



## Le point sur

# L'actualité en droit de l'urbanisme



*Mai 2016*



**Recodification du Code de l'urbanisme  
Réforme du contenu des PLU  
Précisions sur la concertation facultative  
Modification du délai de validité des AOS  
Articulation des autorisations d'urbanisme avec les procédures  
environnementales**



**ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme**

**DECRET n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme**

**DECRET n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme**

**DECRET n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée**

**ORDONNANCE n° 2016-354 du 25 mars 2016 relative à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement**

**DECRET n° 2016-355 du 25 mars 2016 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement**





## 1.

L'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement [ENEL - loi « Grenelle 2 »], avait habilité le gouvernement à « *procéder, par voie d'ordonnances, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan* ».

Mais le délai de dix-huit mois donné au gouvernement, à compter de la publication de la loi n'a pas permis de mener à bien un aussi vaste chantier et l'habilitation a expiré à la mi-janvier 2012 sans avoir pu être utilisée, bien que le travail de recodification ait été engagé par l'administration.

Une nouvelle habilitation a été donnée par le législateur par l'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové [ALUR].

Le principe de réalisme a cependant conduit à limiter le champ de cette seconde habilitation à la réécriture :

- à droit constant [sous réserve de modifications rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet].
- uniquement du livre 1er du code de l'urbanisme.

Tel a été l'objet de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette ordonnance ne modifie donc pas le droit mais sa présentation formelle uniquement.

L'objectif était d'en clarifier la rédaction et le plan afin d'en simplifier la lecture pour les citoyens.

Et pour une fois, la simplification est réelle puisque les dispositions du Code ont été réorganisées sur la base d'une correspondance « une idée, un article ». Les articles sont donc plus courts et mieux agencés.

## 2.

Dans le prolongement de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 susvisée, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 [relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU] emporte nouvelle codification de la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme.

Loin de se contenter de cette recodification, ce décret porte également modernisation du contenu du PLU, en préservant les outils préexistants, mais en créant aussi de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Nos futurs PLU devraient donc présenter un profil fort différent de celui que nous connaissons aujourd'hui, grâce à la primauté du projet sur la règle.

Reste à nous tous, acteurs de l'urbanisme [services de la planification, services instructeurs, constructeurs, cabinets d'urbanistes, juristes, ...] à s'approprier ce nouveau contenu pour lui donner le succès escompté.

Il nous faudra notamment résister à la tentation de demeurer sur un terrain connu et prendre le risque de nouvelles écritures qui risquent souvent d'interroger...

Plus discrètement le décret opère la mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme avec les dispositions plusieurs loi [loi ALUR du 24 mars 2014, loi Pinel du 18 juin 2014, loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ; ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon].

### 3.

Le décret n° 2015-1782 a pour objet de mettre en conformité la partie réglementaire du Code de l'urbanisme avec certaines dispositions issues de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Pour l'essentiel, il précise ainsi la procédure de concertation préalable facultative. L'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### 4.

La crise de l'immobilier et les difficultés rencontrées par les promoteurs à engager les travaux autorisés dans le délai imparti, avaient conduit déjà plusieurs fois à proroger temporairement le délai de validité des autorisations d'urbanisme.

Ce dispositif exceptionnel devient le droit commun. En effet, le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 allonge de façon pérenne la durée de validité des autorisations d'urbanisme.

Il porte le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme de deux ans à trois ans.

Il comporte en outre diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée.

### 5.

Leitmotiv de toutes les dernières réformes, la recherche de simplification du droit et d'accélération des projets de construction se poursuit par l'ordonnance n° 2016-354 du 25 mars dernier.

Conformément à l'habilitation donnée par le législateur [article 106 de la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015], le Gouvernement a légiféré par l'ordonnance susvisée pour :

- créer ou modifier les conditions d'articulation des autorisations d'urbanisme avec des procédures relevant du Code de l'environnement.
- Apporter des correctifs à l'autorisation unique Loi sur l'eau.

Le décret n° 2016-355 du 25 mars 2016 complète le dispositif.



## **1. Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme** **9**

1. <i>Présentation de la nouvelle architecture</i> .....	10
2. <i>Explications</i> .....	13
Transfert de certaines dispositions d'un Livre à un autre	13
Réécriture du Livre I	13
3. <i>Droit constant</i> .....	14
4. <i>Entrée en vigueur</i> .....	14

## **2. Ordonnance n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme** **15**

1. <i>Précisions sur la procédure de concertation</i> .....	16
PM : rappel du champ d'application de la concertation obligatoire	16
Concertation facultative	16
Entrée en vigueur	18
2. <i>Précisions relatives aux projets nécessitant une étude d'impact</i> .....	19
Prise en compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat	19

## **3. Ordonnance n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** **21**

1. <i>Simplification du contenu des PLU</i> .....	22
Le contenu du règlement est simplifié	22
Certaines zones peuvent ne pas avoir de règlement	22
Règles qualitatives et résultat à atteindre	23
Clarification et harmonisation du vocabulaire	23
Règles alternatives	23
Destinations	24
Autres dispositions	25
Entrée en vigueur	25
2. <i>Modifications apportées à l'évaluation environnementale</i> .....	26
Extension drastique de son champ d'application	26
Entrée en vigueur subite	30

#### **4. Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée** **31**

1. <i>La durée de validité des autorisations d'urbanisme</i> .....	32
La durée de validité passe de 2 à 3 ans	32
La prorogation peut être renouvelée	33
Entrée en vigueur	33
2. <i>Autres dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée</i>	34

#### **5. Ordonnance n° 2016-354 DECRET n° 2016-355 du 25 mars 2016 relatifs à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement** **37**

1. <i>Lien entre autorisation d'urbanisme et autorisations environnementale</i> .....	38
Lien entre PC [ou DP] et autorisation [ou déclaration] Loi sur l'eau	38
Lien entre PC [ou DP] et dérogation espèce protégée	39
Entrée en vigueur	39
Information du service instructeur AOS et du pétitionnaire	39
2. <i>Modification du régime de l'autorisation unique Loi sur l'eau</i> .....	40
Possibilité d'enquêtes multiples	40
Assouplissement du lien avec les autorisations d'urbanisme	40



# 1

## **ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme**



## **ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme**

### **CE QU'IL FAUT RETENIR**

Cette ordonnance n'apporte pas de modification au Droit de l'urbanisme [la (re)codification s'est en effet faite à « droit constant »].

Elle n'a fait que réorganiser les dispositions existantes.

Ne vous laissez par conséquent pas surprendre : vous pouvez chercher sur Légifrance des articles et constater qu'ils ont été abrogés... En réalité, les dispositions correspondantes n'ont pas disparues, elles figurent simplement sous un autre article. Une table de correspondance a été établie, que vous pouvez trouver à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-referance>

## **1. Présentation de la nouvelle architecture**

Le Code de l'urbanisme, dans sa partie législative, se présente désormais de la façon suivante :

AVANT	APRES
<p><b>Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme</b></p>	<p><b>Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme</b></p> <p>Titre préliminaire : Principes généraux</p> <p>Chapitre Ier : Objectifs généraux</p> <p>Chapitre II : Objectifs de l'Etat</p> <p>Chapitre III : Participation du public</p> <p>Chapitre IV : Evaluation environnementale</p> <p>Chapitre V : Conditions d'indemnisation de certaines servitudes</p>

<p>Titre 1er : Règles générales d'utilisation du sol.</p> <p>Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions générales communes aux SCOT, PLU et aux cartes communales</p> <p>Chapitre II : SCOT</p> <p>Chapitre III : PLU</p> <p>Chapitre IV : Cartes communales.</p> <p>Chapitre VI : SUP</p> <p>Chapitre VII : Dispositions favorisant la diversité de l'habitat.</p> <p>Chapitre VIII : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat</p> <p>Chapitre IX : Dispositions favorisant la transmission et l'accès à l'information en matière d'urbanisme</p> <p>Titre III : Espaces boisés.</p> <p>Titre IV : Dispositions particulières à certaines parties du territoire</p> <p>Chapitre 1er : Dispositions particulières à Paris, à la métropole du Grand Paris et à la région d'Ile-de-France</p> <p>Chapitre II : Espaces naturels sensibles des départements.</p> <p>Chapitre III : Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.</p> <p>Chapitre V : Dispositions particulières aux zones de montagne.</p> <p>Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral.</p> <p>Chapitre VII : dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.</p>	<p>Titre 1er : Règles applicables sur l'ensemble du territoire</p> <p>Chapitre 1er : RNU</p> <p>Chapitre II : Servitudes d'urbanisme</p> <p>Chapitre III : Espaces protégés</p> <p>Chapitre IV : Etude de sécurité publique</p> <p>Chapitre V : Règles applicables à certaines cessions et locations</p> <p>Titre II : Règles spécifiques à certaines parties du territoire</p> <p>Chapitre 1er : Aménagement et protection du littoral</p> <p>Chapitre II : Aménagement et protection de la montagne</p> <p>Chapitre III : Dispositions particulières à l'Ile-de-France</p> <p>Titre III : Dispositions communes aux documents d'urbanisme</p> <p>Titre IV : Schéma de cohérence territoriale</p> <p>Chapitre 1er : Contenu du SCOT</p> <p>Chapitre II : Effets du SCOT</p> <p>Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du SCOT</p> <p>Chapitre IV : Documents tenant lieu de SCOT</p> <p>Titre V : Plan local d'urbanisme</p> <p>Chapitre 1er : Contenu du plu</p> <p>Chapitre II : Effets du PLU</p> <p>Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU</p> <p>Titre VI : Carte communale</p> <p>Chapitre 1er : Contenu</p>
---	--

<p>Titre V : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte</p> <p>Titre VI : Sanctions et servitudes.</p> <p><b>Livre II : Prémption et réserves foncières</b></p> <p><b>Livre III : Aménagement foncier.</b></p> <p><b>Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions</b></p> <p><b>Livre V : Implantation des services, établissements et entreprises</b></p> <p><b>Livre VI : Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme.</b></p>	<p>Chapitre II : Effets</p> <p>Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution</p> <p>Titre VII : Dispositions diverses et transitoirement maintenues en vigueur</p> <p><b>Livre II : Prémption et réserves foncières</b></p> <p><b>Livre III : Aménagement foncier.</b></p> <p><b>Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions</b></p> <p><b>Livre V : Implantation des services, établissements et entreprises</b></p> <p><b>Livre VI : Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme.</b></p>
--	---

## 2. Explications

### Transfert de certaines dispositions d'un Livre à un autre

Certaines dispositions du livre 1er ont été déplacées **dans d'autres livres** du Code de l'urbanisme. Ainsi :

- les dispositions portant sur le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles figurent désormais dans le livre II ;
- les dispositions fiscales (part départementale de la taxe d'aménagement) ont été déplacées dans le livre III ;
- les dispositions relatives au sursis à statuer ont été transférées dans le livre IV ;
- les dispositions relatives au champ d'application, à l'instruction et la délivrance de la déclaration préalable, ainsi que celles relatives à la prescription des constructions irrégulières ont été transférées dans le livre IV ;
- enfin, ont été déplacées dans le livre VI les dispositions visant à préciser les conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme, celles visant à sécuriser juridiquement les documents d'urbanisme, en prévoyant qu'ils ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation et enfin celles relatives aux infractions et sanctions figurant actuellement au chapitre VI du livre 1er.

Seule une disposition a été transférée **dans un autre Code** (celle relative à la faculté pour les syndicats mixtes compétents pour élaborer un schéma de cohérence territoriale, d'exercer les compétences des syndicats mixtes de transports, lorsque deux au moins de leurs membres sont autorités organisatrices des transports urbains ; V. C. transports, art. L. 1231-13).

### Réécriture du Livre I

#### *Un agencement général revu*

Le Gouvernement a été habilité à réécrire la **totalité** des dispositions législatives mais l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 s'est essentiellement attachée à réécrire le Livre 1er, considéré comme la « *clé de voute de la bonne utilisation des sols* » [cf Rapport au Président de la République].

Le livre 1er comprend huit titres, dont un titre préliminaire. Il traite du général au particulier en abordant tout d'abord les dispositions applicables à l'ensemble du territoire [RNU, servitudes d'urbanisme, ...] puis les dispositions particulières à certains territoires [littoral, montagne,...] et enfin les documents d'urbanisme [SCOT, PLU, ...].

#### *Réécriture des articles*

Certains articles multipliaient les alinéas au détriment de leur clarté et leur numérotation, complexe, nuisait à l'accessibilité et l'intelligibilité des règles voire à la sécurité juridique des actes dont ils sont le fondement.

Les dispositions du Code ont été réorganisées sur la base d'une correspondance « une idée, un article ». Les articles sont donc plus courts et plus compréhensibles.

Par exemple : l'ancien article L. 123-1-5, comprenait 27 alinéas (!) auxquels se sont substitués 35 nouveaux articles.

### **3. Droit constant**

La réécriture a été faite à droit constant.

Par conséquent, sur le fond, les dispositions du Code n'ont pas été modifiées par l'ordonnance.

Une disposition a toutefois été omise malencontreusement.

Il s'agit d'une disposition qui avait fait grand débat lors de la loi ALUR et qui imposait de recourir à la **révision** du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une **zone 2AU de plus de 9 ans**.

Conscient de cet oubli, le législateur devrait rétablir cette disposition à l'occasion de la ratification de l'ordonnance.

### **4. Entrée en vigueur**

Cette nouvelle codification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

# 2

## ***DECRET n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme***



## **DECRET n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme**

### **CE QU'IL FAUT RETENIR**

Le décret apporte des précisions concernant la concertation préalable facultative :

- il précise l'autorité chargée d'établir le bilan de la concertation,
- il prévoit sa transmission au maître d'ouvrage dans un délai de vingt et un jours,
- et impose au maître d'ouvrage d'établir un document expliquant les conséquences tirées du bilan, qui doit être joint à la demande de permis.
- il majore d'un mois, pour tenir compte du délai de saisine de l'autorité environnementale, le délai d'instruction des projets soumis à permis de construire ou à permis d'aménager faisant l'objet d'une étude d'impact et d'une procédure de mise à disposition du public
- il prévoit que l'obligation de joindre l'étude d'impact au dossier de demande de permis ne concerne que les cas où l'étude d'impact est exigée en vertu des dispositions du Code de l'environnement pour des projets soumis à autorisation en application du Code de l'urbanisme.

## **1. Précisions sur la procédure de concertation**

### **PM : rappel du champ d'application de la concertation obligatoire**

Le champ d'application de la concertation préalable **obligatoire**, auparavant établi par l'article L. 300-2 a basculé [avec l'ordonnance 2015-1174] à l'article **L. 103-2, sans changement sur le fond** puisque sont toujours soumis à concertation préalable :

- L'élaboration ou la révision du SCOT ou du PLU
- La création d'une ZAC
- Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

- Les projets de renouvellement urbain.

### **Concertation facultative**

Ce même article L. 300-2 prévoyait une concertation **facultative** qui seule subsiste aujourd'hui au sein de cet article et que le décret vient préciser.

Nous en rappelons ici le dispositif et indiquons les nouveautés apportées par le décret.



### Champ d'application

Une concertation peut être mise en œuvre pour :

- les projets de travaux ou d'aménagements soumis à PC ou à PA ;
- autres que ceux soumis à concertation obligatoire ;
- situés sur un territoire couvert par un SCOT, par un PLU ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale.

Le Préfet, la Commune ou l'EPCI **peut** identifier les travaux d'aménagements qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, sont soumis à cette concertation. **De facultative, la concertation devient alors obligatoire.**

### Organisation de la concertation

La concertation doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis.

Elle est réalisée :

- soit à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ;
- soit à l'initiative du maître d'ouvrage avec l'accord de l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Concrètement, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins :

- une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné ;
- sa destination ;
- les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments ;
- la desserte du projet par les équipements publics ;
- l'aménagement de ses abords.

Puisqu'il semble que ce soit l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis qui décide de la concertation ou non, cela signifie que le Maire est seul compétent sans avoir besoin de recourir à une délibération.

L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public.

Malheureusement, le décret ne précise toujours pas :

- si la concertation doit être ouverte par un arrêté qui en préciserait les modalités [nous le préconisons] ;
- ni quelles mesures de publicité préalables doivent être effectuées pour avertir le public ;
- si les objectifs de la concertation doivent être définis [nous le recommandons] ;
- dans quel délai l'autorité compétente doit mettre en œuvre la concertation.

Tout au mieux sait-on que la mise à disposition du dossier doit être effectuée dans des conditions permettant au public d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

### Suites de la concertation

Le nouvel article R. 300-1 prévoit désormais qu'à l'issue de la concertation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis établit le bilan de la concertation, et le transmet au maître d'ouvrage dans un délai maximum de 21 jours à compter de la date de clôture de la concertation.

Le maître d'ouvrage doit alors expliquer comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan.

Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis de construire ou d'aménager [L. 300-2].

L'article R. 431-16 relatif au contenu du dossier de demande de PC a donc été complété en ce sens [mais étrangement pas les articles relatifs au contenu des demande de PA].

### *Cas particulier des projets soumis à EI et ayant fait l'objet d'une concertation facultative*

Rappelons ici que les projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une enquête publique.

Toutefois, si une concertation facultative a été organisée, une simple mise à disposition suffit.

Sont alors mis à disposition du public :

- la demande de permis de construire ou de permis d'aménager ;
- l'étude d'impact ;
- le bilan de la concertation.

L'article R. 300-2 impose en plus la mise à disposition :

- du document établi par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan ;
- de l'avis de l'autorité environnementale.

L'article R. 423-24 du Code de l'urbanisme est modifié pour majorer d'un mois le délai d'instruction de droit commun des demandes de permis lorsque le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public.

### **Entrée en vigueur**

Aux termes de dispositions confuses, l'article 9 du décret n° 2015-1782 indique que les dispositions des nouveaux articles R. 300-1 et R. 300-2 s'appliquent aux projets pour lesquels une concertation préalable facultative est mise en œuvre à compter du 1er janvier 2016.

## 2. Précisions relatives aux projets nécessitant une étude d'impact

### Prise en compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat

Rappelons ici qu'antérieurement au décret, il était prévu que le dossier joint à la demande de permis de construire comprenait « l'étude d'impact lorsqu'elle est prévue en application du Code de l'environnement » ou la décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement qui en dispense le demandeur.

Pareille rédaction laissait entendre que dès lors qu'un projet devait faire l'objet, à **quelque titre que ce soit**, d'une étude d'impact en application des articles R. 122-2 et suivants du Code de l'environnement, toute demande de PC concernant ce projet devait être accompagnée de cette étude d'impact.

Le Conseil d'Etat, saisi de la question, avait précisé que l'obligation de joindre l'étude d'impact au dossier de demande ne concerne que les cas où cette étude est exigée en vertu des dispositions du Code de l'environnement **applicables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme** [CE, 10 juin 2015, n° 386121, Brodelle et Gino ; CE, 25 févr. 2015, n° 367335, Cté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines].

Ainsi, l'extension d'une ICPE peut nécessiter, au titre de la législation ICPE, une EI sans que le PC entre quant à lui dans le champ d'application de l'EI.

Dans ce cas, l'EI n'a pas à figurer au dossier.

Le nouvel article R. 431-16 a) du Code de l'urbanisme intègre cette précision : le dossier joint à la demande de permis de construire comprend « lorsqu'elles sont exigées au titre du permis de construire auquel est soumis le projet figurant dans l'énumération du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, l'étude d'impact ou la décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact ».

La même précision est insérée s'agissant du permis d'aménager [articles R. 441-5 et R. 443-5].



# 3

***DECRET n° 2015-1783 du 28 décembre 2015  
relatif à la partie réglementaire du livre Ier du  
code de l'urbanisme et à la modernisation du  
contenu du plan local d'urbanisme***



## **DECRET n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme**

### **CE QU'IL FAUT RETENIR**

Le Code de l'urbanisme tel qu'il ressort de la réforme, se montre beaucoup moins directif vis à vis du contenu du PLU.

Il s'apparente davantage à une boîte à outils dans laquelle les auteurs des PLU pourront piocher pour traduire leur projet territorial.

Plus contraignant en revanche est le décret en ce qui concerne l'obligation de réaliser une évaluation environnementale dont le champ d'application se trouve brutalement très élargi, y compris pour certaines procédures en cours.

## **1. Simplification du contenu des PLU**

### **Le contenu du règlement est simplifié**

Certaines dispositions obligatoires du PLU deviennent facultatives.

Le PLU avait ainsi l'obligation de fixer les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publique ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Tel n'est plus le cas désormais.

### **Certaines zones peuvent ne pas avoir de règlement**

Pas de règlement du tout

L'article R. 151-8 permet que certaines zones [au sein uniquement des zones U et AU] puissent ne pas disposer de règlement pré-établi.

L'encadrement est fait uniquement par des OAP qui doivent alors porter au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un **schéma d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## Renvoi au RNU

L'article R. 151-19 permet de réglementer certaines zones uniquement avec le règlement national d'urbanisme.

Cette possibilité n'est offerte qu'aux PLU intercommunaux.

Il ne peut s'agir que des zones U.

Une ou plusieurs zones U peuvent être concernées.

Il n'est pas possible d'y ajouter d'autres règles.

Le règlement de la zone doit expressément renvoyer aux articles du RNU.

## Règles uniquement graphiques

L'article R. 151-11 permet qu'une règle fasse exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique.

La partie écrite du règlement le mentionne alors expressément.

## Règles qualitatives et résultat à atteindre

Les dispositions du règlement du PLU ne sont plus nécessairement quantitatives.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre [R. 151-12].

Cette façon de procéder n'est toutefois permise que si le résultat attendu est :

- exprimé de façon précise ;
- vérifiable.

## Clarification et harmonisation du vocabulaire

L'article R. 111-1 permet au ministre chargé de l'urbanisme de définir par arrêté un lexique.

Ce lexique expliciterait les termes utilisés par le RNU.

## Règles alternatives

### Principe

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières [R. 151-13].

Le règlement peut ainsi notamment prévoir des règles alternatives afin d'adapter des règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus [R. 151-41].

Cette possibilité était déjà admise par la jurisprudence jugeant qu'un PLU peut prévoir des exceptions aux règles qu'il pose à condition qu'elles soient précisément définies.

Cette solution a désormais un fondement mieux assuré.

Ces règles alternatives ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et d'accorder des dérogations aux règles du PLU.

### Intérêt spécifique pour les projets d'ensemble [R. 151-21]

Il arrive fréquemment que des constructeurs établissent un projet commun, volontairement ou parce que le règlement de la zone impose un « aménagement d'ensemble ».

Les opérateurs cherchent alors à articuler leurs projets mais jusqu'à présent, chaque permis était instruit sur son propre terrain d'assiette.

Le nouvel article R. 151-21 permet, dans les zones U et AU, au règlement de délimiter des secteurs dans lesquels les projets sont appréciés comme un **projet d'ensemble**.

Il s'agit :

- des projets de constructions ;
- situés sur plusieurs unités foncières contiguës ;
- qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe.

Appréciés comme un projet d'ensemble, ces projets peuvent alors bénéficier de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le PLU.

On savait qu'en cas de demande conjointe de PC, les règles d'urbanisme s'appliquent à la superficie de l'ensemble des terrains qui servent d'assiette au projet de construction et non à la superficie de la propriété de chacun des pétitionnaires [CE, 28 Juillet 1999 - n° 182167].

L'apport du décret du 28 décembre est **d'habiliter le règlement du PLU à édicter dans ce cas des règles alternatives**.

## Destinations

Rappelons ici que la notion de destination permet :

- d'une part, au sein du règlement du PLU, de fixer des règles différentes pour chacune d'entre elles ;
- et d'autre part, en ce qui concerne la délivrance des autorisations d'urbanisme, de soumettre le changement de destination à autorisation.

**Les 9 anciennes destinations sont remplacées par 5 destinations** [Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire] **elles-mêmes subdivisées en sous-destinations :**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière »
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière.
- Pour la destination « habitation »
  - logement,
  - hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service »
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »
  - industrie,
  - entrepôt,
  - bureau,
  - centre de congrès et d'exposition.



Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Il n'est pas paru à ce jour.

Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme.

Le changement entre destination est soumis à DP [R. 421-17 b)], voire à PC s'il s'accompagne de certains travaux [R. 421-14 c)].

### Autres dispositions

- Places de stationnement

Le règlement peut fixer les conditions de réalisation d'aires de stationnement et les minorer en cas de destination multiples permettant leur mutualisation [R. 151-45].

- Conditions de desserte

Le règlement peut définir les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets [R. 151-47].

- Zones AU

Désormais, les zones AU couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, sans autre condition tenant à leur caractère naturel. Il s'agit ainsi de permettre l'établissement de zones AU sur des secteurs de friche [R. 151-20].

### Entrée en vigueur

Le dispositif d'entrée en vigueur [articles 11 et 12 du Décret] est **complexe** car il dépend de l'état d'avancement de la procédure, de la nature du document modifié [PLU, PLUi, ...], des articles, de la nature de la procédure...

On retiendra donc ici surtout le principe : **pas d'application aux PLU approuvés ou en cours de procédure.**

Le décret prévoit en effet que le nouveau contenu du PLU n'est en effet opposable qu'aux PLU dont la procédure d'élaboration ou de révision a été prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Par conséquent :

- Pas d'obligation donc pour les PLU de se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions : les PLU ou documents en tenant lieu, approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, restent régis par les dispositions en vigueur au 31 décembre 2015.
- Cela signifie aussi que les PLU dont la procédure d'élaboration ou d'évolution (révision, modification ou mise en compatibilité) a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 peuvent conserver le contenu qui était le leur sous le régime des dispositions antérieures.

Une option leur est toutefois ouverte. L'organe délibérant peut ainsi décider de donner au PLU son nouveau contenu. Il devra alors prendre une délibération expresse qui devra intervenir au plus tard lorsque le projet est arrêté.

## 2. Modifications apportées à l'évaluation environnementale

### Extension drastique de son champ d'application

Les nouveaux articles R. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, pris en application de ses articles L. 104-2 et 3, tentent de mettre fin à l'incroyable complexité du champ d'application de l'évaluation environnementale en matière de PLU, en le simplifiant au moyen d'une extension drastique de celui-ci.

Rappelons ici qu'un certain nombre de documents de planification sont soumis à évaluation environnementale [Directives territoriales d'aménagement et de développement durable, SCOT, ...] [L. 104-1 et L. 104-2 Code de l'urbanisme].

Tel est le cas de certains PLU, étant entendu que nous nous intéresserons ici à ces seuls documents.

Avant l'entrée en vigueur du décret, devaient faire l'objet d'une évaluation environnementale :

- les PLU intercommunaux comprenant les dispositions d'un SCOT ;
- les PLU intercommunaux tenant lieu de PDU
- les PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- les PLU situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle ;
- les PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale.

Pour ces documents, certaines procédures obligeaient à réaliser une évaluation environnementale ou à actualiser celle-ci.

Le décret est venu étendre le champ d'application de l'EE pour ces documents :

- La DUP emportant mise en compatibilité a été rajoutée comme procédure imposant la réalisation d'une EE [ce n'était le cas auparavant que de la déclaration de projet].
- Les PLU situés en zone de montagne [autorisant la réalisation d'unité touristique nouvelle soumise à autorisation] ne nécessitaient pas de réactualiser l'EE en cas de déclaration de projet emportant mise en compatibilité : c'est le cas désormais.

[PLU « spécifiques » : Champ d'application de l'EE avant et après la réforme]

En rouge : les apports du décret

PLU « spécifiques »	Elaboration	Modification	Déclaration de projet <b>et DUP</b> emportant mise en compatibilité	Révision	<b>PIL</b>
PLU intercommunal comprenant les dispositions d'un SCOT	EE	EE si la procédure affecte un site Natura 2000	EE si la déclaration :	EE	EE  si l'EI du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions
PLU intercommunal tenant lieu de PDU	EE		- soit change les orientations définies par le PADD ;		
PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000	EE		- soit réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;		
PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 C. env.	EE		- soit réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.  Ou si la procédure affecte un site Natura 2000  Ou si la procédure a un effet notoire sur l'environnement [ce qui est apprécié après une demande de cas par cas]		
PLU situés en zone de montagne autorisant la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à autorisation	EE	EE	EE	EE	

Pour tous les « autres » PLU, ne comprenant pas de dispositions spécifiques [SCOT/PDU] et situés hors zone sensible [littoral/montagne/Natura 2000], il fallait déterminer d'abord si le PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et

- dans la négative, aucune EE n'était exigée,
- dans la positive, l'autorité environnementale devait être saisie pour déterminer si une EE était nécessaire ou non [cas par cas].

[Autres PLU : Champ d'application antérieur au décret]

Autres PLU	Elaboration	Modification	Déclaration de projet	Révision
PLU susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2000/142/CE du 27 juin 2001	Procédure d'examen au cas par cas		Procédure d'examen au cas par cas	
PLU dont l'adaptation permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000		EE	EE	

Seules les procédures d'élaboration, de révision et de déclaration projet de ces PLU ayant des effets notables sur l'environnement étaient concernées par la réalisation d'une évaluation environnementale.

Toute la difficulté était de déterminer si le PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou non...

Le décret est venu tout d'abord étendre le champ d'application de l'EE pour ces documents :

- La DUP emportant mise en compatibilité a été rajouté comme procédure imposant la réalisation d'une EE [ce n'était le cas auparavant que de la déclaration de projet]
- La procédure intégrée pour le logement [PIL] a été rajouté comme procédure imposant la réalisation d'une EE si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence

de ces dispositions sur l'environnement.

Mais surtout, tous les PLU font désormais l'objet d'un examen au cas par cas pour savoir s'ils sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Si la réponse est positive, le PLU doit faire l'objet obligatoirement d'une EE.

[Autres PLU : Champ d'application postérieur au décret]

Autres PLU	Elaboration	Modification	Déclaration de projet et DUP emportant mise en compatibilité	Révision	PIL
PLU identifié [après examen au cas par cas] comme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement	EE		EE	EE	
PLU dont l'adaptation permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000		EE	EE	EE	
Autres PLU					EE si l'EI du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions

## Entrée en vigueur subite

### *Dispositions transitoires prévues pour les DUP emportant mise en compatibilité*

Le décret [article 12 I] a prévu des dispositions transitoires pour les DUP emportant mise en compatibilité du PLU.

Le nouveau régime s'applique si la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées n'a pas encore eu lieu à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Donc **pour les DUP emportant mise en compatibilité :**

- Si examen conjoint a eu lieu à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016 : les procédures exonérées sur le fondement des anciennes dispositions n'ont pas besoin d'EE.
- Si examen conjoint n'a pas encore eu lieu à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016 : il faut a minima faire une demande de cas par cas

Si cela met à l'abri les procédures les plus avancées, cela reste néanmoins très problématique pour les procédures engagées, dont les dossiers sont déjà finalisés et en cours d'instruction, alors même que la réunion d'examen conjoint n'a pas encore eu lieu.

### *Aucunes dispositions transitoires prévues pour les autres procédures*

Aucune disposition transitoire n'est prévue pour ce qui concerne les autres procédures.

Le nouveau champ d'application s'applique donc indépendamment de l'état d'avancement de la procédure.

**Par conséquent, pour toutes les procédures en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est impératif de s'interroger sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale au vu du nouveau champ d'application.**

Il incombe à la personne publique compétente a minima de saisir l'Autorité environnementale sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale dans le cadre du « cas par cas ». À défaut, la procédure sera particulièrement fragilisée.

# 4

***DECRET n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée***



## **DECRET n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée**

### **CE QU'IL FAUT RETENIR**

- Le délai de validité des autorisations d'urbanisme passe de 2 à 3 ans.  
L'autorisation peut également être prorogée pour une durée d'un an, renouvelable une fois, sous certaines conditions.
- Les Sociétés devront désormais impérativement indiquer leur numéro SIRET dans les formulaires Cerfa de demande de PC : SCI en cours de constitution ne pourra plus solliciter de permis de construire.
- La dispense de recours à un architecte est étendue à tous les exploitants agricoles, nonobstant la forme juridique de leur mode d'exploitation.

## **1. La durée de validité des autorisations d'urbanisme**

### **La durée de validité passe de 2 à 3 ans**

Plusieurs décrets étaient déjà intervenus pour proroger de façon exceptionnelle et temporaire le délai de validité des autorisations d'urbanisme.

Rappelons ainsi ici que :

- les autorisations intervenues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 bénéficiaient d'une durée de validité de 3 ans [décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008] ;
- les autorisations délivrées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 bénéficient également d'une durée de validité de 3 ans [décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014, abrogé puisque devenu sans objet au vu du nouveau droit commun].

Avec le décret du 5 janvier 2016, l'exception devient la règle.

Désormais, la caducité des autorisations d'urbanisme [PC, PA, PD, non opposition à DP] est encourue [article R. 424-17] :

- si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de **3 ans [au lieu de 2 auparavant]** à compter de la notification de la décision expresse ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue ;
- si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus **d'un an** [sans changement avec les dispositions antérieures].

L'allongement de la durée de validité vaut bien entendu également pour les déclarations portant sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux : la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans, au lieu de 2 auparavant [article R. 424-18].



## La prorogation peut être renouvelée

La durée de validité [de 3 ans donc désormais] des permis de construire, d'aménager, de démolir ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an [article R. 424-21].

A l'origine, cette prorogation ne pouvait être mise en œuvre qu'une fois.

Le délai de validité d'une autorisation d'urbanisme peut in fine atteindre cinq ans, soit deux années supplémentaires par rapport aux délais maximums actuels, hors dispositifs d'exception.

Comme auparavant, la prorogation suppose que le bénéficiaire de l'autorisation en fasse la demande et ceci, avant la péremption de l'autorisation.

Et comme auparavant, la prorogation ne sera admise que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évoluées de façon défavorable à son égard.

Un régime particulier de prorogation est prévu pour les « ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables », régime jusqu'alors limité aux « installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ».

## Entrée en vigueur

### *Application aux autorisations à venir*

La nouvelle durée de validité s'applique bien entendu à toutes les autorisations délivrées postérieurement à l'entrée en vigueur du décret, soit le 6 janvier 2016.

### *Application aux autorisations intervenues avant le 6 janvier 2016*

La nouvelle durée de validité s'applique également aux autorisations en cours de validité à cette date.

### *Cas particulier des autorisations intervenues avant le 6 janvier 2016 ayant déjà bénéficié d'une majoration ou d'une prorogation*

Si l'autorisation d'urbanisme a fait l'objet, avant le 6 janvier 2016, d'une prorogation ou de la majoration prévue à l'article 2 du décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014 précité, le délai de validité résultant de cette prorogation ou de cette majoration est majoré d'un an.

Exemple :

Un permis de construire a été délivré le 18 juin 2015.

Le droit commun aurait en principe fixé sa date de validité au 18 juin 2017 [deux ans plus tard].

Mais ce délai a été majoré d'un an par application du décret du 5 janvier 2016.

La validité a donc prolongée jusqu'au 18 juin 2018.

Au regard du décret du 5 janvier 2016 [le délai de validité résultant de cette majoration étant majoré d'un an], la validité court jusqu'au 18 juin 2019.

Le bénéficiaire dispose, en outre, de la possibilité d'obtenir à deux reprises une prorogation d'une année.

Ainsi, le permis de construire sera valable jusqu'au 18 juin 2021... si d'ici cette date,

aucune autre disposition légale ou réglementaire en augmente la validité.

Soit au total une durée de validité de 6 ans !

## 2. Autres dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée

Outre le délai de validité des autorisations d'urbanisme, le décret modifie la partie réglementaire du Code de l'urbanisme suite à différentes modifications législatives récentes :

- suppression des dispositions relatives au plafond légal de densité ;
- suppression des dispositions relatives à la participation pour non-réalisation des aires de stationnement ;
- correction de la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative au recours obligatoire à l'architecte, aux fins de mise en cohérence avec la partie législative du même code.

Jusqu'à présent, et pour certaines constructions, les personnes physiques et les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique n'étaient pas tenues de recourir à un architecte.

La dispense pour les exploitants agricoles dépendait de la forme juridique retenue pour leur mode d'exploitation : seuls ceux organisés sous forme d'EARL en bénéficiaient.

Désormais, cette exemption est étendue à tout exploitant agricole [article R. 431-2]. Les GAEC notamment pourront désormais en profiter.

- Clarification des éléments à fournir pour identifier le pétitionnaire et le redevable des taxes

Les articles R. 431-5, R. 431-35, R. 441-1 et R. 441-9 imposaient que la demande de permis de construire précise l'identité du ou des demandeurs.

Le numéro de SIRET ne figurait donc pas parmi les éléments d'information requis par ces articles ni par aucun autre d'ailleurs pour déposer une demande...

Au demeurant, il résulte de la jurisprudence que l'absence d'immatriculation d'une société au RCS ne constitue pas un motif d'annulation d'un permis de construire [CE, 31 juill. 1996, n° 129550, Assoc. des amis de Saint-Palais-sur-Mer].

En effet, une société même non immatriculée dispose de la personnalité et de la capacité juridiques.

Par ailleurs, il a été jugé qu'il n'appartient pas à l'administration « de rechercher si la personne morale qui sollicite le permis a été régulièrement constituée » [CE, 13 mai 1988, n° 72100, Cté de défense des sites de la Turbie].

Mais le formulaire Cerfa comprenait pourtant une case à cet effet et en pratique [et en toute illégalité], bien des services instructeurs considéraient le dossier comme incomplet à défaut de contenir le numéro SIRET, empêchant de ce fait qu'une société en cours de constitution puisse solliciter une autorisation d'urbanisme.

Le décret donne malheureusement raison à l'administration.

Les articles R. 431-5, R. 431-35, R. 441-1 et R. 441-9 se trouvent précisés :

- le numéro SIRET doit être indiqué lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant ;
- la date de naissance doit être indiquée lorsqu'il s'agit d'une personne physique.

Concrètement, cela signifie qu'une SCI en cours de constitution ne pourra plus solliciter de permis de construire.

- Simplification des formalités pour les constructions existantes ?

La notice de présentation du décret indique que « *le seuil de soumission de ces travaux à permis de construire est relevé de 20 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup>, sur l'ensemble des territoires dotés d'un PLU ou d'un POS et plus uniquement en zones urbaines* ».

Mais aucune disposition au sein du décret ne figure en ce sens... !

A défaut de modification réglementaire, cette simple annonce est bien évidemment inapplicable aujourd'hui.



# 5

**ORDONNANCE n° 2016-354**  
**DECRET n° 2016-355**  
**du 25 mars 2016 relatifs à l'articulation des**  
**procédures d'autorisation d'urbanisme avec**  
**diverses procédures relevant du code de**  
**l'environnement**



## **ORDONNANCE n° 2016-354 - DECRET n° 2016-355 du 25 mars 2016 relatifs à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement**

### **CE QU'IL FAUT RETENIR**

- Un lien est établi entre autorisation d'urbanisme et autorisation loi sur l'eau, ce qui n'existait pas jusqu'à présent
- Un lien est établi entre autorisation d'urbanisme et dérogation espèce protégée, ce qui n'existait pas jusqu'à présent
- Le régime de l'autorisation unique Loi sur l'eau est assoupli :
  - plus forcément d'enquête publique unique
  - suppression de l'obligation d'adresser la demande d'autorisation unique en même temps que la demande d'autorisation d'urbanisme

## **1. Lien entre autorisation d'urbanisme et autorisations environnementale**

### **Lien entre PC [ou DP] et autorisation [ou déclaration] Loi sur l'eau**

Nombre d'opérations nécessitent cumulativement une autorisation d'urbanisme [PC ou DP] et une autorisation [ou une déclaration] au titre de la loi sur l'eau.

Une question très fréquente chez les constructeurs est de savoir quel lien entretiennent ces deux autorisations.

Jusqu'à présent, la réponse était : **aucune juridiquement** : le dépôt de l'une n'était pas conditionné par le dépôt de l'autre. De même en matière de délivrance. De même en matière de démarrage des travaux.

**En pratique**, nous pouvons parfois recommander d'attendre néanmoins les prescriptions de l'autorisation Loi sur l'eau dans la mesure où cela pouvait impliquer des

travaux particuliers qu'il fallait concilier avec ceux du permis de construire.

L'ordonnance du 25 mars dernier crée un lien juridique.

Elle a introduit un article L. 425-14 au sein du Code de l'urbanisme qui **repousse le commencement des travaux autorisés par le PC ou la DP à la délivrance de l'autorisation Loi sur l'eau** [ou à la décision d'acceptation en cas de déclaration Loi sur l'eau] :

*[...] le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*

*a) Avant la délivrance de l'autorisation [Loi sur l'eau]*

*b) Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration*

### Lien entre PC [ou DP] et dérogation espèce protégée

Le même constat s'imposait concernant les autorisations d'urbanisme et la demande de dérogation espèce protégée : il n'existait aucun lien juridique.

L'ordonnance a introduit un article L. 425-15 au sein du Code de l'urbanisme qui remédie à cette situation : **le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation.**

### Entrée en vigueur

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets pour lesquels les demandes de permis et les déclarations préalables ont été déposées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Par conséquent :

- un permis sollicité avant le 26 mars 2016 pourra être mis en œuvre sans attendre ni l'autorisation Loi sur l'eau, ni la dérogation espèce protégée;
- un permis sollicité après le 26 mars 2016 ne pourra être mis en œuvre qu'après obtention de l'autorisation Loi sur l'eau, et de la dérogation espèce protégée.

### Information du service instructeur AOS et du pétitionnaire

Le décret du 25 mars dernier va sans doute conduire à modifier les formulaires Cerfa de demande de permis [de construire, d'aménager et de démolir] et de déclaration préalable car désormais, la demande devra préciser [R. 431-5 ; R. 431-35 ; R. 441-1 ; R. 441-9 et R. 451-1 du Code de l'urbanisme] si le projet, outre la demande de permis [ou de DP], fait l'objet d'une demande d'autorisation [ou déclaration] Loi sur l'eau, d'une demande d'autorisation unique ou d'une demande de dérogation espèce protégée.

Plus accessoirement, le décret précise que désormais, c'est dans **l'arrêté d'autorisation** d'urbanisme, et non plus dans le **récépissé** de demande qu'il doit être indiqué que les travaux autorisés par cette autorisation d'urbanisme ne peuvent être entrepris tant que l'autorisation unique n'a pas été elle-même délivrée.

Ces dispositions s'appliquent aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées à compter du 26 mars 2016.



## 2. Modification du régime de l'autorisation unique Loi sur l'eau

Nous renvoyons ici à la note d'actualité du mois de septembre 2015 [L'actualité législative de l'été 2015 en droit de l'urbanisme et de l'environnement] qui avait présenté le régime de l'autorisation unique en matière d'autorisation Loi sur l'eau.

On se souvient notamment qu'il s'agit d'un régime expérimental permettant la délivrance d'une autorisation qui vaut :

- Autorisation Loi sur l'eau
- Autorisation spéciale au titre des réserves naturelles nationales
- Autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement
- Autorisation de défrichement
- Dérogation « espèces protégées »

On se souvient également cette procédure unique IOTA doit s'articuler avec d'autres procédures.

L'ordonnance du 25 mars dernier vient procéder à quelques ajustements [par modification de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014].

### Possibilité d'enquêtes multiples

Le principe de l'autorisation unique réside dans un dépôt simultané de toutes les demandes, une instruction commune, et la délivrance d'une autorisation unique.

L'instruction commune impliquait la réalisation d'une enquête publique unique :

*Lorsque la réalisation d'un projet mentionné à l'article 1<sup>er</sup> est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques pour obtenir la délivrance de l'autorisation unique, il est procédé à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement.*

Si ce principe d'enquête publique unique demeure [article 6 de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014], il est néanmoins atténué par l'ordonnance qui introduit une possible dérogation à ce principe : si le pétitionnaire le demande, et si cela est nécessaire à la bonne réalisation du projet, le Préfet peut organiser des enquêtes distinctes :

*A la demande du pétitionnaire, le représentant de l'Etat dans le département peut accorder une dérogation à l'application de l'alinéa précédent, lorsque celle-ci est de nature à favoriser la bonne réalisation du projet.*

### Assouplissement du lien avec les autorisations d'urbanisme

Le régime initial précisait que la demande d'autorisation unique devait intervenir en même temps que la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les instructions étaient déconnectées [la Préfecture instruisant la demande d'autorisation unique et le service instructeur droit des sols instruisant la demande d'AOS] mais un lien existait :

- Lors du dépôt : la demande d'autorisation unique doit être accompagnée ou complétée dans les dix jours suivant sa présentation par la justification du dépôt de la demande de ces permis.
- Lors de leur mise en œuvre : les travaux autorisés par l'autorisation d'urbanisme ne pouvaient pas commencer avant la délivrance de l'autorisation unique.
- Un lien existe également en cours d'instruction le cas échéant. En effet, si le permis est soumis à enquête publique, alors cette enquête sera conjointe avec celle de l'autorisation unique.



L'ordonnance du 25 mars dernier vient supprimer l'obligation d'adresser la demande d'autorisation unique en même temps que la demande d'autorisation d'urbanisme.

En revanche, et comme auparavant, les travaux autorisés par l'autorisation d'urbanisme ne peuvent pas débiter avant la délivrance de l'autorisation unique.

Mais l'ordonnance introduit une exception pour les permis de démolir qui peuvent recevoir exécution avant la délivrance de l'autorisation unique [si la démolition ne porte pas atteinte aux intérêts protégés mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014].

Cette disposition s'applique à tous les permis de démolir déjà délivrés [y compris avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 25 mars] : les démolitions peuvent donc débiter sans attendre la délivrance de l'autorisation unique.

Le décret vient logiquement indiquer, en cohérence avec l'ordonnance, que l'obligation d'organiser une enquête publique unique au titre de l'autorisation d'urbanisme et de l'autorisation unique ne s'applique pas si le Préfet a autorisé une pluralité d'enquêtes.

Cette disposition s'applique aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées à compter du 26 mars 2016.



Pierrick CARADEUX  
Avocat associé  
[p.caradeux@caradeux-consultants.fr](mailto:p.caradeux@caradeux-consultants.fr)

Claire NICO - GALLOIS  
Avocate – Docteur en Droit  
[c.nico@caradeux-consultants.fr](mailto:c.nico@caradeux-consultants.fr)