

RECAPITULATIF SUR LES NOUVELLES REGLEMENTATIONS

LOTISSEMENT :

- 1) pour un lotissement créé par DP une attestation de la surface de plancher affecté à chaque lot doit être jointe au PC
- 2) la modification d'un lotissement instauré par DP ne requiert pas l'accord des co-lotis (art. L 442-12)
- 3) Le point de départ des droits figés pendant 5 ans est
 - l'arrêté de non opposition pour la déclaration préalable
 - la DAACT pour le permis d'aménager
- 4) Suppression de l'obligation de prise en compte des divisions intervenues dans les 10 ans précédents - lotissement dès le 1er lot détaché en vue de la construction.
- 5) Possibilité de régulariser par le permis de construire une division qui aurait dû faire l'objet d'une DP - article R 442-2 réécrit

NOUVEAUX FORMULAIRES :

Ceux-ci sont obligatoires depuis le 1er mars 2012 et devront faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires dans le cas contraire conformément à :

- article R 431-5h pour les PC
- article R 431-5e pour les DP
- article R 441-1-d pour les PA

D'autre part sur les nouveaux imprimés figurent la date et le lieu de naissance, ceux-ci sont également obligatoires à saisir donc pièces complémentaires si absence de renseignements.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Une attestation de conformité de l'installation est désormais à joindre au dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager (article R 431-16 modifié)

LOI DE FINANCE RECTIFICATIVE – 2012.354 du 14/03/2012

La réforme intervient également sur la **redevance archéologique**.

Désormais le taux est de 0,4 % et est applicable à tous les dossiers (suppression du seuil des 1000 m² de surface). Elle est payable en une seule fois avec une échéance à 12 mois.

Toutefois sont exonérés de plein droit :

- les services publics
- les logements sociaux
- les bâtiments agricoles
- les maisons individuelles déposées par une personne physique

D'autre part, **l'article 30 de la loi instaure la PAC** (participation assainissement collectif) en remplacement de la PRE supprimée définitivement au 1/07/2012.

Les communes devront prendre une délibération pour fixer le montant de cette PAC
Elle ne sera plus mentionnée dans les permis de construire déposés à compter du 1er juillet 2012

Les communes ayant voté une TA majorée dans laquelle l'assainissement ne fait pas partie de la justification pourront percevoir la PAC.

Dans le cas où l'assainissement figure comme justificatif du taux majoré, soit la commune ne

percevra pas la PAC, soit la commune délibère pour baisser le taux ou pour supprimer les travaux concernant l'assainissement.

Loi 2012-376 du 20/03/2012, promulguée le 21/03/2012 relative à la majoration des droits à construire de 30 % portant sur la densité, le gabarit, la hauteur et l'emprise au sol

Concerne les communes avec POS ou PLU.

Cette mesure concerne uniquement les bâtiments d'habitation et implique une procédure qui doit intervenir dans les 9 mois suivant la promulgation de la loi soit au plus tard le 21/12/2012.

En l'absence de procédure l'application sera faite d'office.

Dans ces 9 mois, la commune doit réaliser une étude sous forme de note d'information évaluant les conséquences de la mise en oeuvre de cette majoration sur le territoire communal, puis mise à disposition du public et présentation au conseil municipal de cette note et de la synthèse des observations résultant de la consultation du public. Le conseil municipal peut alors renoncer à l'application de la majoration de 30%.

Ce n'est qu'à l'issue de cette procédure et si le conseil municipal ne délibère pas contre cette application que la majoration devient applicable.

Décret 2011-1771 du 5/12/2011 modifiant le seuil de 21 à 40 m² de surface de plancher et emprise au sol

Applicable sur maison existante (extension) ne concerne pas les bâtiments non accolés à l'existant et en zone U seulement.

Voir tableau récapitulatif joint.

Modification à apporter aux POS ou PLU

Pour les règlements qui autorise les garages jusqu'à X m² de SHOB, il faut passer par une procédure de modification simplifiée pour remplacer le mot SHOB par emprise au sol.

En effet si le règlement reste en l'état nous allons remplacer le mot SHOB par surface de plancher, or un garage ne crée pas de surface de plancher donc sera soumis à aucune autorisation. Il faut donc bien introduire la notion d'emprise au sol.

Par contre au mot SHON est bien substitué la surface de plancher.

DIVERS

La création d'une chambre, par exemple, dans un garage est soumis à autorisation car création de surface de plancher (puisque le garage n'en crée pas) par contre ne sera pas soumis à la taxation car le garage déjà taxé (non créateur de surface de plancher mais créateur de surface taxable)

Dans les règlements de lotissements ou de ZAC le terme SHON est également remplacé par la surface de plancher.

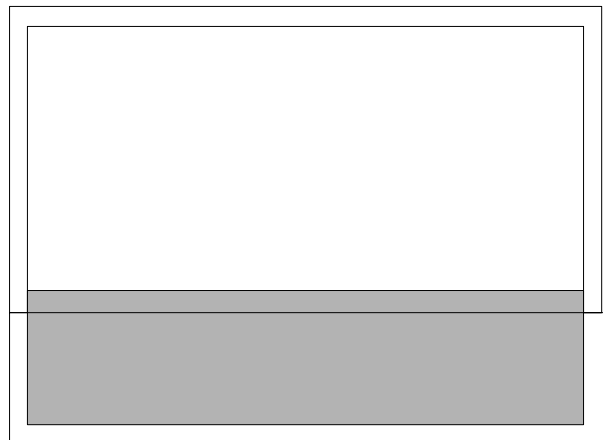
Art. R 112-2 : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** de chaque niveau **clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur** des **façades**

Ceci implique que pour une extension, ce qui était une façade devient une cloison et doit rentrer dans le calcul

EXEMPLE



■ Surface de plancher existante



■ surface de plancher créée

Pour le calcul de l'emprise au sol les simples débords de toit ne sont pas pris en compte par contre balcon et débords sur pilier sont bien compris dans l'emprise au sol.

Pour le recours à l'architecte les valeurs numériques sont inchangées : 170 m² pour habitation, 800 m² pour agricole et 2000 m² pour les serres mais ces seuils ne doivent pas être atteints tant en surface de plancher qu'en emprise au sol.

Suppression de la formalité de PC pour les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment **ET** de percer ou agrandir une ouverture (article R 421-14 modifié).