

PRESENTATION DU 26-6-2012 AU SYNDICAT DES ARCHITECTES

« LES DERNIERES REFORMES EN MATIERE D'URBANISME »



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN – SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME



**Principales dispositions
prévues par le décret du 28
février 2012**

Les textes

Ordonnance 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative aux corrections à apporter à la réforme des autorisations d'urbanisme

Le décret n 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

1. DIVERSES MESURES

Travaux non soumis à autorisation

La référence à 2 m² est remplacée par 5 m²

Certificat d'urbanisme

Prorogation tacite

R123-10-1

L'ensemble du projet (lotissement-permis valant division parcellaire) doit être apprécié au regard de la totalité des règles du PLU (COS, emprise au sol, surface minimale, prospect par rapport aux limites séparatives/voies...) sauf si le PLU s'y oppose.

Toutes les règles issues du PLU s'appliquent à l'échelle de l'assiette de l'opération de division et non lot par lot.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

R.423-55

Dans le cas où le permis de construire est soumis à étude d'impact il convient de consulter l'autorité environnementale

Son avis est réputé favorable à l'issue du délai de deux mois (R.423-69)

DREAL SBEP

Autorité environnementale

CS 80065

Le Tholonet

13182 Aix en Provence cedex 5

Rappel: les dossiers soumis à étude d'impact sont soumis à enquête publique (L123-2-I 1° et R123-1 code de l'environnement)

Etude d'impact

Décret n°2011-2018 et 2019 du 29 décembre 2011
APPLICABLE A PARTIR DU 1ER JUIN 2012

Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau.

Pour les projets relevant d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (DREAL), définie à l'article R. 122-6, examine, au regard des informations fournies par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une étude d'impact.

Etude d'impact OBLIGATOIRE

APPLICABLE A PARTIR DU 1ER JUIN 2012

- ouvrage de production d'électricité d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc à partir de l'énergie solaire installée sur le sol (centrale photovoltaïque)
- permis d'aménager et lotissement prévoyant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² lorsque le POS/PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération
- permis d'aménager et lotissement dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares lorsque le POS/PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération
- permis de construire lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² lorsque le POS/PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale
- Construction d'équipements culturel, sportif ou de loisir susceptibles d'accueillir plus de 5000 personnes
- Aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés d'une emprise totale supérieure à 4 hectares.
- Terrain de camping permettant l'accueil de plus de 200 emplacements de tentes, caravanes ou RML
- Terrain de golf d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares.
- Affouillements et exhaussements du sol non liés à un permis de construire dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à 2 hectares.

Etude d'impact cas par cas DREAL

APPLICABLE A PARTIR DU 1ER JUIN 2012

- permis d'aménager et lotissement prévoyant une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² ET dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares lorsque le POS/PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération;
- permis d'aménager et lotissement prévoyant une surface de plancher inférieure à 40 000 m² ET ont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 5 hectares et inférieure à 10 hectares lorsque le POS/PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.
- permis de construire lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² lorsque le POS/PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.
- Construction d'équipements culturel, sportif ou de loisir susceptibles d'accueillir plus de 1000 personnes et moins de 5000 personnes
- Aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés d'une emprise totale de moins de 4 hectares.
- Terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements de tentes, caravanes ou RML ET de moins de 200 emplacements.
- Terrain de golf d'une surface inférieure à 25 hectares situé en secteur sauvegardé, site classé ou réserve naturelle.
- Affouillements et exhaussements du sol en secteurs sauvegardés, sites classés ou réserves naturelles dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à 1hectares.

Travaux dans les espaces remarquables du littoral visés au b (aire de stationnement) et au d (activité

Certificat d'autorisation tacite: R423-13

En cas de permis tacite le certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au Préfet.

Cette disposition vise à permettre au demandeur de connaître la date de transmission de son dossier au contrôle de légalité.

Il peut ainsi connaître les délais de recours du Préfet.

Recolement: R.462-7 et R 462-8

Les projets en site inscrit ne sont plus soumis à récolement obligatoire.

Le récolement des travaux ne porte que sur les règles d'occupation d'urbanisme c'est-à-dire celles relative à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

2. DELAI D'INSTRUCTION

Défrichement R423-29

- Fixé à 7 mois si défrichement soumis à reconnaissance du terrain
- Fixé à 9 mois si défrichement soumis à enquête publique

Secteur sauvegardé et CDCEA

- Est majoré d'un mois pour les demandes de DP ou permis situés en secteurs sauvegardés ou lorsque le projet doit être soumis à l'avis de la CDCEA (R423-24 issu du décret n°2012-290 du 29 février 2012 modernisation de l'agriculture)
- Est majoré d'un mois pour les demandes de permis de construire et d'aménager situés en secteur sauvegardé (R423-28 b) (suppression du délai à 6 mois)

3. Avis de l'ABF

Avis Architecte des Bâtiments de France

-Déclaration préalable :

L'ABF dispose **d'un mois** pour rendre son avis **quelle que soit la localisation** du projet soumis à **déclaration préalable**.

Cet avis est réputé favorable à l'issu du **délai de un mois**
:R.423-59

Avis Architecte des Bâtiments de France

Permis :

Avis réputé favorable à l'issu du délai de deux mois : R.423-67

- permis situé en secteur sauvegardé
- permis de construire ou d'aménager situé en site inscrit ou classé

- permis de démolir situé dans un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Avis Architecte des Bâtiments de France

Permis de construire ou d'aménager

Avis réputé favorable à l'issu du délai de quatre mois :
R.423-67-1

permis de construire ou d'aménager situé dans le un
périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits
au titre des monuments historiques. **(MH)**

Avis Architecte des Bâtiments de France

Permis de démolir situé en site inscrit

Avis réputé **défavorable** à l'issu du délai de **deux mois** :
R.423-67-2

ATTENTION

Impossibilité de permis tacite pour les permis de démolir situés en site inscrit : décision implicite de rejet : R424-2



4. Composition du dossier de permis

Pièces issues de la réforme

.Les articles R.431-4 à R.431-12 du code de l'urbanisme énumèrent les pièces obligatoires

.Les articles R.431-13 à R.431-33 du code de l'urbanisme listent les pièces complémentaires susceptibles d'être demander au pétitionnaire

L'imprimé cerfa fiscal est une pièce obligatoire car il permet le calcul des impositions.

- **Puissance électrique : R431-5**
- **Etude d'impact R431-16 a**
- **Dossier évaluation des incidences : R431-16 b**
(parc nationaux- réserves naturelles- sites classés-
liste locales)
- **Document attestant de la conformité du projet
d'installation d'assainissement non collectif**
R.431-16 e
- **Lettre du Préfet attestant de la complétude de
demande de défrichement (précise si
reconnaissance ou enquête publique)**
R.431-19

LOTISSEMENT

- Le certificat portant sur l'achèvement des équipements de desserte en cas d'autorisation de vente ou de location de lots avant exécution de l'ensemble des travaux:

R431-22-1 a

- l'attestation portant subdivision de macro-lots :

R431-22-1 b

- L'attestation du lotisseur de répartition de la surface de plancher au moment de la cession des lots (DP)

R.442-10

Permis de démolir

R.451-5

Lorsque la démolition de la construction doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site natura 2000, celle-ci est jointe au dossier.

Permis d'aménager

R.441-1 à R.441-7

Devront être joints notamment au dossier :

- les éléments nécessaires au calcul des impositions**
- le dossier évaluation des incidences natura 2000**
- le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif**
- la copie de lettre du Préfet attestant de la complétude du dossier de demande du défrichement**



**5. Composition du dossier de
déclaration préalable
Pièces issues de la réforme**

Devront être joints notamment au dossier de déclaration préalable :R.431-35 et R.431-36

- les éléments nécessaires au calcul des impositions**
- le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation prévue par le code de l'aviation civile (projet dont la hauteur est supérieur à 50 m(hors zone urbaine) ou 100 m (zone urbaine))**
- le dossier évaluation des incidences Natura 2000**
- les pièces permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement que si le projet est visible depuis l'espace public ou lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un MH;**