

# LA SIMPLIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION EN URBANISME

Depuis 2013 et le « choc de simplification » voulu par le Gouvernement, le secteur de l'urbanisme évolue.

La simplification des démarches s'inscrit dans un processus de **relance de la construction** de logements pour répondre aux objectifs fixés tout en intégrant les **exigences environnementales et de performance économique**.

L'enjeu est donc de répondre aux besoins

des professionnels du secteur de l'urbanisme et de la construction ainsi que des collectivités compétentes en la matière afin de simplifier les procédures auxquelles ils doivent faire face et d'alléger leurs démarches administratives. **Ce document présente un panorama non exhaustif de l'ensemble des mesures prises par le Gouvernement afin d'y répondre.**

## LES PRINCIPALES BASES LÉGISLATIVES DE LA SIMPLIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION EN URBANISME

- ◆ **Loi n° 2013-569 du 1<sup>er</sup> juillet 2013** habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- ◆ **Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- ◆ **Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014** relative à la simplification de la vie des entreprises
- ◆ **Loi n° 2015-990 du 6 août 2015** pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron
- ◆ **Recodification du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme** en vigueur depuis janvier 2016 : ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE

## SIMPLIFICATION ET MEILLEURE ACCESSIBILITÉ AUX RÈGLES D'URBANISME

◆ **Un plan local d'urbanisme (PLU) au contenu modernisé.** Issu d'une concertation menée avec les professionnels et les collectivités, cette modernisation pourra être appliquée de manière progressive par les collectivités. Elle vise à leur offrir plus de souplesse pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires, pour encourager l'émergence de projet et le développement de la construction de logements. *En vigueur depuis janvier 2016 (décret n° 2015-1783)*

◆ Mise en place d'un système de dérogations ponctuelles **pour accélérer la construction de logements et favoriser la densification en zones tendues.** Ces aménagements peuvent concerner un allègement de l'obligation de créer des aires de stationnement pour les logements, dès lors que le projet est situé à proximité des transports collectifs, ou encore la surélévation d'un immeuble. *En vigueur depuis février 2015 (complément de l'ordonnance n° 2013-889)*

◆ **Majoration en faveur du logement intermédiaire :** possibilité pour les communes de délimiter, dans leurs documents d'urbanisme, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de logements intermédiaires pourra bénéficier d'une majoration de constructibilité pouvant aller jusqu'à 30 %. *En vigueur depuis août 2015 (loi Macron)*

◆ **L'obligation de compatibilité** des PLU et cartes communales est **limitée au SCoT**. Celui-ci devient donc un document intégrateur et simplifie l'élaboration des autres documents d'urbanisme locaux. *En vigueur depuis mars 2014 (loi ALUR)*

◆ **Recodification du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme** à droit constant pour un droit plus lisible et plus accessible. *En vigueur depuis janvier 2016 (ordonnance n° 2015-1174 et décret n° 2015-1783)*

### Les chantiers pour 2016

◆ Réalisation du premier **guide pratique** portant spécifiquement sur l'écriture réglementaire des PLUI.

◆ Création d'un **lexique national** qui permettra de faciliter la rédaction et l'interprétation des termes les plus utilisés dans les documents de planification.

◆ Géoportail de l'urbanisme pour **mettre à disposition des citoyens les informations dématérialisées liées à l'urbanisme.** *Ouvert en 2016, déploiement jusqu'en 2020*

### Quelques chiffres

◆ Près de **24000** communes, dotées d'un PLU ou en cours d'élaboration d'un PLU sont concernées par la réforme.

◆ Plus de **1 300** communes en zones tendues, regroupées dans les **28** principales agglomérations françaises.

## CLARIFICATION DES DÉMARCHES ET PROCÉDURES D'URBANISME

◆ **La procédure intégrée pour le logement (PIL)** vise à diviser par deux les délais nécessaires en simplifiant et en fusionnant les différentes étapes des procédures et facilite la mise en compatibilité des documents. Une procédure équivalente est en cours d'étude pour les projets à intérêt économique majeur.  
*En vigueur depuis janvier 2014 (ordonnance n°2013-888)*

◆ Réforme du **contentieux pour sécuriser les autorisations d'urbanisme** par une plus grande sanction des recours abusifs et par la limitation de l'action en démolition suite à l'annulation d'un permis de construire dans les zones sans enjeux environnementaux ou patrimoniaux. Les délais de traitement des contentieux sont également mieux encadrés et la procédure accélérée dans les zones tendues.  
*En vigueur depuis 2013 (ordonnance n°2013-638) et 2015 (loi Macron)*

◆ **Réduction des délais d'obtention des permis de construire** à 5 mois : diminution des délais dans lesquels les autorisations ou des avis relevant de législations connexes au droit de l'urbanisme interviennent.  
*En vigueur depuis juillet 2015 (décret n°2015-836)*

◆ **Prolongation de la validité des permis de construire** de 2 à 3 ans avec

prolongation d'un an possible 2 fois.  
*En vigueur depuis janvier 2016 (décret n°2016-6)*

### Les chantiers pour 2016

◆ **Vers une aide en ligne au remplissage des formulaires** de demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire) et au calcul des taxes d'urbanisme.

### Quelques chiffres

◆ Entre **250 000** et **300 000** permis de construire et d'aménager délivrés chaque année.

◆ **25 000** à **30 000** logements concernés par des recours devant les juridictions, avec un impact économique estimé à 15 000 emplois.

## MEILLEURE ARTICULATION ENTRE LES PROCÉDURES D'URBANISME ET ENVIRONNEMENTALES

◆ **Le certificat de projet** vise à donner une plus grande visibilité aux porteurs de projet sur les procédures et les règles auxquelles leurs projets vont être soumis et sur les délais d'instruction, d'une part, dans un souci de sécurisation et de simplification et, d'autre part, en vue d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux en amont.  
*Expérimenté depuis 2014 (ordonnance n°2014-356) et élargi depuis août 2015 (articles 103 et 105 de la loi Macron)*

◆ **Amélioration de l'articulation entre les procédures** d'autorisation d'urbanisme et environnementale, relative à la police de l'eau, à l'autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et aux dérogations à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées.  
*En vigueur depuis mars 2016 (ordonnance n° 2016-354)*

◆ L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact d'une ZAC peut tenir lieu d'avis pour les études d'impact des différents projets réalisés au sein de cette zone, ce qui constitue un premier pas vers une **mutualisation des études d'impact pour un même projet global**.  
*Loi ALUR de mars 2014*

◆ Possibilité d'**organiser une consultation en amont** de la demande d'autorisation d'urbanisme sur les projets d'aménagement et de construction situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Dans ce cas, pour les projets soumis à étude d'impact, il n'y a pas lieu d'organiser une enquête publique, mais une procédure de participation du public alternative au titre du code de l'environnement.  
*Article 170 de la loi ALUR de mars 2014*

◆ Possibilité d'utiliser des procédures communes ou coordonnées entre l'**évaluation environnementale** des documents d'urbanisme et des projets, si ces derniers ont été évalués dans le cadre du document d'urbanisme, ainsi qu'entre l'évaluation environnementale de différents projets.  
*Ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016*

## Les chantiers pour 2016

◆ Mise en place à venir de l'**autorisation environnementale regroupant l'ensemble des autorisations** environnementales nécessaires pour les projets relevant du régime d'autorisation IOTA ou ICPE, articulée avec l'autorisation d'urbanisme.  
L'autorisation environnementale fait suite aux procédures d'autorisations uniques qui ont été mises en place dans le cadre des autorisations IOTA et ICPE.  
*Article 103 de la loi Macron*

