

Rencontre avec les Maires à l'initiative De l'Association des Maires et ERDF

Le 10 mai 2011 de 14 h 30 à 16 h 30

Le 26 mai 2011 de 18 h 30 à 20 h 30

Mode de financement des équipements publics liés aux autorisations d'urbanisme

Rappel : La desserte

L'article L. 111-4 du code de l'urbanisme dispose que :

La délivrance des autorisations d'occupation de sols suppose la présence des principaux réseaux : Eau Potable / Électricité / Assainissement et leurs capacités pour accueillir le projet.

Si ces principaux réseaux n'existent pas (sauf pour l'assainissement, car si le secteur le permet, possibilité de recourir l'assainissement autonome)

Ou

Si l'autorité compétente ne peut pas indiquer le délai et ou par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, ces travaux doivent être organisés.

L'autorité compétente doit refuser l'autorisation d'urbanisme.

La desserte

Quand le terrain est- il considéré comme desservi ?

- si les réseaux passent à une centaine de mètres du terrain
(Conseil d'Etat du 28-02-1986 – Ministère de l'Urbanisme / Louarn)

**Cette règle a été établie par la jurisprudence.
Cette distance qui peut varier entre 90 et 120 mètres selon la
configuration
du terrain.**

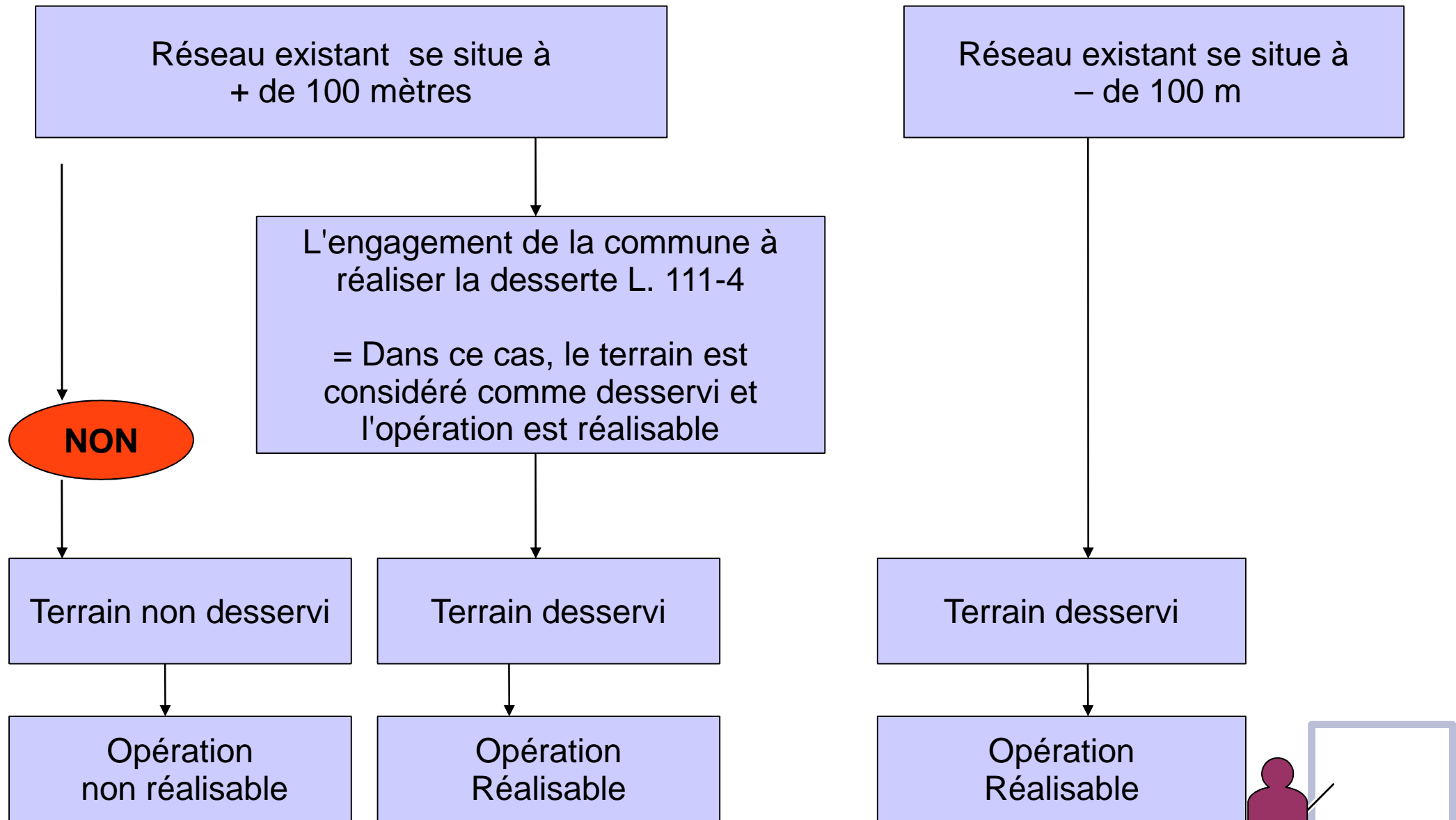
Direction
départementale
des Territoires
de la Sarthe



PRÉFET
DE LA SARTHE

DDT – SUA-ADS – MAI 2011

Schéma explicatif des Conditions de desserte des réseaux Eau – Électricité – Assainissement



Comment organiser le financement des équipements publics

Le Grand Principe : Le financement des équipements publics relève de la responsabilité des collectivités publiques.

Le financement des réseaux nécessite de l'anticipation, mener une réflexion sur l'aménagement de son territoire.

Lors de l'élaboration d'un PLU :

- * définition des zones
- * état des lieux des équipements publics et comment ils peuvent être financés.

En commune RNU = Pas de construction hors PAU

Par exception, le code de l'urbanisme organise des mécanismes qui mettent les constructeurs à contribution.

Taxes et Participations à disposition des Communes au 1er janvier 2011

Taxe Locale d'Équipement (TLE)

Participation pour raccordement à l'égout (PRE)

Participation pour la non – réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)

Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (PREPE)

Participation pour voiries et réseaux (PVR)

Participation au programme d'aménagement d'Ensemble (PAE)

Participation pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Direction
départementale
des Territoires
de la Sarthe



PRÉFET
DE LA SARTHE

DDT – SUA-ADS – MAI 2011

Rappel :

Le financement des réseaux obéit aux principes suivants :
Il s'appuie sur la différence entre équipements propres et équipements publics

A - Équipements Propres :

- Vocation exclusivement privative.
- Doivent être financés par le constructeur
- Tout ce qui se situera à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération est considéré comme un équipement propre

B - Équipements Publics :

- Destinés à servir d'autres usagers que les opérateurs directs de l'opération
- Relèvent de la compétence de la collectivité publique
- L'extension des réseaux sont des équipements publics à la charge de la collectivité.

☞ Les réseaux situés en dehors du terrain d'assiette sont des équipements publics – Leur extension est donc à la charge de la collectivité.

CAA Lyon du 9-11-2010 - ERDF – N° 09LY02688

En 2003, signature d'un contrat entre un lotisseur et EDF pour l'extension du réseau d'électricité pour le branchement d'un lotissement accordé.

Le lotisseur a demandé à se faire rembourser de 16 510 euros (coût des travaux auprès d'ERDF).

LE JUGE A DIT :

- les installations concernées sont des ouvrages publics ;
- le code de l'urbanisme définit de façon limitative les contributions qui peuvent être mises à la charge des constructeurs = aucune autre participation ne peut leur être demandée.
- Eu égard au caractère d'ordre public des dispositions du code de l'urbanisme, toute stipulation contractuelle qui y dérogerait serait entachée de nullité.

Conclusion : Confirmation du remboursement – La collectivité aurait du mettre en oeuvre une participation (PVR citée).

Conseil d'État n° 294039 du 21 mars 2008 Commune d'Ammerschwir

Permis de construire accordé en 2000 pour la construction d'une résidence de tourisme.

Après l'octroi du permis de construire, la Commune délibère en 2001 et met à la charge du pétitionnaire une participation de 360 000 francs pour l'extension du réseau d'assainissement.

Le Conseil d'Etat dit :

- les participations sont prescrites par l'autorisation de construire qui constitue le fait générateur.

Confirmation d'annulation de la délibération du conseil municipal d'Ammerschwir.

QUESTION – REPONSE
Question d'un Sénateur à Madame la Ministre du Logement
(18 – 10 - 2010)

QUESTION

Cas d'une commune n'ayant pas de PLU et où un lotisseur privé a déposé une demande de permis d'aménager pour des habitations.

Pour accéder à ce lotissement privé, la commune s'est engagée à réaliser et à financer un îlot de sécurité sur une RD à l'intérieur de l'agglomération.

Le maire a été autorisé par le conseil municipal à signer une convention avec le lotisseur fixant les conditions de remboursement de travaux. Les articles L. 332-6 du code de l'urbanisme et suivants énumèrent limitativement les contributions d'urbanisme exigibles des lotisseurs. Il lui demande donc si la commune peut demander au lotisseur une contribution financière assimilable à une offre de concours pour l'îlot de sécurité.

LA REPONSE PORTE SUR PLUSIEURS POINTS :

1 - Les articles L. 332-6 et suivants du code de l'urbanisme énumèrent limitativement les contributions d'urbanisme exigibles des constructeurs et lotisseurs. Ces dispositions d'ordre public ne prévoient pas la possibilité d'accepter des offres de concours et interdisent tout versement spontané de contributions financières destinées à couvrir le coût des équipements publics générés par leurs opérations.

2 - En revanche, il peut être mis à la charge de ces mêmes opérateurs sur le fondement des articles L. 332-12 du code de l'urbanisme, une participation pour le financement d'un équipement public exceptionnel rendu nécessaire par une construction à caractère industriel, commercial, artisanal ou agricole.

3 - En l'espèce, la participation (ex PREPE) mise à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager un lotissement à usage d'habitation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 332-8 précité et paraît donc présenter un caractère illégal.

4 - Si ce caractère illégal était confirmé, le paiement d'une telle participation pourrait ouvrir droit, pour ce lotisseur et pour ses acquéreurs successifs, à une action en répétition de l'indu portant intérêt au taux légal majoré de cinq points (L. 332-30 du code de l'urbanisme).

5 - A défaut d'inscription de cette participation sur le registre prévu à l'article L. 332-9 du même code, le délai de prescription de cinq ans de l'action en répétition de l'article L. 332-30 leur est inopposable (CAA Paris – 18 septembre 2008 – requête n° 06PA04154) – Commune D'Antony).

Enfin, la perception d'une telle participation illégale est susceptible de constituer un délit pénal de concussion.

Synthèse :

- Pas de contributions d'urbanisme autres que celles prévues dans le code de l'urbanisme ;
- exiger illégalement une participation c'est prendre le risque de rembourser beaucoup plus que ce que l'on a perçu + le risque pénal
- inscription des participations sur un registre est obligatoire.

Exemples portant sur la desserte

et

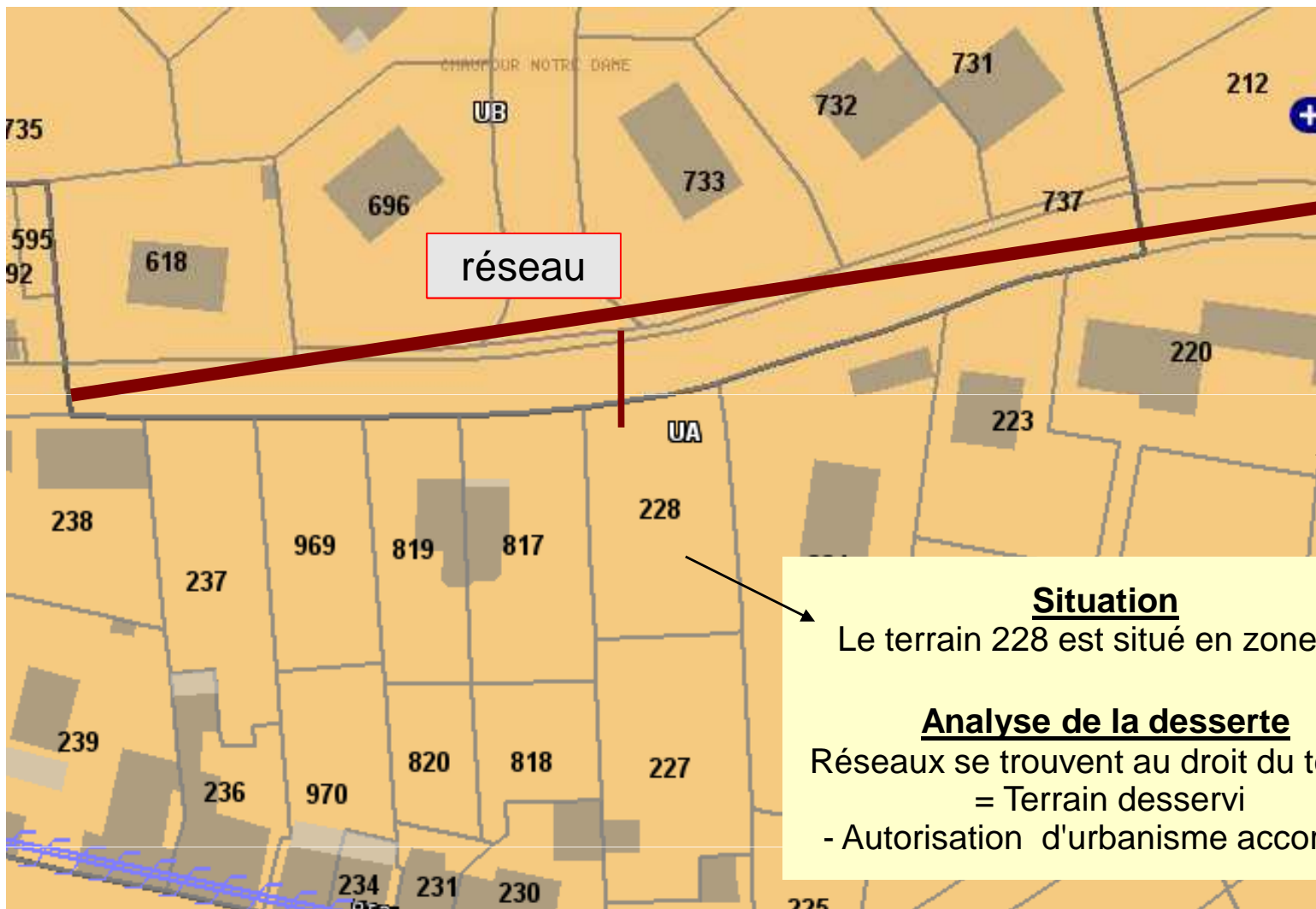
les financements

Direction
départementale
des Territoires
de la Sarthe



PRÉFET
DE LA SARTHE

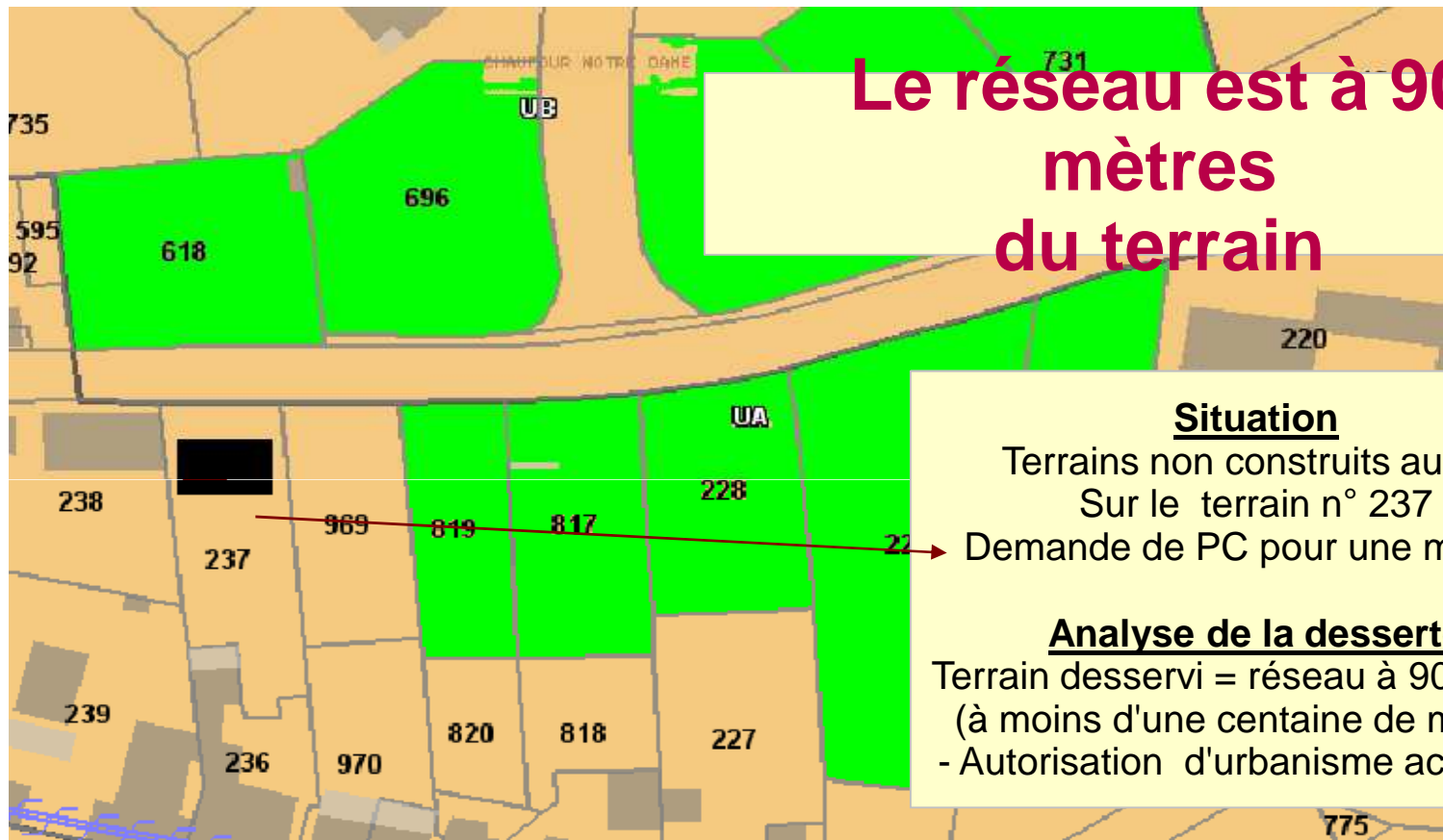
DDT – SUA-ADS – MAI 2011



Financement

Pas d'extension nécessaire – Aucun problème de financement
Équipements propres à la charge du demandeur

Le réseau est à 90 mètres du terrain



Situation

Terrains non construits autour
Sur le terrain n° 237
Demande de PC pour une maison

Analyse de la desserte

Terrain desservi = réseau à 90 mètres
(à moins d'une centaine de mètres)
- Autorisation d'urbanisme accordée.

Financement

La première règle est que la commune a l'obligation de desservir Les terrains en réseaux publics et que c'est à sa charge.

La commune a anticipé et elle a mis en place : PVR – PRE – TLE – PUP
Elle paie les réseaux et récupère une partie de son investissement
Avec les permis de construire qu'elle va délivrer

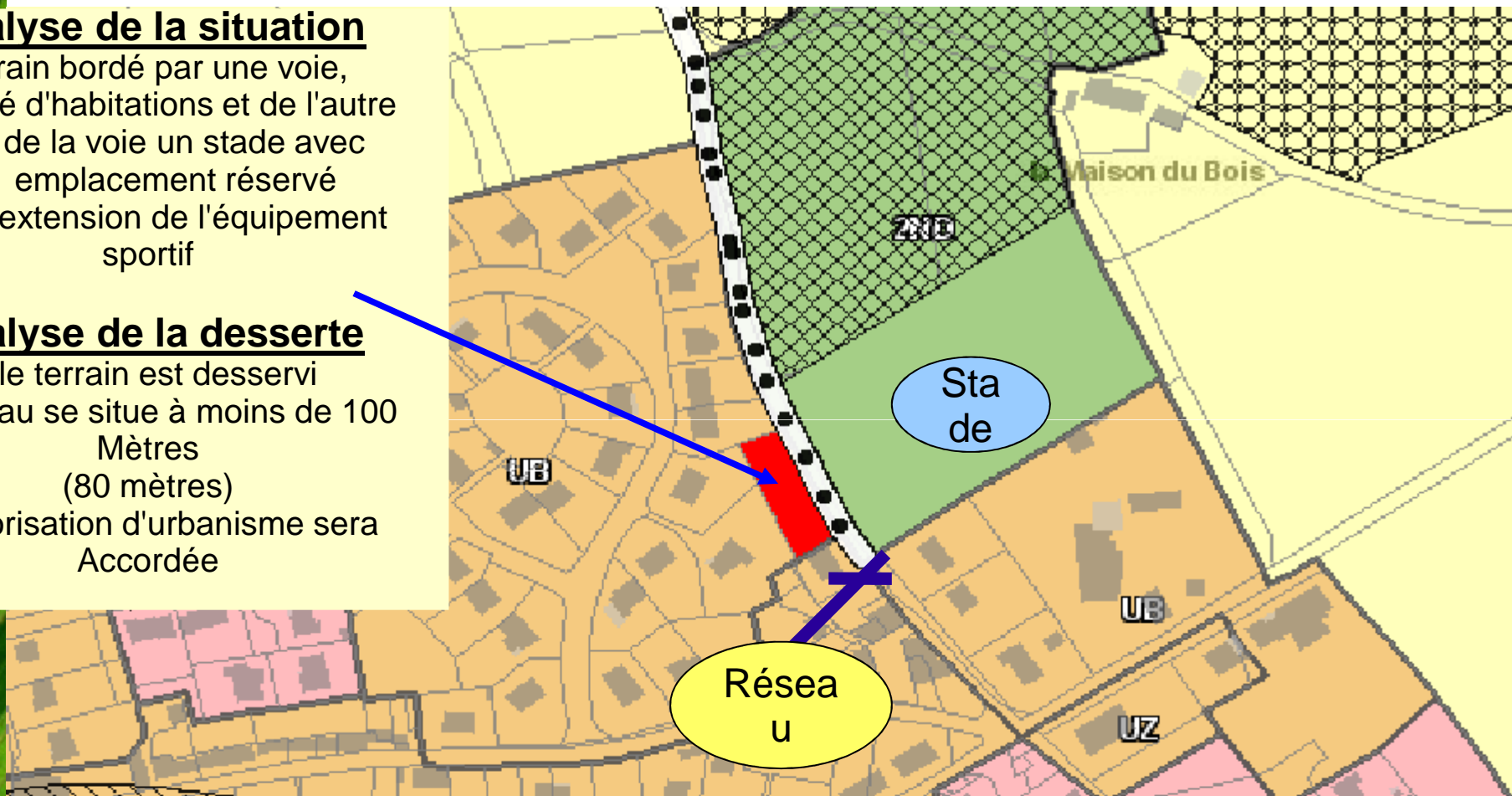
La commune n'a pas anticipé : Elle paiera l'extension des réseaux

Analyse de la situation

Terrain bordé par une voie,
Entouré d'habitations et de l'autre
côté de la voie un stade avec
un emplacement réservé
pour l'extension de l'équipement
sportif

Analyse de la desserte

- le terrain est desservi
- Réseau se situe à moins de 100
Mètres
(80 mètres)
- Autorisation d'urbanisme sera
Accordée

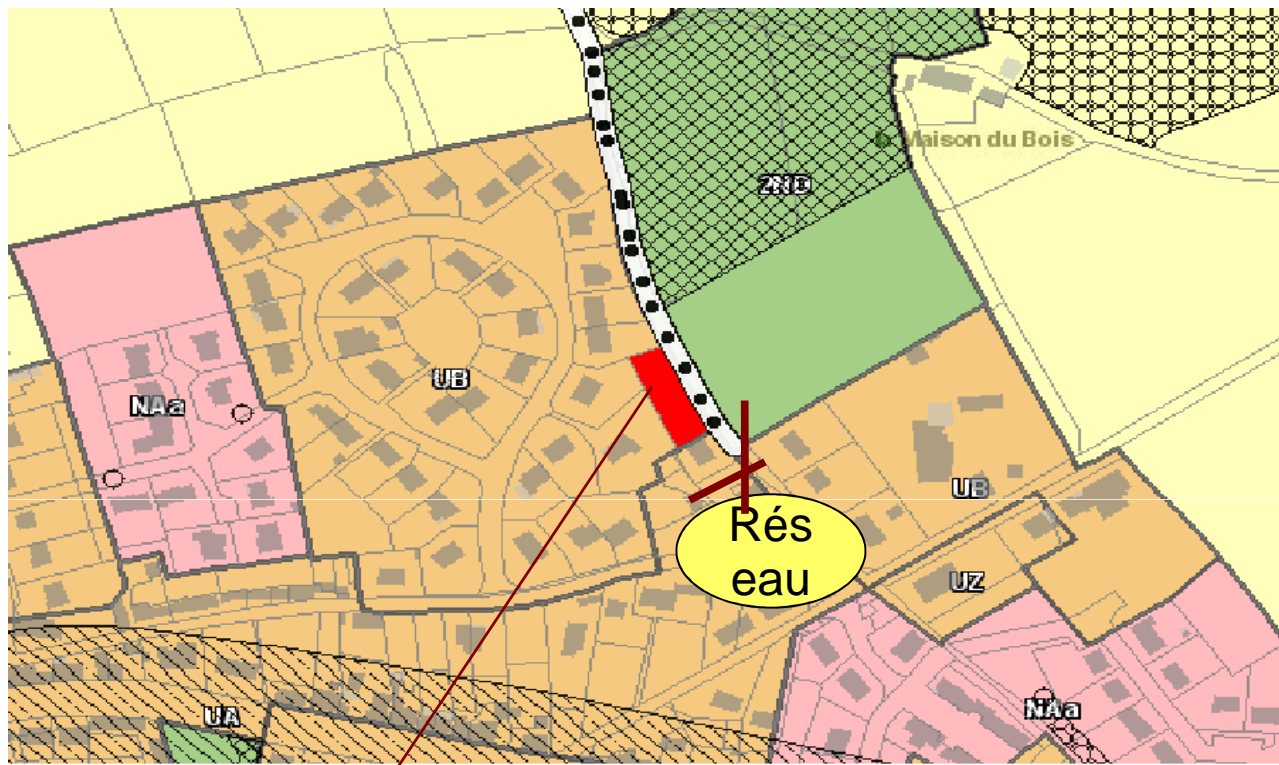


Financement

La première règle est que la commune a l'obligation de desservir Les terrains en réseaux publics et que c'est à sa charge.

La commune a anticipé et elle a mis en place : PVR – PRE – TLE – PUP
Elle paie les réseaux et récupère une partie de son investissement
Avec les permis de construire qu'elle va délivrer

La commune n'a pas anticipé : Elle doit payer les travaux d'extension du réseau.



A titre EXCEPTIONNEL, elle peut mettre en application l'article L. 332-15 – alinéa 4 du code de l'urbanisme qui dispose :

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas **100 mètres** et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre **exclusivement aux besoins du projet**, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Une application conforme

- l'accord du demandeur joint à la demande de permis de construire,
- une prescription dans l'arrêté de permis de construire ;
- l'équipement réalisé sera un équipement propre, cartographié comme tel par ERDF ou le concessionnaire Eau Potable et non utilisable pour desservir d'autres projets ;
- l'équipement sera financé par le demandeur à ERDF ou les autres gestionnaires (devis établi au nom du demandeur) ;

Une application non conforme

- l'accord du demandeur n'est pas joint,
- oubli de la prescription dans l'arrêté de permis de construire ;
- le devis est établi par ERDF ou gestionnaire de réseau au nom de la collectivité ;
- le remboursement au demandeur à la commune pour les frais d'extension du réseau sans signature d'un accord donnant lieu à prescription est **une participation illégale** ;
- **une délibération de la commune indiquant que l'extension des réseaux sera systématiquement financé par recours à l'article L. 332-15 est illégale.**

MODELE DE LETTRE ACCORD DU DEMANDEUR

Je soussigné, M..... accepte de prendre en charge le financement du / des raccordement(s) individuel(s) au(x) réseau(x) d'eau potable et/ou d'électricité, selon les conditions techniques définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité.

Mon accord de financement est établi sur le devis qui m'a été remis par :

- la régie municipale.
- le syndicat.
- ERDF gestionnaire du réseau électrique.

J'ai, par ailleurs été informé qu'en application de l'article L-332-15 du code de l'urbanisme, le(s) raccordement(s) individuel(s) nécessaire(s) à la réalisation de mon projet ne pourra (ont) pas être utilisé(s) pour desservir d'autres constructions existantes ou futures.

**Cet accord sera mentionné dans l'arrêté de permis
comme prescription**

**Il ne s'agit pas d'une participation.
Cette situation exceptionnelle sera traitée au cas par cas.
Pas de délibération de la commune pour décider de la mise
en oeuvre de cet article.**

LA REFORME DE LA FISCALITE

Direction
départementale
des Territoires
de la Sarthe



PRÉFET
DE LA SARTHE

PAYSAGE DES CONTRIBUTIONS D'URBANISME en 2012 et 2015

Ce qui se passera Au 1er mars 2012	Taxes et Participations existantes en 2011	Ce qui se passera en 2015
Taxe d'Aménagement Et du Versement pour sous-densité	Taxe Locale d'Equipement (TLE) TD CAUE TDENS	Taxe d'aménagement + Versement pour sous-densité
Maintenue	Redevance Archéologique Préventive (RAP)	RAP
Maintenue	Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (PREPE)	Maintenue
Maintenue	Participation pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)	Maintenue
Maintenue	Projet Urbain Partenarial (PUP)	Maintenue
Maintenue	Participation pour raccordement à l'égout (PRE)	Supprimée
Maintenue	Participation pour la non – réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)	Supprimée
Maintenue	Participation pour voiries et réseaux (PVR)	Maintien des PVR en cours Supprimée
Supprimée Maintien des PAE en cours	Participation au programme d'aménagement d'Ensemble (PAE)	Maintien des PAE en cours

Direction
départementale
des Territoires
de la Sarthe



PRÉFET
DE LA SARTHE

DDT – SUA-ADS – MAI 2011 mée

LA TAXE D'AMENAGEMENT

Elle est établie pour la construction, reconstruction, agrandissement des bâtiments et aménagements de toute nature.

La surface d'assiette est réformée. Les surfaces sont calculées à l'intérieur du bâtiment en déduisant les vides et trémies.

Pour les Communes POS / PLU

- instituée de plein droit dans les communes POS/PLU/ à hauteur de 1 % si la commune n'a pas délibéré.

- Si la commune souhaite un taux plus élevé, elle prend une délibération (jusqu'à 5 %)

- Si la commune ne souhaite pas instaurer de taxe d'aménagement, elle doit également délibérer

Pour les autres communes

- Si elle souhaite instaurer une taxe d'aménagement, la commune doit délibérer.

Pour toutes les communes (POS/PLU/RNU)

Un taux différent par secteur pourra être appliqué pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation dans chaque secteur (entre 5 et 20%). Cependant, aucune participation ne sera applicable dans ces secteurs (PVR/PRE/PNRAS). **Nécessité d'avoir une délibération motivée**

La délibération doit être prise avant le 30 novembre
L'instauration de la taxe d'aménagement est valable 3 ans
Son taux est révisable annuellement

DDT – SUA-ADS – MAI 2011

Pour le Département

La taxe d'aménagement finance les politiques :

- de protection des espaces naturels et sensibles ;
- le fonctionnement du conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement s'applique si le conseil général a pris une délibération –
Montant maximum à 2,5%

- La taxe d'aménagement supprime les 9 catégories de calcul pour liquider les taxes.
- La taxe d'aménagement sera recouvrée en 2 échéances (12 et 24 mois), si le montant est supérieur à 1500 euros.
- Versement aux collectivités = le montant recouvré – 3% des frais de gestion.

MAISON D'HABITATION DE 150 M2 AVEC GARAGE DE 35 M2**TOTAL 185 M2**

TAXE D'AMENAGEMENT <u>PART COMMUNALE</u>				TOTAL PART COMMUNALE
Surface m2	Valeur 2012	Abattement 50%	Taux Communal	
100	660	330	1,00%	330
85	660	0	1,00%	561
TOTAL				891

AVEC LA TLE

MAISON 150 M2

GARAGE = NON TAXABLE

674

TAXE D'AMENAGEMENT <u>PART COMMUNALE</u>				TOTAL PART COMMUNALE
Surface m2	Valeur 2012	Abattement 50%	Taux Communal	
100	660	330	2,50%	825
85	660	0	2,50%	1402,5
TOTAL				2227,5

AVEC LA TLE

MAISON 150 M2

GARAGE = NON TAXABLE

1686

TAXE D'AMENAGEMENT <u>PART COMMUNALE</u>				TOTAL PART COMMUNALE
Surface m2	Valeur 2012	Abattement 50%	Taux Communal	
100	660	330	4,00%	1320
85	660	0	4,00%	2244
TOTAL				3564

AVEC LA TLE

MAISON 150 M2

GARAGE = NON TAXABLE

2698**A ce montant, s'ajoute la part « Département »****DDT – SUA-ADS – MAI 2011** ²⁴

LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE

- outil permettant une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.
- Concerne et réservé aux zones U et AU du POS et PLU
- Permet d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD)
En deçà de ce seuil, les demandeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par rapport à la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de ce seuil

Le versement par sous densité ne pourra être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.