

PRÉFET DE L'ALLIER

Direction Départementale des Territoires

Moulins, le **21 MAI 2012**

Service Aménagement et Urbanisme Durable
des Territoires

Le Préfet de l'Allier

Bureau Pilotage et Animation ADS

à

B.P. 110 – 51 boulevard Saint-Exupéry
03403 YZEURE cedex
Tél : 04.70.48.79.79
Fax : 04.70.48.79.01

**Mesdames et Messieurs les Maires du
Département de l'Allier**

Objet : Modifications réglementaires en matière
d'urbanisme

**Mesdames et Messieurs les Présidents des
Communautés de Communes de l'Allier**

Pièces jointes : 1 Annexe

**Messieurs les Présidents des Communautés
d'Agglomération de l'Allier**

L'actualité juridique en matière d'urbanisme est particulièrement abondante ces derniers mois. Outre la réforme de la fiscalité et le calcul de la surface de plancher applicables à compter du 1er mars 2012, de récents textes législatifs ou réglementaires ont modifié d'autres dispositions relatives à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les dispositions faisant l'objet de ce courrier ont trait aux possibilités de majoration des droits à construire et à l'assainissement (non collectif et collectif).

1- Majoration temporaire des droits à construire (loi n° 2012-376 du 20/03/2012)

Cette possibilité ne concerne que les communes disposant d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU). Les communes sans document d'urbanisme ou avec carte communale ne sont pas concernées.

La loi permet de majorer temporairement de 30 % les règles de coefficient d'occupation du sol (COS), d'emprise au sol, de hauteur et/ou de gabarit dans le cas de construction de logements (neuf ou agrandissement) et ceci, pour les autorisations qui seront déposées avant le 1er janvier 2016.

Les majorations seront applicables après consultation publique par la commune et publication de la synthèse des observations.

- ◆ Si la commune n'engage pas cette concertation avant le 21 septembre 2012, les majorations s'appliqueront automatiquement 9 mois après l'entrée en vigueur de la loi, soit à partir du 21 décembre 2012.
- ◆ La commune peut choisir de délibérer pour renoncer aux majorations avant le 21 septembre 2012.

2- Assainissement

2.1- Assainissement non collectif (décret n° 2012-274 du 28/02/2012)

Toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire – PC, déclaration préalable – DP, permis d'aménager – PA) déposées depuis le 1er mars 2012 et qui prévoient un dispositif d'assainissement non collectif doivent comporter un document attestant de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions réglementaires.

Cette attestation doit être délivrée par le gestionnaire de l'assainissement non collectif compétent pour votre commune. Selon les cas, ce sera la commune elle-même, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération, le syndicat d'eau et d'assainissement ...

Il s'agit donc désormais d'un contrôle du dispositif prévu, avant le dépôt du dossier d'urbanisme. Si la demande d'autorisation d'urbanisme ne comporte pas cette attestation, le dossier fera l'objet d'une demande de pièce manquante. Si cette attestation n'est pas fournie dans les 3 mois à compter de la lettre d'incomplet, le dossier sera automatiquement rejeté.

Il convient d'être vigilant quant au document fourni par le gestionnaire : un rendez-vous de visite ou un document qui ne conclut pas explicitement à la conformité ne sera pas suffisant au regard de la réglementation qui impose bien une « attestation de conformité ».

Ce contrôle a priori ne dispense pas d'une visite de contrôle ultérieure, une fois le dispositif d'assainissement en place.

2.2- Participation pour assainissement collectif – PAC (loi de finances rectificative n° 2012-354 du 14/03/2012)

La création de cette participation permet de garantir le niveau actuel des recettes des services publics de collecte des eaux usées et de satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux d'assainissement. Elle est destinée à remplacer l'actuelle participation pour raccordement à l'égout (PRE), supprimée en tant que participation liée au permis de construire à compter du 1er juillet 2012.

En conséquence, il importe pour les communes qui avaient instauré la PRE de mettre en place la PAC dès le 1er juillet pour ne pas connaître une diminution des recettes sur l'année 2012, quitte à revoir l'ensemble du dispositif pour les années à venir, en lien avec la taxe d'aménagement (TA). Les communes qui n'avaient pas instauré la PRE n'ont pas cet impératif immédiat, mais peuvent également réfléchir à son instauration éventuelle, en complément ou non de la taxe d'aménagement.

L'annexe jointe détaille ce nouveau dispositif.

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information sur ces sujets.

Le Préfet

Pour le préfet
le secrétaire général



Christian MICHALAK

ANNEXE : la Participation pour Assainissement Collectif (PAC)

➤ Référence des textes :

Loi de finances rectificative n° 2012-354 du 14 mars 2012 (article 30), codifiée à l'article L 1331-7 du code de la santé publique.

➤ Exposé des motifs :

Comme l'était la participation pour raccordement à l'égoût (PRE), la participation pour assainissement collectif est justifiée par l'accès au réseau collectif d'assainissement. Elle permet de contribuer à l'effort financier de la collectivité et de compenser le financement d'un dispositif autonome.

Principales dispositions :

➤ Suppression de la participation pour raccordement à l'égoût (PRE)

Pour les autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er juillet 2012, la PRE est supprimée et remplacée par la participation pour assainissement collectif (PAC).

➤ Quel est le montant de la PAC ?

La participation, facultative, est instaurée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI si la compétence assainissement collectif a été transférée.

Cette délibération détermine les modalités de calcul et fixe le montant. Aucune limite chiffrée n'est fixée, mais son montant ne peut dépasser 80 % du coût d'un assainissement individuel (fourniture et pose), ce dernier étant variable en fonction des caractéristiques du terrain (superficie, perméabilité du sol...) et du dispositif choisi.

➤ Qui paye la PAC ?

Elle est due par le (ou les) propriétaire(s) de l'immeuble raccordé au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, si l'immeuble a été antérieurement assujéti à la PRE (permis déposé avant le 1er juillet 2012), la PAC ne pourra pas être exigée.

➤ Quand la PAC est-elle payée ?

Généralement, à l'occasion du premier raccordement de l'immeuble, mais également en cas de reconstruction.

A noter que dans le dispositif actuel (avec la PRE), le paiement était dû à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Le lien entre la délivrance du permis et le paiement de la participation est donc rompu.

Cumul avec d'autres contributions

➤ Taxe de branchement

Comme l'était la PRE, la PAC reste cumulable avec la taxe de branchement, si elle a été instaurée par le gestionnaire (article L 1331-2 du code de la santé publique).

En effet, la PAC vise à compenser l'économie d'un dispositif autonome et à contribuer aux dépenses publiques de la construction du réseau, alors que la taxe de branchement compense le coût direct du branchement.

Bien entendu, les contributions n'exonèrent pas du paiement de la consommation annuelle d'eau.

➤ **Participation pour voirie et réseaux (PRV)**

Un même équipement ne peut être financé par 2 contributions différentes.

Si la PVR tient compte du coût de réalisation de l'assainissement collectif, la PAC ne pourra pas être exigée lors du branchement. Par contre, si la PVR a été calculée hors assainissement, les deux participations pourront se cumuler.

A signaler que la PVR disparaîtra au 1er janvier 2015.

➤ **Taxe d'aménagement (TA)**

✕ **Constructions existantes**

La TA est due pour les opérations de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. En conséquence, les constructions existantes ne sont pas soumises à cette taxe.

A compter du 1er juillet 2012, si la PAC est instaurée, elle pourra être exigée lors du raccordement de la construction existante (sauf si la construction a payé la PRE à l'occasion du permis).

✕ **Constructions nouvelles**

La TA et la PAC sont cumulables de droit, sauf si le taux de la TA a été majoré pour des raisons d'assainissement :

✓ **Taux de TA < 5 %**

Si la TA a été instaurée avec un taux inférieur à 5 %, la PAC et la TA sont cumulables pour un même projet : le paiement de la TA est lié à l'obtention du permis et le paiement de la PAC se fera au moment du raccordement au réseau collectif.

✓ **Taux de TA > 5 %**

Si la commune a choisi un taux de TA > 5 %, elle doit l'avoir justifié dans la délibération. Si la majoration du taux n'est pas en lien avec l'assainissement, les 2 sont cumulables.

Par contre, si la majoration est justifiée notamment par la réalisation du réseau d'assainissement, la participation pour assainissement collectif ne pourra pas être réclamée lors du raccordement.

La commune pourra alors modifier le taux de la TA pour l'année 2013 (par une délibération prise avant le 30/11/2012) si elle souhaite instaurer la PAC.