



Réforme de l'urbanisme: ce qui change au 1er mars 2012

Dans le cadre de la simplification et de l'adaptation du code de l'urbanisme voulues par le Gouvernement, plusieurs réformes importantes sont entrées en vigueur le 1er mars 2012. Elles marquent l'aboutissement d'une très large concertation avec l'ensemble des partenaires.

Réforme de la fiscalité de l'aménagement :

Adoptée dans le cadre de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010, la réforme de la fiscalité de l'urbanisme simplifie et clarifie un droit ancien devenu incompatible avec les enjeux de l'aménagement durable. Elle repose sur un nouveau dispositif composé de deux taxes complémentaires, la taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité, qui se substituent à la taxe locale d'équipement et à ses nombreuses taxes annexes.

Amélioration du régime des autorisations d'urbanisme :

Les mesures prises visent essentiellement à faciliter l'acte de construire. Il en va ainsi de l'élargissement du champ des projets dispensés de formalités et de l'allègement du dossier de déclaration préalable pour des travaux non visibles depuis l'espace public. Le régime des petites divisions foncières en vue de bâtir, qui sont des lotissements ne nécessitant pas de travaux, est clarifié. Celui des lotissements soumis à permis d'aménager s'assouplit pour les professionnels de manière à accélérer le montage des projets immobiliers: délivrance des permis de construire plus rapide et possibilités nouvelles de découpage des lots. Enfin, le montage des projets complexes d'établissements recevant du public est facilité.

Réforme de la surface de plancher :

La « surface de plancher » devient la surface de référence en urbanisme. Elle s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Contrairement à la SHON, la surface de plancher ne prend pas en compte les murs extérieurs et contribue ainsi à l'objectif d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. En effet, la prise en compte des murs extérieurs pouvait inciter les demandeurs à opter pour des murs peu épais pour optimiser les droits à construire au détriment de l'isolation. De plus, la non prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la «surface de plancher» permettra, en règle générale, d'augmenter la constructibilité, ce qui contribuera à favoriser la production de logements.