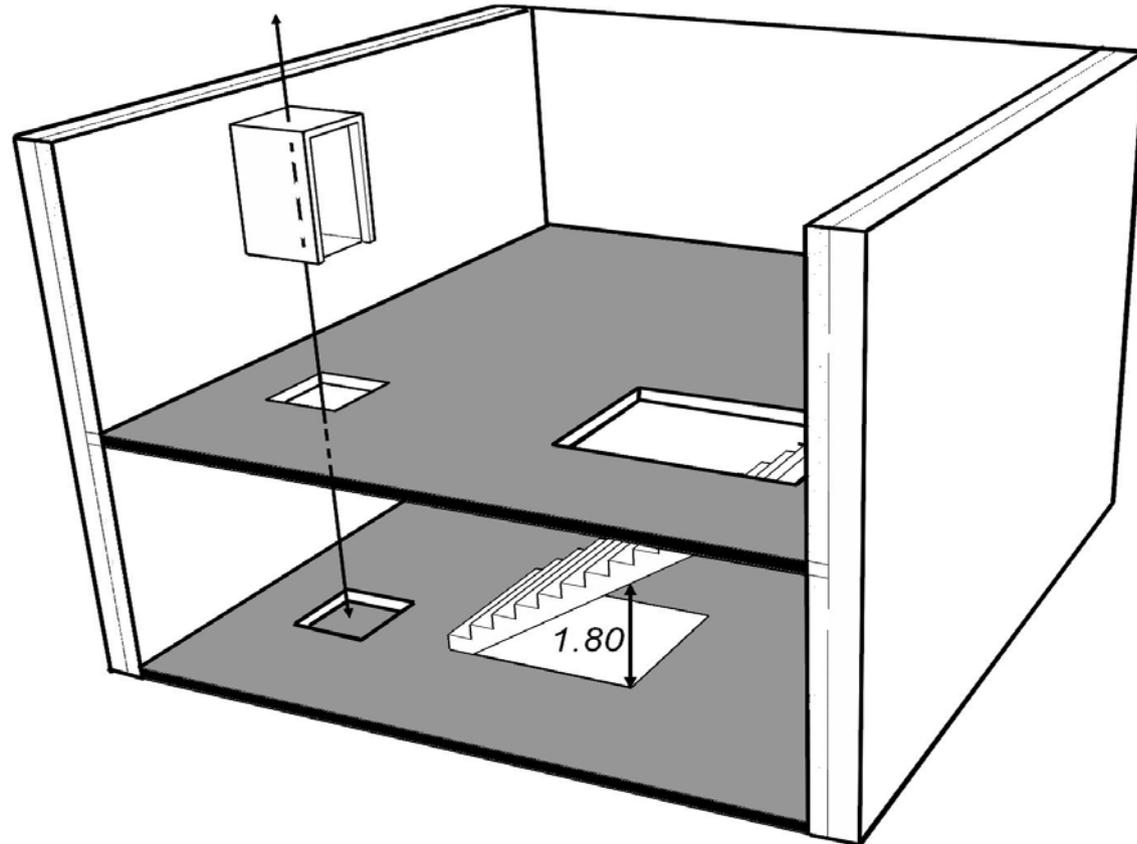
# Les éléments à déduire

- 1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur



# Les éléments à déduire

2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs



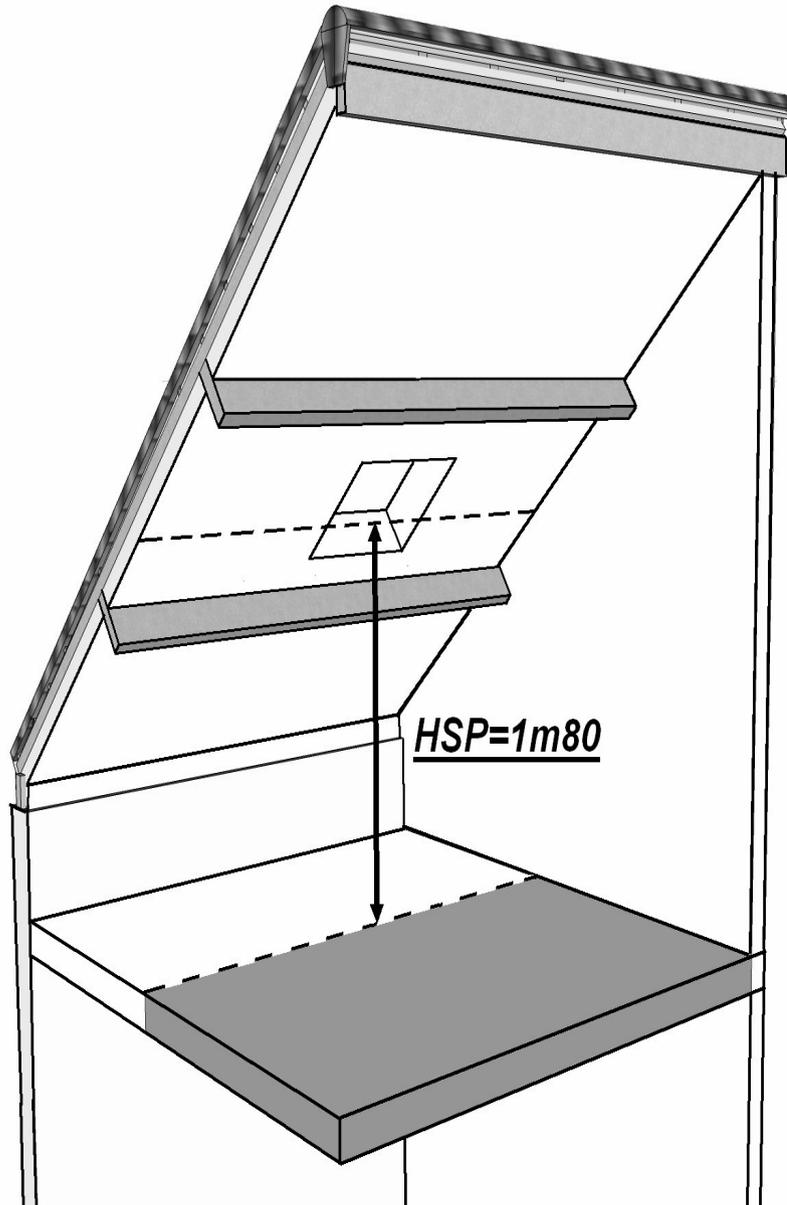
# Les éléments à déduire

- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Mezzanines
  - Puits de lumière
  - Les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte charge

**En revanche**, la surface correspondant au vide nécessaire au passage des gaines techniques ou conduits (cheminées, canalisations, ...) **intérieurs** à la construction ne doit pas être déduite.

**Toutefois**, lorsque la gaine ou le conduit (conduit de désenfumage) a un encombrement significatif -car il doit permettre le passage d'une personne- le vide qu'il crée à chaque niveau traversé peut être déduit de la surface de plancher de la construction.

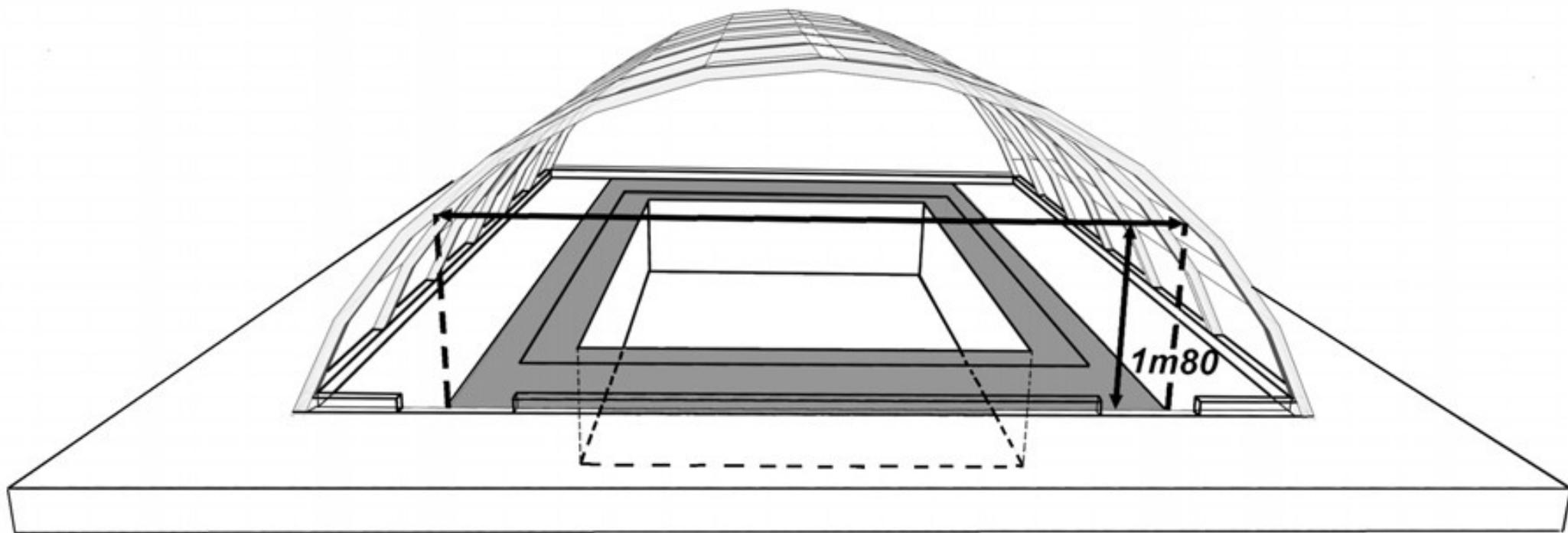
## Les éléments à déduire



3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

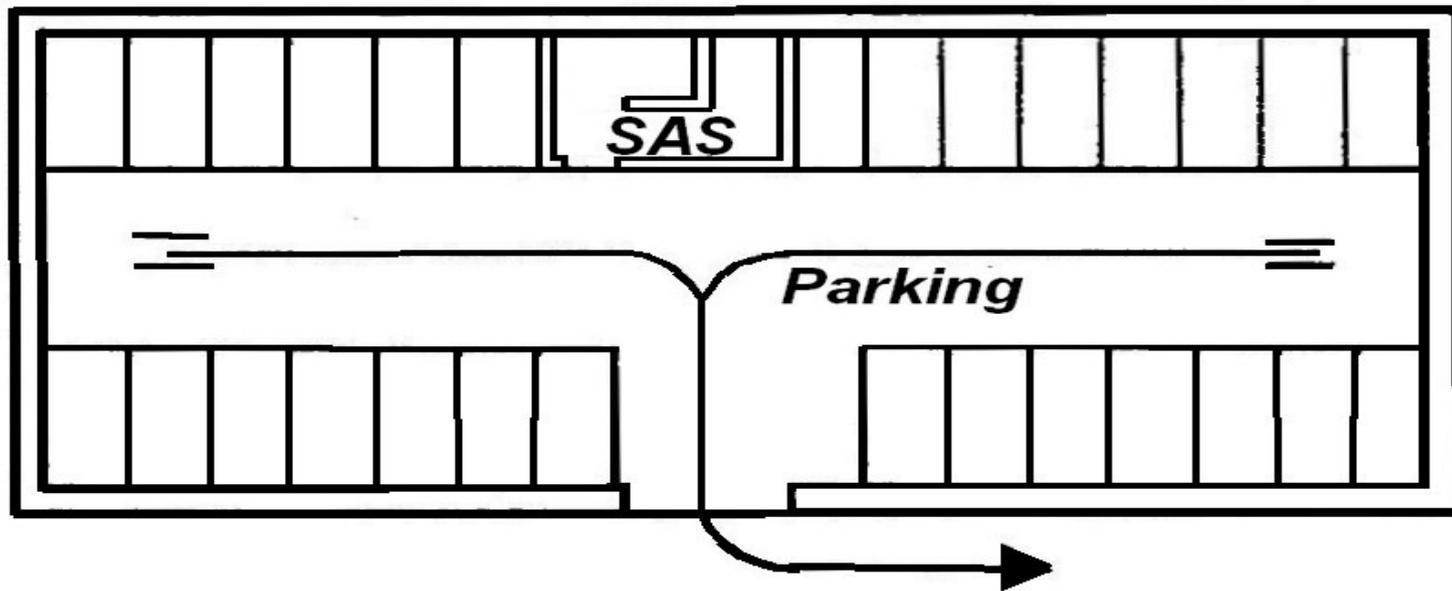
# Les éléments à déduire

Pour les piscines couvertes (toiture amovible ou non), la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,8 m. En revanche le bassin ne constitue pas de la surface de plancher



## Les éléments à déduire

4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres. Les sas de sécurité sont assimilés aux rampes d'accès.



# Les éléments à déduire

## 4°) éléments de déduction

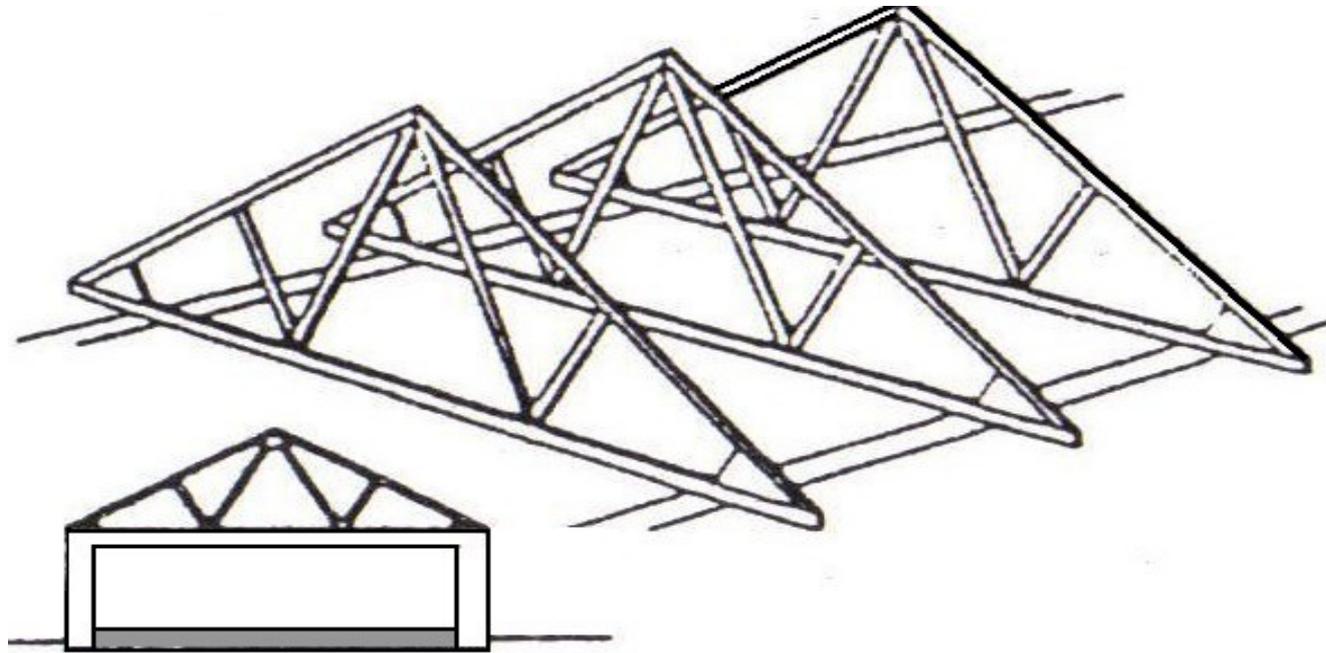
Ces surfaces ne sont pas constitutives de surface de plancher, qu'elles soient ou non destinées à faire l'objet d'une gestion à caractère commercial et quel que soit leur niveau dans une construction (Sous-sol, RDC, étage) ou qu'il s'agisse d'une construction isolée (parking en silo).

**En revanche** constituent de la surface de plancher toutes les surfaces non exclusivement destinées au stationnement de véhicules tels que :

- Les surfaces des locaux de stockage ou des réserves de matériaux ou produits liés au véhicules
- Les lieux d'exposition de véhicules
- Les surfaces affectées à la réparation des véhicules ou les surfaces utilisées pour entreposer les véhicules à réparer ou réparés en attente de leur réception par leur propriétaire
- Les surfaces destinées à entreposer des véhicules, neufs ou d'occasion, en attente de vente, de location ou de livraison

# Les éléments à déduire

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



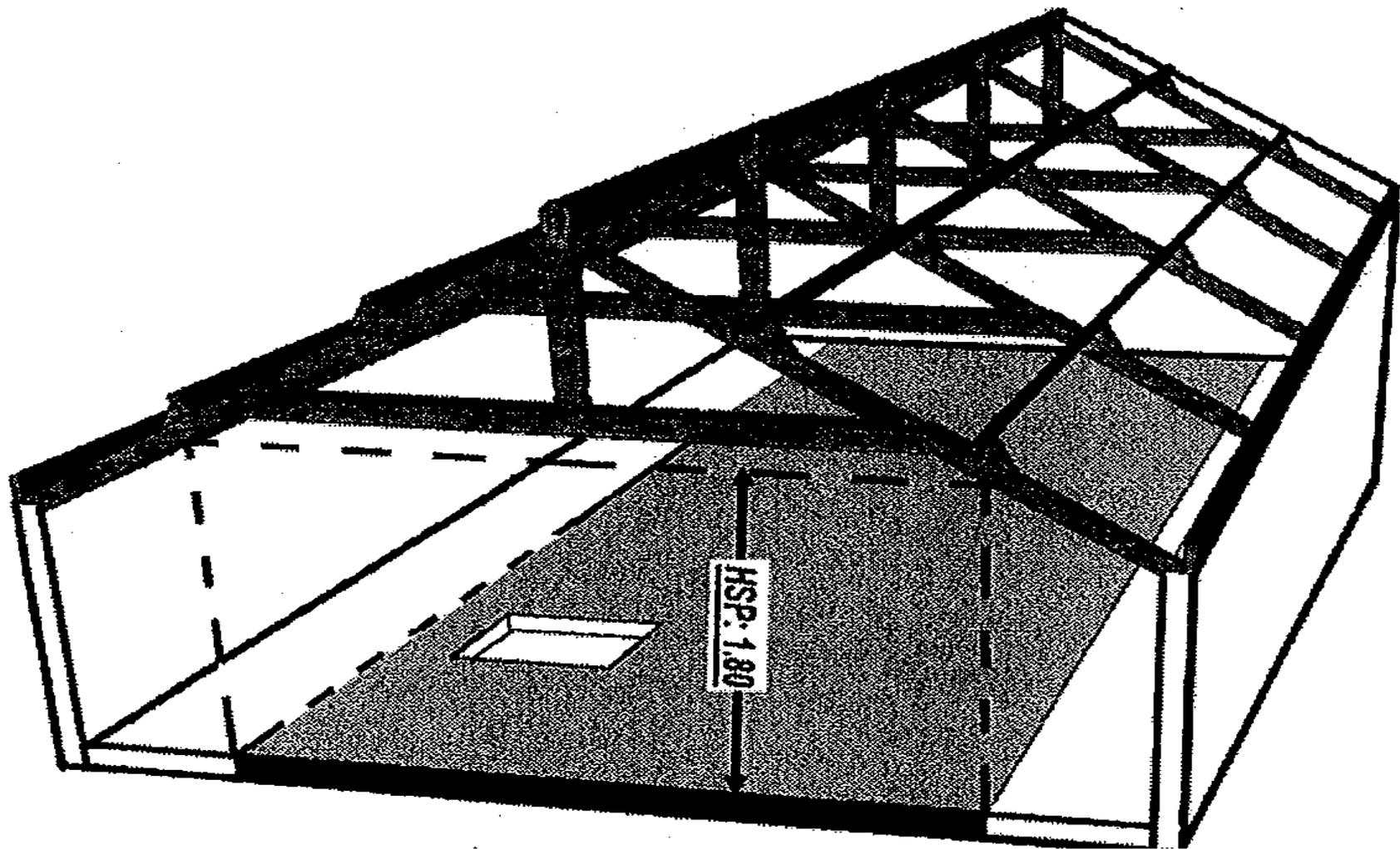
# Les éléments à déduire

## 5) éléments de déduction

Les combles sont considérées comme non aménageables et donc non constitutifs de surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,8 m, uniquement dans les cas suivants :

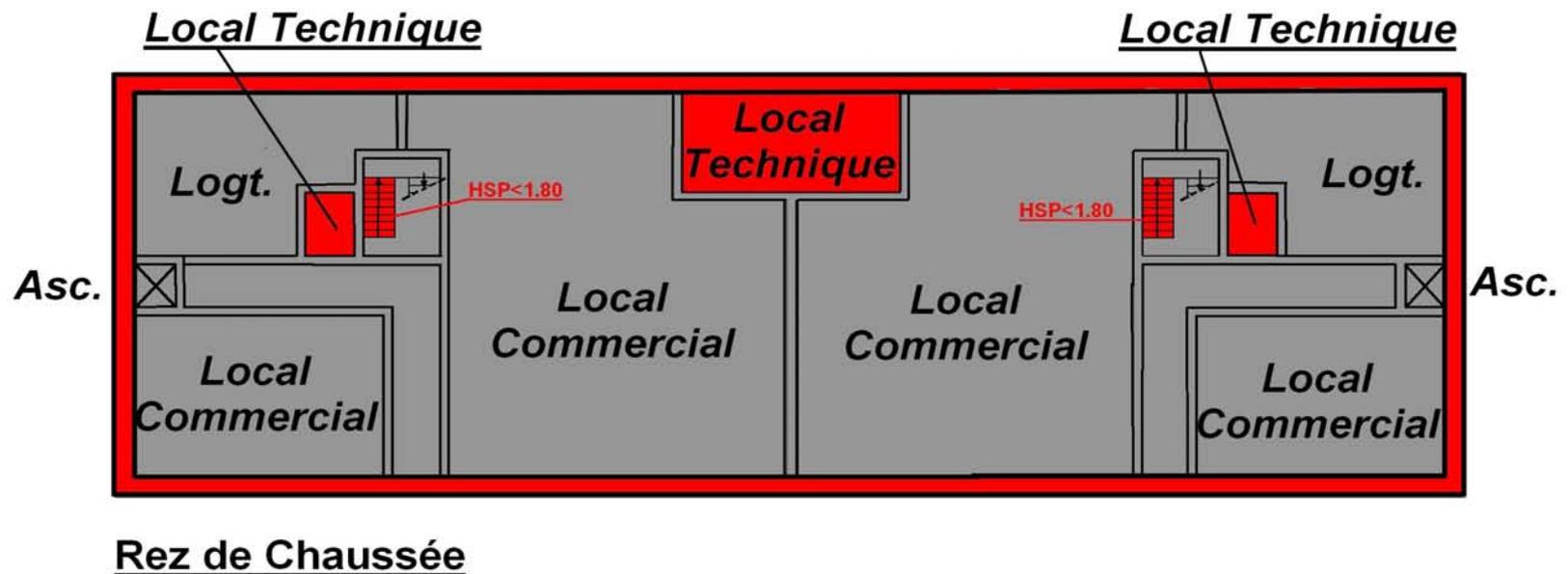
- Soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
- Soit en raison de l'encombrement de la charpente

# Les éléments à déduire



# Les éléments à déduire

6) 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 du L.123-1 du CCH, y compris les locaux de stockage de déchets



# Les éléments à déduire

L'article L 231-1 du CCH définit la maison individuelle.

Ainsi, un bâtiment abritant 1 ou 2 logements destinés au même maître d'ouvrage doit être considéré comme une maison individuelle et ne peut par conséquent pas bénéficier de la déduction liée au locaux techniques.

Surfaces concernées : locaux de recueil et de stockage des ordures ménagères et autres déchets ainsi que des locaux techniques exclusivement affectés :

- Soit à un groupe de bâtiments, quelle que soit leur destination;
- Soit à un immeuble d'habitat collectif ;
- Soit à un immeuble collectif mixte.
- 

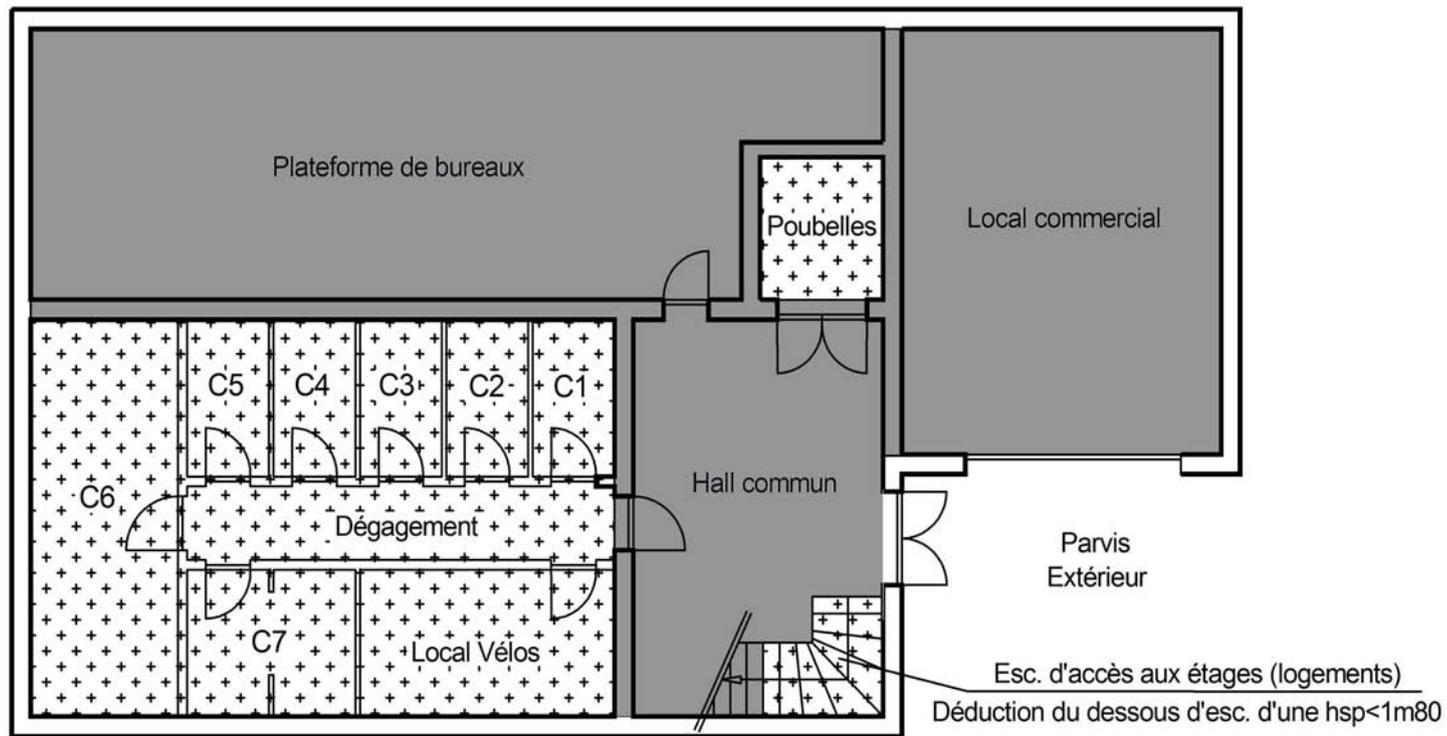
Par exemple : des chaufferies, des locaux électriques ou des locaux abritant les systèmes d'air conditionné, les machineries d'ascenseurs, les systèmes de filtrage de l'eau distribuée dans l'immeuble, les groupes électrogènes et autres transformateurs, les locaux de sécurité incendie imposés par le réglementation des ERP et IGH.

Déduction effectuée quel que soit le niveau où se situe le local

# Les éléments à déduire

7) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes

Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



C1 à C7 = celliers annexes aux logements des étages



# Les éléments à déduire

8) une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

	Surface hors habitation, y compris espaces communs aux commerces et bureaux	Surface habitation, y compris espaces communs desservant uniquement des logements	Sous-total hors espaces communs mixtes	Part des surfaces « habitations » dans le sous total des surfaces hors espaces communs mixtes	Surface des espaces communs mixtes entre logements, commerces et/ou bureaux
	S1	S2	S1+S2	S2/(S1+S2)	S3
<b>rdc</b>	<b>750</b>		<b>750</b>		<b>100</b>
<b>1<sup>er</sup> étage</b>	<b>250</b>	<b>500</b>	<b>750</b>		<b>50</b>
<b>2<sup>ème</sup> étage</b>		<b>750</b>	<b>750</b>		
<b>3<sup>ème</sup> étage</b>		<b>750</b>	<b>750</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	<b>2000</b>	<b>3000</b>	<b>2/3</b>	<b>150</b>

La surface de plancher « habitation » est donc égale à :  $S2 + 2/3 * S3 = 2000m^2 + 100m^2$  soit  $2100m^2$ .  
 Cette surface « habitation » est ramenée à :  $2100m^2 * 90\% = 1890m^2$

La surface de plancher affectée aux commerces et bureaux est :  $S1 + 1/3 * S3 = 1000m^2 + 50m^2$  soit  $1050m^2$

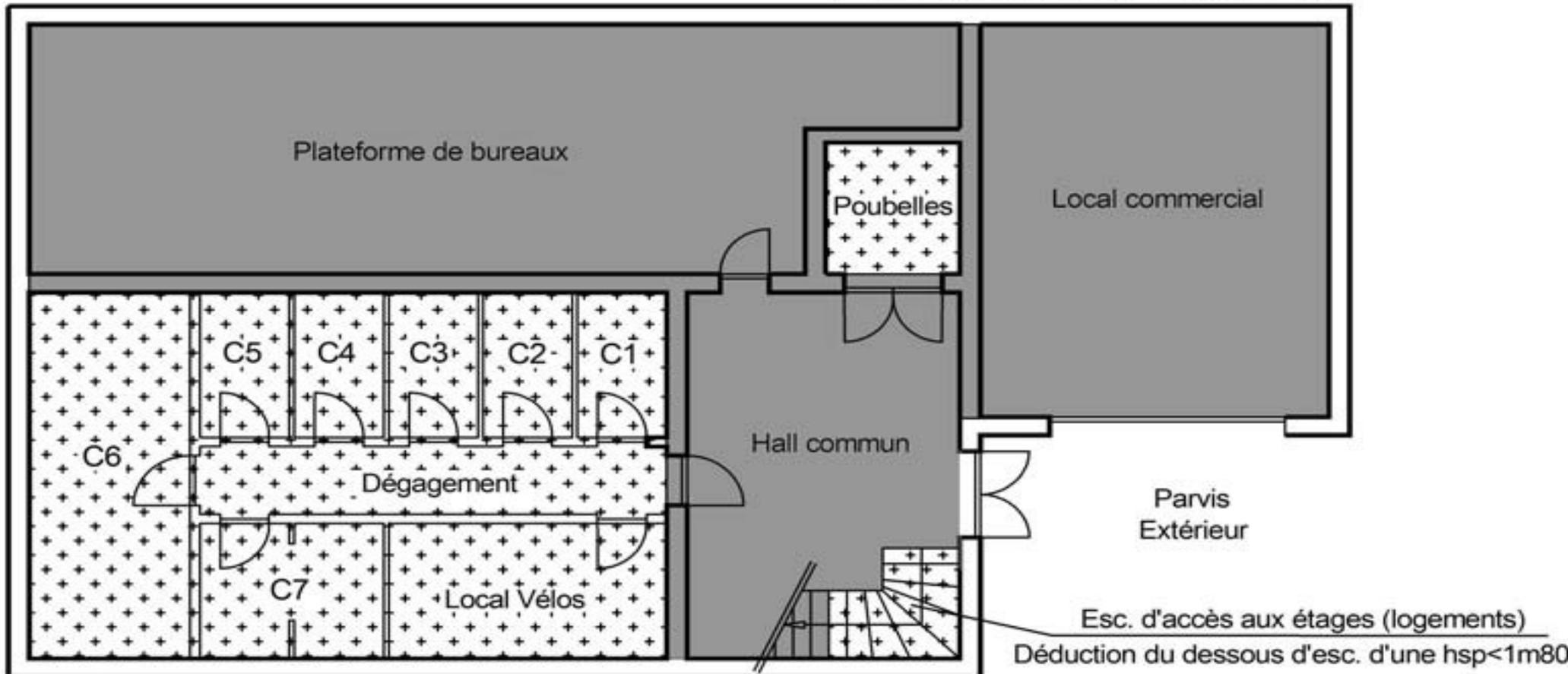
→ La surface de plancher totale de la construction est de  $1890m^2 + 1050m^2 = 2940m^2$

## Les éléments à déduire

- Surface de plancher affectée à l'habitation =  
 $S2 + 2/3 * S3 + 2000 \text{ M}^2 + 100 \text{ M}^2$  soit  $2100 \text{ m}^2$
- Après déduction forfaitaire de 10 %  
 $20100 \text{ m}^2 * 90\% = 1890 \text{ m}^2$
- Surface de plancher affectée aux commerces et bureaux est  
 $S1 + 1/3 * S3 = 1000 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 1050 \text{ m}^2$
- Surface de plancher totale est  
 $1890 \text{ m}^2 + 1050 \text{ m}^2 = 2940 \text{ m}^2$

# Exemple illustré

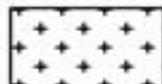
Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



C1 à C7 = celliers annexes aux logements des étages



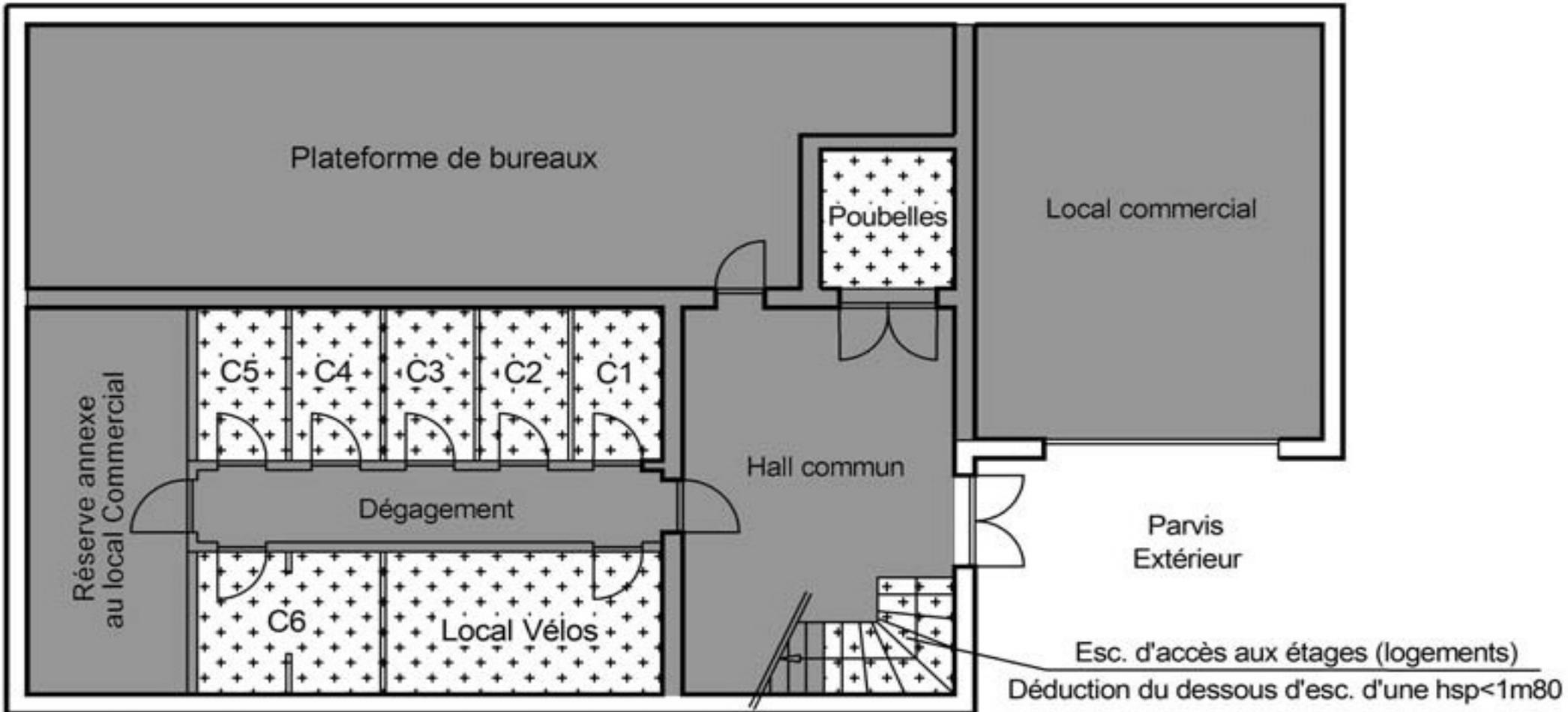
Surface de Plancher



Fractions déduites

# Exemple illustré

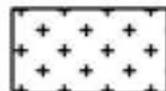
Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



C1 à C6 = celliers annexes aux logements des étages



Surface de Plancher



Fractions déduites

# L'entrée en vigueur de 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 devient **la surface de référence**

# Dans le code de l'urbanisme

Pour l'introduction de la surface de plancher, il faut distinguer

1) **les documents d'urbanisme**, ainsi que les plans de préventions des risques

- les valeurs exprimées en SHON ou SHOB dans les PLU, les POS, les PPR, se lisent directement en surface de plancher :
- $1 \text{ m}^2$  de SHON =  $1 \text{ m}^2$  de surface de plancher
- $1 \text{ m}^2$  de SHOB =  $1 \text{ m}^2$  de surface de plancher
  
- Les COS = surface de plancher/surface du terrain

# Dans le code de l'urbanisme

## 2) **l'instruction des demandes** d'autorisation en urbanisme

- Tous les documents exigés pour l'instruction d'un PC ( **y compris les PC modificatifs**) ou d'une DP, mentionnent la surface de plancher exclusivement.
  - les certificats d'urbanisme

L'instruction se fait en substituant la surface de plancher à la SHOB et à la SHON dans toutes les règles applicables au dossier en instruction ( PLU, POS, PPR, lotissement y compris le COS et les règles de stationnement )

- Pour les droits à construire en ZAC et lotissements autorisés avant le 1er mars 2012, les droits à construire sont applicables en surface de plancher :

$1 \text{ m}^2 \text{ de SHON} = 1 \text{ m}^2 \text{ de surface de plancher}$

- Pour les pétitionnaires qui seraient lésés par l'application du calcul des droits à construire en surface de plancher, la clause de sauvegarde s'applique, c'est à dire le mode de calcul le plus favorable
- **Pour les dossiers en cours d'instruction au 1er mars 2012 :**  
De manière dérogatoire, ces dossiers seront instruits en application des règles faisant référence à la SHOB et à la SHON au 29 février 2012

# Impact sur le calcul des seuils

- La notion d'**emprise au sol** est complémentaire de la surface de plancher
- Elle permet de traiter le cas des constructions ou parties de construction non constitutives de surface de plancher
- L'emprise au sol d'une construction est **la projection verticale du volume au sol, tous débords et surplombs inclus.**
- 

ARTICLE R 420-1

# Impact sur le calcul des seuils

- 1) l'emprise au sol de l'article R 420-1 du CU ne vaut que pour le champ d'application des permis et DP
- 2) pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris à l'exception des éléments de **modénature**
- 3) contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs
- 4) est constitutif d'emprise au sol : une rampe d'accès, le bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou le bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol
- 5) **construction enterrée** : **Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol.** Les éléments aériens d'une telle construction, en revanche, sont constitutifs d'emprise au sol, comme par exemple dans le cas où la partie supérieure de la construction est visible en surface.

# Impact sur le calcul des seuils

## Focus sur les terrasses

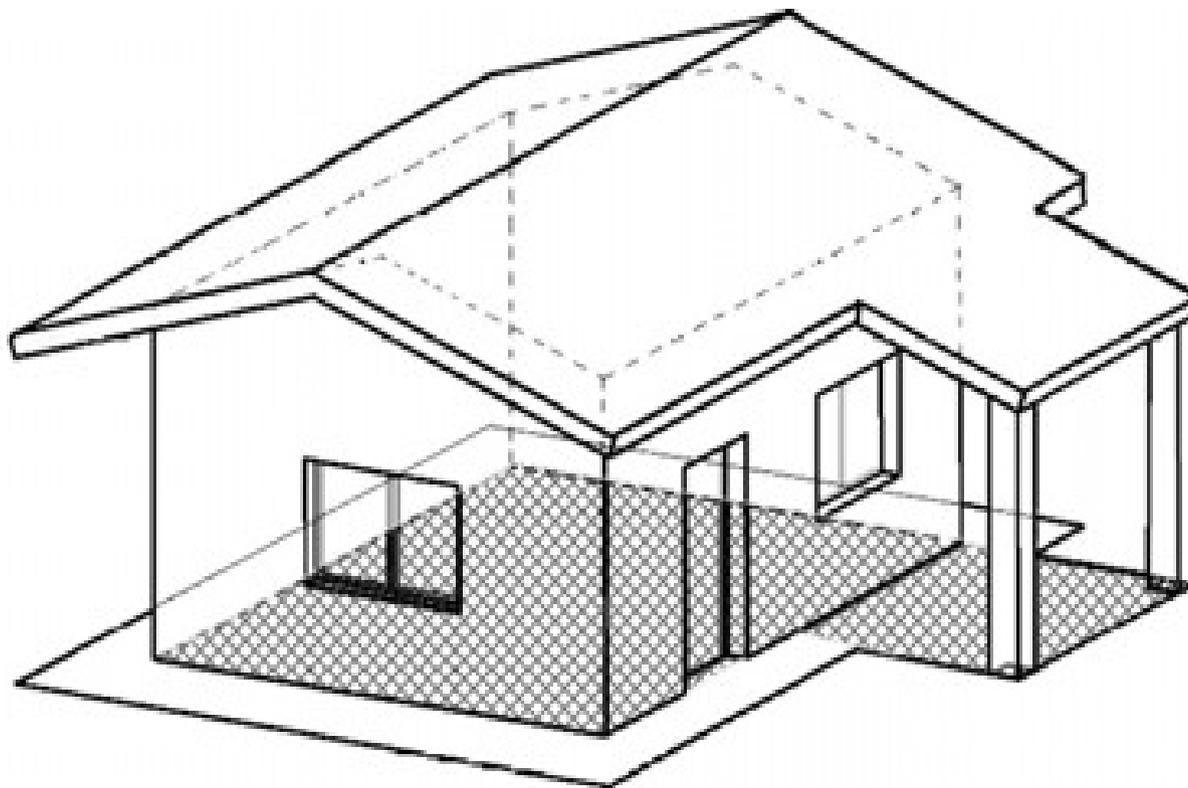
- Les terrasses de plain pied ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent article dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

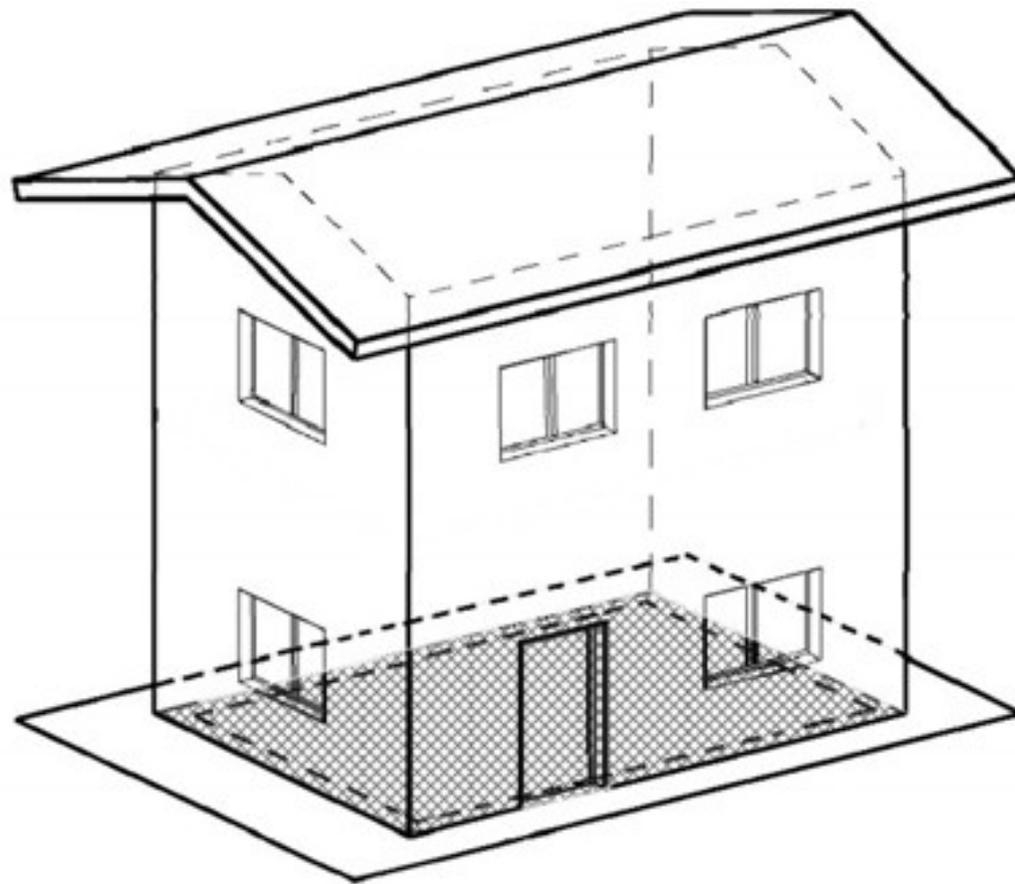
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une **surélévation significative** par rapport au terrain, ni des fondations profondes, doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol

Extranet Terrasses et Piscines

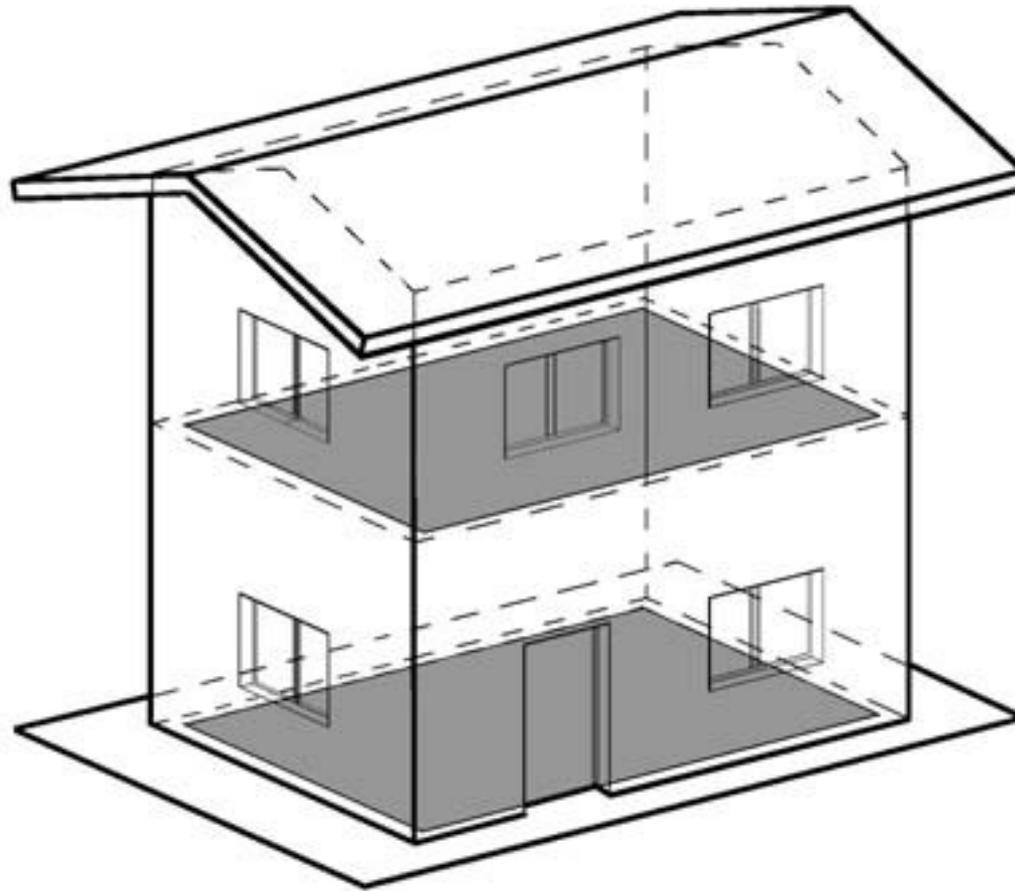
# Impact sur le calcul des seuils



# Impact sur le calcul des seuils



# Impact sur le calcul des seuils



# Impact sur le champ application du PC

**Le champ d'application** des autorisations d'urbanisme est déterminé en fonction soit de la nature du projet, soit de sa situation dans un secteur particulier, soit de sa surface.

Lorsque les champs d'application du permis de construire et de la déclaration préalable sont fixés en fonction de la surface créée par le projet, il convient, depuis le **1<sup>er</sup> mars 2012**, de prendre en compte à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol.

# Impact sur le champ application du PC

## Dispense de recours à l'architecte

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, les dispenses **de recours** à un architecte sont accordées **si la construction projetée a une surface de plancher et une emprise au sol qui sont toutes les deux inférieures (ou égales) aux seuils fixés par l'article R.431-2 du code de l'urbanisme**

### Conséquences de la réforme de la surface de plancher sur le champ d'application du PC

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun		En secteur protégé (1)	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup> (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)		
<b>5 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m <sup>2</sup> (2)  ET  une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>  ET  une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration Préalable R421-9 a)		Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
<b>20 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup>	Permis de construire R421-1			

(1) secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES (1) ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m <sup>2</sup>	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m <sup>2</sup>
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup> (2)		Dispense R421-13	
<b>5 m<sup>2</sup></b> une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m <sup>2</sup> (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>		Déclaration Préalable R421-17 f)	
<b>20 m<sup>2</sup></b> une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup> ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>		Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
<b>40 m<sup>2</sup></b> une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m <sup>2</sup>		Permis de construire R421-14 a)	

(1) Le cas des constructions agricoles n'est pas traité dans le présent tableau. (2) Relèvement du seuil de 2 à 5 m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.



# LE DECRET ADS du 28/02/2012

## I - Les nouveaux champs d'application

- Les seuils d'assujettissement à formalité sont relevés de 2 m<sup>2</sup> à 5 m<sup>2</sup>
- Les lotissements sans travaux sont soumis à DP, quel que soit le nombre de lots (sauf en secteur sauvegardé et en site classé)
- Ne sont soumis à permis d'aménager que les lotissements accompagnés de travaux (voies, espaces ou équipements communs) ou situés en secteur sauvegardé et en site classé.

## II – Les nouvelles pièces exigibles

- Les permis et déclarations doivent, selon la procédure, être complétés par :
  - L'indication de la puissance électrique nécessaire
  - Les éléments nécessaires au calcul des impositions (volet déclaration fiscale annexé aux formulaires)
  - L'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant d'étude d'impact
  - Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000
  - L'attestation de conformité d'une installation d'assainissement non collectif

### III – Les nouvelles consultations nécessaires

- La consultation de l'autorité environnementale en cas d'étude d'impact : préfet de Région ou autres Ministre ou CGEDD
- La consultation des communes et des EPCI compétents en matière de PLU ou d'autorisation d'urbanisme limitrophes de l'unité foncière d'implantation du projet, en cas de projet éolien soumis à PC et situé hors ZDE;

## IV- Les nouveaux délais d'instruction

- Le délai d'instruction du permis de construire est réduit à 3 mois, lorsque le projet n'est pas soumis à enquête publique au titre de l'autorisation de défrichement.

- Rappel des délais antérieurs

Lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier, le délai d'instruction de droit est porté à :

- Sept mois lorsque le défrichement n'est pas soumis à enquête publique ;
- Neuf mois lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique.

- Article 50 du décret relatif aux doc d'urba pris en application de la loi LMA modifie l'article [R 423-24](#) majoration d'un mois lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou lorsque le projet doit être soumis à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (consultation obligatoire)

## V – Dispositions diverses

- En cas de lotissement ou de permis de construire valant division (PCVD), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose
- Institution d'une possibilité de prorogation tacite de certificat d'urbanisme, au terme d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande de prorogation
- Le délai de 18 mois « cristallisant les règles d'urbanisme » court à compter de l'intervention du CU tacite, même si un CU exprès est délivré tardivement.

# Item champ d'application

## Dispensé de toute formalité

### **Hormis en secteur sauvegardé ou en site classé :**

- les constructions nouvelles d'une emprise au sol et d'une surface de plancher  $\leq 5 \text{ m}^2$  (au lieu de  $2\text{m}^2$ )
- les HLL implantées dans un cadre collectif de loisirs (y compris maisons familiales de vacances)
- les terrasses et plate-formes de plain-pied

## Soumis à DP « construction »

- les constructions nouvelles d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher comprise **entre  $5\text{m}^2$  et  $20\text{m}^2$**
- les travaux sur constructions existantes d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher comprise entre **5 et  $20\text{m}^2$**  (seuil porté à  $40 \text{ m}^2$  en zone urbaine des POS/PLU, sauf si surface totale dépasse  $170\text{m}^2$ )

## Soumis à DP « travaux »

- les lotissements **sans travaux** (voies, espaces ou équipements communs), hors site classé ou secteur Sauvegardé

## Soumis à PA

- les lotissements **avec travaux** (création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement), **ou situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé**

# Item nouvelles pièces exigibles permis de construire

- l'indication de la puissance électrique nécessaire (si > 12 KV monophasé ou 36 KV triphasé)
- **éléments nécessaires au calcul des impositions (« déclaration fiscale »)**
- étude d'impact ou décision de l'autorité environnementale (Préfet de Région, Ministre ou CGEDD) dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact
- dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 (sauf volet étude d'impact)
- **attestation de conformité, au regard des prescriptions réglementaires, d'une installation d'assainissement non collectif, si réalisation ou réhabilitation d'une telle installation**
- attestation de prise en compte de la réglementation thermique (et éventuellement étude de faisabilité)
- récépissé de dépôt d'une demande de défrichement, indiquant si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique
- en cas de PC dans un lotissement soumis à PA, et de subdivision d'un lot initial, attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision de lots projetée

# Item nouvelles pièces exigibles déclaration préalable « construction »

- **éléments nécessaires au calcul des impositions (« déclaration fiscale »)**
- récépissé de dépôt de l'autorisation spéciale auprès du ministre aviation civile, si obstacle navigation aérienne
- dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 (sauf volet étude d'impact)
- **attestation de conformité, au regard des prescriptions réglementaires, d'une installation d'assainissement non collectif, si réalisation ou réhabilitation d'une telle installation**
- document graphique et 2 documents photographiques nécessaires que si projet visible depuis l'espace public ou en périmètre de protection des monuments historiques

# Item nouvelles pièces exigibles permis d'aménager

- **éléments nécessaires au calcul des impositions (« déclaration fiscale »)**
- dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 (sauf volet étude d'impact)
- **attestation de conformité, au regard des prescriptions réglementaires, d'une installation d'assainissement non collectif, si réalisation ou réhabilitation d'une telle installation**
- récépissé de dépôt d'une demande de défrichement, indiquant si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique

# Item nouvelles pièces exigibles permis de démolir

- dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000

# Item Nouvelles Consultations

Autorité environnementale

**Consultation de l'autorité environnementale en cas de projet soumis à étude d'impact** (sauf si l'avis de celle-ci est émis dans le cadre d'une autre procédure) : il s'agit du Préfet de Région (délai de réponse de 2 mois, du Ministre chargé de l'environnement ou du CGEDD (délai de réponse de 3 mois), en fonction du projet (art. R.122.1.1 – Code Environnement)

# Item Nouveaux délais d'instructions

## **En cas de défrichement**

- le délai d'instruction du permis de construire est réduit à 3 mois, lorsque le projet n'est pas soumis à enquête publique au titre de l'autorisation de défrichement-
- le délai d'instruction est soumis à 7 mois lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
- le délai d'instruction est de 9 mois lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique

## **En cas d'implantation en site Natura 2000**

- le délai d'instruction est suspendu jusqu'à la date de réception de l'avis par l'autorité compétente, lorsque la Commission européenne est saisie (construction en site Natura 2000)

# Item nouveau cas de décision implicite de rejet, en cas d'absence d'une décision expresse

## Permis de démolir situé en site inscrit

- Le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet, lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit

# Item règles du plu

## **Appréciation de l'ensemble du projet au regard des règles du PLU**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles** édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose

# Item certificat d'urbanisme

## **Prorogation tacite de CU**

Institution d'une possibilité de prorogation tacite de CU, au terme de 2 mois à/c de la réception de la demande de prorogation

Point de départ du délai de 18m

Le délai de 18 mois court à compter de l'intervention du CU tacite, même si un CU exprès est délivré tardivement

# Item conformité

## Seul objet du récolement

Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions mentionnées à l'article [L 421-6](#)

# Item ERP

## « Coquille vide ERP »

Le PC doit indiquer, lorsque l'aménagement intérieur de l'ERP ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L.111-8 du CCH devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public

# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

## Constitue un lotissement -Art. L 442-1

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Critère spatial** : Division d'une ou plusieurs unités foncières  
Si pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Les divisions en volume échappent à la réglementation du lotissement
- **Critère juridique** : division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...). Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir pour que celle-ci constitue un lotissement, l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire, la division ne constitue pas un lotissement.
- **Critère intentionnel** : division pour détacher un ou plusieurs lots destinées à être bâtis quel que soit la nature du bâtiment
- **RAPPEL** : Il y a lotissement dès la première division en vue de construire (implanter des bâtiments)

# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

Ne constitue pas des lotissements [R 442-1](#)

# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

- UN LOTISSEMENT PEUT ÊTRE RÉALISÉ SELON DEUX PROCÉDURES
  - La déclaration préalable ([Article R 421-23](#) du code de l'urbanisme)
  - Le permis d'aménager ([Article R 421-19](#) du code de l'urbanisme)
- La procédure dépend de 2 critères alternatifs :
  - La localisation du projet
  - La création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

- **Périmètre du lotissement**

L'article L. 442-1-2. précise que le périmètre du lotissement comprend **le ou les lots** destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le maître d'ouvrage **peut toutefois choisir** d'inclure dans le périmètre du lotissement des **parties déjà bâties** de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

- L'intégration du reliquat bâti est optionnelle.
- Le reliquat bâti peut ainsi être intégré dans le périmètre du lotissement en fonction de l'intérêt que cela peut représenter au regard de l'opération. Par exemple, si ce reliquat est sous dense au regard du coefficient d'occupation des sols, son intégration dans le périmètre du lotissement permet de donner des droits à construire supérieurs aux lots créés, hormis le cas où le plan local d'urbanisme a institué un contrôle des divisions en application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme. **exemple**

- **Lot** : Un lot est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci. Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir. Les espaces communs, les voies, les reliquats bâtis...ne constituent pas des lots de lotissements.

- 

- **Voies, espaces et équipements communs**

**Un espace commun est un espace partagé.**

# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

- Voies, espaces et équipements communs

Un espace commun est un espace partagé. La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics. Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ...

Lorsqu'il s'agit d'une voie, elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et commune à plusieurs lots.

Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte.

Les équipements communs internes au lotissement sont les équipements de viabilité réalisés dans le périmètre du lotissement, qui sont communs à plusieurs lots à bâtir, dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur selon les modalités prévues par les articles R.442-7 et R.442-8 du code de l'urbanisme.

Il s'agit donc des travaux relatifs aux canalisations et réseaux réalisés par le lotisseur pour la desserte des lots.

Les travaux exécutés par les gestionnaires de réseaux ou par les constructeurs pour le raccordement de chaque lot ne doivent pas être pris en compte même s'ils empruntent des tranchées ou des parties de réseau communes.

En effet, le législateur a souhaité apporter les meilleures garanties à l'acquéreur d'un lot de lotissement lorsque la viabilité de ce lot est conditionné à des travaux que le lotisseur doit accomplir dans le cadre de l'autorisation qu'il demande pour réaliser le lotissement. Ces garanties sont apportées par la procédure du permis d'aménager.

Dans les autres cas, dès lors que le projet n'est pas situé en secteur sauvegardé ou en site classé, la procédure de déclaration préalable est suffisante.

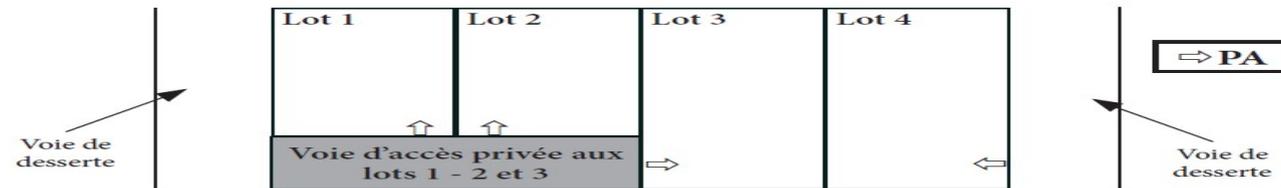
# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

## Le permis d'aménager

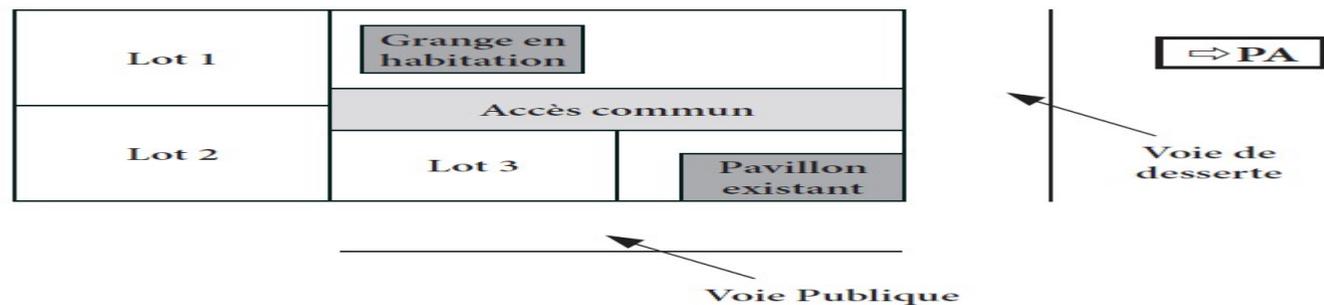
L'article R.421-19 du code de l'urbanisme indique : « Doivent être précédés d'un permis d'aménager, les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

Cas n°1 : création de quatre lots avec une voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots (hors site classé et sauvegardé).



Cas n°2 : Division en 5 parcelles desservies par une voie commune: 3 lots et 2 terrains bâtis (hors site classé et sauvegardé).



# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

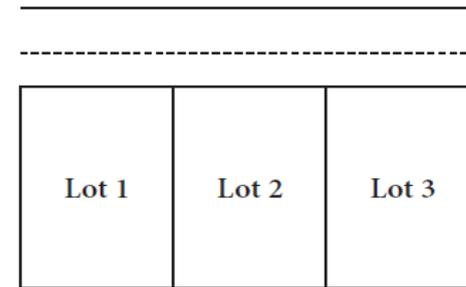
## **La déclaration préalable**

Tous les lotissements qui ne sont pas soumis au permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Ainsi, un lotissement est soumis à simple déclaration préalable quel que soit le nombre de lots dès lors qu'il n'y a pas création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que l'on ne se trouve pas dans un site classé ou sauvegardé.

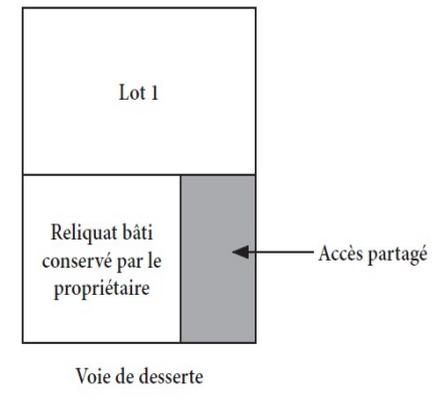
# Les lotissements à partir du 1er mars 2012

**Cas n°3 :** La division d'un terrain unique en plusieurs terrains sans voies, espaces et équipements communs



**Cas n°4 :** Un terrain déjà bâti conservé par le propriétaire, 1 lot créé et un accès partagé avec le reliquat bâti

\*Même si le périmètre du lotissement inclut le reliquat bâti, l'accès partagé ne doit pas être considéré comme un équipement commun, puisque le lotissement est uni-lot, donc, par définition sans équipement commun aux lots créés.



# La réforme du lotissement

## les grandes lignes

- La sécurisation du régime du lotissement issu de la réforme de 2007:
  - Le terrain d'assiette est défini
    - Unité(s) foncière(s) contiguë(s)
    - Périmètre « à la carte » avec a minima les lots + espaces communs internes
    - Quelle que soit la procédure, le projet peut porter sur une partie seulement de l'unité foncière
  - Fin du lotissement « par effet »
    - La définition du lotissement n'oblige plus à prendre en compte les divisions effectuées sur une période de 10 ans
  - Les exceptions à la procédure du lotissement trouvent une base légale
  - Les critères pour déterminer la procédure PA//DP sont simplifiés
    - Plus de critère de nombre de lots
    - Plus de nécessité de les décompter sur une période de 10 ans
    - **Il devient possible de régulariser au moment du PC une division non déclarée (Art. R 442-2)**

# La réforme du lotissement

## les grandes lignes

- La clarification du régime du lotissement déclaré
  - Plus de travaux du lotisseur en lotissement déclaré
  - Suppression de la DAACT
  - Point de départ de la cristallisation des droits fixé à la date de la non opposition
  - Possibilité explicite pour le lotisseur de répartir la surface de plancher par attestation
  - Application du COS au lot en cas d'absence d'attestation du lotisseur répartissant la surface de plancher
  - Les ambiguïtés du code sont levées sur articles qui ne s'appliquent pas aux lotissements déclarés.

Les titres de plusieurs sections du chapitre II consacré au lotissement au sein du titre IV du livre IV sont complétés pour préciser que ces sections ne concernent pas les lotissements déclarés . Il s'agit :

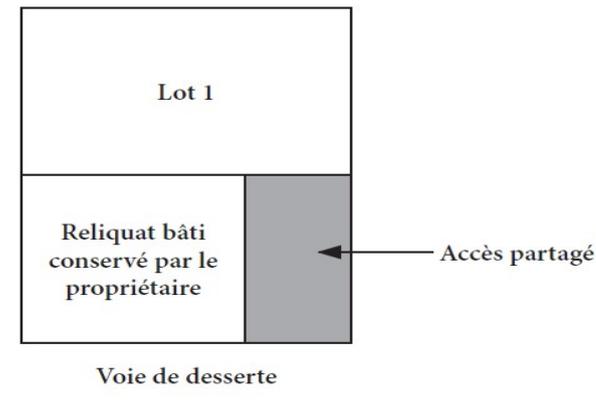
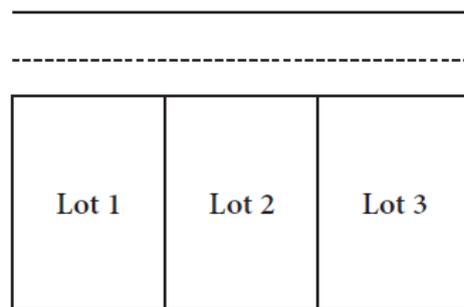
    - du contenu de la demande
    - des règles relatives aux subdivisions de lots
    - des dispositions relatives à la caducité des règles

# La réforme du lotissement

## les grandes lignes

La déclaration préalable de lotissement =

- une simple déclaration préalable de division foncière,
- sans travaux dans le cadre du lotissement
- sans nécessité de garantie financière ou de mise en place d'une ASL
- qui ne s'accompagne pas de l'instauration de règles spécifiques ni d'obligation réglementaire entre colotis autres que celles qui s'imposent du fait des dispositions d'urbanisme en vigueur
- les lots issus de ces divisions peuvent ensuite évoluer dans le temps sans les contraintes imposées aux lots issus d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager.



# La réforme du lotissement

## les grandes lignes

- Assouplissement du lotissement autorisé lorsque le constructeur est un professionnel:
  - Possibilité de délivrer le PC dès l'obtention du PA, mais différé de mise en œuvre de travaux à la réalisation des équipements de desserte mais pas pour un PC MI
  - Possibilité de subdiviser les « macro-lots » sans passer par la procédure de modification du lotissement
- Sécurité des acquéreurs de lots
  - dès que le lotisseur doit engager des travaux pour viabiliser les lots, il doit demander un permis d'aménager

# TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Rappel : dispositions applicables  
depuis le 1er janvier 2012

Dans les zones urbaines des communes couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le décret du 5 décembre 2011 simplifie les formalités à accomplir pour certaines extensions de constructions existantes en dépassant pas 40 m<sup>2</sup> lorsque la surface de plancher ou d'emprise au sol totales de la construction n'atteint pas 170 m<sup>2</sup>.

# Formulaires

- Les numéros **cerfa** des formulaires sont inchangés, seuls les numéros de version ont évolué (\*02 au lieu de \*01)
  - **service public**

# LA TAXE D'AMENAGEMENT

Entrée en vigueur au 1er mars 2012 de la TA et du  
VDS sur les dossiers déposés à compter de cette  
date

# LA TAXE D'AMENAGEMENT

## Article R331-7

- La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

# Calcul des différentes surfaces

VD/DGALN / AD5 - 4/11/2011

- 2 -

Calcul de la surface taxable pour la taxe d'aménagement*	Calcul de la surface de plancher pour un immeuble autre qu'à usage d'habitation	Calcul de la surface de plancher pour un immeuble mixte : habitat collectif et autres locaux
Somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades	Somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades	Somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre	- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre	- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur	- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur	- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.	- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs	- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
<b>= Surface taxable</b>	- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
	- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	- les surfaces de plancher 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 déchets.	- 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 déchets
	<b>= Surface de plancher d'un immeuble autre qu'à usage d'habitation</b>	- 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
		- une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
		<b>= Surface de plancher d'un immeuble à usage mixte</b>

\* Ainsi que pour la redevance pour création de bureau, de locaux commerciaux et de stockage

# TA et certificat d'urbanisme

## Réponse aux Certificats d'urbanisme

- accueil ADS
- Certificats d'urbanisme décidés à compter du 1er mars 2012
- pour les dossiers déposés avant le 1er juillet 2012 la PRE est prescrite

# Réforme de la RAP

Introduite par la loi de finances rectificatives 2011 n° 2011-1978 du 28 décembre 2011, la réforme du financement de l'archéologie préventive entre en vigueur le 1er mars 2012 dans le sillage de la réforme de la Taxe d'Aménagement (TA).

Le premier volet de cette réforme porte sur une modification de la redevance d'archéologie préventive urbanisme et elle sera complétée à partir de 2013 par la mise en place d'une nouvelle gouvernance.

# Réforme de la RAP

## PRINCIPALES MODIFICATIONS

La redevance d'archéologie préventive filière urbanisme est adossée à la taxe d'aménagement.

L'assiette de la redevance d'archéologie préventive porte désormais sur les surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et sur les constructions de logements locatifs sociaux hors PLAI exonérées auparavant. En contre partie, le législateur a prévu une baisse du taux 0,1 point (0,40 % au lieu de 0,5 %).

Le régime des exonérations s'aligne principalement sur celui de la taxe d'aménagement.

Les services de l'État dans le département (DDT et DDTM) ont seule compétence pour établir et liquider aussi bien la redevance d'archéologie préventive urbanisme que la taxe d'aménagement.

La redevance d'archéologie préventive sera exigible un an après le fait générateur.

# Participation pour l'assainissement collectif (PAC)

- Participation facultative créée par l'[article 30](#) de la loi de finances pour 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012 peut être instaurée à partir du 1er juillet 2012 par DCM ou l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement
- Fait générateur : la date de raccordement au réseau collectif.
- A compter du 1er juillet 2012, si elle est instaurée, la Participation pour assainissement collectif sera exigible lors du raccordement des constructions existantes, que la taxe d'aménagement soit ou non instituée.
- Pour les dossiers déposés à compter du 1er juillet 2012, aucune PRE ne pourra plus être prescrite par l'autorisation ou l'arrêté mentionné à l'article L. 424-6 fixant les participations.
- Nota : En aucun cas, la PAC ne pourra être exigée :
  - pour les raccordements des constructions antérieurs au 1er juillet 2012 ;
  - pour les dossiers de demande d'autorisation déposés avant le 1er juillet 2012 et dont le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a été assujetti à la PRE ;
  - pour les dossiers soumis à la taxe d'aménagement majorée pour des raisons d'assainissement.

# Majoration des droits à construire

Loi n° 2012-376 du 20/03/2012

- Le taux de « 20 % » est remplacé le taux « 30 % » au 2ème et 3ème phrases du 6° alinéa de l'article L 123-1-11.
- Nouvel article L 123-1-11-1  
Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article.
- SAUF dans les zone A,B et C des PEB et dans les secteurs sauvegardés
- Elle ne s'applique pas si le CM ou EPCI a pris, avant la loi, une délibération faisant application du 6° alinéa de l'article L 123-1-11.

MECANISME :

- Dans un délai de 6 mois à compter de la loi le maire met à la disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de cette mesure sur le territoire.
- Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler des observations
- Une fois le public consulté, le CM doit se prononcer en dernier ressort sur l'adoption ou non de cette majoration sur la commune.
- La majoration s'applique 8 jours après la présentation de la synthèse et au plus tard dans un délais de 9 mois après la publication de la loi.
- Cette majoration s'applique aux demandes de permis et DP déposées avec le 1er janvier 2016.
- Le CM peut mettre fin à l'application de la majoration des droits à construire.



MERCI DE VOTRE ATTENTION  
AU REVOIR