

C'Permis 71

n° 20
mars 2014

Décret n°2014-253 Relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
JOURNAL
OFFICIEL
— DÉCRETS

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 publié au JO du 1^{er} mars 2014 s'inscrit dans un processus de simplification et de modernisation du régime des autorisations du droit des sols (ADS).

Il comprend un ensemble de dispositions visant à alléger et clarifier la procédure d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et à mettre en œuvre la fiscalité de l'urbanisme.

Il comporte également diverses mesures correctives et des ajustements techniques, notamment suite à la réforme de la surface de plancher. Il contribue à améliorer la prise en compte des préoccupations environnementales au sein des procédures d'autorisation d'urbanisme

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux permis et déclarations déposés **à compter du 1^{er} avril 2014**, hormis le nouvel article R.431.16.3 applicable dès le 2 mars 2014.

Principales nouvelles dispositions...

● De nouvelles pièces exigibles dans la constitution du dossier de permis de construire

Un nouvel article R.431.16.3 applicable immédiatement, dans certaines communes.

■ La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier et au logement social, dite "loi Duflot", a institué dans le code de l'urbanisme un article L.111.13, qui impose dans les communes ne satisfaisant pas à leurs obligations en matière de production de logement social, la réalisation de 30% de logements sociaux (hors financement PLS), dans le cadre de tout PC portant sur un immeuble collectif > 12 logements ou > 800 m² de surface de plancher.

■ L'article L.111.13 est uniquement applicable "dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence" au titre de l'article L.302.9.1 du CCH.

■ L'article 5 du décret du 27 février 2014 complète ce dispositif par l'institution d'un article R.431.16.3 prévoyant la production obligatoire dans le dossier de permis de construire d'un tableau indiquant le nombre et la part de logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux (hors PLS).

R.431.16.3 : "Lorsque la demande de permis de construire porte sur une opération de construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, située dans une commune faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH, et en l'absence de dérogation préfectorale mentionnée à l'article L.111.13 du code de l'urbanisme, 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 CCH hors logements financés avec un prêt locatif social. "

! Cette disposition est applicable immédiatement, soit depuis le 2 mars 2014.

Pièces exigibles pour les permis et déclarations déposés à compter du 1^{er} avril 2014

↳ Pour les permis de construire :

- en opération d'intérêt national (OIN), **l'attestation de l'aménageur** certifiant, si tel est le cas, qu'il a réalisé ou prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés à l'article R. 331-5.
- si le projet est inclus dans un projet urbain partenarial (PUP), **l'extrait de la convention** précisant le périmètre du PUP et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.
- dans le cadre de l'institution d'un seuil minimal de densité (SMD) donnant lieu à versement pour sous-densité (VSD), **la valeur du terrain** sur lequel la construction doit être édifiée.
- en cas de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage, la déclaration permettant d'asseoir et de liquider la redevance mentionnée à l'article L. 520-1.

↳ Pour les permis d'aménager :

- **l'étude d'impact** lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact.

↳ Pour les déclarations préalables relatives aux constructions :

- **l'attestation R.431.18** de respect des critères de performance énergétique.
- **l'attestation R.431.18.1** de conformité des dispositifs de développement durable.

↳ Pour les permis de démolir :

- le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement lorsque la démolition doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000.

● Modifications apportées aux différents champs d'application des procédures

A partir du 1^{er} avril seront dispensés de toute formalité :

- les plates-formes nécessaires à l'activité agricole.
- les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie $\leq 10\text{m}^2$.
- les travaux de ravalement.
- outre les ouvrages d'infrastructures, les outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans certains secteurs protégés (site classé, site en instance de classement, secteur sauvegardé)

● Une nouvelle définition de l'emprise au sol

Pour les permis et déclarations déposés à compter du 1^{er} avril 2014, l'emprise au sol est définie comme suit : Nouvel article R.420.1 "L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus."

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

● Nouvelles terminologies

- les équipements communs internes au lotissement, déterminant si la division est soumise à **permis d'aménager** ou à **déclaration préalable**, sont dénommés "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".
- la notion de site classé est étendue "ou en **instance de classement**".

● Possibilité pour les communes d'avoir recours aux services d'un Syndicat Mixte pour l'instruction des autorisations d'occupation du sols

A compter du 1^{er} avril 2014, les articles R.410.5 et R.423.15 sont modifiés pour permettre à l'autorité compétente de confier l'instruction des actes et autorisations d'occupation des sols aux "**services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités**", (parc naturel régional).

Mais encore...

Le texte spécifie que les certificats d'urbanisme relèvent de la compétence du préfet en cas de désaccord entre le maire et le service instructeur.

Il toilette aussi certains textes faisant référence à la cession gratuite de terrains déclarée inconstitutionnelle par une décision du conseil constitutionnel en date du 22 septembre 2010



En annexe :
Tableau de toutes les modifications
et leur fondement