

Note de présentation du projet de décret modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme

Le présent projet de décret a pour objet d'effectuer diverses modifications au sein du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

Ce texte comporte 56 mesures qui peuvent être regroupées en 3 familles :

- Des mesures de type « allègement » ou « accélération »

Elles ont pour finalité de supprimer des obligations obsolètes ou peu utiles, **d'assouplir une contrainte, d'alléger une formalité ou d'accélérer des procédures.**

Exemples : Passer en déclaration préalable plutôt que permis de construire (et harmoniser) l'autorisation requise pour les antennes-relais et les fosses agricoles ; ou encore passer en permis de construire plutôt qu'en permis d'aménager les travaux sur constructions existantes dans les espaces remarquables ;

Supprimer l'obligation de transmettre certains dossiers de demandes d'autorisation en format papier ; ou encore dispenser de signature formelle des documents à joindre aux dossiers de demandes d'autorisation, lorsque cela ne se justifie pas ;

Permettre de « fusionner » des études ayant une finalité proche (en l'occurrence, étude d'impact et étude d'incidence Natura 2000 dans les permis de démolir) ;

Accélérer et sécuriser la délivrance des autorisations d'urbanisme dans le périmètre des opérations d'intérêt national (en permettant au préfet de les délivrer directement – la compétence Etat étant déjà prévue par le droit) ;

Transformer une procédure d'autorisation parallèle (avis du ministre de la Défense) en procédure d'avis « intégrée » à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

- Des mesures de type « coordination », ou « harmonisation »

Elles ont pour finalité simplificatrice principale **d'améliorer la lisibilité du droit** mais aussi la pratique, en **assurant la bonne application du droit positif**. Elles peuvent être divisées en **deux catégories** selon leur portée :

- Des mesures (°) apportant de simples corrections rédactionnelles, légistiques, corrigeant des renvois, tirant les conséquences d'autres textes... **sans impact particulier sur la nature ou l'étendue des obligations** prévues par le code de l'urbanisme ;

Exemples : Suppression de l'obligation de motivation, par le maire dans le permis, des dérogations au PLU accordées (un autre article le prévoyait déjà depuis 2021 mais cela n'avait pas été répercuté sur le contenu de la décision d'octroi de permis) ;

Suppression d'articles obsolètes prévoyant des obligations de pièces jointes au dossier de permis, qui visaient à vérifier le respect du coefficient d'occupation des sols supprimé en 2014 par la loi ALUR.

- Des mesures (+) tirant les conséquences d'autres codes, d'autres textes, ou de décisions de justice, qui **peuvent avoir pour effet « visuellement » d'introduire de nouvelles obligations ou d'allonger les délais** (pièces à joindre aux dossiers de permis ; modification des délais d'instruction...), mais pour la plupart en réalité déjà prévues par d'autre pans de législation.

Exemples : *Différer le début du délai d'instruction des autorisations d'urbanisme lorsque d'autres procédures/autorizations doivent être réalisées préalablement en raison d'obligations prévues par la loi (participation du public, procédure ICPE notamment), afin d'éviter l'octroi de permis tacites devant être ensuite retirés pour illégalité ;*

Majoration des délais d'instruction en cas de consultations obligatoires (par exemple pour l'autorisation de défrichement ou pour la consultation de la CDPENAF sur le photovoltaïque) ;

Ajout de pièces relatives à la gestion des eaux pluviales dans les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme.

Annexe – Liste des mesures prévues dans le projet de décret

N°	Objet	Finalité	Catégorie	Principal bénéficiaire
1	Conditions dans lesquelles le camping peut être pratiqué librement	Indiquer plus clairement que le camping est pratiqué librement à la condition que le propriétaire du sol ne s’y oppose pas	Coordination (°)	Porteurs de projet
2	Modification de l’article R.111-38 du code de l’urbanisme portant sur le nombre maximal d’habitations légères de loisirs (HLL) autorisées dans les terrains de camping.	Augmentation du nombre maximal de HLL dans les campings (passage de 35 à 55 emplacements de HLL lorsque le camping comprend moins de 175 emplacements, et de 20 à 40 % du nombre total d’emplacements)	Harmonisation Allègement	Porteurs de projets
3	Transmission par le maire à l’EPCI compétent des demandes de certificat d’urbanisme	Une erreur dans un décret avait supprimé cette transmission, pourtant nécessaire pour que l’EPCI compétent pour l’instruire reçoive la demande de certificat.	Coordination (+)	Collectivités territoriales/ Services instructeurs
4	Clarification sur les cas dans lesquels le mobilier urbain est soumis à déclaration préalable	Clarifier le régime d’autorisation applicable au mobilier urbain en le rattachant au régime des aménagements et en assurant la cohérence des règles en secteurs protégés.	Coordination (°)	Porteurs de projet

5	Autorisation applicable aux antennes-relais	Harmoniser le régime des antennes-relais en soumettant l'ensemble des installations à déclaration préalable afin de combler un vide réglementaire et simplifier les procédures.	Harmonisation Allègement	Porteurs de projet
6	Constructions et aménagements en secteurs protégés	Corriger des erreurs rédactionnelles et clarifier les régimes applicables aux fosses agricoles, murs et constructions en secteurs protégés afin de sécuriser les autorisations.	Coordination +	Porteurs de projet et services instructeurs
7	Travaux sur constructions existantes (article chapeau)	Améliorer la lisibilité des règles applicables aux travaux sur constructions existantes en complétant la liste des travaux soumis à déclaration préalable, notamment les ravalements visés à l'article R 421-17-1.	Coordination (°)	Porteurs de projet
8	Travaux sur constructions existantes dans les espaces remarquables du littoral	Soumettre explicitement les travaux sur constructions existantes en espaces remarquables du littoral à permis de construire afin de sécuriser le régime juridique applicable.	Coordination °	Porteurs de projet
9	Lotissements sans voies, espaces ou équipements	Alléger le régime d'autorisation des lotissements sans équipements ou espaces communs situés en secteurs protégés en les soumettant à déclaration préalable.	Allègement	Porteurs de projet

	communs en secteurs protégés			
10	Aménagements en espaces remarquables du littoral	Clarifier la distinction entre travaux et aménagements en soumettant uniquement les aménagements en espaces remarquables à permis d'aménager.	Coordination °	Porteurs de projet
11	Compétence du préfet en OIN en cas d'inaction du maire	Sécuriser la délivrance des autorisations d'urbanisme en OIN en prévoyant un transfert de compétence au préfet en cas d'inaction du maire.	Coordination +	État et porteurs de projet
12	Nombre d'exemplaires des dossiers	Supprimer une obligation devenue obsolète afin de laisser au pétitionnaire le choix du mode de dépôt du dossier.	Allègement	Porteurs de projets
13	Publicité des demandes d'autorisation	Supprimer la référence à un arrêté inutile afin de simplifier et sécuriser les modalités de publicité des demandes.	Allègement	Collectivités territoriales
14	Transmission des dossiers en matière commerciale	Mettre en cohérence les modalités de transmission des dossiers avec les règles actuelles de dépôt dématérialisé ou papier.	Allègement	Porteurs de projet

15	Recours à des prestataires privés pour l'instruction	Corriger une erreur de renvoi juridique afin de sécuriser le recours à des prestataires privés pour l'instruction.	Coordination °	Services instructeurs
16	Point de départ des délais en cas d'ICPE et d'évaluation environnementale	Sécuriser le calcul des délais d'instruction en articulant les procédures d'urbanisme avec celles du code de l'environnement.	Coordination (+)	Services instructeurs
17	Majoration des délais en cas de dérogations et consultations	Adapter les délais d'instruction afin de permettre l'examen complet des demandes de dérogation et la réalisation des consultations obligatoires.	Coordination (+)	Services instructeurs
18	Délais d'instruction des DP soumises à évaluation environnementale	Allonger les délais d'instruction des déclarations préalables afin de permettre la conduite complète des procédures d'évaluation environnementale et de participation du public.	Coordination (+)	Services instructeurs
19	Consultation du ministre chargé de l'agriculture (AOP)	Mettre en cohérence le délai d'instruction des déclarations préalables avec le délai légal de consultation du ministre chargé de l'agriculture.	Coordination (+)	Services instructeurs
20	Délais en cas d'autorisation de défrichement	Articuler les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme avec ceux	Coordination (+)	Services instructeurs

		applicables aux autorisations de défrichement.		
21	Délais d’instruction après enquête publique ou consultation « parallélisée » au titre du code de l’environnement	Mieux articuler les délais d’instruction des autorisations d’urbanisme avec les procédures d’évaluation environnementale et de participation du public.	Coordination (+)	Services instructeurs
22	Majorations de délais d’instruction	Mettre en cohérence les dispositions relatives aux majorations de délais et clarifier leur champ d’application.	Coordination (°)	Services instructeurs
23	Suspension du délai en cas de concertation préalable	Corriger un oubli rédactionnel afin de sécuriser la suspension du délai d’instruction en cas de concertation préalable imposée.	Coordination (°)	Services instructeurs
24	Suspension du délai en cas d’évaluation environnementale ou bascule ICPE	Améliorer la coordination entre procédures d’urbanisme, d’évaluation environnementale et d’autorisation environnementale.	Coordination (+)	Services instructeurs
25	Demande de pièces manquantes	Clarifier les effets des demandes de pièces sur les délais d’instruction afin de sécuriser la procédure pour les acteurs.	Coordination (°)	Porteurs de projet
26	Notification des prolongations et suspensions de délais	Préciser les modalités de notification des prolongations ou suspensions	Coordination (°)	Services instructeurs

		exceptionnelles des délais d'instruction.		
27	Délais en cœur et futur cœur de parc national	Corriger une erreur de renvoi et clarifier les délais applicables aux projets situés en parc national.	Coordination (°)	Services instructeurs
28	Avis de l'autorité environnementale	Rétablir la concordance entre le code de l'urbanisme et le code de l'environnement concernant les délais d'avis.	Coordination (+)	Services instructeurs
29	Décisions implicites de rejet	Mettre en cohérence le régime des décisions implicites avec les règles applicables aux espaces protégés.	Coordination (°)	Services instructeurs
30	Motivation des décisions accordant des dérogations au PLU	Mettre en cohérence l'article R.424-5 avec les dispositions issues de la loi 3DS et rappeler le principe de motivation des décisions d'urbanisme, hors cas expressément prévus par la loi.	Coordination (°)	Collectivités territoriales Porteurs de projet
31	Limiter la possibilité de proroger la durée de validité de l'AU tous les ans jusqu'à dix ans pour les ouvrages ENR, si la durée de validité de l'enquête publique est dépassée	Le code de l'environnement prévoit que lorsqu'un projet soumis à enquête publique n'a pas débuté sous 5 ans, une nouvelle enquête doit être conduite. Il est donc nécessaire de coordonner cette disposition avec le code de	Coordination (°)	Public

		l'urbanisme afin de limiter la capacité à proroger jusqu'à dix ans la durée de validité des AU des ouvrages d'ENR si la durée de validité de l'enquête publique n'a pas également été prorogée.		
32	Rectification d'erreurs de renvoi concernant les autorisations au sein des parcs nationaux	Corriger un renvoi erroné et clarifier le régime d'autorisation applicable.	Coordination (°)	Services instructeurs
33	Autorisation liée à la navigation aérienne	Corriger une référence obsolète et clarifier le droit applicable.	Coordination (°)	Porteurs de projet
33 bis	Ouvrages miniers et géothermiques	Clarifier et simplifier les règles applicables aux projets relevant du code minier et de l'environnement.	Harmonisation allègement /	Porteurs de projet
34	Projet architectural joint à la demande	Préciser les pièces à fournir, y compris lorsque le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.	Coordination (°)	Porteurs de projet
35	Contenu du plan de masse	Permettre la vérification du respect des règles locales d'urbanisme relatives à la gestion des eaux pluviales.	Coordination (+)	Services instructeurs
36	Pièces environnementales du dossier PC	Clarifier l'articulation entre autorisation d'urbanisme et procédures environnementales et ICPE.	Coordination +	Services instructeurs

37	Mixité sociale – contenu du dossier	Mettre en cohérence le contenu du dossier avec les obligations issues de la loi 3DS.	Coordination +	Collectivités territoriales
38	Suppression d'une pièce liée au COS	Tirer les conséquences de la suppression du COS et simplifier le dossier de permis.	Allègement	Porteurs de projet
39	Pièces en lotissement	Mettre à jour les références applicables aux constructions en lotissement.	Coordination (°)	Services instructeurs
40	Division primaire et permis de construire	Clarifier la procédure applicable aux permis autorisant une division primaire.	Allègement	Porteurs de projet
41	Suppression du seuil minimal de densité	Supprimer une disposition devenue sans objet à la suite de la loi ALUR.	Allègement	Porteurs de projet
42	Demande de dérogation au PLU	Mettre en cohérence les règles de demande de dérogation avec les évolutions législatives récentes.	Coordination °	Porteurs de projet
43	Contenu de la déclaration préalable	Améliorer l'information du service instructeur sur la nature du projet soumis.	Coordination °	Services instructeurs
44	Pièces du dossier de déclaration préalable	Corriger des erreurs de renvoi et clarifier les pièces exigibles.	Coordination °	Porteurs de projet
45	Instruction du permis avec division primaire	Simplifier et sécuriser l'instruction des permis autorisant une division primaire.	Harmonisation Allègement	Porteurs de projet

46	Notice du projet d'aménagement	Mettre en cohérence le contenu de la notice avec les autres pièces du dossier.	Coordination °	Porteurs de projet
47	Dossier de permis d'aménager	Harmoniser la composition des dossiers de permis d'aménager et de permis de construire.	Harmonisation / allègement	Porteurs de projet
48	Projet architectural, paysager et environnemental	Mettre en cohérence les pièces du permis d'aménager avec les nouvelles exigences.	Coordination (°)	Porteurs de projet
49	Permis d'aménager des terrains de camping	Améliorer la lisibilité des règles applicables aux emplacements et HLL.	Coordination °	Exploitants de campings
50	Permis de démolir et Natura 2000	Simplifier le dossier lorsque l'étude d'impact tient lieu d'évaluation Natura 2000.	Allègement	Porteurs de projet (+ éventuellement services instructeurs)
51	Déclaration d'achèvement des travaux	Adapter les règles formelles à la dématérialisation des autorisations d'urbanisme.	Harmonisation / allègement	Collectivités territoriales
52	Récolement des travaux	Corriger un renvoi erroné et améliorer la lisibilité du régime du récolement.	Coordination °	Services instructeurs
53	Mise en demeure en cas de non-conformité	Harmoniser le vocabulaire juridique et clarifier la procédure applicable.	Coordination	Services instructeurs
54	Autorisation pour remontées mécaniques	Supprimer une référence à un arrêté inutile et clarifier le cadre réglementaire.	Allègement	Porteurs de projet

55	Aménagement des pistes de ski	Supprimer une référence obsolète et simplifier la procédure applicable.	Allègement	Porteurs de projet
56	Prolongation exceptionnelle des autorisations ENR	Favoriser le développement des énergies renouvelables en prolongeant la validité des autorisations.	Harmonisation / allègement	Porteurs de projet ENR