

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la ville et du logement

Décret n° du modifiant diverses dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme

NOR :

Publics concernés : collectivités territoriales et leurs groupements, services de l'Etat, maîtres d'ouvrages professionnels et particuliers, maîtres d'œuvre.

Objet : le décret a pour objet la clarification et la mise en cohérence et la simplification des procédures d'autorisation d'urbanisme, pour tenir compte de plusieurs textes législatifs récents, corriger certaines erreurs matérielles, et optimiser certaines formalités.

Entrée en vigueur : sauf pour l'article 15, qui entre en vigueur le lendemain de la publication du décret, les dispositions du présent décret s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter d'un délai de deux mois suivant la publication du présent décret.

Références : le code de l'urbanisme modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa version issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la ville et du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles xxx ;

Vu le décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du XX ;

Vu l'avis de l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse en date du XX ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du 26 mars 2026 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du XX au XX inclus, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1^{er}

Le chapitre 1^{er} du titre Ier du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A l'article R.111-32, les mots : « , sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire » sont remplacés par les mots : « et à condition que le propriétaire du sol, le cas échéant, ne s'y oppose pas » ;

2° A l'article R. 111-38, les mots : « trente-cinq » sont remplacés par les mots : « cinquante-cinq » et les mots : « 20 % » sont remplacés par les mots « 40 % ».

Article 2

La partie réglementaire du livre IV du code de l'urbanisme est modifiée conformément aux articles 3 à 14 du présent décret.

Article 3

A l'article R.* 410-3, la référence à l'article R.* 423-9 est remplacée par la référence à l'article R.* 423-8.

Article 4

Le chapitre I^{er} du titre II est ainsi modifié :

1° Le *h* de l'article R.* 421-2 est abrogé ;

2° A l'article R. 421-9 :

a) Au dernier alinéa du *c*, les mots : « , ni aux antennes-relais de radiotéléphonie mobile » sont supprimés ;

b) Au *j*, les mots : « supérieures à 5 m² et » sont supprimés ;

3° A l'article R. 421-11 :

a) Au I, la référence : «R. 331-4 » est remplacée par la référence : « R. 331-5 » et le mot : « précédés » est remplacé par le mot : « précédées » ;

b) Au *i* du II, les mots : « supérieure à dix mètres carrés et » sont supprimés ;

c) L'article est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – En outre, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques, les murs de soutènement doivent être précédés d'une déclaration préalable. » ;

4° Au troisième alinéa de l'article R*. 421-13, les mots : « à l'article R. 421-17 » sont remplacés par les mots : « aux articles R. 421-17 et R. 421-17-1 » ;

5° L'article R. 421-15 est ainsi rétabli :

« *Art. R. 421-15.* – Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 121-23, les travaux sur construction existante mentionnés au 3° de l'article R. 121-5 doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire. » ;

6° L'article R.421-19 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots « : » sont remplacés par les mots : « qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; » ;

b) Le troisième et le quatrième alinéa sont supprimés ;

7° A l'article R.* 421-22, après le mot : « aménagements » sont ajoutés les mots : « au sens du Livre IV et » et la référence : « 1° à 4° » est remplacée par la référence : « 1°, 2°, 4° et 5° ».

Article 5

Le chapitre II du titre II est ainsi modifié :

L'article R*. 422-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En dehors des cas prévus au e) du présent article, lorsque le projet se situe à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 102-12, sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14, le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable si, à compter de la réception du projet de décision transmis dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 423-74 du code de l'urbanisme, le maire n'a pas statué :

« 1° Dans un délai de quatorze jours sur la demande de permis ;

« 2° Dans un délai de cinq jours sur la déclaration préalable. »

Article 6

Le chapitre III du titre II est ainsi modifié :

1° Au huitième alinéa de l'article R*. 423-2, les mots : « dont un sur support dématérialisé, » sont supprimés ;

2° A l'article R*. 423-6, les mots : « , dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme » sont supprimés ;

3° Aux premier et second alinéas de l'article R*. 423-13-2, les mots : « , dont un sur support dématérialisé, » sont supprimés ;

4° Au *f* de l'article R*. 423-15, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « huitième » ;

5° Au deuxième alinéa de l'article R*. 423-20 :

- a) Avant les mots : « lorsque » est inséré le mot : « a) » ;
- b) Après les mots : « enquête publique » sont insérés les mots : « ou qu'après la consultation prévue à l'article L.181-10-1 du code de l'environnement » ;
- c) Après le mot : « compétente », sont insérés les mots : « en matière d'urbanisme » ;
- d) La première phrase est complétée par les mots : « ou, le cas échéant, de la synthèse des observations et propositions du public » ;
- e) Les mots : « Les dispositions de l'alinéa précédent » sont remplacés par : « Ces dispositions » ;

6° L'article R*. 423-20 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« b) Lorsque la demande de permis est relative à une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée, le délai d'instruction court à compter de la réception par l'autorité compétente pour délivrer le permis de l'arrêté mentionné à l'article R. 512-46-12 du code de l'environnement. » ;

7° Au *b* de l'article R. 423-24, les mots : « des articles L. 152-4 et L. 152-6 » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 152-4 des articles L. 152-5-1, L. 152-5-2, L. 152-6, L.152-6-1, L. 152-6-2, L. 152-6-4, L. 152-6-5, L. 152-6-7, L. 152-6-8 et L. 152-6-9 » ;

8° Au huitième alinéa de l'article R*. 423-25 :

- a) le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois » ;
- b) après les mots « présent article. », sont insérés les mots « Ce délai est majoré de 2 mois dans les cas suivants : » ;

9° Après le huitième alinéa de l'article R*. 423-25, deux alinéas, ainsi rédigés, sont ajoutés :

« a) Lorsque la déclaration préalable porte sur une installation ou ouvrage mentionné aux articles L. 111-27 à L. 111-29 » ;

« b) Lorsqu'il y a lieu de consulter la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » ;

10° Après l'article R. 423-25-1, il est inséré un article R. 423-25-2 ainsi rédigé :

« *Art. R. 423-25-2.* – Le délai d'instruction prévu par le *a* de l'article R. 423-23 est majoré de trois mois lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture en application de l'article L. 643-4 du code rural et de la pêche maritime. » ;

11° Le *b* de l'article R*. 423-29 est complété par les mots : « ou d'une participation du public par voie électronique » ;

12° L'article R*.423-32 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « qu'après enquête publique » sont insérés les mots : « ou qu'après la consultation prévue à l'article L.181-10-1 du code de l'environnement » ;

b) Après le mot : « compétente » sont insérés les mots : « en matière d'urbanisme » ;

c) A la fin, sont ajoutés les mots : « ou, le cas échéant, de la synthèse des observations et propositions du public ».

13° A l'article R*. 423-33, les mots : « et R. 423-25 » sont remplacés par les mots : « à R. 423-25-2 » ;

14° A l'article R. 423-37-2, après les mots : « de l'article L. 121-17 », sont insérés les mots : « du code de l'environnement » ;

15° L'article R. 423-37-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il apparaît que la demande d'enregistrement d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit être instruite selon les règles de la procédure d'autorisation environnementale en application des dispositions du 3° de l'article L. 512-7-2 du code de l'environnement, le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme est suspendu jusqu'à la date de réception par l'autorité compétente en matière d'urbanisme du rapport du commissaire enquêteur ou, le cas échéant, de la synthèse des observations du public » ;

16° A l'article R*. 423-41 :

a) Les mots : « les délais » sont remplacés par les mots : « le point de départ des délais » ;

b) La référence à l'article R*. 423-37-1 est remplacée par la référence à l'article R*. 423-37-3 ;

c) La référence à l'article R*. 423-49 est remplacée par la référence à l'article R*. 423-47 ;

17° Le premier alinéa de l'article R*. 423-44 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « d'une prolongation », sont insérés les mots : « ou d'une suspension » ;

b) La référence à l'article R*. 423-37 est remplacée par la référence à l'article R*. 423-37-3 ;

18° Au premier alinéa de l'article R*. 423-62, la référence à l'article R. 331-4 est remplacée par la référence à l'article R. 331-5 ;

19° L'article R*. 423-69-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « compétente en matière d'environnement » sont remplacés par le mot : « environnementale » ;

b) Les mots : « est de : » sont remplacés par les mots : « est celui prévu dans les conditions fixées à l'article R. 122-7 du code de l'environnement. » ;

c) Les deuxième et troisième alinéas sont supprimés.

Article 7

Le chapitre IV du titre II est ainsi modifié :

1° A l'article R*. 424-2 :

a) Au *b*, les mots : « des réserves naturelles » sont remplacés par les mots : « de la nature » ;

b) Au *f*, la référence à l'article : « R. 331-4 » est remplacée par la référence à l'article : « R. 331-5 » ;

2° Au dernier alinéa de l'article R*. 424-5, après les mots : « est accordée », sont insérés les mots : «, sauf si la dérogation est accordée en application des 1° à 6° de l'article L. 152-6 » ;

3° Au second alinéa de l'article R*. 424-21, la première phrase est complétée par les mots : « si l'enquête publique associée au projet est en cours de validité selon les conditions fixées à l'article R. 123-24 du code de l'environnement ».

Article 8

Le chapitre V du titre II est ainsi modifié :

1° A l'article R*. 425-5, la référence à l'article : « R. 331-4 » est remplacée par la référence à l'article : « R. 331-5 ».

2° A l'article R*. 425-9, les mots : « à l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 6352-1 du code des transports ».

3° L'article R*. 425-24 est ainsi modifié :

a) Après les mots « déchets » sont ajoutés les mots « ou sur l'ouverture de travaux de recherches et d'exploitation des gîtes géothermiques mentionnés à l'article L. 112-1 du code minier » ;

b) Les mots : « à l'article 3-1 du code minier, » sont supprimés ;

c) Les mots : « ou du permis de construire » sont remplacés par les mots « , du permis de construire ou du permis d'aménager ».

Article 9

Le chapitre I^{er} du titre III est ainsi modifié :

1° L'article R*. 431-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R*. 431-1.* – Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 est établi avec ou sans le concours d'un architecte en application, respectivement, des dispositions de l'article L. 431-1 ou de l'article L. 431-3. » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article R*. 431-9 est complété par les mots suivants : « Il indique les modalités de gestion des eaux pluviales sur le terrain. » ;

3° A l'article R. 431-16 :

a) Au *a*, le mot : « même » est supprimé ;

b) Le *a* est complété par la phrase suivante : « Lorsque le préfet prend la décision mentionnée à l'article L. 512-7-2 du même code, l'étude d'impact est jointe au dossier de demande de permis de construire ; »

c) Le *p* est abrogé ;

4° L'article R*. 431-16-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R*. 431-16-3.* – Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet soumis à des obligations mentionnées à l'article L. 111-24, et dans les conditions prévues par cet article, le dossier de demande est complété par un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social ; »

5° L'article R*. 431-17 est abrogé ;

6° Au *a* de l'article R*. 431-22-1, les mots : « le quatrième alinéa » sont remplacés par les mots : « le *b* » ;

7° Après l'article R*. 431-24, il est inséré un article R. 431-24-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.431-24-1* – Lorsque la demande de permis de construire a également pour objet d'autoriser une division, dans les conditions prévues au a) de l'article R*. 442-1, le dossier de demande est complété par un plan de division ; »

8° L'article R*. 431-25-1 est abrogé ;

9° A l'article R*. 431-31-2 : les mots : « de l'article L. 151-29-1, de l'article L. 152-5 de l'article L. 152-5-1, ou de l'article L. 152-6 » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 151-29-

1, de l'article L. 152-5, de l'article L. 152-5-1, de l'article L. 152-6, de l'article L. 152-6-1, de l'article L. 152-6-4, de l'article L. 152-6-5, de l'article L. 152-6-6, de l'article L. 152-6-7, de l'article L. 152-6-8 ou de l'article L. 152-6-9 » ;

10° L'article R.* 431-35 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« m) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet relevant de l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine ;

« n) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code de l'environnement. » ;

11° Au cinquième alinéa de l'article R*. 431-36, les mots : « à l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 6352-1 du code des transports ».

12° Au sixième alinéa de l'article R*. 431-36 :

a) Les mots : « aux *a, b, c, g* et *q* de l'article R. 431-16 » sont remplacés par les mots : « aux *a, b, c, g, h* et *q* de l'article R. 431-16 » ;

b) Après les mots : « et aux articles », est insérée les mots : « R. 431-16-2, » ;

c) Les mots : « , R. 431-21 » et « , R. 431-25 » sont supprimés.

13° Après l'article R*. 434-2, il est inséré un article R. 434-3 ainsi rédigé :

« *Art. R.434-3* - Lorsque la demande de permis de construire a également pour objet d'autoriser une division, dans les conditions prévues au a) de l'article R*. 442-1, la conformité des travaux projetés aux dispositions de l'article L.421-6 est appréciée au regard du terrain d'assiette issu de la division sollicitée. »

Article 10

Le titre IV est ainsi modifié :

1° Au *b* de l'article R*. 441-3, après les mots : « des véhicules », sont insérés les mots « et, le cas échéant, pour la gestion des eaux pluviales » ;

2° L'article R. 441-5 est complété par un 3° ainsi rédigé :

« 3° Le bilan de la concertation réalisée en application de l'article L. 300-2 et le document établi en application de l'article R. 300-1 par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan. » ;

3° Au *c* de l'article R*. 442-5, après les mots : « des déchets », sont insérés les mots : « et pour la gestion des eaux pluviales » ;

4° Au deuxième alinéa de l'article R*. 443-6, les mots : « leurs emplacements » sont remplacés par les mots : « les emplacements de ces habitations ».

Article 11

Au chapitre I^{er} du titre V, l'article R*. 451-6 est complété par la phrase suivante :

« Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 du même code. »

Article 12

Le chapitre II du titre VI est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article R. 462-1, le mot : « signée » est remplacé par le mot : « établie » ;

2° Au quatrième alinéa de l'article R. 462-7, la référence à l'article R. 331-4 est remplacée par la référence à l'article R. 331-5 ;

3° Au premier alinéa de l'article R. 462-9, les mots : « maître de l'ouvrage » sont remplacés par le mot : « bénéficiaire » ;

Article 13

Le second alinéa de l'article R. 472-2 est supprimé.

Article 14

Le troisième alinéa de l'article R. 473-1 est supprimé.

Article 15

Le décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024 est ainsi modifié :

1° A la fin du premier alinéa de l'article 1er, est insérée la phrase suivante : « Cette disposition est applicable à l'ensemble des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non opposition à une déclaration préalable intervenus au cours de cette période, y compris à ces décisions portant sur les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article L. 211-2 du code de l'énergie » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article 1^{er}, après les mots « du même code », sont insérés les mots « à l'exception de celles prévues au deuxième alinéa de l'article R.424-21 ».

Article 16

A l'exception de l'article 15, les dispositions du présent décret s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter d'un délai de deux mois suivant la publication du présent décret.

Article 17

La ministre de la transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature, le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique, le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme et du pouvoir d'achat, la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et le ministre de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier ministre :

Sébastien LERCONU

Le ministre de la ville et du logement

Vincent JEANBRUN

La ministre de la transition écologique, de la biodiversité et
des négociations internationales sur le climat et la nature

Monique BARBUT

Le ministre de l'économie, des finances et de
la souveraineté industrielle, énergétique et numérique

Roland LESCURE

Le ministre des Petites et moyennes entreprises,
du Commerce, de l'Artisanat
et du Tourisme et du Pouvoir d'achat

Serge PAPIN

La ministre de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation,

Françoise GATEL