



## La procédure d'instruction des autorisations urbanistiques – Résumé des principales modifications

Vous trouverez ci-après un rappel synthétique des principales modifications applicables depuis ce 1<sup>er</sup> avril 2024. Nous n'aborderons ici que les points d'attention relatifs à la procédure d'instruction des demandes de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme n°2, permis d'urbanisation et de construction groupée. Nous nous focaliserons par ailleurs sur ce qui est effectivement en vigueur depuis ce 1<sup>er</sup> avril. Vous trouverez de plus amples informations relatives à ces modifications dans [le présent article](#) ainsi que sur [l'espace dédié au « CoDT 2024 »](#) où se trouve également les « replay » des webinaires donnés sur le sujet.

### Evaluation des incidences et réunion d'information préalable

- ✗ Pas de modification dans la composition du dossier ou la tenue des réunions.

### Réunion de projet

- ✓ Ajout d'instances à inviter lorsque le projet est situé dans un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement ou lorsque le bien immobilier est susceptible de produire un impact sur un cours d'eau ou est soumis à l'aléa inondation.

### Champ d'application

- ✓ Une seule modification notable au 1<sup>er</sup> avril 2024 : un permis d'urbanisme est nécessaire pour l'abattage, total ou partiel, d'une haie ou d'une allée dont les caractéristiques sont établies par le Gouvernement.

### Compétences

- ✗ Pas de modification de la répartition des compétences entre le fonctionnaire délégué et le collègue communal.

### Annexes

- ✗ Pas de changement (officiel) au 1<sup>er</sup> avril 2024.

### Modalités d'envoi

- ✗ Pas de changement (officiel) au 1<sup>er</sup> avril 2024.

### Délai pour l'accusé de réception

- ✓ Passe de 20 à 30 jours.

### Annnonce de projet

- ✗ Pas de modification dans le champ d'application de l'annonce de projet.
- ✓ La date d'affichage de l'avis est fixée par la commune (qui a donc connaissance de la date de fin).
- ✓ Possibilité pour la commune de permettre la consultation à distance du dossier lorsqu'elle dispose d'une version informatique complète.
- ✓ Possibilité pour la commune de définir une adresse électronique pour l'envoi des réclamations.

### Enquête publique

- ✗ Pas de modification dans le champ d'application de l'enquête publique.
- ✓ L'affichage de l'avis l'enquête à proximité du projet est à charge du demandeur.
- ✓ L'avis d'enquête doit être publié sur le site internet de la commune.
- ✓ La notification individuelle de l'enquête doit être faite aux occupants et aux propriétaires.

- ✓ Possibilité pour la commune de permettre la consultation à distance du dossier lorsqu'elle dispose d'une version informatique complète.
- ✓ Obligation pour la commune de définir une adresse électronique pour l'envoi des réclamations.

### **Instances d'avis**

- ✗ Pas de changement au 1<sup>er</sup> avril 2024.

### **Avis du fonctionnaire délégué**

- ✓ Les hypothèses d'avis simple, mais obligatoire, du fonctionnaire délégué sont modifiées, spécialement en cas d'écart.
- ✗ Pas de modification des hypothèses d'avis conforme.
- ✓ L'avis ne doit plus être accompagné d'une proposition de décision.

### **Plans modificatifs**

- ✓ Possibilité de déposer des plans modificatifs et/ou des compléments d'évaluation des incidences (notice ou étude).
- ✓ Ils peuvent être déposés à l'initiative du demandeur sans autorisation préalable de l'autorité compétente.
- ✓ Le demandeur averti par un écrit envoyé au plus tard 10 jours avant l'échéance du délai qui est imparti à l'autorité compétente pour envoyer sa décision.
- ✓ Interruption des délais d'instruction pendant 180 jours maximum.
- ✓ Le dépôt ou l'envoi des documents modificatifs fait l'objet d'un nouvel accusé de réception qui se substitue à l'existant.
- ✓ Un seul jeu de plans modificatifs et/ou des compléments d'évaluation des incidences par instruction de demande de permis.
- ✓ Sur recours des décisions du collège ou du fonctionnaire délégué, possibilité de déposer des plans modificatifs sous certaines conditions : initiative du demandeur, portée limitée, pas d'atteinte à l'économie du projet et consultation du collège.

### **Charges d'urbanisme**

- ✗ Principe de proportionnalité inchangé (sous réserve du plafond théorique à venir).
- ✓ Possibilité d'imposer la réalisation et la rénovation de logements d'utilité publique, la création et la rénovation d'espaces naturels ouverts au public, et la désartificialisation d'espaces déjà artificialisés.
- ✓ Obligation pour les projets de plus de 30 logements de destiner au moins 40 % de la charge imposée aux logements d'utilité publique.
- ✓ Faculté d'imposer des charges en numéraire, avec obligation de motivation spéciale et utilisation dans un délai de dix ans.
- ✓ Possibilité de prévoir des charges d'urbanisme faisant l'objet d'une autorisation distincte, avec délai d'exécution de 36 mois et garantie financière obligatoire.

### **Ecarts**

- ✓ Il ne faut plus s'écarter d'un schéma (SOL ou SDC) dans le cadre des permis d'urbanisme (et des CU2) délivrés à l'intérieur d'un permis d'urbanisation.

### **Dérogação**

- ✓ Suppression de l'exigence de contiguïté et de l'obligation que le module soit sur le même bien immobilier que le bâtiment qu'il alimente pour la dérogation à la production d'énergie et de chaleur. Cependant une ligne directe entre le module de production et la construction alimentée (au sens de l'article 2.24 du Décret relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité) doit exister (D.IV.8).

### **Délais d'instruction et prise de décision**

- ✗ Pour les communes : pas de changement.

- 
- ✓ Pour le fonctionnaire délégué : 115 jours au lieu de 130, 75 au lieu de 90 et on reste à 60 jours pour les autres permis.
  - ✓ La prorogation passe de 30 à 20 jours.

### **Permis à durée limitée**

- ✓ Obligation de limiter la durée de validité du permis pour l'habitat léger mobile.
- ✓ Faculté de limiter la durée du permis pour la création de logements dans une construction existante et pour une modification de destination.

### **Saisine**

- ✓ Le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi lorsque la commune n'a pas envoyé sa décision dans les délais (même s'il a rendu un avis en cours de procédure).
- ✓ Délai de décision réduit de 40 à 30 jours.

### **Tutelle**

- ✓ Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis délivré par la commune en cas de prise en compte insuffisante du risque naturel, principalement le ruissellement et le débordement des cours d'eau.
- ✓ En cas de retrait par la commune ou d'annulation du permis par le gouvernement : délai de 40 jours prorogé de 40 jours pour réaliser une enquête publique ou une annonce de projet, ou consulter des instances.

### **Recours**

- ✓ Possibilité d'introduire des plans modificatifs.