

Charte en Matière d'Urbanisme

complément et évolution de la charte

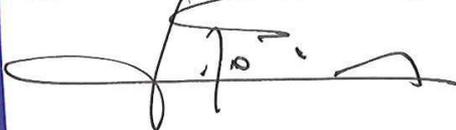
relative à la constructibilité en milieu rural en l'absence de documents d'urbanisme
et à l'adaptation des nouveaux dispositifs prévus par la loi, complémentaires à la loi SRU, pour le Département du Tarn

signée le 14 novembre 2001

Signée le 7 Avril 2008, à Albi

Par :

*Jean-Marc Pastor
Président de l'Association des
Maires et des Elus Locaux du Tarn*



*François Philixot
Préfet du Tarn*



*Alain Bou
Président de la Chambre
d'Agriculture du Tarn*



ASSOCIATION DES
MAIRES ET DES ELUS
LOCAUX DU TARN
AGENCE D'AIDE ET DE CONSEIL



Préfecture du Tarn



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
TARN

Sommaire

❖ Introduction : La Charte 2001	1 à 5
▪ <i>Evolutions législatives et réglementaires</i>	
▪ <i>Evolutions socio-économiques</i>	
▪ <i>Nouvelle donne de « l'économie mondialisée »</i>	
▪ <i>Nécessité de préserver l'avenir</i>	
❖ La partie actuellement urbanisée (PAU) et les règles de constructibilité (fiche n° 1)	6 à 8
❖ Les orientations générales en matière de planification (fiche n° 2)	9 à 11
❖ Urbanisation et adduction d'eau potable (AEP) (fiche n° 3)	12 à 14
❖ Urbanisation et assainissement non collectif (ANC) (fiche n° 4)	15 à 19
▪ <i>La taille minimale des parcelles</i>	
▪ <i>Rôle et responsabilité du maire en matière d'assainissement non collectif</i>	
▪ <i>Assainissement non collectif des maisons d'habitations et des lotissements</i>	
▪ <i>Assainissement semi collectif des établissements recevant du public et des bâtiments d'activités non classés</i>	
❖ Quelles constructions autorisées en zone agricole ? (fiche n° 5)	20 à 22
▪ <i>Le type de construction</i>	
❖ Le financement de l'aménagement (fiche n° 6)	23 à 36
▪ <i>La taxe locale d'équipement (TLE)</i>	
▪ <i>Différentes catégories de valeurs taxables</i>	
▪ <i>Modèle de délibération instituant la TLE</i>	
▪ <i>La participation pour le raccordement à l'égout (PRE)</i>	
▪ <i>La participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)</i>	
▪ <i>La participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)</i>	
▪ <i>La participation pour le financement des voies et réseaux (PVR)</i>	
▪ <i>La participation sous forme de cession gratuite de terrain (CGT)</i>	
❖ La fiscalité des terrains constructibles (fiche n° 7)	37 à 41
❖ Le logement social et le droit au logement opposable (fiche n° 8)	42 à 46

La charte de 2001....

La charte, signée en novembre 2001, avait pour objet de créer les conditions d'une meilleure compréhension du contexte et des problématiques liés à l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme et voulait répondre à *un besoin d'équité dans le traitement des décisions d'urbanisme entre les différents territoires tarnais.*

Il s'agissait alors de sensibiliser les partenaires intervenant dans l'élaboration des documents d'urbanisme et la délivrance des autorisations de construire aux messages et principes de la loi SRU et de les mobiliser sur la mise en œuvre de nouveaux outils : Cartes communales, PLU, SCOT

Les objectifs étaient :

- d'inciter les communes à passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme de projet
- d'encourager l'ensemble des communes à se doter d'un document d'urbanisme
- de favoriser leur regroupement en ensembles pertinents pour l'élaboration de SCOT

Le résultat en terme de documents d'urbanisme est largement positif puisque depuis le 01/01/2002 :

- 4 SCOT ont été prescrits
- 68 communes se sont engagées dans une démarche PLU
- 156 communes ont engagé une réflexion de type carte communale dont 103 ont abouti à l'approbation

Au total près de 87% du territoire tarnais regroupant 97% de la population est désormais couvert par un document d'urbanisme

Seules 63 communes sont encore soumises au règlement national d'urbanisme.

Au delà de ces évolutions on notera que la charte a surtout permis par des contacts réguliers d'harmoniser des points de vue différents. En outre de nombreux différends ont pu être réglés sur la base des principes qu'elle énonce, via les réunions périodiques entre DDE, DDAF, chambre d'agriculture et l'Association des Maires et des Elus Locaux du Tarn.

Toutefois depuis 2001 de nombreux événements se sont produits nécessitant un toilettage et des réponses plus adaptées à l'évolution d'un contexte en profonde mutation.

EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Différents textes ont modifié le paysage législatif et réglementaire.

On retiendra pour n'en citer que les plus importants les lois :

urbanisme et habitat de juillet 2003 qui précise certaines dispositions de la loi SRU,

d'orientation et de programmation pour la ville du 1/08/2003 qui crée l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) et vise à accélérer et amplifier la transformation des quartiers d'habitat social,

libertés et responsabilités locales du 13/08/2004 qui introduit la possibilité pour les intercommunalités dotées d'un PLH de demander la délégation des aides à la pierre dans le cadre d'une convention avec l'Etat,

la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18/01/2005 qui place le logement au rang des priorités de l'Etat.

engagement national pour le logement (ENL) du 13/07/2006 qui vise à développer l'offre de logements à loyers maîtrisés, à lutter contre l'habitat indigne et favoriser le logement des personnes défavorisées et qui ratifie l'ordonnance du 8/12/2005 sur le permis de construire .

instituant le droit au logement opposable du 5/03/2007

Est intervenue également l'ordonnance du 8/12/2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ainsi que les décrets pris pour son application

Au delà de leur spécificité propre ces textes ont pour objet de faciliter pour les élus la prise en compte des problématiques relatives à l'habitat et au logement dans leurs documents d'urbanisme, en imposant éventuellement des quotas de logements sociaux dans des opérations de constructions. Ils complètent et renforcent les outils permettant une meilleure maîtrise du foncier afin de juguler mitage et étalement urbain, véritables fléaux dont les conséquences pourraient prochainement se faire durement sentir sur les ménages les plus modestes et les finances communales. Ils ouvrent également la possibilité, par le jeu de la fiscalité, de récupérer au profit des communes une partie des plus values résultant pour les particuliers d'un classement de parcelles en zone constructible

Il y a lieu enfin de rappeler deux textes sur la gestion de l'eau et de l'assainissement qui ont des conséquences directes sur l'urbanisation :

loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 20/12/2006 qui réaffirme les objectifs de gestion durable de l'eau et des milieux aquatiques et donne aux maires de nouveaux outils pour organiser les services publics de l'eau et de l'assainissement

la circulaire du 8/12/2006 relative à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées et des eaux résiduaires urbaines, en application de la directive communautaire applicable en ce domaine

EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Sur les 6 dernières années le territoire tarnais a été marqué par des évolutions socio-économiques très fortes liées d'une part aux phénomènes globaux qui affectent la société française et d'autre part au contexte local attractif midi-pyrénéen, et induisant une rupture dans l'évolution démographique.

Au niveau global divers phénomènes ont fait exploser les besoins en logement :

augmentation de la population : + 30000 hab /an en Midi Pyrénées entre 1999 et 2005, dont + 3200hab/an dans le Tarn qui compte désormais plus de 362000hab, après 25 ans de stagnation.

accroissement de la mobilité des ménages souvent liée à l'instabilité des parcours professionnels, **décohabitation** (divorçabilité, familles monoparentales et familles reconstituées), et allongement de la durée de vie.

En Midi-Pyrénées cette explosion des besoins est renforcée par le dynamisme et l'attractivité de la région avec d'importantes retombées sur l'économie tarnaise.

Il en est résulté une **forte augmentation de la pression sur le foncier**, particulièrement dans les communes péri-urbaines et le long des couloirs de circulation qui irriguent l'aire métropolitaine toulousaine. Ainsi les phénomènes de péri-urbanisation se sont largement développés dans l'ouest tarnais atteint par la périphérie toulousaine, sur l'axe Albi Toulouse, mais aussi autour des agglomérations albigeoise et castraise.

Il en est résulté également une **augmentation importante du nombre de permis de construire** ; ainsi sur le Tarn 15144 logements ont été autorisés entre 2001 et 2005, contre 9249 seulement entre 1996 et 2000.

La consommation foncière liée à ces seules autorisations de logement a été de 5720 hectares sur la période 1996 – 2005 dont 5532 pour l'individuel.

Il est évident que les grands projets d'infrastructures qui de près ou de loin vont toucher le département ne seront pas sans conséquence sur la demande foncière, tant le besoin de mobilité conduit les familles à s'installer à proximité de ce type d'équipement.

Une anticipation paraît plus que jamais nécessaire dans les secteurs concernés. Elle doit se traduire par des stratégies foncières conservant à la puissance publique la maîtrise de l'urbanisation. Ceci suppose que les documents d'urbanisme et de planification tiennent compte très en amont de ces projets.

NOUVELLE DONNE DE « L'ECONOMIE MONDIALISEE »

L'économie de Midi-Pyrénées est, au travers de ses entreprises, affectée par la mondialisation. Elle se traduit par la concentration sur certains territoires, particulièrement bien équipés en moyens de communications performants et services de haut niveau, d'une **économie productive** insérée dans l'économie mondiale, génératrice de richesses mais où la concurrence entre systèmes, entreprises et régions est très vive. C'est le cas de Toulouse et de l'industrie aéronautique et spatiale.

D'autres territoires, à la périphérie de ceux-là, voient se développer une **économie résidentielle** reposant essentiellement sur les services à la population et aux entreprises, moins exposée que la précédente, mais qui n'est pas exempte de risques pour l'avenir. Ce type de développement est en cours dans notre département. Il convient de veiller à ce qu'il ne constitue pas le seul modèle de croissance.

Par ailleurs, la hausse des prix des matières premières et des produits agricoles, l'explosion des prix de l'énergie pourrait conduire à de **nouveaux conflits d'usage des sols**, autour des terres agricoles des pays tempérés (nourrir la planète ou produire de l'énergie), et aboutir à une nouvelle répartition des fonctions entre pays émergents et pays dits développés. Les changements climatiques qui s'annoncent pourraient exacerber ces conflits.

Dans ce contexte le gaspillage des sols tels que nous l'avons connu jusqu'à ce jour ne peut donc perdurer.

NECESSITE DE PRESERVER L'AVENIR

Face à ces enjeux colossaux pour la planète et majeurs pour les habitants du TARN, nous ne pouvons rester indifférents.

Il est donc nécessaire d'agir pour préserver l'avenir de notre territoire et permettre à ses habitants de continuer à y vivre harmonieusement

Il faut pour cela :

- Porter un **coup d'arrêt au mitage et à l'étalement urbain** en :

- privilégiant un urbanisme de projet (au lieu d'un urbanisme d'opportunité ou de propriétaire) intégrant les concepts du développement durable,
- reconstruisant la ville sur elle-même et trouvant de nouvelles formes urbaines permettant de densifier les constructions dans l'urbain et le péri-urbain,
- créant les conditions d'une offre de logements adaptés aux besoins et aux moyens des diverses catégories de populations, y compris les plus défavorisées.

- **Economiser l'énergie**

- dans la conception des zones d'urbanisation future et de leur desserte par les transports en commun et le réseau viaire.
- dans le bâtiment qui recèle un gisement considérable d'économie et où existent les solutions déjà éprouvées (facteur 4 : passer de plus de 200 khw/h/m²/an à 50 à l'horizon 2020) avec en perspective des bâtiments à énergie positive.

- Plus que jamais **préserver l'espace agricole**, au besoin en créant des zones agricoles protégées

- **Protéger l'environnement**, refuge de la biodiversité

L'urbanisme, de par son action déterminante sur la structuration du territoire et des déplacements, l'habitat, de par le potentiel d'économie d'énergie qu'il recèle, constituent les leviers d'action privilégiés à portée des élus et décideurs locaux. Il est donc important, alors que de nouvelles équipes municipales se constituent que l'association des maires et élus tarnais, l'Etat et la chambre d'agriculture fassent entendre un même discours sur les principes d'aménagement à mettre en œuvre sur notre territoire.

C'est l'objet de ce document qui reprend les principes de la charte de 2001 en les actualisant.

Les paragraphes qui suivent concernent les orientations d'aménagement à mettre en œuvre sur notre territoire ; celles-ci peuvent être regroupées autour de 3 thèmes fondamentaux :

- La constructibilité dans les communes non encore couvertes par des documents d'urbanisme
- Les principes à prendre en compte dans les documents de planification
- La maîtrise du foncier

Chacun d'entre eux fait en outre l'objet d'un développement détaillé dans les fiches en annexes conçues comme de véritables outils dédiés à :

La partie actuellement urbanisée (PAU) et les règles de constructibilité (fiche n°1)

Les orientations générales en matière de planification (fiche n° 2)

Urbanisation et adduction d'eau potable (AEP) (fiche n° 3)

Urbanisation et assainissement non collectif (ANC) (fiche n° 4)

Quelles constructions autorisées en zone agricole ? (fiche n° 5)

Le financement de l'aménagement (fiche n° 6)

La fiscalité des terrains constructibles (fiche n° 7)

Le logement social et le droit au logement opposable (fiche n° 8)

auxquelles le lecteur pourra utilement se reporter

LA CONSTRUCTIBILITE HORS PARTIE ACTUELLEMENT URBANISEE (PAU)

C'est une notion essentielle du code de l'urbanisme (L111-1.2), précisée par une abondante jurisprudence qui s'impose à nous. Il en résulte qu'en l'absence de document d'urbanisme nous ne pouvons plus admettre de construction nouvelle hors PAU (*voir la fiche n°1 sur partie actuellement urbanisée*). Une attention toute particulière devra être apportée à la construction en zone agricole pour préserver le devenir de cette activité (*voir fiche n°5 « quelles constructions autorisées en zone agricole ? »*) déjà amputée d'une partie de son potentiel par le mitage et l'étalement urbain.

C'est à ce prix que nous pourrions sauvegarder l'outil de travail ainsi que les espaces naturels et que nous maîtriserons les dépenses publiques en matière d'équipements et de fonctionnement.

Dans la mesure où les besoins de développement communal nécessitent de libérer du foncier hors PAU, les collectivités s'engageront dans une démarche de planification de type plan local d'urbanisme ou carte communale.

LA PLANIFICATION

Réfléchir au devenir d'un territoire communal ou, de préférence, intercommunal c'est rechercher les conditions de l'équilibre entre protection et développement. La déclinaison de cet équilibre se fera au travers d'un document d'urbanisme qui définira, pour un horizon de temps déterminé (de 5 à 8 ans selon la pression foncière), un projet global de développement et d'aménagement durables. Il en précisera les modalités de mise en œuvre à travers un zonage et un règlement (sauf carte communale), dans le respect de quelques principes fondamentaux (*voir fiche n°2 sur la planification*) : gestion économe du sol, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale.

Ce document veillera à ne pas surdimensionner les zones urbaines et d'urbanisation future, à positionner les premières en fonction des capacités des réseaux et les secondes selon les possibilités d'extension de ces réseaux (*voir fiche n°3 sur urbanisation et AEP*). Leur conception devra intégrer la diversité des fonctions : habitat, emplois et services, ainsi que les besoins en déplacements doux et de desserte en transports collectifs, ce qui suppose la promotion de formes urbaines denses et favorables au développement d'une vie de quartier.

LA MAITRISE FONCIERE

Elle est l'instrument qui facilitera la mise en œuvre du projet communal. Elle repose sur l'anticipation et la combinaison de plusieurs moyens d'action relevant de la fiscalité (*voir fiche n°7* sur la fiscalité des terrains constructibles), de diverses participations, des outils de préemption (ZAD -zones d'aménagement différé, DPU - droit de préemption urbain) et d'aménagement de type lotissements ou ZAC - zone d'aménagement concerté) pour des opérations importantes.

L'objectif est de libérer du terrain à bâtir à un coût raisonnable permettant notamment la production de logements (*voir fiche n°8* sur le financement du logement) à des prix accessibles aux différentes catégories de population, tant en locatif qu'en accession. Pour cela les propriétaires fonciers doivent être mis à contribution afin que la collectivité ne soit pas seule à supporter le financement de l'urbanisation (*voir fiche n°6* sur le financement de l'aménagement).

Enfin il faut mettre un coup d'arrêt au gaspillage des sols au seul prétexte des nécessités de l'assainissement, les techniques actuelles d'assainissement non collectif (*voir fiche n°4* sur urbanisation et ANC) permettent de construire sur des parcelles beaucoup plus petites avec des performances supérieures. **Pour ce faire une révision des schémas communaux d'assainissement est indispensable et urgente.**

FICHE 1

LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISEE (P.A.U.) ET LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE.

Avant de donner une définition (ou des éléments d'appréciation) de la partie actuellement urbanisée (P.A.U.) d'une commune et des critères pertinents pour en fixer le contour, il est important de rappeler deux articles du code de l'urbanisme, articles législatifs, que l'on peut considérer comme les fondements des règles de constructibilité.

Il s'agit des articles L. 110 et L.111-1.2 :

Article L.110 :

-le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin

- d'aménager le cadre de vie,

-d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions par habitant, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

-de gérer le sol de façon économe

-d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques

-et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

-et de rationaliser la demande de déplacements,

les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L.110 révèle donc par une liste qui ne cesse de s'allonger, le nombre et la diversité des impératifs que le droit de l'urbanisme doit parvenir à harmoniser, devenant ainsi un véritable régulateur de la vie sociale. Il souligne que les compétences en la matière sont partagées entre toutes les collectivités publiques et leur impose en conséquence d'harmoniser leurs prévisions et leurs décisions.

Articles L 111-1. 2 :

en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

-1° : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

-2° : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

-3° : les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

-4° : les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal si celui-ci considère que l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Cet article appelé aussi « règle de la constructibilité limitée », a été édicté dès 1983, dans le cadre des premières lois de décentralisation, pour inciter les communes à se doter d'un document d'urbanisme. Il permettait en même temps de mettre en oeuvre un objectif de protection en évitant le mitage du territoire des petites communes.

Cette règle de la constructibilité limitée pose donc le principe que le territoire des communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, est inconstructible sauf dans leurs parties déjà urbanisées.

Cette règle est encore plus d'actualité et « l'exception ponctuelle » énoncée au 4° de l'article L111-1-2 qui n'en affaiblit pas la portée. En effet, « l'exception ponctuelle » ne doit pas porter atteinte aux objectifs définis par l'article L 110 et suppose l'accord du Préfet.

L'interprétation de la notion de « partie actuellement urbanisée » (P.A.U.) a donné lieu à une abondante jurisprudence qui est à rapprocher de celles engendrées par les dispositions similaires ou voisines des lois « littoral » et « montagne ».

Ainsi la juridiction administrative dans son appréciation de la partie actuellement urbanisée, recherche :

-l'existence en nombre significatif de maisons,

-la proximité immédiate entre ces maisons,

-l'absence d'un élément de coupure, artificiel comme une route départementale, ou naturel comme un ruisseau, une déclivité importante, ou un bois.

La présence des équipements publics, et en particulier les réseaux et la viabilité, ne constitue jamais un élément déterminant.

En fait l'analyse de la jurisprudence administrative fait ressortir qu'aucun critère ci-dessus n'est déterminant et que la solution retenue par le juge résulte de la combinaison de ces différents critères, dont la pondération dépend des circonstances de l'espèce et du souci de respecter l'intention du législateur d'empêcher une urbanisation dispersée : pour un îlot bâti de même importance, la qualification de P.A.U. sera différente suivant qu'il est plus ou moins éloigné du bourg.

En synthèse, on peut fixer comme règles généralement utilisées pour procéder à l'identification de la P.A.U.:

-1° le nombre d'habitations existantes dans la zone considérée et le caractère plus ou moins aéré de l'urbanisation :

le seuil minimum de cinq habitations groupées pour qualifier l'existence d'un hameau (donc d'une P.A.U.) lorsqu'on ne se trouve pas en continuité immédiate de la ville, du village ou du bourg. De plus, aucun de ces bâtiments d'habitation ne doit être écarté de plus de 50 m. de 2 autres habitations séparées

En dessous de ce seuil, seule une volonté municipale concrétisée dans un document d'urbanisme pourra ouvrir à l'urbanisation.

Enfin, il faut rappeler qu'en zone de montagne, la règle est encore plus contraignante puisque la P.A.U. s'apprécie à partir d'un groupe de 10 habitations au moins.

-2° la distance de l'îlot bâti (ou du hameau) par rapport au bourg ou au village (présence de constructions plus ou moins proches, séparées physiquement du bourg ou du village) :

lorsque cette distance est importante, la P.A.U. sera appréciée de manière très restrictive selon les règles ci-dessus. Lorsque cette distance est plus faible, c'est-à-dire moins de 300 m, une interprétation plus souple pourra être appliquée lorsque les nouvelles constructions tendront à rapprocher le hameau ou l'îlot du bourg. Cependant cette appréciation doit être nuancée en tenant compte des éléments évoqués au 4° ci-après.

-3° la dimension de la parcelle et la distance par rapport aux habitations déjà existantes :

si le terrain est contigu à une parcelle bâtie du bourg ou du hameau précédemment défini, on peut estimer qu'il est inclus dans la P.A.U. . Mais la nouvelle construction d'habitation ne devra pas être éloignée de plus de 50 m de 2 autres existantes appartenant au bourg ou au hameau.

-4° la géographie des lieux et la présence d'éléments de rupture de l'urbanisation :

la topographie des lieux et la présence d'éléments de rupture naturelle ou artificielle sont retenues dans certains cas pour exclure un terrain de la P.A.U. ou pour considérer qu'un ensemble d'habitations existantes ne forme pas un hameau comme il est défini à l'article 1°.

Ainsi une déclivité importante peut exclure un terrain de la P.A.U. de la règle mentionnée au deuxième article ci-dessus. Il en est de même si le ou les terrains sont séparés du hameau par une voie ferrée, une route fréquentée, une rivière voire un ruisseau. Dans ce cas ces terrains doivent être considérés comme étant hors P.A.U..

La présence d'un espace boisé dense entre un hameau et des terrains peut également les exclure de la constructibilité.

En cas de doute l'avis du C.A.U.E. pourrait être utilement recherché pour éclairer cette approche.

La détermination de l'espace constructible dans un document d'urbanisme, sera le moyen le mieux adapté dans ces cas.

-5° la protection de l'activité agricole :

Il s'agit d'un point très important qui fait l'objet d'un développement dans une autre fiche. Néanmoins au stade de la définition de la P.A.U. il faut rappeler qu'il existe des hameaux relativement importants qui pourraient se développer mais qui comportent des bâtiments agricoles suscitant une protection réciproque avec les habitations voisines. Dans ce cas ces hameaux dits agricoles ne seront pas considérés comme des P.A.U..

Là aussi, l'existence d'une carte communale ou d'un P.L.U. permet d'afficher clairement les possibilités de construire, étant entendu qu'elles peuvent évoluer dans le temps en fonction de l'importance des activités.

Lorsque toutes les règles ci-dessus conduisent à estimer que le terrain est en P.A.U., il convient alors de s'assurer que les conditions de desserte par les équipements publics sont satisfaisantes. Ce constat permettra soit de confirmer la constructibilité du terrain, soit de la rejeter.

Compte tenu de ce qui précède, on ne peut qu'inciter les communes, quelle que soit leur taille, à élaborer un document d'urbanisme, très simple comme la carte communale pour les plus petites et qui n'ont pas une pression immobilière importante, ou plus complet, plus protecteur et plus gestionnaire comme un PLU pour les autres.

De plus le renforcement de l'intercommunalité devrait amener les communes à se grouper lorsqu'elles élaborent un document d'urbanisme. En effet pour une meilleure cohérence territoriale, le développement des PLU intercommunaux, voire des cartes intercommunales est vivement souhaitable.

FICHE 2

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PLANIFICATION

LE CONTEXTE

Le développement économique et démographique de la métropole toulousaine s'étend de plus en plus largement dans les départements limitrophes et en particulier pour le Tarn jusqu'à Albi et Castres. Cet effet de métropolisation est provoqué par des besoins qui ne peuvent être satisfaits dans l'aire urbaine toulousaine, en particulier pour l'accès au logement et à un degré moindre pour l'implantation d'activités.

De ce fait de nombreuses activités économiques et des pôles d'habitat s'installent en périphérie et se concentrent le long des liaisons de transport les plus importantes. Ce phénomène de péri-urbanisation rejaille à l'ouest du département en particulier le long de l'autoroute A68. Mais il faut s'attendre avec la possible réalisation d'une autoroute concédée entre Castres et Toulouse à la reproduction de phénomènes identiques.

Ce phénomène est exacerbé par le manque de disponibilité du foncier près des centres agglomérés mais aussi par le déficit de gouvernance des territoires à des échelles adaptées aux nouveaux défis.

Ce phénomène d'étalement urbain provoque :

- une consommation inconsidérée et quasi irréversible des sols,
- une agression des espaces naturels et agricoles,
- une augmentation sans cesse croissante des déplacements qui contribuent à la pollution et au réchauffement climatique mais aussi aux accidents routiers,
- une augmentation du coût des services préjudiciable à terme aux nécessaires mécanismes de solidarité ou de mutualisation
- des contraintes de plus en plus difficiles à surmonter du fait d'une incompatibilité entre habitat et certaines activités industrielles, agricoles et même de sports et loisirs.

La planification est le moyen incontournable pour appréhender les enjeux et tracer les politiques d'une gestion plus efficace du sol et de ses usages.

Le département du Tarn est aujourd'hui relativement bien couvert en documents d'urbanisme de type PLU ou carte communale (CC)

Ce sont essentiellement des démarches mono-communales, mais on notera l'existence de quelques documents intercommunaux.

L'OPPORTUNITE D'UNE DEMARCHE DE PLANIFICATION RENOUVELEE

Une bonne part des documents d'urbanisme n'a pas encore intégré les enjeux et pratiques de l'urbanisme de projet issus de la loi SRU et fait encore la part belle pour les documents les plus anciens, à « l'urbanisme de propriétaire ». Le contexte de marchés fonciers chers et spéculatifs et le regard relativement permissif que portent les habitants du Sud Ouest sur la consommation d'espace et le mitage exacerbent cet aspect.

Toute la difficulté consiste aujourd'hui à concilier des approches souvent antagonistes entre le souci du seul court terme avec la satisfaction des demandes telles qu'elles se présentent sur le territoire et la nécessaire prise en compte du long terme et des grandes échelles.

Outre le passage à une nouvelle génération de documents plus soucieux de projet urbain durable, de mixité urbaine et sociale, l'enjeu réside ici dans la lisibilité de l'action publique et dans l'efficacité lors du traitement des demandes d'urbanisme, que procure l'existence d'un document.

NECESSITE DE RENOUVELER LA METHODE

Il est probable que l'instruction des autorisations d'urbanisme sera de plus en plus revendiquée par les collectivités. La tentation de faire évoluer seul un document d'urbanisme sans réflexions préalables pour offrir des réponses au coup par coup aux problèmes qui se posent au jour le jour, pourra se révéler forte si la collectivité ne dispose pas de méthodes et d'un cadrage préalable, lui permettant d'orienter rapidement les débats sur un urbanisme de projet, tout en garantissant la sécurité juridique des documents d'urbanisme.

LA FORMULATION DES ENJEUX

A chaque intention d'élaboration, de révision d'une CC ou d'un PLU, la collectivité devra aborder systématiquement les questions suivantes.

Quel horizon prendre en compte?

La notion de temps dans la formulation des enjeux du document d'urbanisme est essentielle.

Les contextes évoluent rapidement et l'ouverture à la construction de zones pour satisfaire des besoins estimés à 10/15 ans voire 20 ans ne sont pas favorables à l'expression d'un urbanisme de projet soucieux d'économie et d'optimisation des réseaux.

En fonction de la pression foncière, de la situation de la commune au regard de la réalisation d'infrastructures ou d'équipements structurants, le document proposera un objectif de temps à satisfaire. Par exemple 3 ans si la carte communale est réalisée en attendant qu'un PLU soit élaboré, 5 ans pour une collectivité exposée à un développement significatif, 7 ou 8 ans pour une commune rurale peu exposée à la pression foncière.

Quel potentiel de constructions à l'horizon du document?

Sur la base de données historiques sur la commune et le territoire concerné d'une part et sur la période de pertinence évoquée ci-dessus d'autre part le document formulera un objectif en nombre de permis de construire à l'horizon du document en tenant compte des capacités des réseaux.

Quel potentiel de surface ouvrir à l'urbanisation, qui soit **soucieux d'économie de foncier** à l'horizon du document ?

Il s'agit de **densifier la construction notamment sur les grandes parcelles moyennes** «conseillées».

A titre d'exemple:

1000 à 1500 m² en zone rurale

800 à 1200 m² en zone péri urbaine

500 à 1000 m² en voisinage d'agglomération

Le potentiel de surface à ouvrir à l'urbanisation n'est alors que la conjugaison du potentiel de construction à l'horizon du document avec les surfaces élémentaires.

En fonction de l'importance de la zone réservée à l'urbanisation future un schéma de principe d'organisation devrait être produit facilitant une vision d'aménagement soucieuse de densification, garante du droit à l'intimité des habitants, tout en préservant les liens vers les quartiers anciens environnants et des ouvertures vers les extensions prévisibles.

Quelle est la situation du marché foncier?

Dans l'estimation de la surface à consacrer à l'urbanisation il conviendra de tenir compte des phénomènes de rétention ou de libération plus ou moins rapide du foncier à l'œuvre sur la commune.

D'autres questions en relation avec les enjeux connexes à l'urbanisation méritent d'être débattues:

- Privilégier le bourg qui dispose de services et envisager éventuellement avec parcimonie quelques hameaux ou pôles d'urbanisation actuelle susceptibles de recevoir des constructions
- État connu des réseaux de toute nature et de leurs capacités
- Projets d'équipements des collectivités (écoles, capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées, etc..)
- Problèmes de sécurité routière avérés
- pourcentage de logements sociaux ou « accessibles »
- besoins des jeunes à s'installer à moindre coût.
- Accès aux services pour les différentes catégories de population: jeunes, parents, personnes âgées

Promouvoir les orientations d'aménagement les plus adaptées au contexte

A titre d'exemple et sans que cela soit exhaustif:

- privilégier les nouvelles constructions sur les bourgs et hameaux existants proches des équipements publics
- éviter l'urbanisation linéaire le long des voies qui ne coûte pas cher au départ mais qui se révèle très onéreuse à moyen terme, lorsqu'il faut renforcer le réseau d'eau potable, d'électricité, mettre l'assainissement ou permettre la constructibilité en profondeur à l'arrière de l'existant
- encourager une utilisation économe du sol en respect avec la législation. La « maille » de 2500 m² par construction, encore évoquée aujourd'hui au prétexte des nécessités de l'assainissement autonome, est une aberration à laquelle il faut rapidement mettre fin.

L'urbanisme n'est pas une affaire de propriétaires. C'est le CONSEIL MUNICIPAL qui définit les grandes lignes du développement communal, qui en fixe les orientations dans un projet argumenté et cohérent et en décline la mise en oeuvre dans son document d'urbanisme.

FICHE 3

URBANISATION ET ADDUCTION D'EAU POTABLE (AEP)

Dans le département du Tarn, 270 communes ont transféré leur compétence adduction d'eau potable (AEP), pour tout ou partie de leur territoire, à un syndicat intercommunal. La gestion de cette compétence par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) concerne plus de 200 000 habitants. Seules 79 communes ont conservé l'intégralité de cette compétence.

Depuis la création de ces EPCI (un des plus vieux syndicats d'eau potable du Tarn actuellement en exercice date des années 1930), et jusqu'au début des années 2000, c'est à dire pendant plusieurs décennies, la progression du nombre d'abonnés a suivi à un rythme compatible avec les capacités techniques et financières d'intervention de ces établissements. Ces derniers étaient accompagnés, par des fonds publics (département, agence de l'eau, fonds national de développement d'adduction d'eau), dans la réalisation de leurs programmes d'équipements, d'extension ou de renforcement des réseaux.

La gestion et le développement de l'urbanisme, encore très généralement décidés à l'échelle de la commune, a donc pu, jusqu'ici, se faire en bonne intelligence avec les syndicats gestionnaires des outils de production d'eau potable et des réseaux de distribution. La situation qui a prévalu jusqu'en 2000, a globalement permis aux communes de s'ouvrir à l'urbanisation sans difficulté particulière par rapport à la question de l'eau potable, car elles avaient l'assurance qu'il serait toujours possible d'en assurer la desserte.

Mais, depuis peu, commencent à apparaître des difficultés, liées notamment au fait que la planification de l'urbanisation à l'échelle communale ne prend pas suffisamment en compte les contraintes qui s'imposent aux syndicats d'eau potable. Il est apparu qu'il devenait difficile de conduire un exercice de planification de l'urbanisation de manière indépendante, sans risquer de fragiliser la situation des syndicats d'eau potable.

En effet, le contexte qui s'impose aux gestionnaires de la compétence AEP et notamment à ces syndicats intercommunaux a radicalement changé depuis le début des années 2000:

- l'augmentation du nombre d'abonnés s'est significativement accélérée notamment sur les secteurs soumis à la plus forte pression urbaine,
- la demande de pointe en période estivale a atteint des records à des rythmes rapprochés (notamment en 2003, 2005 et 2006), mettant parfois en évidence les limites de capacité de production et/ou de distribution de certains services,
- les aides sur les renforcements et les extensions de réseau ont été supprimées, le département et l'agence de l'eau préférant concentrer prioritairement leurs efforts sur la sécurisation de la ressource ; de nombreux syndicats ont lancé des études de diagnostic et d'élaboration de schéma, qui ont fait apparaître la nécessité d'engager de lourds investissements afin de sécuriser leurs ressources ou d'améliorer leurs outils de production.
- par ailleurs, ces diagnostics ont mis en évidence la problématique du renouvellement des réseaux à entreprendre à brève échéance, de manière progressive mais obligeant à de nouveaux programmes d'investissements qui, ajoutés aux précédents, auront également un impact direct sur la facture du consommateur.

Parallèlement, la loi SRU (13 décembre 2000) puis la loi Urbanisme et Habitat (2 juillet 2003) ont introduit des changements importants dans les mécanismes de financement de l'urbanisme (voirie et réseaux).

Enfin, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (30 décembre 2006) a introduit le principe d'une compétence des communes en matière d'eau potable. Bien qu'étant l'un des plus anciens services publics pris en charge par la commune, le service public de l'eau potable ne constituait pas, jusqu'en décembre 2006, une compétence obligatoire. Cette compétence se décline donc aujourd'hui en une mission obligatoire de distribution, tandis que la production, le transport et le stockage de l'eau potable constituent des missions facultatives. Cette loi a par ailleurs introduit la notion de schéma de distribution d'eau potable qui consistera à déterminer les zones desservies.

Tous ces éléments de contexte, techniques, financiers, réglementaires, qui s'imposent aux services gestionnaires de l'eau potable, appellent des changements dans les pratiques : **un nouveau mode de cohérence entre la gestion de l'urbanisation et la gestion du service public de l'eau potable doit être appréhendé.**

A ce titre, la présente charte formule quelques rappels fondamentaux et recommandations.

I - Rappels fondamentaux :

Il n'est pas question ici de rappeler l'intégralité des dispositions du Code de l'Urbanisme, du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de l'Environnement ou du Code de la Santé qui régissent les règles de constructibilité ou de gestion des services publics d'eau potable. Seuls sont mentionnés quelques articles qui interpellent sur la nécessité de renforcer la cohérence de la gestion de l'urbanisation avec la gestion du service public eau potable.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30-12-2006 a défini la compétence eau potable :

Article L.2224-7 du CGCT : Tout service assurant tout ou partie de la production par captage ou pompage, de la protection du point de prélèvement, du traitement, du transport, du stockage et de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine est un service d'eau potable. [...]

Article L.2224-7-1 du CGCT : Les communes sont compétentes en matière de distribution d'eau potable. Dans ce cadre, elles arrêtent un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution. Elles peuvent également assurer la production d'eau potable, ainsi que son transport et son stockage. [...]

Les zones à urbaniser sont circonscrites en fonction du niveau des équipements existants :

Article R 123-5 du code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites zones « U ». Peuvent être classées en zones U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Conséquence : un pétitionnaire qui se verrait refuser une demande de Permis de Construire en zone U au motif de l'incapacité des réseaux peut se retourner contre la commune.

Article R 123-6 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Pour les communes dotées de carte communale, ou pour les communes qui ne sont dotées ni de PLU ni de CC, les règles de constructibilité sont celles définies par le règlement national d'urbanisme qui privilégie les parties actuellement urbanisées (PAU), (les possibilités de construction en dehors des PAU étant limitativement énumérées). Les PAU sont réputées équipées en réseaux.

Les réseaux : une condition nécessaire à la constructibilité

Article L111-4 du code de l'urbanisme : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

2-Recommandations :

On se limitera à 4 recommandations :

1-La planification de l'urbanisation se doit d'être cohérente avec le niveau d'équipement des réseaux et leur capacité à accueillir de nouvelles constructions. C'est notamment en fonction de la capacité de desserte des réseaux que doit être déterminée la zone constructible et non l'inverse. L'ouverture à l'urbanisation dans des zones non desservies ou insuffisamment équipées ne peut imposer d'obligation d'équipement aux services gestionnaires de réseaux. En particulier, les zones U et les zones AU des PLU et les zones constructibles des cartes communales, devraient être systématiquement définies en concertation avec les gestionnaires de réseaux.

2-Avant toute réalisation d'extension ou de renforcement de réseau liée à une opération d'urbanisation, il est recommandé que la commune et le syndicat d'eau potable auquel elle adhère puissent convenir, au préalable, des modalités de programmation, d'exécution, de maîtrise d'ouvrage et de prise en charge des travaux, en prenant le soin de distinguer la part des travaux sur réseaux qui relèvent d'une opération d'urbanisation, de celle qui est nécessaire au fonctionnement du service de l'eau potable.

En effet, les services gestionnaires des réseaux n'ont pas à supporter l'intégralité des conséquences financières des projets d'urbanisation puisqu'ils n'en ont pas la responsabilité. (se reporter aux fiches relatives aux mécanismes et instruments de financement que les communes doivent mettre en place dans ce cas).

3-La révision d'un POS ou d'un PLU peut être motivée, pour partie, par la réduction des zones U s'il s'avère qu'elles ne réunissent pas les conditions requises en matière de capacité de réseaux.

4-Les syndicats intercommunaux d'eau potable doivent veiller à l'actualisation et à l'adaptation de leurs statuts afin de définir, en particulier, les principes d'intervention et les bases d'un pacte financier avec les communes adhérentes.

FICHE 4

URBANISATION ET ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC)

LA TAILLE MINIMALE DES PARCELLES :

Les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au PLU et notamment l'article L123-1 stipule :

[...] Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

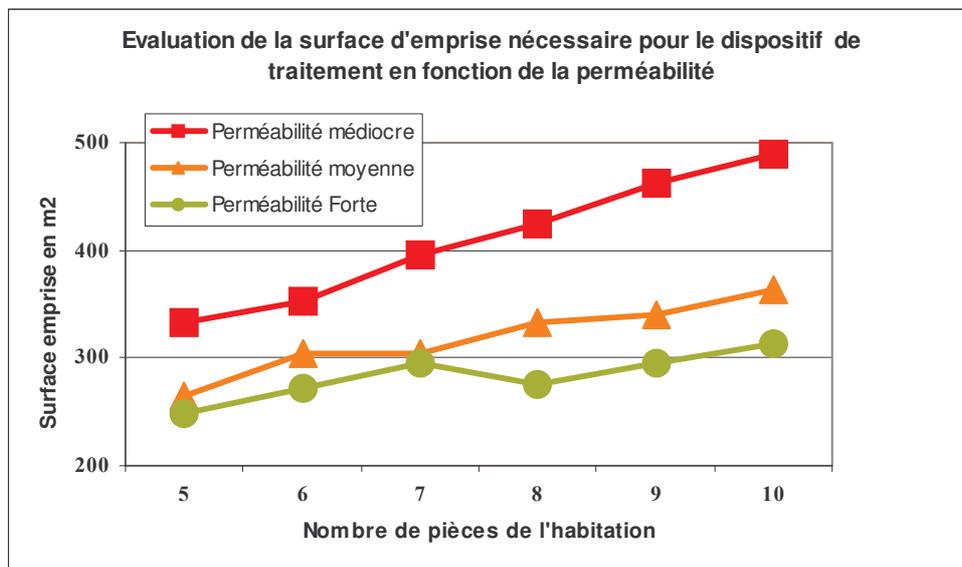
A ce titre, ils peuvent :

[...]

«12° - Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. »

En dehors du PLU, aucune autre disposition ne prévoit de telles mesures (ni au titre du règlement national d'urbanisme ni au titre des cartes communales) permettant d'agir sur la taille des parcelles.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la surface nécessaire pour un dispositif de traitement individuel (tranchées et lits d'épandage) n'excède jamais 500 m² (cas le plus défavorable d'une famille nombreuse en zone de perméabilité médiocre).



Avec un tel dispositif de traitement des eaux usées, une taille de parcelle de 1200 m² peut donc, dans la grande majorité des cas, accueillir la construction, ses annexes et les installations de traitement

Dans le cas d'un dispositif de filtre à sable vertical non drainé (cas où la perméabilité du sol en place ne permet pas le traitement), l'emprise nécessaire pour le traitement est divisée par 10 et donc la taille de la parcelle peut être réduite à moins de 800 m²

Dans un zonage d'assainissement non collectif, ce n'est donc pas la taille de la parcelle qui représente le facteur le plus contraignant mais la densité des rejets dans le milieu naturel que cela induit. Plus les parcelles seront réduites, plus le nombre de rejets dans le milieu ou dans un même collecteur sera important.

Ceci invite à ne préconiser l'assainissement non collectif que pour traiter le cas de hameaux isolés dont le raccordement au réseau collectif représenterait un investissement disproportionné. L'aménagement de lotissements importants avec assainissement non collectif ne peut être encouragé.

Le PLU et la Carte Communale doivent être cohérents avec le zonage d'assainissement.

ROLE ET RESPONSABILITE DU MAIRE EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et ses textes d'application prévoient une obligation générale d'assainissement dans le but de préserver notre environnement. L'assainissement non collectif ou assainissement autonome présente pour l'habitat dispersé ou faiblement regroupé, un intérêt économique et écologique certain.

Ce document présente la marche à suivre et les précautions à prendre en vue de la mise en place d'un dispositif de traitement autonome.

Les propriétaires ou exploitants ont l'obligation de se doter d'un dispositif conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 et de le maintenir en bon état de fonctionnement.

Le maire est chargé de faire respecter la réglementation sanitaire dans le cadre de ses pouvoirs de police et procède au contrôle technique des installations, à toutes les étapes de la construction, s'il le souhaite.

S'il existe sur le territoire communal un schéma d'assainissement ou une carte d'aptitude des sols, le maire informera le pétitionnaire de la filière à mettre en place.

Dans le cas où la commune ne disposerait pas de schéma d'assainissement, le maire pourra demander une expertise à la parcelle, afin de déterminer le dispositif d'assainissement le mieux adapté au projet présenté.

Cette procédure de déclaration est indépendante de la procédure d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager.

Néanmoins, elle est obligatoire même en l'absence d'obligation d'un pétitionnaire de déposer un permis de construire.

1- Habitat

EXISTENCE D'UNE CARTE D'APTITUDE DES SOLS	MAISON INDIVIDUELLE	LOTISSEMENT OU GROUPE D'HABITATIONS
Oui	Déclaration d'installer un dispositif d'assainissement individuel	Consultation du SPANC Etude particulière jointe à la demande, définissant la superficie minimale des lots, l'exutoire (éventuellement), le type de dispositif d'assainissement à mettre en oeuvre avec dimensionnement minimal (article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996. JO du 8 juin 1996).
Non	à la demande du Maire de la commune. Consultation du Service public d'assainissement non collectif (SPANC) (faible superficie, pente importante, pas d'exutoire, milieu sensible...) après réalisation d'une expertise	

2 - Etablissements recevant du public, Bâtiments d'activités non classés (artisanat, commerces, industries), Bâtiments d'élevage

Consultation systématique du SPANC

Pour ce qui concerne les bâtiments d'élevages : Obligation pour le pétitionnaire de remplir par le pétitionnaire, le document de déclaration préalable au titre du Règlement Sanitaire Départemental, ou document équivalent, notamment Plan de Modernisation des bâtiments d'élevage (PMBE).

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES MAISONS D'HABITATIONS ET DES LOTISSEMENTS - CHARTE D'URBANISME DEPARTEMENT DU TARN

CONCEPTION DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT

Contenu de l'expertise et faisabilité

La faisabilité de l'assainissement non collectif pour un habitat individuel établi sur un terrain délimité est déterminée sur la base d'une étude préalable de l'aptitude du sol en place, des possibilités de réalisation des ouvrages et aménagements nécessaires, ainsi que des conditions d'évacuation des eaux traitées en profondeur ou en surface. Ce document d'expertise rassemble les pièces et informations indiquées ci-après.

- ❶ **Des extraits de cartes et plans** annotés ainsi que toutes indications permettant une localisation précise du terrain concerné (lieu-dit, etc ...).
 - ❷ **Un plan de masse** (1/500 < échelle < 1/5.000) **et un profil en long du terrain** où apparaissent :
 - les pentes, les fossés existants et leur sens d'écoulement,
 - le positionnement et la numérotation des sondages,
 - la profondeur des fossés par rapport au terrain expertisé.
 - ❸ **Une note sur les fossés** drainant le terrain expertisé, indiquant :
 - leur statut,
 - leur état de constitution et leur état d'entretien,
 - le cheminement des eaux collectées jusqu'à un exutoire public.
 - ❹ **Un recensement des puits et de leur utilisation** dans un rayon de 35 mètres des limites séparatives du terrain expertisé.
 - ❺ **Une note sur la géologie, l'hydrogéologie et la pédologie**, s'appuyant sur les éléments de connaissance générale, sur des enquêtes locales et sur au moins un sondage du terrain expertisé ; le nombre et la profondeur des sondages à réaliser restant à l'appréciation de l'expert. Cette note contiendra notamment :
 - une évaluation de la perméabilité des matériaux rencontrés par sondage,
 - la désignation des zones d'hydromorphie,
 - toutes les indications possibles sur le niveau des hautes et basses eaux de la nappe.
- En complément de la note, un croquis légendé d'une coupe du terrain pourra synthétiser ces diverses informations (le cas échéant, selon le profil indiqué en ❷).
- ❻ **La définition de la filière de traitement et d'évacuation des eaux usées** la mieux adaptée aux conditions locales, ainsi que les bases de dimensionnement des ouvrages, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et compatibilité avec les règles et spécifications techniques fixées en la matière (joindre schéma de la filière). La définition d'une filière, le lieu de son implantation sur la parcelle, les bases de son dimensionnement et la superficie minimale doivent être indiquées pour chaque lot constructible.
 - ❼ **Des informations complémentaires**, selon la filière préconisée, dans les cas mentionnés ci-dessous.
 - a) **cas de dispositifs de traitement non drainés** :
 - traiter avec une attention particulière le point ❸
 - préciser au mieux les conditions nécessaires à l'évacuation permanente au regard des variations saisonnières de la nappe.
 - b) **cas d'évacuation en milieu hydraulique superficiel** :
 - développer de façon particulièrement complète les points ❷ et ❸
 - préciser et cartographier le cheminement des eaux jusqu'à un exutoire à écoulement réputé pérenne
 - indiquer, au besoin, les fossés à créer, leur profondeur, leur tracé possible.
 - c) **cas d'évacuation en puits d'infiltration** :
 - justifier le recours à ce mode d'évacuation, car c'est un **dispositif dérogatoire**, selon la réglementation précitée,
 - développer de façon particulièrement complète les points ❹ et ❺,
 - préciser au mieux l'hydrogéologie locale, l'aptitude des couches sous-jacentes à l'évacuation permanente des eaux, les impacts éventuels et indiquer, de manière argumentée, la profondeur préconisée (la descente d'un sondage jusqu'à l'horizon perméable visé est recommandée,
 - signaler ou cartographier les dispositifs analogues connus dans le voisinage.
 - d) **cas des tranchées filtrantes envisagées en site très pentu** :
 - développer une petite étude particulière de faisabilité relative aux aménagements nécessaires, à l'aptitude du terrain ainsi aménagé et aux possibles effets induits en matière d'infiltrations, d'écoulements ou de stabilité.

**ASSAINISSEMENT SEMI COLLECTIF DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC
ET DES BATIMENTS D'ACTIVITES NON CLASSES - CHARTE D'URBANISME
DEPARTEMENT DU TARN**

CONCEPTION DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT

Contenu de l'expertise et faisabilité

La faisabilité de l'assainissement est déterminée sur la base d'une étude préalable de l'aptitude du sol en place, des possibilités de réalisation des ouvrages et aménagements nécessaires, ainsi que des conditions d'évacuation des eaux traitées en profondeur ou en surface. Ce document d'expertise rassemble les pièces et informations indiquées ci-après.

- ❶ **Des extraits de cartes et plans** annotés ainsi que toutes indications permettant une localisation précise du terrain concerné (lieu-dit, etc ...).

- ❷ **Un plan de masse** (1/500 < échelle < 1/5.000) **et un profil en long du terrain** où apparaissent :
 - les pentes, les fossés existants et leur sens d'écoulement,
 - le positionnement et la numérotation des sondages,
 - la profondeur des fossés par rapport au terrain expertisé.

- ❸ **Une note sur les fossés** drainant le terrain expertisé, indiquant :
 - leur statut,
 - leur état de constitution et leur état d'entretien,
 - le cheminement des eaux collectées jusqu'à un exutoire public.

- ❹ **Un recensement des puits et de leur utilisation** dans un rayon de 35 mètres des limites séparatives du terrain expertisé.

- ❺ **Une note sur la géologie, l'hydrogéologie et la pédologie**, s'appuyant sur les éléments de connaissance générale, sur des enquêtes locales et sur au moins un sondage du terrain expertisé, le nombre et la profondeur des sondages à réaliser restant à l'appréciation de l'expert. Cette note contiendra notamment :
 - une évaluation de la perméabilité des matériaux rencontrés par sondage,
 - la désignation des zones d'hydromorphie,
 - toutes les indications possibles sur le niveau des hautes et basses eaux de la nappe.

En complément de la note, un croquis légendé d'une coupe du terrain pourra synthétiser ces diverses informations (le cas échéant, selon le profil indiqué en ❷).

- ❻ **La définition de la filière de traitement et d'évacuation des eaux usées** la mieux adaptée aux conditions locales ainsi que les bases de dimensionnement des ouvrages (préciser le nombre d'équivalent habitant estimé).

Conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996), l'étude réalisée doit justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Observations :

- joindre des schémas de la filière de traitement
- localiser le point du rejet sur le plan de masse
- préciser la qualité de rejet attendue.

FICHE 5

QUELLES CONSTRUCTIONS AUTORISEES EN ZONE AGRICOLE ?

Aux termes du Code de l'urbanisme :

dans les zones agricoles des PLU, dites « zones A », et des POS, dites « zones NC »,

dans les zones non constructibles des cartes communales et hors des parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme,

seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Pour construire en zone agricole, le pétitionnaire devra démontrer :

-qu'il exerce bien une **activité agricole**, par nature ou par relation, sur un ensemble de biens immeubles et meubles qui en sont le support,

-qu'il exerce cette activité à titre professionnel, c'est à dire qu'il est **exploitant agricole** à titre principal,

- que la construction qu'il envisage sur cette parcelle est **absolument nécessaire pour exercer son activité agricole sur ce site**. Parmi les constructions autorisées, figurent les bâtiments d'exploitation agricole et le logement de l'exploitant, **sous certaines conditions**.

Dans le cadre d'une **création d'exploitation**, seule la construction de bâtiments techniques permettant la mise en place de l'activité de production peut s'envisager dans un premier temps.

La construction d'un logement de fonction ne pourra intervenir que si l'exploitation agricole est reconnue viable et pérenne. Le pétitionnaire devra justifier que la présence permanente et rapprochée des bâtiments techniques est nécessaire à son activité.

Le logement de fonction, directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, doit être implanté dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

Les bâtiments et le logement constituent le siège d'exploitation, c'est à dire le lieu où s'exerce l'activité agricole et où l'on va trouver l'ensemble des principaux biens concourant à cette activité, à savoir le bâtiment d'élevage, le bâtiment de stockage du matériel, des récoltes,

Le transfert de siège d'exploitation doit être justifié, il ne peut être de simple convenance.

Remarque : le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle.

Il faut considérer comme exploitant agricole, celui qui exerce, à titre professionnel et habituel une activité agricole par nature à savoir une activité correspondant à la maîtrise ou à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.

Nous retrouvons les éléments principaux de l'activité agricole et de l'exploitation agricole :

- le caractère professionnel,
- le cycle biologique de caractère végétal ou animal.

Les définitions sociales peuvent donner un éclairage sur cette notion d'exploitant agricole puisqu'au regard de la législation sociale agricole nous connaissons :

le chef d'exploitation ou agriculteur à titre principal → exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (SMI). Il doit également consacrer plus de 50 % son temps de travail à cette activité et doit également dégager de cette activité au moins 50 % de ses revenus,
l'exploitant agricole à titre secondaire → exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) mais y consacre moins de 50 % de son temps de travail et/ou dégage moins de 50 % de ses revenus de cette activité agricole,
le cotisant de solidarité → exerce une activité agricole accessoire sur une exploitation inférieure à la moitié de la SMI.

Dans le cas d'une forme sociétaire, où plusieurs personnes peuvent remplir la fonction d'exploitant agricole, on distingue :

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun. Comme sa terminologie l'indique il s'agit de réunir un ensemble de moyens humains et matériels, de regrouper plusieurs exploitations agricoles individuelles pour améliorer les conditions économiques de celles-ci.

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée. C'est une société civile agricole comprenant des associés exploitants, mais également, le cas échéant, des associés non exploitants simplement apporteurs de capitaux. Exemple d'une EARL composée de 3 associés : le père, retraité agricole, son fils et l'épouse de celui-ci, ces deux derniers ayant, d'un point de vue social, le statut de chef d'exploitation à titre principal.

SCEA : Société Civile d'Exploitation Agricole. Comporte quelques particularités sociales, fiscales et juridiques mais, pour le sujet qui nous occupe, présente les mêmes caractéristiques que l'EARL ou le GAEC.

GFA : Groupement Foncier Agricole. Forme sociétaire permettant à une pluralité de propriétaires ruraux de créer une entité patrimoniale rurale facilitant ainsi sa gestion. Le GFA peut, dans quelques cas, exercer directement l'activité agricole ; mais la plupart du temps, il loue le foncier agricole en vue de le faire exploiter.

Remarque : En aucun cas la qualité du demandeur n'est prise en considération dans le cadre de l'instruction de la demande. Le droit de construire est attaché au terrain. La qualité du demandeur sert uniquement à apprécier la présence de l'activité agricole et le caractère nécessaire de la construction projetée par rapport à cette activité agricole.

LE TYPE DE CONSTRUCTION

Que peut-on construire en zone agricole ? (Liste non exhaustive)

<i>Type de bâtiment</i>	Démontrer le lien et la nécessité pour l'exploitation agricole	Documents facilitant l'intelligence du dossier et observations
Bâtiment destiné au stockage du matériel Hangar Abri ouvert Extension de hangar agricole Miellerie Serre horticole, tunnel ou chapelle Bâtiment d'élevage - Tuerie particulière Centre équestre (box, manège)	OUI	Attestation MSA Justifier la nécessité d'un bâtiment technique par un projet agricole.
Cave particulière Caveau de vente des produits de l'exploitation Chai de vieillissement	OUI	Attestation MSA Justifier sur papier libre du projet agricole
Bâtiments d'agritourisme : table d'hôte ferme auberge camping à la ferme ferme équestre gîte rural chambre d'hôte local de vente des produits de la ferme	OUI Doivent se situer à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation	Attestation MSA Justifier que cette activité est un prolongement de l'activité agricole
Logement de l'exploitant Logement du salarié	OUI <i>à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation</i>	Attestation MSA Justifier de la nécessité d'un logement de fonction
Changement de destination : aménagement d'un logement dans un bâtiment agricole transformation d'un bâtiment agricole en cave particulière	NON*	Possible si cela ne compromet pas l'activité agricole et si le bâtiment présente un intérêt patrimonial
Extension limitée des bâtiments existants à usage d'habitation (chambre supplémentaire, garage)....	NON	Etude au cas par cas
Autres constructions incompatibles avec le voisinage des lieux habités (Artisans...)	NON	Le projet devra être argumenté et justifié

**dans un P.L.U., il est désormais possible de désigner dans le règlement : «les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole».*

FICHE 6

LE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

Toute décision d'aménagement ou d'ouverture à l'urbanisation d'une zone ou d'un secteur de la commune impose que celle-ci se préoccupe de satisfaire les besoins engendrés par ce nouvel apport de population communale.

Et cette décision va notamment créer des besoins en réseaux divers, voirie, mais aussi en matière de services.

En préalable il convient de préciser un **principe fondamental** du droit français qui fait que tout **équipement public** a vocation à être financé par des **financements publics** et que l'**impôt** est donc le **vecteur privilégié** du financement des équipements publics.

Bien sûr comme à toute règle il existe des **exceptions** et à cet effet le code de l'urbanisme a défini une **liste exhaustive de dérogations** à ce principe de base, étant bien entendu que ces dérogations **ne doivent pas se substituer à la règle.**

Rappel, quelques définitions :

Taxe : somme exigible sans contrepartie directe pour le pétitionnaire de la part de la collectivité bénéficiaire du financement.

LES TAXES D'URBANISME :

La taxe locale d'équipement - T.L.E.

La taxe départementale des espaces naturels et sensibles - T.D.E.N.S.

La taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement - T.D.C.A.U.E

Le versement pour dépassement du plafond légal de densité - V.D.P.L.D. (en voie de disparition)

La redevance d'archéologie préventive - R.A.P.

On ne parlera ici que de la **taxe locale d'équipement** (T.L.E.) qui est un vecteur du financement de l'aménagement de la commune.

Participation: somme exigible avec contrepartie pour le pétitionnaire d'un service ou d'un équipement de la part de l'organisme bénéficiaire du financement.

les participations liées à des aménagement d'ensemble :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser des équipements nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitant ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Une ZAC est toujours lancée à l'initiative d'une personne publique qui approuve le périmètre et le programme, mais elle peut être concédée à un opérateur public ou privé.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 123-3 du code de l'urbanisme, le projet d'urbanisme de la ZAC est inclus dans le plan local d'urbanisme (PLU) qui doit préciser la localisation et les caractéristiques des espaces publics, la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Il peut éventuellement déterminer la surface hors œuvre nette par îlot.

LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) DEFINI A L'ARTICLE L 332-9 DU CODE DE L'URBANISME EST AVANT TOUT UNE PROCEDURE OPERATIONNELLE QUI, SUR UN SECTEUR DE LA COMMUNE, PERMET DE METTRE TOUT OU PARTIE DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS A LA CHARGE DES FUTURS CONSTRUCTEURS, A LA CONDITION QUE CES EQUIPEMENTS REPONDENT AUX BESOINS FUTURS DES HABITANTS OU USAGERS.

Si la capacité de ces équipements excède les besoins du secteur, seul un coût proportionnel peut être mis à la charge des futurs constructeurs sur le secteur.

Si un équipement concerne plusieurs opérations successives (PAE ou ZAC), la répartition peut être prévue dès la 1ère opération.

Lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble est mis en œuvre sur un secteur, il se substitue à la taxe locale d'équipement sur ce secteur

Lorsque le projet est finalisé, le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai de réalisation des équipements, la part mise à la charge des futurs constructeurs et les critères de répartition entre catégories de constructions.

En résumé, le programme d'aménagement d'ensemble met à la charge des futurs constructeurs, sur un secteur déterminé, le coût (proportionnel) des équipements publics, il se substitue à la T.L.E., mais engage la collectivité à réaliser ces équipements.

les participations ponctuelles liées à un acte d'urbanisme.

Elles sont définies à l'article L 332-6-1, 2° et 3° du code de l'urbanisme et sont au nombre de 5 :

la participation pour raccordement à l'égout (PRE) dont la définition se trouve à l'article L 1331-7 du code de la santé publique.

la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) dont la définition se trouve à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

la participation pour équipement public exceptionnel (PEPE) dont la définition se trouve à l'article L 332-8 du code de l'urbanisme.

la participation pour le financement des voies et réseaux (PVR) dont la définition se trouve à l'article L 332-11-1 du code de l'urbanisme.

la participation sous forme de cession gratuite de terrain (CGT) dont la définition se trouve à l'article L 332-6-1, 2°, e) du code de l'urbanisme.

~ LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE) ~

C'est une taxe instituée au profit de la commune par les articles 1585A, 1585C, 1585D, 1585E, 1585F, 1585G, 1585H, 1635bisB, 1723quater, 1723quinquies, 1723sexies, 1723septies, 1836 et 1929 du code général des impôts.

Elle est instituée de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants mais le conseil municipal peut renoncer à la percevoir par délibération. Cette délibération a une **durée de 3 ans**.

Elle peut être instituée volontairement dans les autres communes à un taux de base fixé à 1 % que le conseil municipal peut porter à 5 % maximum par délibération et **aucune modification** du taux ne peut alors intervenir **avant un délai de 3 ans**.

Elle est applicable sur l'ensemble du territoire communal à toute construction, reconstruction ou agrandissement des bâtiments de toute nature ; néanmoins en sont **exclus de plein droit** :

- 1- les constructions affectées à un **service public** ou d'**utilité publique** ;
- 2- les constructions dans une **zone d'aménagement concerté (ZAC)** lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ;
- 3- les constructions situées dans le périmètre d'un **programme d'aménagement d'ensemble**.
- 4- les biens **reconstruits après sinistre** à condition que :
 - la reconstruction ait lieu dans les 4 ans,
 - que l'indemnité réparatrice ne comprenne pas le montant de la taxe.
- 5- les aménagements prescrits par un **plan de prévention des risques** naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques sur des biens construits ou aménagés conformément au code de l'urbanisme, avant l'approbation du plan.

Le conseil municipal **peut**, dans sa délibération, **renoncer à percevoir tout ou partie** de la taxe sur :

- 1- les constructions édifiées par les organismes créant du **logement social** définis au code de la construction et de l'habitation ;
- 2- en cas de reconstruction d'une **habitation familiale expropriée** ;
- 3- les **garages** à usage commercial (stationnement, mais actuellement sans effet puisque non créateur de SHON)
- 4- les **locaux agricoles** (mais actuellement sans effet puisque non créateur de SHON)

Lorsque le **lotisseur**, la **personne aménageant** un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou l'association foncière urbaine de remembrement, **supporte** la charge d'une **participation forfaitaire** représentative de la taxe locale d'équipement, les **constructions** édifiées sur les terrains concernés **ne sont pas passibles** de cette taxe

Le conseil municipal peut, dans sa délibération, appliquer des **taux différents** (de 1 à 5 %) aux diverses catégories de construction qui sont définies à l'article 1585D du code général des impôts :

Calcul du **montant** de la TLE (en €) = **Valeur taxable** (en €/m²) x **Taux** (en %) x **S.H.O.N.** (en m²)

Le fait générateur est suivant les cas : le permis de construire, le permis d'aménager, la déclaration préalable ou le procès verbal d'infraction.

En application des articles L 332-28, L 332-29 et R 332-41 du code de l'urbanisme, l'ensemble des ces taxes et participations doivent faire l'objet de mesures de **publicité** dans l'**arrêté** accordant le permis de construire ou le permis d'aménager, mais aussi dans un **registre** ouvert en **mairie** et mis à la disposition du public.

En application de l'article R 332-41 du code de l'urbanisme, ce registre en mairie sera à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire. Y seront portés :

- pour les participations, la nature, le montant ou valeur des contributions, les références du fait générateur, la dénomination et adresse du redevable et la dénomination et adresse du bénéficiaire.
- pour les zones d'aménagement concerté, la nature, le montant ou valeur des contributions, les références du fait générateur, la dénomination et adresse du redevable et la dénomination et adresse du bénéficiaire. Si la ZAC est concédée par convention, la copie de la convention devra y être annexée.
- pour les taxes, la nature, le montant ou valeur des contributions, les références du fait générateur, la dénomination et adresse du redevable et la dénomination et adresse du bénéficiaire.

En application de l'article L 332-30 du code de l'urbanisme, les sommes ou contributions qui seraient obtenues en violation des règles sont réputées sans cause. L'action en répétition est possible jusqu'à 5 ans à compter du dernier versement, et est ouverte aux acquéreurs successifs des biens.

Les sommes à rembourser portent **intérêt au taux légal majoré de 5 %**.

~ DIFFERENTES CATEGORIES DE VALEURS TAXABLES ~

Catégorie	Montant au 1 ^{er} janvier 2008 de la base taxable
1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette.	93 euros/m ²
2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres.	172 euros/m ²
3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes, faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings ; locaux des sites de foires ou de salons professionnels ; palais de congrès.	284 euros/m ²
4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code, à compter du 1er octobre 1996, ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du même code ; résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du même code.	246 euros/m ²
5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : a) Pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette. ----- b) De 81 à 170 mètres carrés. -----	350 euros/m ² 512 euros/m ²
6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients.	496 euros/m ²
7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2e et 4e catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 mètres carrés.	672 euros/m ²
8° Locaux à usage d'habitation secondaire.	672 euros/m ²
9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	672 euros/m ²

Ces valeurs sont modifiées au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE au journal officiel.

Le montant **M** (en %) de la taxe est égal au produit de :

- la valeur forfaitaire de la base taxable (en €/m²) en fonction de la catégorie de construction mentionnée en 2^{ème} colonne du tableau ci-dessus : **V**,
- la surface hors oeuvre nette créée de la construction (en m²) : **SHON**,
- le taux applicable (en %) choisi par la commune : **T**.

$$\mathbf{M = SHON \times V \times T}$$

Lorsque le montant est inférieur à 12 €, il n'est pas mis en recouvrement.

Lorsque le montant est inférieur à 305 €, il est exigible, en un seul versement, 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

Lorsque le montant est supérieur à 305 €, il est exigible, en deux seuls versements, l'un 18 mois et l'autre 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

La taxe locale d'équipement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, et sont tenus solidairement au paiement :

- les titulaires successifs de l'autorisation de construire,
- les établissements de crédits ou sociétés de caution mutuelles qui sont garants de l'achèvement des travaux.

~ MODELE DE DELIBERATION INSTITUANT
LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT ~

- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.332-6 ;
- vu le code général des impôts et notamment les articles 1585A à 1585 H ;
- considérant que la commune de doit se doter de ressources nouvelles afin de financer l'équipement de celle ci ;
- considérant que

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'instituer à compter du la taxe locale d'équipement sur le territoire de sa commune;

ou

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide de modifier à compter du la taxe locale d'équipement sur le territoire de sa commune;

Le taux applicable sera de% pour toutes les catégories de constructions définies à l'article 1585D du code général des impôts;

ou

Les taux applicables pour les constructions suivant les catégories définies à l'article 1585D du code général des impôts seront les suivants :

1 ^{ère} catégorie	... %
2 ^{ème} catégorie	... %
3 ^{ème} catégorie	... %
4 ^{ème} catégorie	... %
5 ^{ème} catégorie	... %
6 ^{ème} catégorie	... %
7 ^{ème} catégorie	... %
8 ^{ème} catégorie	... %
9 ^{ème} catégorie	... %

Le conseil municipal renonce à percevoir en totalité (*ou x%*) de la taxe locale d'équipement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte, ou à titre de prestataire de services, par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte définies par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, par le titre II du livre V de la Première Partie du code général des collectivités territoriales et par les articles L. 2253-2 et L. 2542-28 du code précité, ou celles à capitaux publics majoritaires réalisant des locaux à usage d'habitation principale financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

*Disposition facultative au choix
du conseil municipal*

*(disposition exonérant tout ou
partie des logements sociaux,
ex: HLM)*

Le conseil municipal décide de renoncer à percevoir la totalité (*ou X%*) de la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation familiale expropriée reconstituant leur bien exproprié, sous réserve que cet immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat.

*Disposition facultative au
choix du conseil municipal*

Le conseil municipal décide de renoncer à percevoir la totalité (*ou X%*) de la taxe locale d'équipement sur les constructions de garage à usage commercial.

*Disposition facultative au
choix du conseil municipal
(garages à usage de
stationnement)*

Le conseil municipal décide de renoncer à percevoir la totalité de la taxe locale d'équipement sur les constructions de bâtiments à usage agricole autre que ceux mentionnés à l'article L.112-1 du code de l'urbanisme.

*Disposition facultative au
choix du conseil municipal*

Nota : Aucune autre exonération de TLE (autre que les exonérations de plein droit citées précédemment) ne peut être légalement décidée par le conseil municipal.

~ LA PARTICIPATION POUR RACCORDEMENT A L'EGOUT (PRE) ~

LA PARTICIPATION POUR RACCORDEMENT A L'EGOUT (P.R.E.) EST DEFINIE A L'ARTICLE L 1331-7 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE. SON MONTANT ET LES MODALITES DE PAIEMENT SONT FIXES PAR UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL.

La participation pour raccordement à l'égout pouvant varier suivant l'importance de chaque projet, plusieurs possibilités s'offrent à la commune :

- soit elle prend une délibération spécifique à chaque demande sur laquelle elle est amenée à statuer,
- soit elle prend une délibération qui s'appliquera à la majorité des demandes déposées dans la commune comme par exemple une demande de permis de construire pour une habitation individuelle jusqu'à 150 m² de SHON et elle précise qu'une délibération spécifique sera prise pour tous les autres cas non prévus.

Il est possible de prévoir une formule de révision de prix par référence à un indice (BTP par exemple)

DANS TOUS LES CAS LES SOMMES EXIGÉES NE PEUVENT PAS EXCÉDER 80% DU COUT DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL QUI EUT ÉTÉ NECESSAIRE S'IL N'Y AVAIT PAS EU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.

~ LA PARTICIPATION POUR EQUIPEMENT PUBLIC EXCEPTIONNEL (PEPE) ~

LA PARTICIPATION POUR EQUIPEMENT PUBLIC EXCEPTIONNEL EST DEFINIE A L'ARTICLE L 332.8 DU CODE DE L'URBANISME. COMME SON NOM L'INDIQUE, ELLE NE PEUT AVOIR QU'UN CARACTERE EXCEPTIONNEL C'EST A DIRE NON PREVISIBLE NOTAMMENT PAR LES CHOIX FAITS DANS UN DOCUMENT DE PLANIFICATION.

Elle ne peut être mise en œuvre que pour une opération à caractère :

- agricole,
- industriel,
- commercial ou artisanal.

En aucun cas elle ne pourra concerner une opération liée à de l'habitat. Sa mise en œuvre devra être rendue nécessaire par l'opération et le demandeur en supportera la totalité de la charge.

Si l'équipement n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre l'autorisation, l'accord de la collectivité publique à laquelle incombe cet équipement ou de son concessionnaire, est nécessaire.

~ LA PARTICIPATION POUR NON REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
(PNRAS) ~

LA PARTICIPATION POUR NON REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT EST DEFINIE A L'ARTICLE L 332-7-1 DU CODE DE L'URBANISME. ELLE NE PEUT CONCERNER QUE DES COMMUNES DOTEES DE POS OU PLU, PUISQUE LES REGLES DEFINISSANT PRECISEMENT LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT NE PEUVENT EXISTER QUE DANS LES POS OU PLU.

Sa mise en œuvre n'est possible que s'il y a une **impossibilité réelle** faisant obstacle à la réalisation d'aires de stationnement telle que par exemple rues étroites, accès aux véhicules automobiles impossible, etc...

ATTENTION : s'il suffit de réduire une opération pour que les règles en matière de stationnement soient satisfaites, le motif est insuffisant pour appliquer cette disposition.

Son montant, fixé par délibération du conseil municipal, ne doit pas excéder une somme révisée par circulaire tous les 1^{er} novembre. Les sommes mises en recouvrement doivent être **affectées** à la **réalisation** d'un parc **public** de stationnement dans les **5 ans** à compter du dernier versement.

~ LA PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DES VOIES ET RESEAUX (PVR) ~

LA PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DES VOIES ET RESEAUX EST DEFINIE A L'ARTICLE L 332-11-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Elle permet à la commune de percevoir des propriétaires fonciers des terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Sa mise en œuvre peut servir à financer la voirie (études, acquisitions, terrassements, ...), le réseau pluvial, l'éclairage public, le réseau d'eau potable, le réseau d'électricité le réseau d'assainissement, des éléments nécessaires au passage souterrain des réseaux de communication, au prorata de la superficie des terrains, qui sont situés à moins de 80 m. de la voie.

La participation pour voies et réseaux est mise en œuvre par une délibération du conseil municipal qui fixe le montant par m² de terrain qui sera mis à la charge des propriétaires fonciers.

La participation pour voies et réseaux est due à compter de la délivrance du permis ; toutefois un propriétaire peut, par convention, accepter de pré-financer la PVR pour que son terrain devienne rapidement constructible. Il conserve alors le bénéfice des dispositions d'urbanisme mentionnées dans la convention pendant 5 ans.

La commune ne peut toutefois percevoir la PVR auprès des propriétaires de terrains déjà construits et des propriétaires de terrains qui choisissent de ne pas construire.

Voir document élaboré par la DDE et l'association des maires du Tarn sur ce sujet : procédure, modèles de délibérations, de courriers divers et de convention de paiement par anticipation.

~ LA PARTICIPATION SOUS FORME DE CESSION GRATUITE DE TERRAIN (CGT) ~

LA PARTICIPATION SOUS FORME DE CESSION GRATUITE DE TERRAIN EST DEFINIE A L'ARTICLE L 332-6-1, 2°, E) DU CODE DE L'URBANISME.

ELLE PEUT ETRE MISE EN ŒUVRE POUR UN PROJET DE CREATION, ELARGISSEMENT, REDRESSEMENT DE VOIES ET ESPACES PUBLICS.

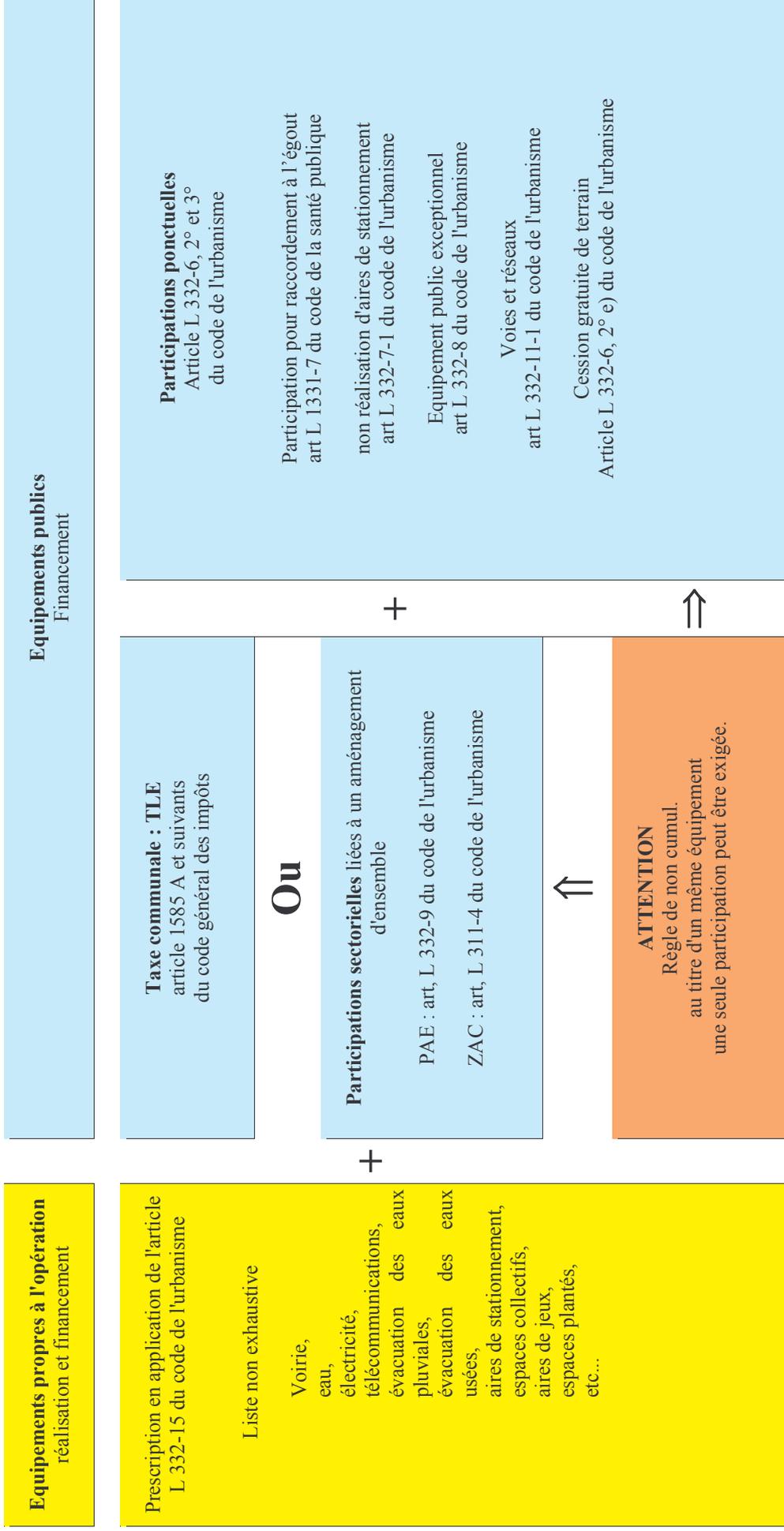
LA GRATUITE NE CONCERNE QUE 10 % MAXIMUM DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE. SI LE PROJET IMPOSE UNE EMPRISE SUPERIEURE LA PART AU DESSUS DES 10% DEVRA ETRE ACQUISE PAR LE BENEFICIAIRE DE L'EMPRISE DU PROJET DE VOIE PUBLIQUE.

Sont exclus les projets concernant les bâtiments agricoles autres que d'habitation.

Il est bien entendu que la cession gratuite de terrain étant une participation, cela suppose que la collectivité bénéficiaire de cette participation (Etat, région, département, communauté de communes ou commune) soit en mesure d'apporter dans un délai raisonnable les services liés à cette participation.

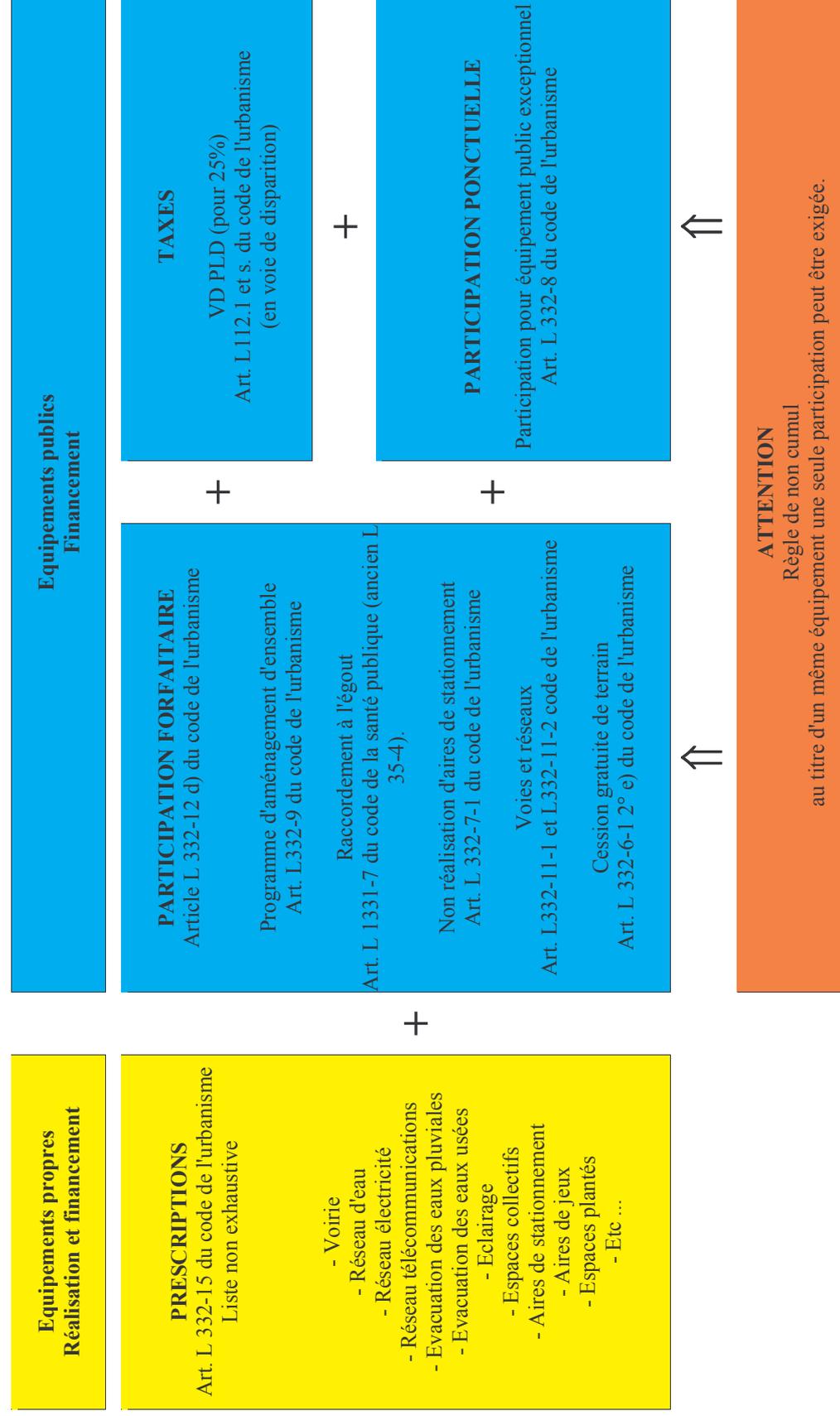
Cela suppose que la collectivité ait un **projet bien défini** et non pas une vague intention, d'une part pour exprimer exactement la **superficie** dont elle aura besoin et d'autre part que le programme de **réalisation** soit défini, faute de quoi la participation serait abusive.

FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT
REGIME GENERAL DES CONSTRUCTEURS



FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT - REGIME APPLICABLE AUX AMENAGEURS

Article L 332-12 du code de l'urbanisme



FICHE 7

LA FISCALITE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La forte demande de foncier à bâtir a favorisé la rétention spéculative de terrains de la part des propriétaires fonciers afin de réaliser un maximum de plus-value lors des ventes. C'est ainsi que la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), puis la loi engagement national pour le logement (ENL), ont organisé divers outils issus du code général des impôts afin de lutter contre ces phénomènes.

Lutte contre la rétention spéculative du foncier à bâtir mais non bâti : inciter à vendre ou à construire.

L'article **1396** du code général des impôts a été modifié par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), pour donner la possibilité de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles. Cette majoration peut varier de 0,50 €, 1 €, 1,5 €, 2 €, 2,5 € et 3 € par m² pour une superficie réduite de 1000 m². Cette majoration ne peut pas dépasser 3% de la valeur moyenne du terrain qui est fixée par décret et qui est représentative de la valeur moyenne du terrain en fonction de la situation géographique.

En sont exclus de plein droit :

- les établissements publics fonciers,
- les terrains classés en zone urbanisable depuis moins d'un an,
- les terrains situés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les terrains pour lesquels un permis de construire ou d'aménager a été obtenu,
- les terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

Mise en œuvre :

La liste des terrains et le niveau de majoration sont communiqués par le maire, avant le 1^{er} septembre de chaque année, à l'administration des impôts qui est chargée de la mise en recouvrement.

Taxation de la plus-value réalisée par le propriétaire lors de la vente de terrains qui sont rendus constructibles par la commune.

L'article **1529** du code général des impôts, modifié par la loi engagement national pour le logement (ENL), permet à la commune d'instituer une taxe forfaitaire sur les cessions onéreuses (T.F.C.O.) de terrains qui sont situés en zone immédiatement constructible des communes dotées de cartes communales, de plans d'occupation des sols, de plans locaux d'urbanisme ou de plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Conditions requises :

- le terrain doit être constructible depuis moins de 18 ans,
- le prix de vente du terrain doit être supérieur à 3 fois son prix d'achat,
- la taxe est assise sur les 2/3 du prix de vente et son taux est de 10%

Mise en œuvre :

Le conseil municipal délibère pour instituer la taxe forfaitaire sur tous les terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement en zones U ou AU immédiatement ouvertes à l'urbanisation, dans les plan d'occupation de sols ou plans locaux d'urbanisme ou zones U des cartes communales.

Cette délibération s'applique aux cessions qui seront réalisées à compter de 1er jour du 3ème mois qui suit son caractère exécutoire et si elle a été notifiée aux services fiscaux, au plus tard le 1er jour du 2ème mois.

Modalités d'application :

Lorsque la cession donne lieu à cette taxe, le cédant dépose une déclaration à la conservation des hypothèques selon un modèle établi par l'administration fiscale.

ANNEXE 1

Article 1396 du code général des impôts

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire de 0,50 euro, 1 euro, 1,50 euro, 2 euros, 2,50 euros ou 3 euros par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés.

La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

Les dispositions des deuxième à quatrième alinéas ne sont pas applicables :

- aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;
- aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;
- aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
- aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1er septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

ANNEXE 2

Article 1529 du code général des impôts

I. - Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme mentionnés au premier alinéa, il peut instituer et percevoir cette taxe forfaitaire, en lieu et place et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'il regroupe. L'établissement public de coopération intercommunale peut décider de reverser aux communes membres une partie du montant de la taxe.

II. – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value, dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A.

Elle ne s'applique pas :

aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U ;

aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ;

lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA, est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

III. – La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

IV. - Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG.

Lorsque la cession est exonérée en application du a ou du b du II, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

V. - La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 bis A sont applicables.

VI. - La délibération prévue au I s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due.

FICHE 8

LE LOGEMENT SOCIAL ET LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Contexte

De manière générale près de 80% de la population tarnaise remplit les conditions de ressources pour accéder au logement social.

Beaucoup de nos concitoyens ont encore une image négative du logement HLM. Il faut rétablir la vérité: aujourd'hui les organismes HLM sont tenus au respect de normes exigeantes conduisant à des constructions de très grande qualité permettant de réduire les charges des locataires et les coûts d'entretien, et offrant des niveaux de confort bien souvent supérieurs à ceux normalement rencontrés dans la promotion privée.

Disposer sur une commune d'un parc de logements HLM offre de nombreux avantages :

- assurer une gestion locative par des professionnels qui sont en outre à même, le cas échéant, de mobiliser les dispositifs d'accompagnement social,
- faciliter l'installation d'entreprises en offrant à leurs salariés des logements à loyer raisonnable,
- assurer à la commune un lissage des effectifs dans le temps pour la fréquentation de ses équipements (écoles notamment, mais aussi installations sportives, etc...) grâce à la rotation dans le parc locatif social, bien souvent étape préalable à l'accession à la propriété dans le parcours résidentiel des familles.

Le Tarn compte environ 13500 logements locatifs sociaux, soit 9% des 153 000 résidences principales, (pourcentage très faible par rapport à la moyenne nationale : 17%), appartenant pour l'essentiel à 5 organismes HLM principaux : Tarn Habitat, l'office municipal de Castres, la Société anonyme de la vallée du Thoré, la société coopérative maisons claires et Néolia qui a repris le patrimoine des houillères.

Au-delà de ce parc public, de nombreux particuliers ont réhabilité des logements locatifs avec des aides de l'ANAH (agence nationale de l'habitat), dont environ 1700 logements conventionnés jouant, ainsi qu'une partie importante du parc privé locatif, le rôle de parc social de fait.

Cette fiche ne traite pas de l'hébergement d'urgence ou temporaire, ni des structures de logements spécifiques telles que les foyers de jeunes travailleurs, maisons de retraite, etc....

LA PROBLEMATIQUE :

Le département connaît une **forte demande** locative sociale

Environ 3000 demandes sont en attente pour le parc social (N° unique) sans compter les mutations internes au parc HLM.

Cette demande résulte de plusieurs phénomènes :

- décohabitation : divorçabilité, familles monoparentales et familles recomposées,
- allongement de la durée de la vie,
- mobilité professionnelle et précarité de l'emploi
- attractivité de Midi-Pyrénées et basculement d'une partie de la demande haut-garonnaise sur les franges ouest du Tarn et le long de l'A68.

Des **besoins importants** se manifestent pour répondre :

- à l'accueil des nouveaux arrivants : jeunes couples, familles, personnes âgées mais aussi pour faciliter l'installation de nouvelles entreprises (politique d'accompagnement)
- aux obligations de la loi SRU dans les communes concernées par son article 55 (20% du parc de résidences principales doivent être dans les logements sociaux).

Une partie de la population éprouve des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir, notamment en raison de la faiblesse des revenus dans les secteurs les plus tendus du département, où le différentiel de loyer entre le parc privé et le secteur HLM peut atteindre 40%

Par ailleurs l'augmentation du coût du foncier et de la construction rend difficile l'accession à la propriété pour tous les ménages aux revenus moyens.

Il faut également souligner qu'aujourd'hui les contraintes d'équilibre auxquelles sont soumis les bailleurs sociaux ne leur permettent plus de monter des opérations sans une aide significative de la collectivité, soit sous forme de subvention directe, soit en contribuant à la mise à disposition du foncier notamment en zone tendue.

Subsiste en outre dans le Tarn un potentiel de logements vacants important ainsi qu'une fraction non négligeable du parc privé ayant le caractère d'habitat indigne (insalubrité, indécence, suroccupation, etc..)

DEFINITION DU LOGEMENT SOCIAL :

Deux catégories :

Parc social public dépendant pour l'essentiel des organismes d'HLM

Parc privé conventionné (mais une partie du parc privé non conventionné joue aussi le rôle de parc social de fait).

CARACTERISTIQUES COMMUNES

Plafond de loyers fixés réglementairement et

Plafonds de ressources (mais près de 80% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au plafond HLM)

Financements spécifiques apportés par l'Etat et ses établissements publics, ou les collectivités.

Aides à la pierre

- Directes :

-de l'Etat avec les subventions PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'insertion), PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale), et du FAU (fonds d'aménagement urbain pour les communes soumises à l'obligation de construire : art 55 de la loi SRU),

-de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources et les bailleurs privés,

-de l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) pour les quartiers en difficulté,

-des COLLECTIVITES TERRITORIALES : conseil général, communes et intercommunalités,

- Fiscalité : exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), réduction d'impôts pour les particuliers, TVA à 5.5 %.

- Prêts à taux bonifiés de la caisse des dépôts et consignations

Aides à la personne : elles concernent environ 36 000 bénéficiaires dans le Tarn sous forme d'AL (allocation logement) ou d'APL (aide personnalisée au logement). Il faut également citer l'accompagnement social lié au logement, la GRL (garantie des risques locatifs souscrite par les bailleurs), les aides de l'ACSE (agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances) pour la gestion urbaine de proximité dans le cadre des Contrats urbains de cohésion sociale

Financements privilégiés pour l'accession sociale sous conditions de ressources: PTZ (prêt à taux zéro), PSLA (prêt social location accession), pass-foncier (permet de dissocier l'acquisition du foncier de la construction)

LES OUTILS DE GESTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Le **PLH** (programme local de l'habitat) fixe les objectifs de la politique de l'habitat sur un territoire intercommunal. Il ouvre aux intercommunalités la possibilité de se voir déléguer par l'Etat la gestion des aides à la pierre. Il définit pour une durée d'au moins 6 ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée de l'offre de logements.

Les **OPAH** (opérations programmées d'amélioration de l'habitat), **PIG** (programmes d'intérêt général), et **PST** (programmes sociaux thématiques) sont les outils opérationnels permettant pendant une période limitée (3 ans en général) et sur un territoire déterminé, de concentrer des moyens d'animation et de financement d'action de réhabilitation de l'habitat avec les aides de l'ANAH et des collectivités. Ces outils permettent en général de **remettre sur le marché des logements vacants, de traiter l'insalubrité ou l'indignité** (logements

indécents ou surpeuplés), **de produire du logement conventionné pour des populations à faible ressources.**

Le PDALPD - plan départemental pour le logement des personnes défavorisées -copiloté par l'Etat et le département. Il cible des actions spécifiques à mettre en œuvre pour faciliter le maintien ou l'accès au logement des plus défavorisés. Il s'appuie sur le **FSL (fonds de solidarité logement)**, géré par le département et qui vient en aide aux particuliers en difficulté temporaire, ainsi que sur l'accord collectif passé avec l'Etat et qui mobilise les bailleurs HLM pour solutionner des situations difficiles. Le droit au logement opposable (voir ci-dessous) vient renforcer le dispositif du PDALPD.

Les opérateurs :

- Les organismes HLM cités plus haut
- Le PACT et HSP 81 (habitat social du PACT)
- Les communes qui peuvent bénéficier des aides de l'état ou faire appel à des organismes constructeurs en facilitant notamment la mise à disposition de foncier
- Un organisme d'intermédiation locative : Clés du sud à qui des bailleurs privés confient la gestion de leurs logements

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Les textes :

Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Décret du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Circulaire du 4 mai 2007 relative à l'application des dispositions de la loi du 5 mars 2007

Le principe :

Droit à un logement décent et indépendant **garanti par l'état** à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir

Les conditions

Être de nationalité française ou résider sur le territoire français de façon régulière et permanente

Pour qui ?

Personnes **dépourvues** de logement

Menacées **d'expulsion** sans relogement

Hébergées ou logées **temporairement** dans un établissement ou un logement de transition

Logées dans des locaux **impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux**

Logées dans des locaux manifestement **suroccupés** ou **indécents** s'il y a au moins un enfant mineur ou une personne **handicapée**

Les demandeurs de logement en situation de **délai anormalement long** (à/c du 01/01/2012)

Comment ?

Une **commission de médiation** est créée dans chaque département. Elle peut être saisie depuis le 01/01/2008 soit pour une demande de logement permanent soit pour une structure d'hébergement temporaire

Elle statue sur les demandes et les transmet au préfet (3 mois) en précisant les caractéristiques adaptées aux besoins et à la capacité du demandeur

Le **préfet**, après avis du maire, désigne le demandeur à un **organisme bailleur** en lui précisant la nature du logement, le périmètre et le délai (3 mois maximum) dans lequel il doit être logé

Possibilité de **recours contentieux** devant le Tribunal administratif (TA) : deux types de recours

-Sur décision négative de la commission de médiation qui ne reconnaît pas le demandeur comme prioritaire

-Sur échec de la procédure (délais ou périmètre).

La situation dans le TARN

Dans le cadre du PDALPD, l'accord collectif signé avec les bailleurs sociaux du département a mis en place sept commissions de pré-examen social qui analysent les demandes les plus difficiles à gérer. Ces commissions devraient faciliter le travail de la commission de médiation et permettre un traitement des principaux cas en amont de la saisine de la commission.

Les dossiers de demande peuvent être obtenus en DDE, DDASS, préfecture et sous préfecture.

N° utiles :

ADIL : 05 63 48 73 80

ANAH : 05 63 47 30 46

Conseil général : 05 63 45 64 64

DDAS (hébergement et insalubrité) : 05 63 49 24 24

DDE : 05 63 47 30 00

Maisons claires : 05 63 62 00 20

NEOLIA : 03 81 99 16 16

OPHLM Castres : 05 63 62 61 00

PACT : 05 63 48 10 80

SAVT : 05 63 97 59 70

Tarn Habitat : 05 63 77 81 81