



# **ACTUALITES ADS**

## **1<sup>er</sup> semestre 2016**

**9 juin 2016**



# Nouveaux CERFA

- Parution de nouveaux formulaires CERFA et mise à jour de la notice explicative /

**Création d'une fiche complémentaire** lorsque le projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales afin d'indiquer les autres références cadastrales et leur superficie

- Création d'un nouveau **tableau des nouvelles destinations et sous destinations** art R. 151-27 et R. 151-28 (recodification du CU)

- Modifications apportées à **PA-10** relatif au règlement du lotissement : indication du pourcentage consacré aux logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logement si le projet est situé dans un secteur délimité par le PLU dans lequel une partie doit être affectée à des logements sociaux (**art L. 151-15**) : **reprise dans l'arrêté d'une prescription indiquant le pourcentage de logements sociaux à réaliser obligatoirement**

JP : **CE 24 fév. 2016 n°383079** qui a jugé que la règle du PLU qui impose un quota de logements sociaux est opposable aux projets de lotissements et ce, dès le stade du PA ou de la DP

# Nouveaux CERFA

- ▶ Projets situés sur un **secteur d'information sur les sols** : fournir **une attestation** établie par un bureau d'études certifié dans le dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent garantissant **la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet** (PA-12-1 ; PC16-5)
- ▶ Projets situés sur un **terrain ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif** : fournir **une attestation** établie par un bureau d'études certifié dans le dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent garantissant **que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été mis en œuvre** (PA 16-2 ; PC 16-4)

# Deux Projets d'arrêtés

- ▶ Projets d'un **lexique national** pour éclaircir certains termes encore à définir (hauteur, construction existante, bâtiment, annexe, extension,...) et pour avoir une homogénéité entre PLU, carte communale et RNU.
- ▶ Projet d'un arrêté pour préciser **les destinations et sous-destinations**
- ▶ **Parution prévue fin 2016**

# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ Ordonnance n° 2016-354 du 25 mars 2016 et décret n°2016-355 du 25 mars 2016
- ▶ Ces textes introduisent une **articulation** entre les procédures d'autorisation d'urbanisme et :
  - les **décisions individuelles relevant de la loi sur l'eau** : autorisations et décisions d'acceptation portant sur des projets relevant de la nomenclature propre aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA)
  - les **dérogations à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées**
- ▶ **Entrée en vigueur** : demandes de PC, PA, PD déposées à compter du **27 mars 2016**

# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ **Principe du différé d'exécution des autorisations d'urbanisme**
- ▶ Elargissement de ce principe mis en place par l'ordonnance n°2014-619 du 12 juin 2014 relative à l'expérimentation d'une AU-IOTA aux projets faisant l'objet :
  - d'une autorisation IOTA,
  - d'une décision d'acceptation pour les projets soumis à déclaration IOTA
  - d'une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées

# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ **Le décret** précité prévoit que le **pétitionnaire** indique dans sa **demande**, si son projet :
  - porte sur une IOTA soumise à déclaration ou à autorisation (art L. 214-3 CE)
  - porte sur une IOTA soumise à autorisation unique
  - doit faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées (L. 411-2-4°)
  
- ▶ Les articles du CU qui énumèrent les pièces à fournir ont été modifiés en conséquence,
  - **demande de PC : article R. 431-5 CU**
  - **DP construction : article R. 431-35, DP aménagement : R 441-9 CU**
  - **permis d'aménager : article R. 441-1 CU**
  - **permis de démolir : article R. 451-1 CU**

# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ L'indication de ces informations dès le dépôt de la demande permettra à l'autorité compétente en matière d'ADS d'indiquer dans la décision une exécution différée des travaux dans l'attente de la délivrance de l'autorisation environnementale.
- ▶ L'ordonnance introduit **2 nouveaux articles** dans le CU :
  - article L. 425-14 CU** : *« les travaux autorisés par le permis ou la décision de non-opposition à DP ne peuvent être entrepris avant :  
la délivrance de l'autorisation ou de la décision d'acceptation exigée au titre de la loi sur l'eau (art. L. 214-3 CE)*
  - article L. 425-15 CU** : *les travaux de construction, de démolition ou d'aménagement ne peuvent commencés avant l'accord de la dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées prévue par l'art L. 411-2 CE*



# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ **Ajustements du dispositif d'autorisation unique IOTA**
- ▶ Pour tenir compte des retours tirés de cette expérimentation de 3 ans, l'ordonnance du 12/06/2014 a été modifiée
- ▶ Si le pétitionnaire estime que l'organisation d'une **enquête publique unique**, valant à la fois pour l'AU-IOTA et le permis, aura pour effet de rendre la procédure d'octroi de l'une ou l'autre autorisation plus complexe, il peut solliciter auprès du préfet du département une **dérogation à cette obligation d'organisation d'une enquête publique unique**

# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ **Ajustements du dispositif d'autorisation unique IOTA**
- ▶ **Suppression de l'obligation de dépôt simultané** des demandes de permis et des AU-IOTA qui s'est révélée inappropriée pour des projets échelonnés dans le temps et dans l'espace
- ▶ **Elargissement aux PA de la possibilité offerte aux PC :** lorsque l'**AU vaut autorisation de défrichement**, le **PA** peut être **délivré préalablement à l'AU** (dérogation à l'article L. 425-6 CU)

# Articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures du code de l'environnement

- ▶ Ajustements du dispositif d'autorisation unique IOTA
- ▶ Cas particulier du **permis de démolir**
- ▶ Il est prévu qu'il puisse être mis en œuvre sans attendre la délivrance de l'AU-IOTA dès lors que les travaux ne portent pas atteinte aux intérêts que la procédure d'autorisation unique vise à protéger (**art L. 424-6 CU**)
- ▶ Il appartient au pétitionnaire d'indiquer dans sa demande de permis de démolir que sa démolition porte atteinte à ces intérêts, si tel est le cas.

# Point de départ du délai de validité d'un permis dans le cas où le projet fait l'objet d'un différé de travaux

## Article R. 424-20 CU

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

# Décret n°2016-6 du 5 janvier 2016

## Prolongation des délais de validité des AU :

- ▶ Depuis le 7 janvier, le **délai de validité** des permis et des décisions de non-opposition à DP est porté à **3 ans**
- ▶ Le décret n°2014-1661 du 29/12/2014 prolongeant temporairement leur délai de validité de 2 à 3 ans est abrogé en conséquence
- ▶ Le délai de validité des autorisations ayant fait l'objet avant le 6 janvier, d'une **prorogation de validité** est majoré d'**un an**

## Prorogation :

- ▶ Ce délai pourra être prorogé **2 fois, pour une année** (art R 424-21 du CU).

**Cas particulier des ouvrages de production d'ENR** le délai pourra être **prorogé plusieurs fois** dans la limite d'un **délai de 10 ans**. Jusqu'alors, seuls les projets éoliens pouvaient en bénéficier.

# Décret n°2016-6 du 5 janvier 2016

- ▶ **Mesures correctives de la partie réglementaire du CU :**
- ▶ **Recours à l'architecte pour les sociétés agricoles : art R. 431-2**  
Mesure de la loi MACRON qui étend à l'ensemble des exploitations agricoles la dispense de recours obligatoire à l'architecte.
- ▶ **Fiscalité : abrogation des article R. 332-17 à R. 332-23** suite à la suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement ( **01/01/2015**)

# Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

- ▶ **1 décret et 4 projets de décret** sont en cours d'élaboration en application de cette loi qui place la performance énergétique des bâtiments au centre des préoccupations environnementales
- ▶ Lors du **discours de clôture de la 4<sup>e</sup> Conférence environnementale** qui s'est achevée le 26 avril dernier, la ministre de l'environnement a indiqué le **calendrier indicatif de publication des décrets d'application** de la loi dont certains ont fait l'objet d'une **consultation publique** mais qui n'est pas respecté à ce jour :
  - ▶ Travaux embarqués : **décret du 30 mai 2016**
  - ▶ Bonus de constructibilité : **d'ici fin juin**
  - ▶ Isolation par l'extérieur facilitée : **novembre**
  - ▶ Bâtiments publics exemplaires : **dépend de celle du décret sur le bonus de constructibilité**
  - ▶ Rénovation des bâtiments tertiaires : **juin**

# Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

- ▶ La loi (alinéas 3, 4, 6 et 7 de l'article 14) crée une obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de gros travaux de rénovation de bâtiments : ravalement de façades, réfection de toiture, travaux d'aménagement de pièces d'un bâtiment rendues habitables.
- ▶ **Décret sur les travaux embarqués** : 3 nouveaux articles sont insérés dans le CCH pour expliciter la nature des travaux, les cas d'exonération de l'obligation au regard de certaines impossibilités ou de cas de disproportion manifeste de nature juridique, technique, ou architectural
- ▶ Entrée en vigueur : le **1<sup>er</sup> janvier 2017**



# Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 sur les travaux embarqués

- ▶ **Article R. 131-28-7** : obligation pour les travaux importants de ravalement de façade
- ▶ **Article R. 131-28-8** : obligation pour les travaux importants de réfection de toiture
- ▶ **Article R. 131-28-9** : cas d'impossibilités ou de disproportions manifestes de nature juridique, technique, économique ou architecturale
- ▶ **Article R. 131-28-10** : champ d'application des bâtiments existants (logements, bureaux, bâtiments d'enseignement, bâtiments commerciaux et hôtels) et obligation d'isoler en cas d'aménagement d'une pièce en vue de la rendre habitable.

# Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

- ▶ La loi a modifié le code de l'urbanisme pour introduire les mesures ci-après :
- ▶ **Article L. 152-5 CU** possibilité de déroger aux règles du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation, et aspect extérieur) pour permettre **l'isolation extérieure des constructions** afin d'autoriser la mise en œuvre :
  - d'une **isolation en saillie des façades** des constructions existantes
  - d'une **isolation par une surélévation des toitures** des constructions existantes
  - de **dispositifs de protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades

# Projet de loi Patrimoine

## ▶ Article 26 quater

Recours à un professionnel de l'aménagement et du cadre de vie réunissant les compétences nécessaires en matière architecturale, paysagère et environnementale pour établir le projet architectural de certains PA créant une SP > à un seuil fixé par décret en CE.

## ▶ Article 26 quinquès

L'abaissement du recours à l'architecte obligatoire passe de 170 à 150 m<sup>2</sup> (maintien des seuils différenciés pour les constructions agricoles)

## ▶ Article 26 octies

Signalement au Conseil régional de l'ordre des architectes (CROA) par les services instructeurs de signature de complaisance et de l'inscription à l'ordre de l'architecte