



Association des Maires du Territoire de Belfort

Lundi 1^{er} décembre 2014

Fiscalité de l'urbanisme

La taxe d'aménagement

Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

La taxe d'aménagement

Se substitue à la TLE, la TDENS et la TDCAUE ;

Ventilée en une part communale et une part départementale ;

Affectée aux financements des équipements publics induits par urbanisation ;

Fiscalité de l'urbanisme

Assise sur la surface intérieure des constructions (la notion de SHON et SHOB disparaît) ;

La taux peut aller de 0 à 5% ;

La commune peut procéder à des différenciations géographiques de taux (de 5% à 20%) sur délibération motivée ;

Participations ponctuelles

La cession gratuite de terrain jugée inconstitutionnelle le 25 septembre 2010 ;

Sont supprimés :

- Le programme d'aménagement d'ensemble ;
- La participation pour non-réalisation de places de stationnement ;

La participation pour voirie et réseaux.

Participations ponctuelles

Persistent :

- Le projet urbain partenarial ;
- Le financement en ZAC ;
- La participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8) ;
- Le versement pour sous densité.

Participations ponctuelles

La participation pour raccordement à l'égout est remplacée par la participation pour assainissement collectif.

Le fait générateur n'est plus le permis de construire mais le raccordement au réseau.

Fiscalité de l'urbanisme

Instauration de la T.A :

Par délibération avant le 30 novembre pour application le 1^{er} janvier de l'année suivante ;

Mode de calcul :

Surface de plancher x Valeur forfaitaire x Taux

La valeur forfaitaire pour 2015 est fixée à 705 € (contre 715 en 2014)

Fiscalité de l'urbanisme

Fait générateur : délivrance de l'autorisation

Recouvrement de la taxe :

Si montant inférieur à 1 500 € : une échéance à 12 mois ;

Si montant supérieur à 1 500 € : deux échéances à 12 et 24 mois.

La part départementale de la taxe d'aménagement est fixée à 2,5 %

Quelques exemples

Maison de 100 m² sur sous-sol (sous-sol d'une hauteur supérieure à 1,80 m) :

Surface taxable : 200 m² (dont 100 m² à 50%) :

T.A de 3 % (part communale) = 5 874 €

T.A de 5 % (part communale) = 8 010 €

T.A de 20 % (part communale) = 24 030 €

Fiscalité de l'urbanisme

Abri de jardin (10 m²) :

Surface taxable : 10 m²

T.A de 3 % (part communale) = 392 €

T.A de 5 % (part communale) = 534 €

T.A de 20 % (part communale) = 1 582 €

Fiscalité de l'urbanisme

Véranda 30 m² :

Surface taxable : 30 m²

T.A de 3 % (part communale) = 1 174 €

T.A de 5 % (part communale) = 1 602 €

T.A de 20 % (part communale) = 4 806 €

Loi ALUR

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Promulguée le 24 mars 2014 ;

Publiée le 26 mars 2014 ;

Loi ALUR et SCoT

Clarification de la hiérarchie des normes

Rôle intégrateur du SCoT affirmé

Réduction du délai de mise en compatibilité

Un mois sauf si révision nécessaire (trois mois)

Loi ALUR et SCoT

PADD du SCoT

Prise en compte de la protection des paysages ;

Objectifs en matière de déplacements précisés ;

Suppression des schémas de secteur

Périmètre des SCoT

Sur au moins deux EPCI ;

Loi ALUR et commerces

Plafond des surfaces dédiées au stationnement des commerces

Une fois et demi la surface de plancher ;

Soumission de la création des "Drives" à autorisation d'exploitation commerciale

OAP des PLU peuvent prévoir la création de commerces

Loi ALUR et cartes communales

Délibération du Conseil municipal prescrivant l'élaboration ou la révision d'une carte communale

Annexion obligatoire des SUP

Extension du champ d'application de l'évaluation environnementale (attente d'un décret en Conseil d'État)

Loi ALUR et caducité des POS

Articles L. 123-19 et R. 422-6 du Code de l'urbanisme

POS caducs au 1^{er} janvier 2016 ;

Application du RNU ;

Mesures transitoires prévues ;

Loi ALUR et PLU

Transfert de la compétence urbanisme

De principe le 27 mars 2017 ;

Minorité de blocage (20% de la population représentant 25% des communes) ;

Possibilité d'un transfert volontaire (art. L. 5211-17 du CGCT) ;

Loi ALUR et PLUi

Débat une fois par an sur la politique locale de l'urbanisme ;

Possibilité par une ou plusieurs communes de demander un plan de secteur ;

Modalités de collaboration lors de l'élaboration du PLUi débattues au sein du Conseil communautaire ;

Présentation des résultats de l'enquête publique.

Loi ALUR et grenellisation des PLU

Date butoir reportée au 1^{er} janvier 2017 ;

Nécessite une révision (réécriture du PADD et ajout du rapport de présentation)

Loi ALUR et densification

SCoT : Identifie les capacités de densification ;

PLU : - Analyse sur les possibilités de densification ;
- Diagnostic des capacités de stationnement ;
- Étude rétrospective de la consommation
d'espace ;
- Fixation d'objectifs chiffrés de modération de
consommation d'espaces.

Loi ALUR et densification

Ouverture des zones AU2 de plus de 9 ans par une révision ;

Obligation d'une délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation par modification

Loi ALUR

Extension du champ d'application de la CDPENAF

Avis conforme pour application des délibérations prévoyant une dérogation au principe de l'urbanisation limitée ;

Création de STECAL (Secteur de taille et de capacité limitée) dans les zones agricoles et naturelles ;

Loi ALUR

Règlement des PLU

Suppression des COS ;

Suppression de la taille minimale des parcelles ;

Possibilité de déterminer en zone A les constructions où le changement de destination et l'extension mesurée est possible (fonction de la qualité architecturale) ;

Les constructions en zone A et N ne peuvent faire l'objet que d'une réfection ou d'une adaptation ;

Loi ALUR

Transfert de la compétence instruction des autorisations d'urbanisme ;

Le 1^{er} juillet 2015

Pour les communes membres d'un EPCI de plus de 10 000 habitants (CAB et CCST).

Loi ALUR

Les dates à retenir :

↳ 1^{er} juillet 2015 : Transfert de la compétence ADS ;

↳ 1^{er} janvier 2016 : Caducité des POS sauf procédure de révision engagée ;

↳ 1^{er} janvier 2017 : Grenellisation des PLU ;

↳ 26 mars 2017 : Transfert automatique de la compétence urbanisme des communes vers les EPCI (sauf minorité de blocage) ;

DOCUMENTS D'URBANISME OPPOSABLES

au 01 SEPTEMBRE 2014



Direction
départementale
des Territoires
Territoire de Belfort

| LEGENDE | |
|-----------------|------|
| Carte communale | (16) |
| PLU | (32) |
| POS | (46) |

Loi ALUR

Actuellement, dans le département :

25 Plans locaux d'urbanisme sont à grenelliser avant le 31 décembre 2016 ;

45 Plans d'occupation des sols seront caducs au 1^{er} janvier 2016 si aucune procédure n'est initiée avant cette date :

- 12 communes ont délibéré pour se doter d'un PLU,
- 4 communes ont transféré leur compétence à un EPCI et ont décidé d'élaborer un PLUi ;
- 29 communes n'ont rien engagé à ce jour.

PLUi

En conséquence, si les communes souhaitent continuer à être dotées d'un document d'urbanisme, il faut prévoir d'ici le 26 mars 2017 la révision et l'approbation de 42 POS.

Il faut également prévoir la grenellisation et l'approbation de 25 PLU avant le 31 décembre 2016 ;

Soit 67 documents d'urbanisme à réviser

PLUi

Bureaux d'études insuffisants ;

Service Urbanisme de la DDT incapable de répondre au surcroît d'activité ;

Nécessité de n'effectuer que les tâches prévues par les textes.

PLUi

Les réticences au PLUi :

Dessaisissement des compétences en ce qui concerne :

- la maîtrise du sol ;
- la délivrance des permis de construire ;

Peur pour la lourdeur d'une procédure qui prendra plusieurs années

Cas des communes ayant déjà investi récemment dans un nouveau PLU.

PLUi

Avantages :

Échelle de planification adaptée aux enjeux actuels ;

Renforcer la solidarité communautaire ;

Gain dans la cohérence des politiques sectorielles ;

Mutualisation des moyens d'ingénierie et des équipements ;

Mutualisation des moyens financiers ;

Direction départementale des Territoires
8, Place de la Révolution française
90 000 BELFORT
Tel : 03 84 58 86 00

Dominique BEMER – Directeur Départemental
(dominique.bemer@territoire-de-belfort.gouv.fr)

Dominique FAUVEL – Directeur Départemental Adjoint
(dominique.fauvel@territoire-de-belfort.gouv.fr)

Pascal GROS – Chef du Service urbanisme
(pascal.gros@territoire-de-belfort.gouv.fr)