

# Réformes applicables au 1er mars 2012

## Réunion technique des maires et personnels communaux

28 mars 2012 - Arrondissement de Toul

29 mars 2012 - Arrondissement de Nancy

13 avril 2012 - Arrondissement de Lunéville

25 avril 2012 - Arrondissement de Briey

### DDT 54 / ADUR / ADS

Ce document est consultable sur le site  
« [meurthe-et-moselle.gouv.fr](http://meurthe-et-moselle.gouv.fr) »

Ressources, territoires, habitats et logement  
Energies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir



Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des Transports et du Logement

# OBJECTIFS DE LA REUNION

- Rappel de la réglementation diffusée
- Explications sur ces réformes pour vous permettre de renseigner les demandeurs d'autorisation de construire

## - QUESTIONS – REPONSES

- Formation des instructeurs des communes
- Informations à apporter aux certificats d'urbanisme relatives à la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles
- Echanges de données numérisées

# Les réformes au 1er mars 2012

**Applicables aux demandes d'autorisation  
déposées en mairie à compter du 1er mars 2012**

- Réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Réforme de la surface de plancher
- Décret apportant des corrections au régime des AOS

# Rappel des textes, courriers et documentation diffusés

# Réforme de la fiscalité de l'aménagement

- LOI N° 2010-1658 DU 29 DECEMBRE 2010
- DECRET N° 2012-87 DU 25 JANVIER 2012
  
- SITES INTERNET :
  - « [meurthe-et-moselle.gouv.fr](http://meurthe-et-moselle.gouv.fr) » rubriques collectivités locales
  - « [developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr) » > construction, urbanisme, aménagement et ressources naturelles > ville durable, aménagement, sites et paysage > fiscalité de l'aménagement
  
- Réunions des maires organisées par l'Association des maires, le Conseil Général et la DDT en octobre 2011 :
  - Plaquette d'information

# Réforme de la surface de plancher

- **ORDONNANCE N° 2011-1539 DU 16 NOVEMBRE 2011**
- **DECRET N° 2011-2054 DU 29 DECEMBRE 2011**
- **CIRCULAIRE DU 3 FEVRIER 2012**
  
- **SITE INTERNET :**
  - **« [developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr) » > construction, urbanisme, aménagement et ressources naturelles > ville durable, aménagement, sites et paysage > urbanisme, permis de construire**
  
- **COURRIER DU 27 FEVRIER 2012**

# Décret apportant des corrections au régime des autorisations d'urbanisme

- **ORDONNANCE N° 2011-1916 DU 22 DECEMBRE 2011**
- **DECRET N° 2012-274 DU 28 FEVRIER 2012**
- **SITE INTERNET :**  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Corrections-apport>
- **COURRIER DU 26 MARS 2012**

# Bilan sur la réforme de la fiscalité en Meurthe-et-Moselle

En Meurthe-et-Moselle :

- 127 communes n'ont pas de taxe d'aménagement (renonciation ou pas de délibération)
- 123 ont voté un taux à 1 %
- 114 ont voté un taux à 3 %
- 95 ont voté un taux à 5 %

**TAXE D'AMENAGEMENT – PART DEPARTEMENTALE : 2,1 %**

**2 communes ont instauré le Versement pour sous-densité**

# Informations concernant la fiscalité à mentionner dans les certificats d'urbanisme

**Pour tous les certificats d'urbanisme délivrés à compter du 1er mars 2012**

- Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :
  - TA Communale      taux =
  - TA Départementale      taux = 2,1 %
  - Redevance d'archéologie préventive      taux = 0,4 %
  - Versement pour Sous-densité      smd =

- PARTICIPATIONS APPLICABLES AU TERRAIN

# MAIRIE = GUICHET UNIQUE

## INFORMATIONS A CONNAÎTRE POUR RENSEIGNER LES USAGERS :

- LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT
- LA NOUVELLE SURFACE DE PLANCHER
- L'EMPRISE AU SOL
- LE CHAMP D'APPLICATION : DP ou PC ?
- LES FORMULAIRES
- LOTISSEMENT
- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC
- ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

# LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT – valeurs 2012

Assiette	X Valeur	X Taux
<b>Surface taxable / fiscale :</b> 100 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> > 100m <sup>2</sup>	X 346 € X 693 €	<b>- part communale :</b>  X Taux voté par chaque commune
<b>Nombre d'emplacements de stationnement extérieurs</b>	X 2000 €	<b>- part départementale :</b>  X Taux voté par le conseil général : 2,1%

# LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT — valeurs 2012

Types d'opération	Valeur forfaitaire		Valeur forfaitaire (suite à abattement de 50%)		Unité de référence
	Hors Ile de France	En Ile de France	Hors Ile de France	En Ile de France	
<b>Constructions</b>					
Régime général	693 €	785 €			Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-10)
Logements ou locaux d'hébergement bénéficiant de prêts aidés (PLUS, PLA, LES, PSLA, PLS, LLS) ou d'un taux de TVA réduit			346 €	392 €	Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-10)
les locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes					
- Les premiers 100 m <sup>2</sup>			346 €	392 €	Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-10)
- Au-delà des 100 premiers m <sup>2</sup>	693 €	785 €			Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-10)
- Locaux à usage industriel et leurs annexes - Locaux à usage artisanal et leurs annexes - Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale - Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale			346 €	392 €	Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-10)
<b>Installations et aménagements</b>					
Tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs	3 000 €	3 000 €			Par emplacement (L. 331-13)
Habitations légères de loisirs	10 000 €	10 000 €			Par emplacement (L. 331-13)
Aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte	2 000 €	2 000 €			Par emplacement (L. 331-13)
Majoration possible sur délibération	jusque 5 000 €	jusque 5 000 €			
Bassin des piscines	200 €	200 €			Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-13)
Panneaux photovoltaïques au sol	10 €	10 €			Par m <sup>2</sup> de surface (L. 331-13)
Eoliennes supérieures à 12m	3 000 €	3 000 €			A l'unité (L. 331-13)

# LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT — valeurs 2012

Exemple de calcul pour une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup>, avec 1 place de stationnement sur la parcelle dans une commune ayant instauré un taux de 1 %

Part communale :

$$\begin{aligned} & 100 \text{ m}^2 \times 346 \text{ €} \times 1 \% \\ & + 20 \text{ m}^2 \times 693 \text{ €} \times 1 \% \\ & + 1 \text{ empl} \times 2000 \text{ €} \times 1 \% \\ & = 504,60 \text{ €} \end{aligned}$$

Part départementale : même calcul en remplaçant le taux de 1 % par 2,1%

# L'entrée en vigueur de la surface de plancher

Elle s'applique à toutes les AOS déposées compter  
du 1er mars 2012

**La surface unique dite « surface de plancher » :**

- remplace la SHOB et la SHON
- également pour toutes dispositions législatives et réglementaires
- La surface de plancher devient **la surface de référence**
- **Le calcul de la surface de plancher relève du régime déclaratif et ne doit pas être modifiée sur les imprimés**

# Impact sur les documents d'urbanisme et les plans de préventions des risques

- **À compter du 1er mars 2012 :**
- les valeurs exprimées en SHON ou SHOB dans les PLU, les POS, les PPR, se lisent directement en surface de plancher :
  - 1 m<sup>2</sup> de SHON = 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1 m<sup>2</sup> de SHOB = 1 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les COS = surface de plancher/surface du terrain

# Le calcul de la surface de plancher

- Les éléments constitutifs
- Les éléments à déduire

# Le calcul de la surface de plancher : les éléments constitutifs

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** de chaque **niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**.

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

# Le calcul de la surface de plancher : les éléments constitutifs

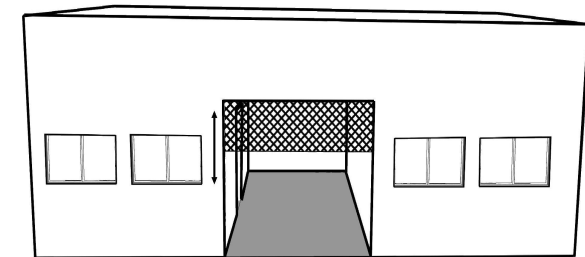
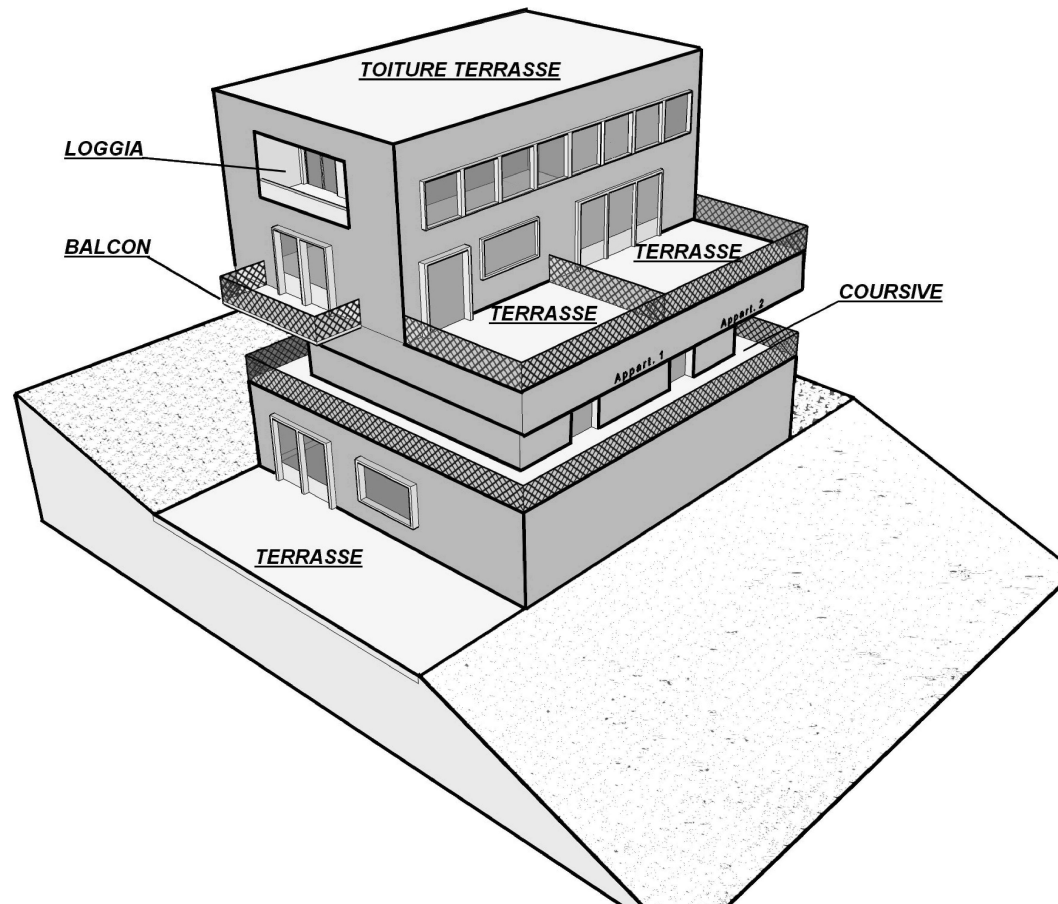
## 1) La notion de plancher

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

# Le calcul de la surface de plancher : les éléments constitutifs

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

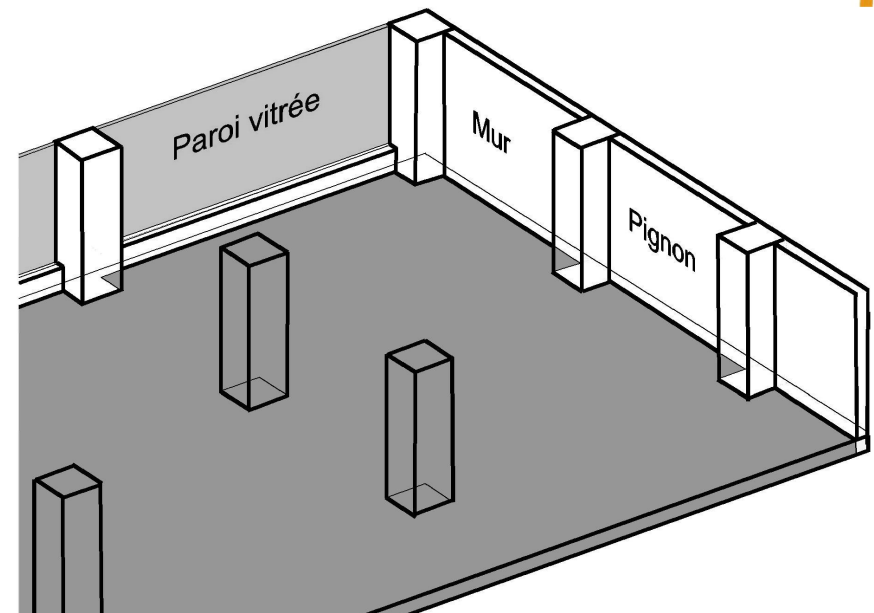
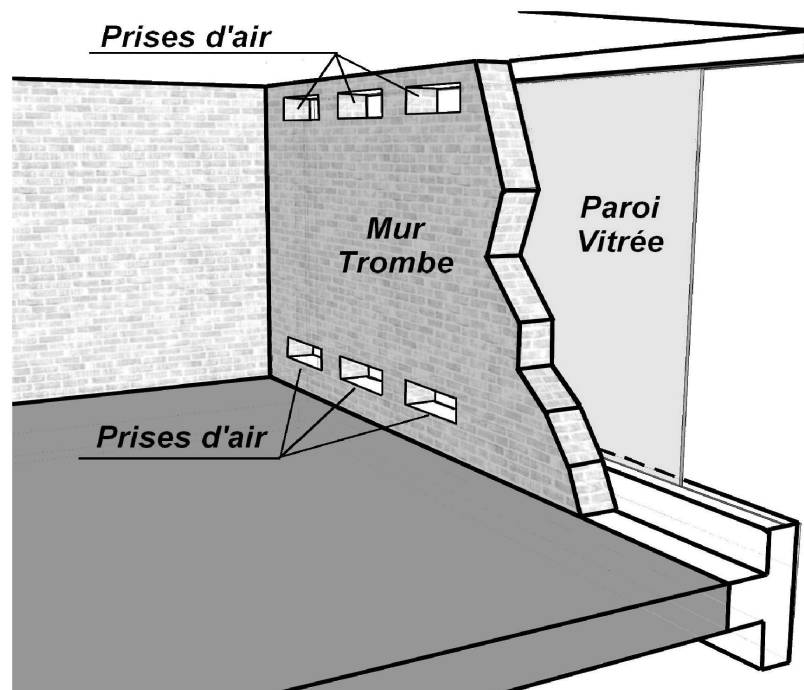
- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible



# Le calcul de la surface de plancher : les éléments constitutifs

## 3) La notion de « nu intérieur » :

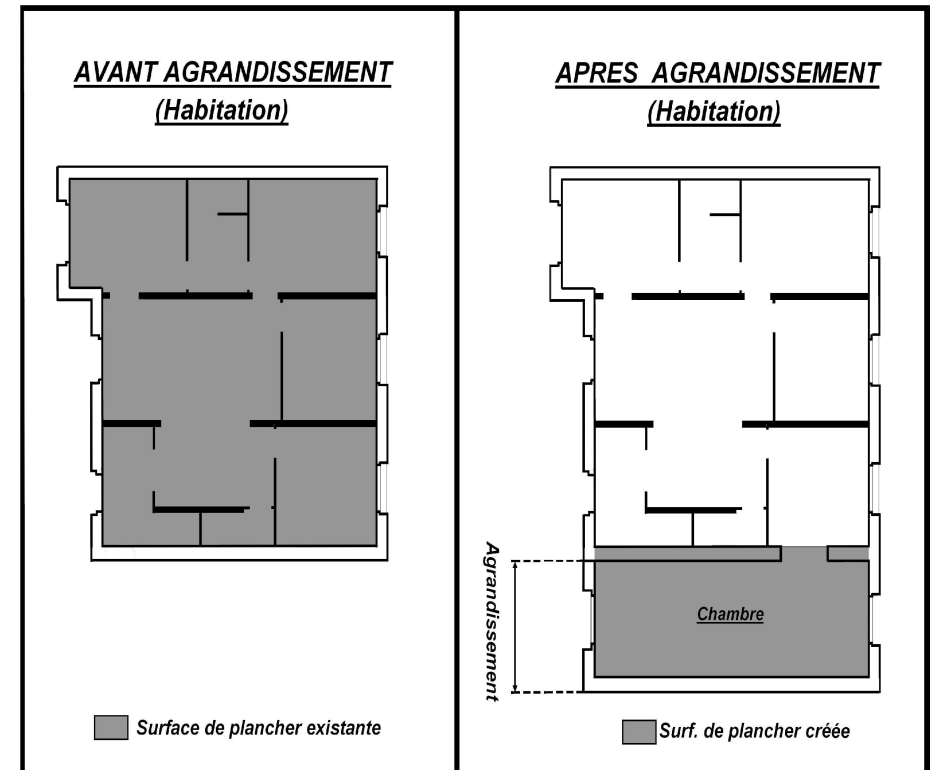
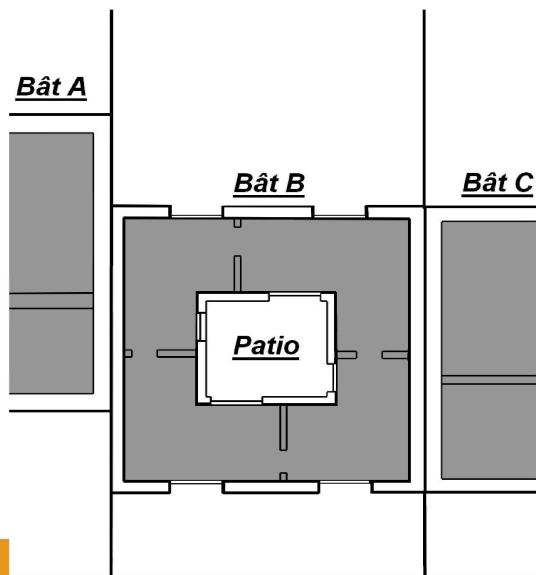
- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur



# Le calcul de la surface de plancher : les éléments constitutifs

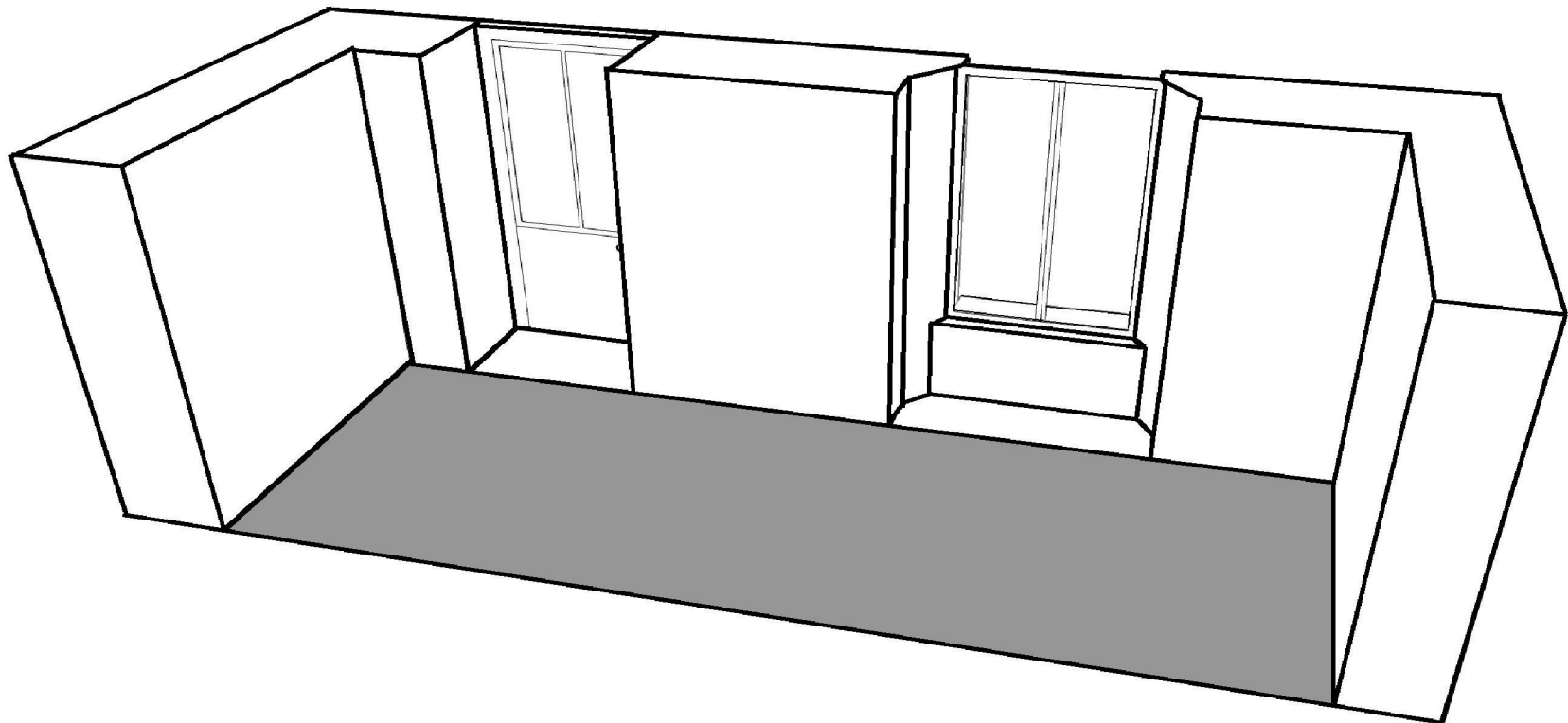
## 4) La notion de façade :

- 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



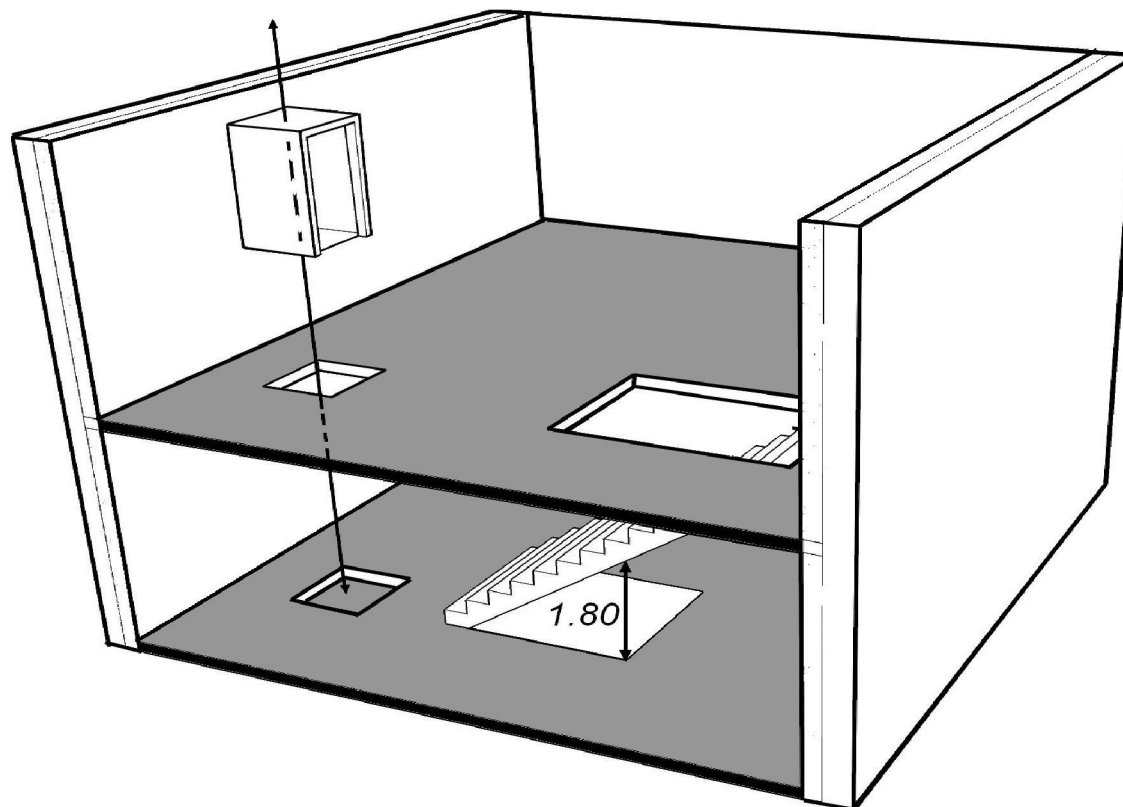
# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire

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

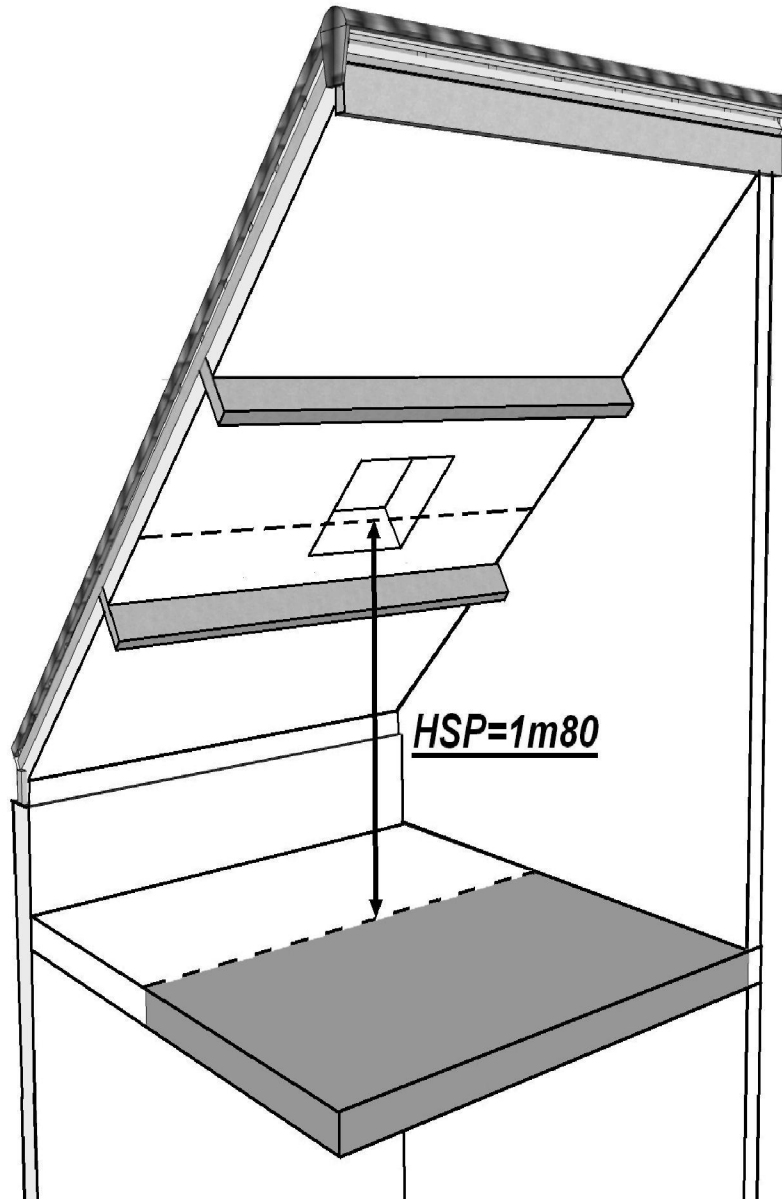


# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire

- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs



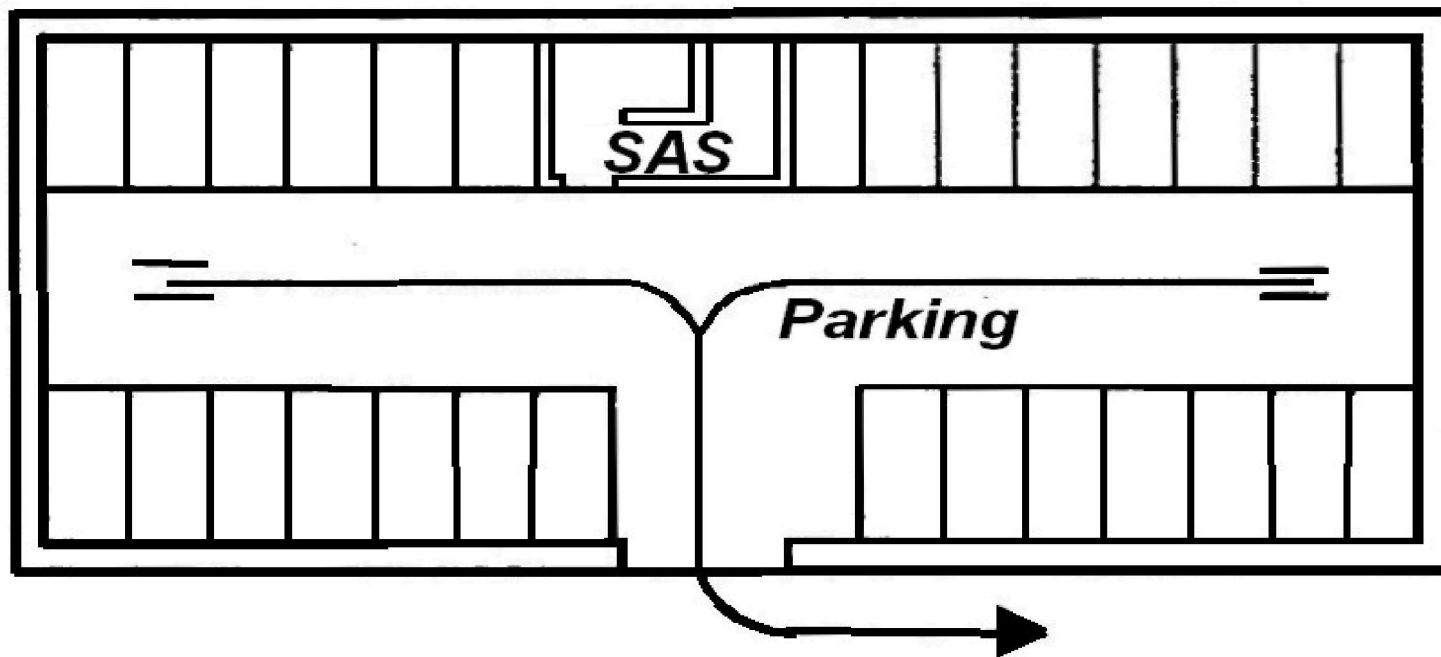
# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire



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

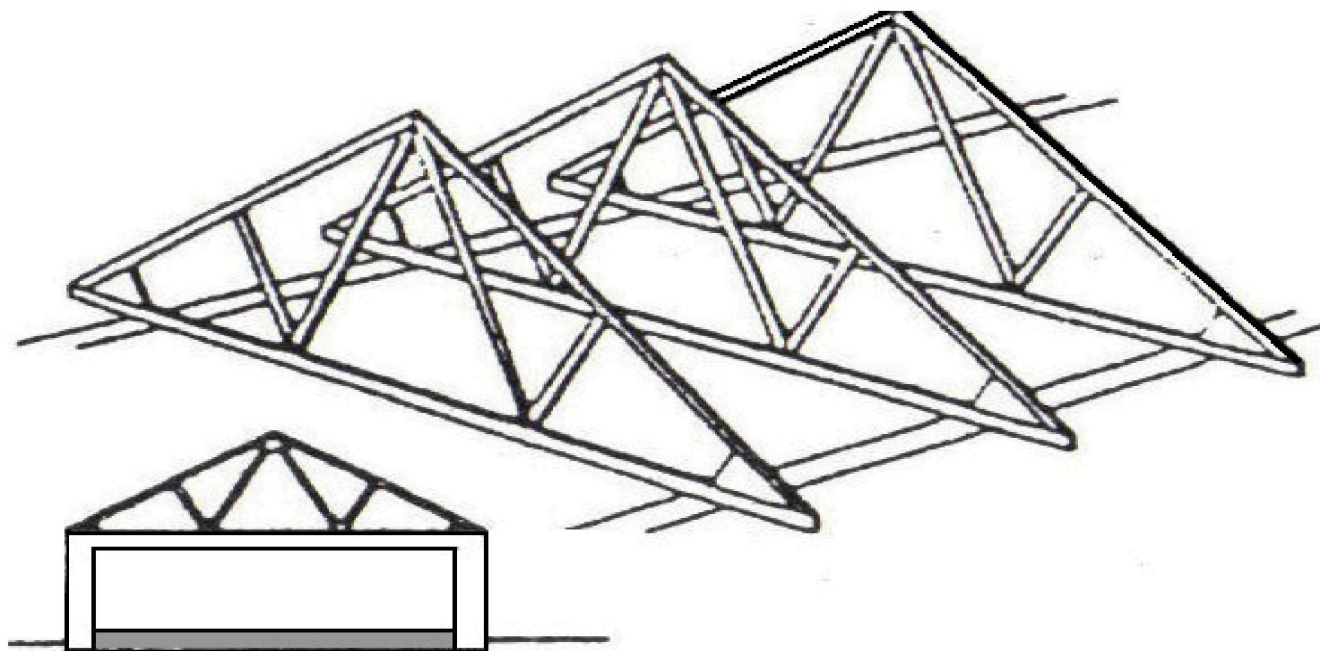
# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire

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



# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire

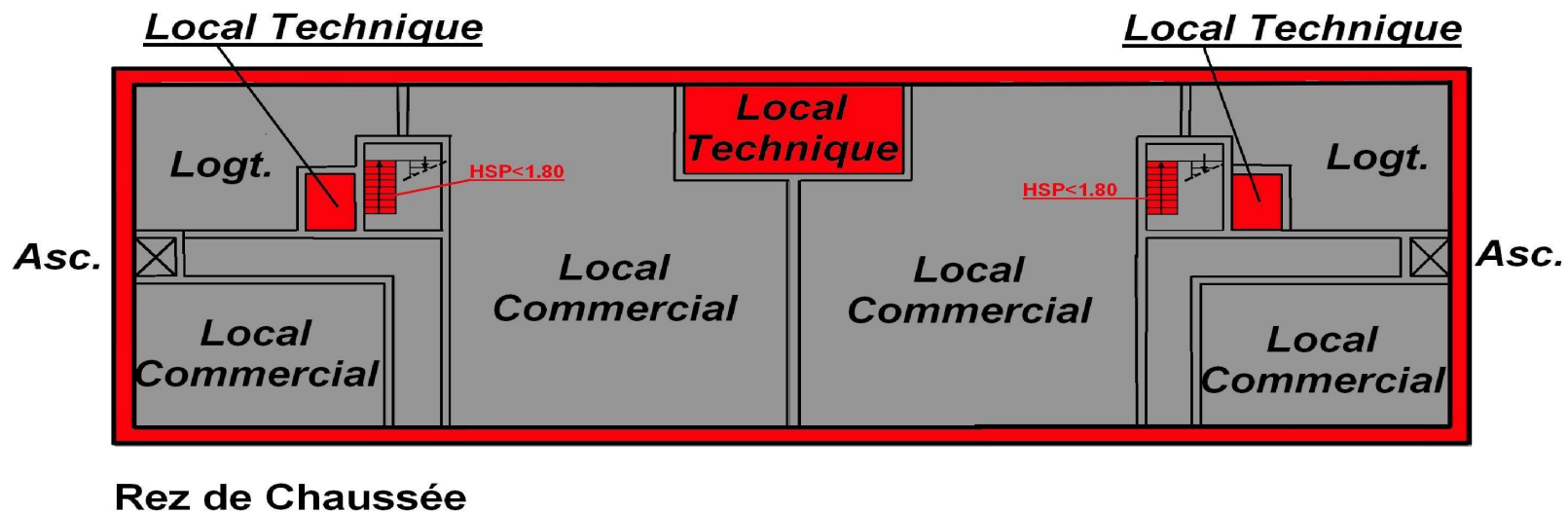
5) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial



# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire

(projets autres qu'une maison individuelle)

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.231-1 du CCH (« Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage... »), y compris les locaux de stockage de déchets

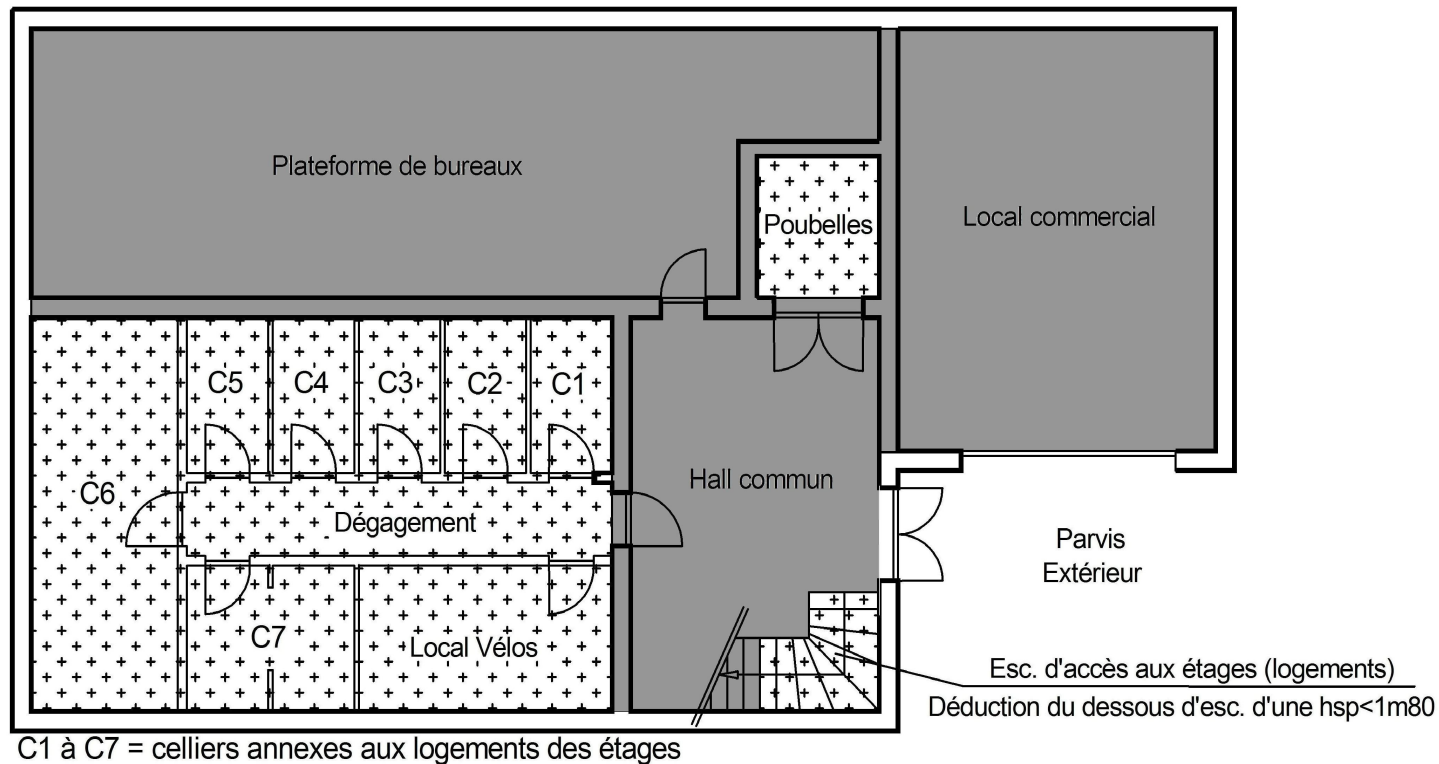


Rez de Chaussée

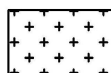
# Le calcul de la surface de plancher : les éléments à déduire (habitat collectif)

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 (habitat collectif)

Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



Surface de Plancher



Fractions déduites

# Le calcul de la surface de plancher :

## les éléments à déduire

### (habitat collectif)

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 (habitat collectif)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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				
<b><u>Dont on déduit :</u></b>				
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	-	-	-	-
<b>→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement</b>	=	=	=	=
<b><u>Dont on déduit :</u></b>				
Les surfaces de planchers aménagées en vue su <b>stationnement</b> des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres	-	-	-	-
Les surfaces de planchers des <b>combles non aménageables</b> pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>locaux techniques</b> 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 <sup>1</sup>	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>caves</b> ou des <b>celliers</b> , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune <sup>1</sup>	-	-	-	-
d'une surface égale à <b>10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation</b> 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 <sup>1</sup>	-	-	-	-
<b>→ surface de plancher</b>	=	=	=	=

# Définition de l'emprise au sol

## Art. 420-1 du code de l'urbanisme :

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

- Exemples constitutifs d'emprise au sol : balcon, rampe d'accès extérieure, bassin d'une piscine ou bassin de rétention, terrasses sauf terrasses de plain-pied ...

# Impact sur le champ d'application du PC

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, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, de prendre en compte à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol.

# Champ d'application du PC :

## 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 $\leq 12$ m	Constructions nouvelles d'une hauteur $> 12$ m	Constructions nouvelles d'une hauteur $\leq 12$ m	Constructions nouvelles d'une hauteur $> 12$ m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à $5 \text{ m}^2$ (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)		
<b><math>5 \text{ m}^2</math></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à $5 \text{ m}^2$ (2)  ET  une emprise au sol inférieure ou égale à $20 \text{ m}^2$  ET  une surface de plancher inférieure ou égale à $20 \text{ m}^2$	Déclaration Préalable R421-9 a)		Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
<b><math>20 \text{ m}^2</math></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à $20 \text{ m}^2$	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  $5 \text{ m}^2$  à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

# Champ d'application du PC : TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Cartes communales = droit commun

# CHAMP D'APPLICATION DES AOS

**Modifications apportées par le décret correctif :**

- **Projets dispensés de formalité :**
  - **Seuil passe de 5m<sup>2</sup> au lieu de 2**
  - **Terrasses ou plates-formes de plain-pied**

# FORMULAIRES

- Suite à la réforme de la surface de plancher, tous les formulaires ont été modifiés. Les anciens formulaires ne seront plus acceptés
- Le nouveau dossier de demande comprend un sous-dossier « Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions »
- En cas de non-respect, le dossier sera déclaré incomplet

## SITE INTERNET :

- [service-public.fr](http://service-public.fr) => particuliers => logement => urbanisme

# Simplification des lotissements

## **DEFINITION DU LOTISSEMENT (art. L 442-1)**

**Division foncière réalisée en vue de construire quelle que soit la période sur laquelle elle est effectuée (suppression de la période de 10 ans)**

**Ces divisions peuvent être réalisées sur plusieurs unités foncières, à condition qu'elles soient contigües**

# Simplification des lotissements

## Lotissement soumis à déclaration préalable

- Lotissement sans travaux quelque soit le nombre de lot
- Suppression de la DAACT

# Simplification des lotissements

## Lotissements soumis à permis d'aménager

Quel que soit le nombre de lots :

- avec 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

# Simplification des lotissements

## Nouvel article

Si une construction est édifée sur une parcelle issue d'une division, la demande de PC tient lieu de « DP lotissement » si le demandeur a coché sur l'imprimé que le terrain est issu d'une division.

# Etablissement recevant du public

## Cas du constructeur qui ne connaît pas l'aménagement intérieur du bâtiment ou d'une partie du bâtiment recevant du public

- Le permis pourra être accordé sous réserve qu'une autorisation complémentaire au titre du code de la construction et de l'habitation soit demandée et obtenue avant son ouverture au public.

# Assainissement individuel

**Si le projet de construction doit prévoir l'installation d'assainissement non collectif**

- Un document **attestant** de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif devra être joint au dossier de permis de construire, établi par le maire
- En l'absence de ce document, le permis de construire sera déclaré incomplet

# QUESTIONS / REPONSES



Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
durable,  
des Transports  
et du Logement

# Formation des communes autonomes

- Une formation destinée aux agents des communes qui instruisent les demandes d'autorisation est cours de programmation (mai / juin)
- Les communes concernées recevront une invitation

# Taxation des terrains nus rendus constructibles

**ARTICLE 1605 nonies du Code général des impôts  
créé par la loi du 27/07/2010 de modernisation de  
l'agriculture et de la pêche et le décret d'application  
n° 2011-2066 du 30 décembre 2011**

**Le certificat d'urbanisme ou une attestation établie  
par la commune, ou l'EPCI compétent en matière de  
PLU, doit préciser :**

- **la date à laquelle le terrain est devenu constructible**
- **ou, à défaut, que cet événement est intervenu antérieurement au 14 janvier 2010**

# Numérisation des documents d'urbanisme

- Dans l'objectif de modernisation de l'Application du Droit des Sols, la DDT 54 a engagé un travail sur la numérisation des documents d'urbanisme.
- Ainsi elle souhaite recueillir tous les documents numérisés des communes (POS, PLU, Carte communale)
- Elle propose également de fournir aux communes qui en feront la demande les données déjà numérisées : servitudes d'utilité publique, carte de risques.

**Le service à contacter :**

**DDT54 / ADUR / Valorisation des données territoriales**

**Patrick VIARD – Eddy ROUBY – Tél 03 83 86 51 82**

**mail : [ddt-adur-vdt@meurthe-et-moselle.gouv.fr](mailto:ddt-adur-vdt@meurthe-et-moselle.gouv.fr)**

# Liste des sites utiles

- **« [developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr) »**
  - > construction, urbanisme, aménagement et ressources naturelles
  - > ville durable, aménagement, sites et paysage :
    - > fiscalité de l'aménagement
    - ou
    - > urbanisme, permis de construire
- **« [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) »**
- **« [meurthe-et-moselle.gouv.fr](http://meurthe-et-moselle.gouv.fr) » rubriques collectivités locales**
- **« [service-public.fr](http://service-public.fr) » : formulaires**

DDT54

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir



# MERCI DE VOTRE ATTENTION



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des Transports et du Logement

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)