

1. Présentation et description de la mesure

<p>Constat / Enjeux</p>	<p>L'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement autorise le Gouvernement à procéder par voie d'ordonnance notamment pour « 4° Apporter au régime des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, issu de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et de l'ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, les corrections dont la mise en œuvre de la réforme pourrait faire apparaître la nécessité ; »</p> <p>Il s'agit donc d'apporter des corrections à la réforme de l'ADS entrée en vigueur en 2007, sans toutefois procéder à une remise en cause de ces fondamentaux.</p> <p>Les principaux ajustements attendus concernent le régime des lotissements qui fait l'objet d'une fiche mesure spécifique (fiche 13).</p> <p>D'autres mesures de simplification ou corrections apportées à la réforme se sont toutefois avérées utiles. Elles visent principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - clarifier le champ des projets ressortant de la compétence de l'Etat en matière d'instruction ADS - faciliter le montage d'opération incluant des établissements recevant du public - réduire le champ des exceptions aux majorations de délais de droit commun - faciliter les petites opérations de densification en centre urbain - sécuriser les déclarations préalables - alléger le champ du contrôle de légalité - sécuriser les autorisations en zones de risques - réduire le champ des récolements obligatoires
--------------------------------	---

<p>Propositions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction du champ des autorisations relevant de la compétence de l'Etat : énoncer strictement les EP et concessionnaires de l'Etat, limiter cette liste aux établissements stratégiques type CEA et clarifier les compétences en matière d'énergie pour que les installations de panneaux solaires sur construction relèvent sans ambiguïté de la compétence de droit commun - Possibilité de délivrer un PC ERP « coquille vide », c'est à dire de disjoindre partiellement l'autorisation CCH du permis de construire, Dans ce cas, le permis pourrait préciser si une autorisation complémentaire au titre du CCH doit être demandée pour prendre en compte le différé dans le temps entre le dépôt de permis de construire et la vente ou la location des locaux créés. - Clarification de la possibilité de se prévaloir d'une servitude de cour commune même hors POS/PLU ou quand ce document n'en fait pas mention pour déroger aux règles de prospects - Modification des seuils DP/PC de surface de plancher pour des projets d'extension ou de locaux accessoires de constructions existantes en zone U des PLU ; relèvement de 20 à 40 m². Possibilité de dérogation pour porter ce seuil à 60 m² par délibération quand il existe un PLUi ou un PLU/PLH - Autoriser le retrait des DP illégales à l'initiative de l'administration dans les mêmes conditions que pour les permis. - Réduction des délais d'instruction des permis en périmètre MH pour un retour au droit commun des majorations : + 1 mois (suppression de la substitution de délais à 6 mois) et réduction corrélative du délai de l'ABF pour rendre son avis en périmètre MH : 2 mois au lieu de 4 ; réduction du délai dont dispose l'ABF pour rendre son avis sur une DP en site inscrit et en site classé : 1 mois au lieu de 2 ; réduction des délais quand il y a autorisation ou évocation ministérielle (de 1 an à 6 mois) notamment permis en site classé. Articulation PC/PA et autorisation de défrichement lorsqu'il n'y a pas enquête publique et pas de PV de reconnaissance terrain ; articulation PC/PA et autorisation de défrichement lorsqu'il n'y a pas enquête publique et pas de PV de reconnaissance terrain pour rester dans les délais de droit commun.
----------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation des possibilités de décisions tacites en zones de PPR en instituant le principe du tacite défavorable pour les permis, sauf si le zonage du PPR en prévoit autrement - Suppression de la transmission obligatoire des DP au contrôle de légalité - Amélioration de la transmission des permis tacites au contrôle de légalité et de l'information des usagers sur le délai de déferé préfectoral - Réduction du champ des récolements obligatoires aux zones à risque en PPRN et définition du champ du récolement - Ajout de l'information sur la puissance électrique nécessaire dans le formulaire de demande de permis
Vecteur	<p>Ordonnance : modification L.128-5, L., L.424-5, L.425-3, L.471-1 du code de l'urbanisme</p> <p>Décret : modifications des R.421-9, R.421-10-1, R.421-14, R.421-15-1, R.421-17, R.421-17-1, R.422-2, R.422-2-1, R.425-15</p>
Impacts	<p>La plupart des mesures ont d'abord un impact en terme de clarification et de sécurité juridique. C'est le cas en particulier des mesures relatives aux projets en zone de PPRN, à la compétence de délivrance des autorisations, aux ERP, au retrait des DP illégales, au contrôle de légalité des permis tacites, à la définition du champ du récolement. L'impact est très large, la majorité des actes est concernée par l'une ou l'autre de ces mesures.</p> <p>Celles relatives aux délais vont permettre d'accélérer sensiblement l'instruction des dossiers, dans la mesure où notamment plus de 10 % des projets sont situés aux abords d'un monument historique. Cependant, les délais réels d'instruction sont en moyenne nettement inférieurs aux délais maximum prévus, et l'impact sera avant tout perceptible en terme d'affichage pour la plupart de ces dossiers.</p> <p>D'autres mesures visent à faciliter la densification et les petits projets en zone urbaine. Le relèvement du seuil du permis de construire pourrait ainsi accélérer l'instruction d'environ 50.000 projets/an (extension ou locaux accessoires en zone urbaine des POS/PLU).</p>

	Enfin quelques mesures visent à simplifier ou alléger les procédures : réduction des récolements obligatoires, abandon du contrôle de légalité des DP, mention de la puissance électrique désirée.
--	--

2. Comparaison de l'existant avec les propositions de la mesure :

REFORME DE L'APPLICATION DU DROIT DES SOLS _ QUELQUES PROPOSITIONS

	Définition de la mesure
Dissociation PC et autorisation ERP	Possibilité de délivrer un PC ERP « coquille vide » - l'autorisation ERP du CCH sera ainsi disjoint partiellement. Le permis précisera si une autorisation complémentaire au titre du CCH doit être demandée.
Modification seuils DP/PC	Modification des seuils DP/PC de surface de plancher pour des projets d'extension ou de locaux accessoires de constructions existantes en zone U des PLU : relèvement de 20 à 40 m ² . Possibilité de dérogation pour porter ce seuil à 60 m ² par délibération quand il existe un <u>PLUi</u> ou un PLU/PLH.
Réduction des délais d'instruction des permis en périmètre MH	Réduction des délais d'instruction des permis en périmètre MH pour un retour au droit commun des majorations : + 1 mois et réduction corrélative du délai de l'ABF pour rendre son avis en périmètre MH à 2 mois au lieu de 4.
Contrôle de légalité des DP	Suppression de la transmission obligatoire des DP au contrôle de légalité.
Permis tacite	Amélioration de la transmission des permis tacites au contrôle de légalité et de l'information des usagers sur le délai de déféré préfectoral.

3. Illustrations :

Illustration 1 – Impact des délais ABF

Thème	Mesure	Enjeux/impacts	Article CU	Vecteur	Origine demande
Délais ABF	Réduction des délais d'instruction des permis en périmètre MH pour un retour au droit commun des majorations : + 1 mois (suppression de la substitution de délais à 6 mois) Réduction corrélative du délai de l'ABF pour rendre son avis en périmètre MH : 2 mois au lieu de 4	Impact important, concerne plus de 10% des permis Capacité des ABF à rendre les avis dans les délais	R.423-28b R.423-67	décret	Usagers audit réforme professionnels urba de projet
Délais ABF	Mêmes mesures en PSMV non encore approuvé	Impact faible mais cohérence générale	R.423-28b	décret	
Avis ABF	L'association de l'ABF au stade de la déclaration de projet permettrait de ne recueillir qu'un avis simple au moment de l'instruction du permis		R.425-1	Décret Loi	Urba de projet
Délaie ABF	Réduction du délai dont dispose l'ABF pour rendre son avis sur une DP en site inscrit et en site classé : 1 mois au lieu de 2	Mettre en cohérence le délai de d'ABF avec le délai d'instruction (2 mois) et éviter les DP illégales	R.423-67		Services instructeurs
Délais Ministres	Réduction des délais quand il y a autorisation ou évocation ministérielle (de 1 an à 6 mois) notamment permis en site classé. Déconcentration d'une partie des permis en site classé au niveau du préfet de département	Impact faible quantitativement, moins de 1000 dossiers/an	R.423-31 R.423-37	décret	Urba de projet