

# Le décret d'application de la loi Grenelle II relatif à la publicité extérieure est paru

[Décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes](#)

La réforme de la publicité extérieure issue de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II vise à protéger le cadre de vie en limitant la publicité extérieure, tout en permettant l'utilisation de moyens nouveaux.

Son décret d'application tant attendu est enfin paru. Le décret du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes a été publié au Journal officiel du 31 janvier 2012.

Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2012, à l'exception d'une part, de la disposition relative aux pré-enseignes dérogatoires qui entre en vigueur le 13 juillet 2015 et d'autre part, aux dispositifs non conformes qui disposent d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité.

Concernant les règlements locaux de publicité en vigueur, ceux-ci doivent être mis en conformité avant le 13 juillet 2020.

Le décret crée une obligation d'extinction des publicités lumineuses et des enseignes lumineuses qui devront être éteintes la nuit, entre une heure et six heures du matin, sauf pour les aéroports et les unités urbaines de plus de 800 000 habitants, pour lesquelles les maires édicteront les règles applicables.

La publicité sur les bâches de chantier est également et

spécifiquement réglementée en ce qu'elles pourront comporter de la publicité sur la moitié de leur surface.

Les règlements locaux de publicité seront élaborés, révisés et modifiés selon les règles applicables aux plans locaux d'urbanisme.

Le décret prévoit de réduire les formats des dispositifs publicitaires muraux, en fonction de la taille des agglomérations et institue une règle de densité pour les dispositifs classiques scellés au sol et muraux le long des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## **Versement pour sous-densité au 1er mars 2012 : les décrets annoncés par la loi de finances rectificative pour 2010 sont arrivés**

La loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a prévu à l'article L. 331-36 du code de l'urbanisme la possibilité pour les communes et les EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU) d'instituer, par délibération, un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par le demandeur.

Deux décrets du 25 janvier 2012 sont venus préciser la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme (1) et également déterminer les exonérations applicables, non seulement à la taxe d'aménagement mais aussi au versement pour

sous densité (2).

Ils entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

## **1 Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 : la mise en œuvre du versement pour sous-densité**

### *▪ Sur les modalités de calcul du versement pour sous-densité*

Le décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 vient préciser le mode d'établissement du seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité.

Ainsi, l'article R. 331-18 du code de l'urbanisme mentionne deux cas de figure :

– Si l'unité foncière sur laquelle une construction est ou doit être implantée est répartie sur le territoire de plusieurs communes ou EPCI ayant institué un seuil minimal de densité, le versement pour sous-densité est calculé en répartissant la surface de la construction au prorata de la surface de l'unité foncière comprise sur le territoire de chaque collectivité.

– Dans le cas où l'unité foncière mentionnée ci-dessus est répartie sur le territoire d'une même collectivité entre plusieurs des secteurs mentionnés à l'article L. 331-36 du code de l'urbanisme, il est fait application du seuil minimal de densité le moins élevé pour le calcul du versement pour sous-densité.

Le décret prévoit également aux articles R. 311-19 et R. 311-20 du code de l'urbanisme deux formules de calcul du montant du versement pour sous-densité selon que le projet de construction se situe en lotissement ou non.

▪ *Les modalités de mise en œuvre de la procédure de rescrit pour sous-densité*

La loi du 29 décembre 2010 a prévu la possibilité pour le contribuable de bonne foi d'engager une demande de rescrit auprès de l'administration de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département – avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Cette procédure de rescrit fiscal permet au contribuable de demander à l'administration de prendre formellement position sur sa situation de fait au regard d'un texte fiscal.

Il s'agit ainsi d'obtenir des éclaircissements sur l'application à sa situation, soit :

– de la non prise en compte dans l'unité foncière de la partie des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives (2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 331-35 du code de l'urbanisme), soit,

– de l'absence de versement lorsque le seuil de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives qui frappent le terrain (article L. 331-38 in fine du code précité).

Le décret précise à l'article R. 331-23 :

– les informations qui doivent figurer dans la demande (nom de l'auteur, adresse, références cadastrales du terrain, dispositions législatives dont le demandeur entend bénéficier, présentation précise et complète de la situation de fait, toutes informations et pièces nécessaires), et

– les modalités de la procédure de rescrit (à savoir, notamment, envoi de la demande par lettre recommandée avec

accusé de réception ou dépôt contre décharge, délai de réponse de l'administration de trois mois à compter de la date de réception de la demande de rescrit ou de la réception des éléments manquants demandés).

Le décret mentionne enfin que la décision sur la demande de rescrit est prise par les mêmes agents compétents en matière d'établissement et de contrôle de la taxe d'aménagement et qu'elle fait partie du dossier de demande du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

## **2 Décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 : les exonérations**

La loi du 29 décembre 2010 a prescrit que les constructions et aménagements mentionnés aux [1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme](#), c'est-à-dire certaines des exonérations applicables à la taxe d'aménagement, sont exonérés du versement pour sous-densité (voir sur ce point les exonérations applicables à la taxe d'aménagement).

A contrario, il en résulte que sont soumis au versement pour sous-densité :

– Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

– Les constructions et aménagements réalisés dans les ZAC lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

– Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain

partenarial.

[décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en oeuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement](#)

[décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme](#)

---

# **Taxe d'aménagement au 1er mars 2012 : les décrets annoncés par la loi de finances rectificative pour 2010 sont arrivés**

La loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement appelée à remplacer six des huit taxes d'urbanisme existantes. En effet, le but est de permettre aux communes, EPCI, départements et à la région Ile-de-France de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs tels que le renouvellement urbain, la protection des sites, la sauvegarde des ensembles urbains, etc...

Dans ce cadre, deux décrets du 25 janvier 2012 sont venus d'une part, préciser la mise en œuvre de la taxe d'aménagement (1) et d'autre part, déterminer les exonérations applicables (2).

Ces décrets entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

## **1 Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement**

### *▪ Les conditions d'institution de la taxe d'aménagement*

La loi de finance rectificative a prévu à l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS). Cependant, la commune ou l'EPCI peut toujours renoncer expressément, par délibération, à l'institution de cette taxe pour une durée minimale de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la délibération.

Dans les autres communes, la loi a prévu que c'est le conseil municipal, par délibération, qui décide d'instituer ou non la taxe.

Le nouvel article R. 331-1 du code de l'urbanisme introduit par le décret calque au sort des communes dotées d'un PLU ou d'un POS celui des communes qui, n'étant pas dotées d'un PLU ou un POS au 30 novembre, approuvent, à compter de cette date, un PLU et procèdent aux formalités d'affichage et de publicité avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

En revanche, le décret précise que les communes dotées d'un POS « *partiel* » ne sont pas considérées comme « *dotées d'un POS* ».

### *▪ Le champ d'application et le fait générateur de la taxe*

L'article L. 331-6 du code de l'urbanisme institué par la loi

de finances rectificative pour 2010 a défini le champ d'application de la taxe d'aménagement.

Ainsi, donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, et sous réserve des cas d'exonération, les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme.

Le nouvel article R. 331-3 du code de l'urbanisme précise que sont assujettis à la taxe d'aménagement les opérations de construction soumises à déclaration préalable ou à permis de construire qui ont pour effet de changer la destination des locaux mentionnés aux 3° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme, à savoir, les exploitations et coopératives agricoles, les serres de production, les locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, les locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, les locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les bâtiments affectés aux activités équestres.

Quid des autres changements de destination ?

De deux choses l'une, soit cette disposition réglementaire vient ajouter illégalement un cas non prévu par la loi d'assujettissement à la TA, les autres opérations de constructions ayant pour effet de changer la destination des locaux n'étant pas soumises à la TA, soit toutes les opérations de construction – y compris celles ayant pour seul effet de changer la destination des locaux – sont soumises par application de l'article L. 331-6 du code de l'urbanisme à la TA et alors on voit mal quel est l'objet de ce nouvel article.

▪ *Le mode de calcul de la surface taxable et taux*



## *d'imposition*

La loi a fixé à l'article L. 331-10 que l'assiette de la taxe d'aménagement était constituée :

- Pour les constructions : de la valeur déterminée forfaitairement par m<sup>2</sup> de surface de construction,
- Pour les aménagements et les installations : de la valeur déterminée forfaitairement selon le type d'aménagement et d'installations.

Le décret précise à l'article R. 331-7 du code de l'urbanisme que la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Il importe de mentionner que cette assiette est plus large que la surface de plancher de la construction au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme applicable à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, ce dernier article prévoyant non pas 3 mais 8 cas de déduction de la surface de plancher dont les « *surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres* ».

S'agissant du taux d'imposition, la loi a prévu que les communes ou les EPCI pouvaient fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 et 5 % (article L. 331-14 du

code de l'urbanisme) selon les aménagements à réaliser et par secteurs de leur territoire. Elle a également admis que le taux pouvait dépasser les 20 % dans certains secteurs dans l'hypothèse réalisation de travaux substantiels de voirie et réseaux (article L. 331-15 du code précité).

Dans ce cadre, le décret vient préciser à l'article R. 331-8 du code de l'urbanisme que lorsque le projet de construction ou d'aménagement est réalisé dans des secteurs comportant des taux différents, c'est le taux le moins élevé qui doit trouver à s'appliquer.

### Exemples de calcul

Pour une construction :

Surface de plancher fiscal × valeur unique soit 693 € (en province), soit 785 € (communes d'Ile-de-France) selon l'arrêté du 22 décembre 2011 × taux

Pour un aménagement :

Montant forfaitaire (exemple 200 € / m<sup>2</sup> pour les piscines ou 10 € / m<sup>2</sup> pour les panneaux photovoltaïques au sol × taux

- *Les autorités compétentes en matière d'établissement et de contrôle de la taxe*

L'article L. 331-19 du code de l'urbanisme a prévu dans un but de rationalisation des dépenses publiques que ce sont « les services de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département » qui sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe d'aménagement.

Le décret vient préciser à l'article R. 331-9 du code de l'urbanisme qu'il s'agit :

– Des agents des directions départementales des

territoires et des directions départementales des territoires et de la mer ;

– Dans les départements d’outre-mer : des agents des directions de l’environnement, de l’aménagement et du logement ;

– Dans la région d’Ile-de-France : des agents des unités territoriales de la direction régionale et interdépartementale de l’équipement et de l’aménagement.

Le décret précise également aux articles R. 331-11 à R. 331-13 du code de l’urbanisme que ces autorités ont compétence pour :

– Mettre en œuvre les procédures de contrôles et de sanction (droit de reprise, procédure de rectification, pénalité) ;

– Donner un avis concernant la remise gracieuse ;

– Instruire les réclamations contentieuses.

▪ *La procédure d’établissement de la taxe d’aménagement*

En vu de l’établissement de la taxe, l’article R. 331-10 du code de l’urbanisme prévoit que les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d’urbanisme fournissent aux services de l’Etat les éléments suivants :

– un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d’autorisation ;

– le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, accompagné de ses pièces jointes ;

– selon les cas, une copie de la décision, la date à laquelle l’autorisation ou la décision de non-opposition à

déclaration préalable est devenue tacite ou le procès-verbal constatant l'infraction ;

– le cas échéant, le certificat d'urbanisme applicable ;

– la référence du secteur de la taxe d'aménagement dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement ;

– la référence du secteur du seuil minimal de densité déterminé dans lequel se situe le projet de construction.

Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme leur transmettent également les informations suivantes dans un format électronique :

– le type et le numéro d'enregistrement du dossier ;

– la date du dépôt du dossier en mairie ;

– l'identité complète du ou des demandeurs ;

– les coordonnées du ou des demandeurs ;

– l'adresse du ou des terrains et ses références cadastrales.

Cette transmission se fait dans le délai d'un mois à compter de la date, soit de la délivrance ou du transfert de l'autorisation, de la naissance d'une autorisation tacite, de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, ou du procès-verbal constatant l'infraction.

Le décret précise que les sommes recouvrées au titre de la taxe d'aménagement sont reversées mensuellement aux collectivités territoriales. Il est également prévu que les services de l'Etat fournissent chaque année un certain nombre d'informations aux collectivités territoriales et aux EPCI pour l'établissement de leur budget notamment les surfaces

imposables et le montant des taxes liquidées.

## **2 Décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme**

La loi du 29 décembre 2010 a énuméré à l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme les constructions qui sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Ainsi, sont notamment exonérés au 1° de cet article « *les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique* ».

Le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 vient préciser à l'article R. 331-4 du code de l'urbanisme la liste de ces constructions et aménagements exonérés de taxe. Il s'agit :

– des constructions édifiées par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements et exemptées de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

– des constructions édifiées pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, en vertu d'un contrat de partenariat, d'un bail emphytéotique administratif, d'un bail portant sur des bâtiments à construire pour les besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales, etc...(article L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques), d'un contrat pour la conception, la construction et l'aménagement d'établissements pénitentiaires (article 2 de la loi n° 87-432 du 22 juin 1987 relative au service public pénitentiaire) ou d'un contrat pour la conception, la construction et l'aménagement d'un immeuble affecté à la police ou à la gendarmerie nationales (article 3 de la loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure), ou d'une autorisation d'occupation du domaine public assortie de droits réels ;

– des constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive et édifiées par, ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au deuxième paragraphe, pour le compte, notamment, des établissements publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial ; des groupements d'intérêt public exerçant une activité à caractère administratif, des fondations de coopération scientifique et des fondations partenariales ; des associations, des unions d'associations ou des fondations reconnues d'utilité publique ; des caisses primaires, régionales et nationales d'assurance maladie et d'assurance vieillesse, des mutuelles, etc....

– Les constructions édifiées par les associations culturelles ou unions d'associations culturelles et, en Guyane et à Mayotte, par les missions religieuses ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au deuxième paragraphe, pour le compte de ces associations, unions ou missions ;

– Les constructions édifiées par des groupements autres que des associations culturelles et des missions religieuses mentionnées ci-dessus ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au deuxième paragraphe, pour leur compte, destinées à être exclusivement affectées à l'exercice public d'un culte ;

– Les constructions édifiées dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle par les établissements publics du culte et par les associations ayant pour objet exclusif l'exercice d'un culte non reconnu ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au deuxième paragraphe, pour le compte de ces établissements et associations :

– Les constructions édifiées soit par les Etats étrangers ou, dans le cadre d'un des contrats mentionnés au deuxième paragraphe, pour leur compte, à usage de locaux diplomatiques ou consulaires, etc.....

Il importe de préciser que la TLE prévoyait des exonérations identiques si ce n'est qu'elle excluait en plus les constructions édifiées par un lotisseur ou une personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou l'association foncière urbaine de remembrement dès lors que ces personnes supportaient la charge d'une participation forfaitaire représentative de la TLE.

Le décret précise que le bénéfice des exonérations est subordonné à la condition que l'organisme constructeur s'engage, pour lui et ses ayants cause, à conserver à la construction la même affectation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'achèvement de cette construction.

Selon le décret, l'exonération prévue au 4° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme pour les constructions et aménagements dans le périmètre des opérations d'intérêt national, s'applique lorsque les équipements suivants ont été réalisés ou seront pris en charge par l'aménageur ou le constructeur, autre qu'une collectivité territoriale :

- les voies publiques intérieures à la ou les zones concernées et les réseaux publics nécessités par la ou les opérations d'aménagement et de construction et desservant la ou les zones concernées ;
- les espaces verts et les aires de stationnement publics correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ou les zones concernées.

Enfin, le décret prévoit à l'article R. 331-6 du code de

l'urbanisme que l'exonération prévue au 5° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme relative aux constructions et aux aménagements réalisés dans le cadre de ZAC est subordonnées à la prise en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins du coût des équipements publics suivants :

– dans les ZAC de rénovation urbaine : les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ; les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

– dans le cas de ZAC autres que de rénovation urbaine : les voies et réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

[Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en oeuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement](#)

[Décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme](#)

---

**Le caractère exécutoire des permis de construire soumis à étude d'impact est actuellement subordonné à la**



# **transmission en préfecture de la note prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement**

En application des dispositions de l'actuel article L. 424-4 du code de l'urbanisme, « *lorsque la décision autorise un projet soumis à étude d'impact, elle est accompagnée d'un document comportant les informations prévues à l'article L. 122-1 du code de l'environnement* ».

L'actuel article L. 122-1 du code de l'environnement prévoit en effet que *» lorsqu'une décision d'octroi ou de refus de l'autorisation concernant le projet soumis à l'étude d'impact a été prise, l'autorité compétente en informe le public et, sous réserve du secret de la défense nationale, met à sa disposition les informations suivantes :*

- la teneur de la décision et les conditions dont celle-ci est le cas échéant assortie ;*
- les motifs qui ont fondé la décision ;*
- les lieux où peuvent être consultées l'étude d'impact ainsi que, le cas échéant, les principales mesures destinées à éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs importants du projet ».*

Au regard des termes de ces dispositions, la législation actuellement applicable ne donne pas de caractère prescriptif à cette note pour le pétitionnaire. Elle a uniquement pour but d'informer le public sur le projet autorisé.

**C'est la raison pour laquelle la jurisprudence administrative considère que la circonstance que cette note ne soit pas**

**jointe à l'arrêté de permis n'entache pas celui-ci d'illégalité** (voir notamment en ce sens : TA Toulouse 17 novembre 2011 *Association bien vivre au Trémouillais pays de Levezou et Haut Segala et autres*, req. n° 0905564 – TA Lille 27 janvier 2011 *Association « les 2sous du grand stade »*, req. n° 1001030).

Toutefois, sans revenir sur cette jurisprudence, la cour administrative d'appel de Marseille vient de juger (dans un arrêt définitif sinon publié au recueil du CE au moins remarqué par la Haute Juridiction comme présentant un intérêt particulier) que, si le permis n'était pas accompagné de cette note, son caractère exécutoire était différé jusqu'à la production de ce document :

**« les dispositions de l'article L.424-4 du code de l'urbanisme, qui sont la transposition en droit interne de la directive n° 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, qui exigent que l'auteur de la décision, une fois cette dernière prise, porte à la connaissance du public une information supplémentaire explicitant les motifs et les considérations qui l'ont fondée, ne sauraient être interprétées comme imposant une motivation en la forme de l'octroi d'un permis de construire qui serait une condition de légalité de ce dernier ; que d'ailleurs, à cet égard, le législateur n'impose pas que ces informations soient contenues dans la décision ; que ces dispositions peuvent, en revanche, avoir pour effet de différer le caractère exécutoire de la décision autorisant un projet soumis à étude d'impact qui n'est pas accompagné d'un document comportant les informations prévues à l'article L.122-1 du code de l'environnement, et qui de ce fait n'est pas complète, jusqu'à la production de ce document par l'autorité qui délivre le permis de construire »** ([CAA Marseille 20 décembre 2011 Association Forum des Monts d'Orb, req. n° 10MA00360](#)).

Si on suit la position de la cour, le bénéficiaire du permis de construire ne pourrait donc se prévaloir de son autorisation qu'à compter de la date de transmission de cette note en préfecture puisqu'il convient de rappeler qu'un permis de construire n'est exécutoire qu'à compter de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral en application des articles L. 424-7 du code de l'urbanisme et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Précisons que, pour les dossiers de demande qui seront déposés à compter du 1er juin 2012, l'article L. 122-1 du code de l'environnement tel que modifié par la loi ENL du 12 juillet 2010 dispose :

*« IV. – La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.*

*Sous réserve des dispositions particulières prévues par les procédures d'autorisation, d'approbation ou d'exécution applicables à ces projets, **cette décision fixe les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi.***

*V. – Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L. 11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article L. 126-1 du présent code relatives à la motivation des déclarations d'utilité publique et des déclarations de projet, **lorsqu'une décision d'octroi ou de refus de l'autorisation, de l'approbation ou de l'exécution du projet soumis à l'étude d'impact a été prise, l'autorité compétente en informe le public.***

*A défaut de mesures de publicité plus précises prévues par*

les législations et réglementations applicables au projet, et sous réserve du secret de la défense nationale, **l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que les informations suivantes, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision :**

- la teneur et les motifs de la décision ;
- les conditions dont la décision est éventuellement assortie ;
- les mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;
- les informations concernant le processus de participation du public ;
- les lieux où peut être consultée l'étude d'impact ».

En application de ces dispositions, le futur article R. 122-14 du code de l'environnement, modifié par le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, disposera ainsi :

« I. – La décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet mentionne :

1° Les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits ;

2° Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;

3° Les modalités du suivi de la réalisation des mesures prévues au 1° ainsi que du suivi de leurs effets sur l'environnement, qui font l'objet d'un ou plusieurs bilans réalisés selon un calendrier que l'autorité compétente pour autoriser ou approuver détermine. Ce ou ces bilans sont transmis pour information par l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

II. – Les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects, du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elles sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Elles doivent permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale des milieux.

III. – Le contenu du dispositif de suivi est proportionné à la nature et aux dimensions du projet, à l'importance de ses impacts prévus sur l'environnement ou la santé humaine ainsi qu'à la sensibilité des milieux concernés ».

Ainsi, à compter du 1er juin 2012, les informations prévues par l'article L. 122-1 du code de l'environnement seront directement intégrées dans la décision et auront un caractère prescriptif pour le pétitionnaire.

---

**L'ordonnance**

**portant**

# **clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été adoptée**

**J-7 avant l'échéance du terme : la 4<sup>ème</sup> et dernière ordonnance prévue par l'article 25 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a été adoptée**

L'article 25 de la loi de Grenelle 2 du 12 juillet 2010 habilitait le gouvernement à procéder, par voie d'ordonnance et jusqu'au 12 janvier 2012, à une nouvelle codification de la partie législative du code de l'urbanisme à droit constant et ce, sous réserve des modifications rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, l'harmonisation de l'état du droit et l'abrogation de dispositions obsolètes.

Il autorisait également le gouvernement à modifier le fond du droit relatif aux procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme afin de les clarifier et de les simplifier.

Le projet d'ordonnance du 23 septembre 2010, qui avait été mis en consultation sur le site du ministère de l'écologie, envisageait donc de procéder tant à une nouvelle codification du code de l'urbanisme qu'à une réforme des procédures des documents d'urbanisme.

Toutefois, seuls les éléments relatifs à la modification des procédures des documents d'urbanisme ont été repris dans

[l'ordonnance n°2012-11 adoptée le 5 janvier 2012](#) :

[Procédure d'élaboration des PLU et des SCOT](#)

[Procédure d'évolution des PLU](#)

[Procédure d'évolution des SCOT](#)

Cette ordonnance entrera en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat (lequel portera notamment sur les opérations d'aménagement qui devront faire l'objet d'une procédure de concertation) et au plus tard le 1er janvier 2013.

Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des SCOT et des PLU prescrites ;
- aux procédures de modification des SCOT et des PLU lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance ;

S'appliquent, cependant à ces procédures :

- les dispositions relatives aux conséquences juridiques et aux obligations résultant d'un changement de périmètre d'une commune dotée d'un PLU ou du changement de périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU ;
  - l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme modifié lequel prévoit dorénavant qu'un projet de PLU peut être modifié après enquête publique « *pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.* »
-

# **1er juin 2012 : entrée en vigueur de la réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement**

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a opéré à une refonte totale de l'enquête publique. Aujourd'hui, le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement procède aux modifications réglementaires rendues nécessaires par le regroupement des enquêtes publiques existantes en deux grands types d'enquêtes publiques :

- L'enquête relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement régie par le code de l'environnement (enquête dite « *Bouchardeau* »), et
- L'enquête d'utilité publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le décret est applicable pour :

- Les enquêtes publiques dont l'arrêté d'ouverture et d'organisation est publié à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012, et
- Les demandes d'autorisations déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012 en ce qui concerne les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement non soumis à enquête publique.

Le champ d'application de l'enquête publique est calqué sur celui des études d'impact. Ainsi, est institué un système à trois vitesses :



- Les projets systématiquement soumis à enquête publique, c'est-à-dire ceux qui sont soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (notons que l'exception de projet de création de ZAC existe toujours) ;
- Les projets non soumis à enquête publique,
- Et grande nouveauté, les projets qui, faisant l'objet d'un examen « *au cas par cas* », sont soumis à étude d'impact.

Le présent décret détermine la procédure et le déroulement de l'enquête publique prévue par le code de l'environnement, dont les points essentiels sont les suivants.

- Tout d'abord, concernant la composition du dossier d'enquête publique, le décret prévoit à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, que le dossier devra comporter un bilan du débat public ou de la concertation préalable si le projet, plan ou programme en a fait l'objet (exemple révision du PLU).

Ce décret améliore également l'accès du public. Notons à cet égard que dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

- Le décret fixe à l'article R. 123-7 du code de l'environnement les modalités de l'enquête publique unique réalisée en application de l'article L. 123-6 du code de l'environnement issu du Grenelle II selon lequel lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins relève de l'enquête « *Bouchardeau* », il peut être procédé à une enquête unique.

Ainsi, le dossier soumis à enquête publique unique comporte

les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet. L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

- Dans le cadre de la réunion d'information et d'échange avec le public, il est prévu que les observations du responsable du projet, plan ou programme produites à l'issue de cette réunion sont annexées par le commissaire enquêteur au rapport de fin d'enquête.
- Le décret précise à l'article R. 123-22 du code de l'environnement les modalités de poursuite de l'enquête publique à la suite de sa suspension par la personne responsable du projet. En effet, en application du nouvel article L. 123-14 du code de l'environnement issu du Grenelle II la personne responsable du projet peut suspendre l'enquête dès lors qu'elle estime nécessaire d'apporter des modifications substantielles au projet.

Il est prévu que l'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, d'une nouvelle publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes. L'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments et comprend notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, et lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale intégrant ces modifications ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

- En vertu du nouvel article L. 123-14 du code de

l'environnement issu du Grenelle II, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la personne responsable du projet peut également demander à l'autorité organisatrice l'ouverture d'une enquête complémentaire. Le décret précise à l'article R. 123-23 du code de l'environnement que cette enquête porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. Elle est d'une durée minimale de 15 jours et est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12 du code de l'environnement relatifs à l'organisation, aux jours et heures et à la publicité de l'enquête et à l'information des communes.

- Le rôle du commissaire enquêteur est également renforcé. Ainsi, par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de 30 jours (contre 15 auparavant), notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.
- Il est également prévu à l'article R. 123-20 qu'à réception des conclusions du commissaire enquêteur, dès lors que l'autorité compétente pour organiser l'enquête constate une insuffisance ou un défaut de motivation des conclusions du commissaire enquêteur susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, elle peut en informer le président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai, la demande est réputée rejetée. Cette décision n'est pas susceptible de recours.

- Enfin, le décret définit les conditions d'indemnisation du commissaire enquêteur et introduit un recours administratif préalable obligatoire à la contestation d'une ordonnance d'indemnisation d'un commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27).

[Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement](#)

---

# **1er juin 2012 : entrée en vigueur de la réforme de l'étude d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements**

La loi ENL du 12 juillet 2010 a réformé le régime des études d'impact préalables à la réalisation de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

A cet égard, le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 paru au journal officiel le 29 décembre 2011 réforme le contenu et le champ d'application des études d'impact.

1 L'entrée en vigueur de la réforme :

Ces nouvelles dispositions s'appliquent :

- aux projets dont le dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'exécution déposé auprès de l'autorité compétente à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012, et
- en ce qui concerne les projets pour lesquels

l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012.

2 Un nouveau champ d'application :

a) Désormais, seuls sont soumis à étude d'impact les projets mentionnés en annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Le nouveau dispositif remplace ainsi la logique de la liste négative de projets non soumis à l'obligation d'étude d'impact par une logique de liste positive simplifiée.

Nouveauté importante, le décret impose, en fonction de seuils et de critères, soit :

– Une étude d'impact obligatoire en toute circonstance, soit

– Une étude d'impact « *au cas par cas* », après examen du projet par l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Exemples de projets soumis obligatoirement à étude d'impact ou uniquement « *au cas par cas* » :

<b>CATEGORIES D'AMENAGEMENTS D'OUVRAGES ET DE TRAVAUX</b>	<b>PROJETS SOUMIS OBLIGATOIREMENT A ETUDE D'IMPACT</b>	<b>PROJETS SOUMIS A ETUDE D'IMPACT « <i>AU CAS PAR CAS</i> »</b>
---	--	--

<p>ZAC, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale</p>	<p>Travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON <math>\geq</math> à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie <math>&gt;</math> à 10 hectares</p>	<p>Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON <math>\geq</math> à 10 000 m<sup>2</sup> et <math>&lt;</math> à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie <math>\geq</math> à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie <math>\geq</math> à 5 hectares et <math>&lt;</math> à 10 hectares et dont la SHON créée est <math>&lt;</math> à 40 000 m<sup>2</sup></p>
---	---	--

<p>Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale</p>	<p>Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON <math>\geq</math> à 40 000 m<sup>2</sup></p>	<p>Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON <math>\geq</math> à 10 000 m<sup>2</sup> et <math>&lt;</math> à 40 000 m<sup>2</sup></p>
<p>Travaux ou constructions soumis à PC, situés, à la date du dépôt de la demande, sur le territoire d'une commune dotée ni d'un PLU, ni d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ni d'une carte communale</p>	<p>Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON <math>\geq</math> à 40 000 m<sup>2</sup></p>	<p>Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON <math>\geq</math> à 3 000 m<sup>2</sup> et <math>&lt;</math> à 40 000 m<sup>2</sup></p>

Projets soumis à une étude d'impact prévue par le SCOT en application de l'article L. 122-1-5 du code de l'urbanisme	Tout projet	
Construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs	Equipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes	Equipements culturels, sportifs ou de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes et moins de 5 000 personnes
ICPE	Installations soumises à autorisation	les installations soumises à enregistrement

La procédure d'examen « au cas par cas »

Le décret instaure à l'article R. 122-3 du code de l'environnement une procédure d'examen « *au cas par cas* » effectuée par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, qui, en vertu de l'article R. 122-6 du code de l'environnement est selon le cas :

- Le ministre chargé de l'environnement,
- La formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Le préfet de région.

Les informations demandées au pétitionnaire sont définies dans un formulaire qui comprend notamment :

- Une description des caractéristiques principales du projet (nature, localisation, dimensions) ;
- Une description succincte de l'analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet et de l'analyse des effets du projet sur l'environnement.

Dès réception du formulaire complet, l'autorité administrative compétente le met en ligne sur son site internet et, selon le



projet, le ministre chargé de la santé ou le directeur général de l'agence régionale de santé et, le cas échéant, la commission spécialisée du comité de massif disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception du formulaire pour donner leur avis.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de 35 jours à compter de la réception du formulaire complet pour informer, par décision motivée, le pétitionnaire de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact. L'absence de réponse au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une étude d'impact.

Le décret précise que tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une étude d'impact doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement qui a pris la décision.

**b)** Le cas des modifications ou extensions de travaux, ouvrages ou aménagements :

En vertu de l'article R. 122-1 du code de l'environnement, les modifications ou extensions des travaux, ouvrages ou aménagements sont également soumis à études d'impact de façon systématique ou « *au cas par cas* » lorsqu'elles répondent par elles-mêmes aux seuils de soumission à l'étude d'impact en fonction des critères précisés dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Pour les autres modifications, une étude d'impact est exigée :

– si les travaux, ouvrages ou aménagements visés dans le tableau n'ont pas déjà fait l'objet d'une étude d'impact : lorsque ces modifications ou extensions font entrer ces derniers pris dans leur totalité dans les seuils de soumission à étude d'impact (sont exclus les travaux ouvrages ou aménagement autorisés avant l'entrée en vigueur du décret) ;

– si les travaux, ouvrages ou aménagement concernés ont déjà fait l'objet d'une étude d'impact : lorsque la somme des modifications ou extensions du projet ultérieures à celle-ci entre dans les seuils et critères précisés dans le tableau annexé. Ne sont prises en compte que les modifications ou extensions réalisées sur une période de 5 ans précédant la demande de modification ou d'extension projetée.

Il importe de noter que la notice d'impact précédemment

imposée pour certaines catégories de projets disparaît.

### 3 Un contenu enrichi

Le contenu de l'étude d'impact est enrichi des éléments suivants :

- Une description du projet ;
- Une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet ;
- Une analyse des effets du projet sur l'environnement, Une analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires (y compris pendant la phase des travaux) et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement ;
- Une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.
- Une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire
- Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable ;
- Une présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial ;
- Une description des difficultés éventuelles, de nature technique ou scientifique, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;
- Les noms et qualités précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation ;

### 4 La procédure de « cadrage préalable »

Le décret précise également à l'article R. 122-4 du code de l'environnement la procédure de « cadrage préalable » de l'étude d'impact, qui peut être demandée par le maître d'ouvrage à l'autorité administrative compétente pour autoriser ses projets.

Ainsi, dans sa demande, le pétitionnaire fournit au minimum les éléments dont il dispose sur les caractéristiques principales du projet et, dans la zone qui est susceptible d'être affectée : les principaux enjeux environnementaux ; ses principaux impacts et quand le projet s'insère dans le cadre d'un programme de travaux, ses liens fonctionnels avec d'autres travaux, ouvrages ou aménagements.

Pour prendre la décision, l'autorité compétente consulte sans

délai l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Dans son avis, l'autorité compétente précise les éléments permettant au pétitionnaire d'ajuster le contenu de l'étude d'impact à la sensibilité des milieux et aux impacts potentiels du projet sur l'environnement ou la santé humaine, notamment le degré de précision des différentes thématiques abordées dans l'étude d'impact.

L'avis indique notamment :

- les zonages, schémas et inventaires relatifs à la ou aux zones susceptibles d'être affectées par le projet ;
- les autres projets connus, tels que définis au 4° du II de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, avec lesquels les effets cumulés devront être étudiés ;
- la nécessité d'étudier, le cas échéant, les incidences notables du projet sur l'environnement d'un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo ;
- la liste des organismes susceptibles de fournir au pétitionnaire des informations environnementales utiles à la réalisation de l'étude d'impact.

Cet avis peut également préciser le périmètre approprié pour l'étude de chacun des impacts du projet.

En vertu de l'article R 122-7 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement définie à l'article R. 122-6 du code de l'environnement.

L'avis, dès sa signature, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai, est mis en ligne sur son site internet et sur le site internet de l'autorité chargée de le recueillir lorsque cette dernière dispose d'un tel site.

L'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation transmet, dès sa réception, l'avis au pétitionnaire qui est joint au dossier d'enquête publique.

##### 5 Un renforcement de l'information du public

Outre l'apport de l'article L. 122-1-1 du code de

l'environnement issu de la loi Grenelle 2 qui rend obligatoire pour le pétitionnaire la mise à la disposition du public des avis émis par une autorité administrative sur le projet, le décret précise à l'article R. 122-11 III du code de l'environnement que le bilan de la consultation fait par le pétitionnaire est mis en ligne sur le site internet de l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, lorsqu'elle dispose d'un tel site.

Par ailleurs, le décret mentionne que le pétitionnaire assume les frais afférents aux différentes mesures de publicité.

#### 6 La prise de décision

En vertu de l'article R. 122-14 du code de l'environnement, la décision d'autorisation du projet mentionne :

– Les mesures à la charge du pétitionnaire destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits ;

– Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;

– Les modalités du suivi de la réalisation des mesures prévues ci-dessus ainsi que du suivi de leurs effets sur l'environnement, qui font l'objet d'un ou plusieurs bilans transmis pour information par l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

[Décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements](#)

---

**Surface de plancher : le**

# décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 est paru au Journal officiel du 31 décembre 2011

Annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, le présent décret fixe les modalités de calcul de la nouvelle **surface de plancher** en remplaçant l'actuel article R. 112-2 du code de l'urbanisme relatif à la SHOB et à la SHON par les dispositions suivantes :

*« Art. R. 112-2. – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble*

*autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

Cet article entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 et s'appliquera donc à toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter de cette date.

Cette nouvelle définition, en filiation avec la surface de construction retenue pour déterminer l'assiette de la taxe d'aménagement, comporte toutefois des déductions supplémentaires par rapport à la surface fiscale (notamment des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).

Le décret définit également la notion d'**emprise au sol**, désormais utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer :

-si un projet est soumis à déclaration préalable, permis de construire ou est dispensé de formalité,

-si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé du recours à un architecte (même si les seuils restent inchangés : 170 m<sup>2</sup> d'emprise et de surface de plancher pour les constructions autres qu'agricoles, 800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles et 2 000 m<sup>2</sup> pour les serres de production).

S'agissant des travaux sur les constructions existantes, le recours à l'architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des seuils précités.

*« Art. 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 ».*

[Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme](#)

---

## **L'ordonnance relative aux corrections à apporter à la réforme des autorisations d'urbanisme est publiée**

Après l'ordonnance modifiant la gouvernance des établissements publics fonciers et d'aménagement – [ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011](#) -, puis celle créant la surface de plancher – [ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011](#) -, la troisième ordonnance prévue par [l'article 25 de la de la loi du 12 juillet 2010](#) (loi Grenelle 2), est publiée au Journal officiel du 23 décembre 2011.

[L'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011](#) simplifie principalement le droit applicable au lotissement (définition, périmètre, champ d'application, cristallisation...).

En ce qui concerne les autres mesures, on peut souligner une clarification des règles régissant les établissements recevant du public (ERP).

Ainsi, l'article 1er de l'ordonnance modifie l'article L. 425-3 du Code de l'urbanisme concernant les ERP. Il prévoit d'autoriser expressément la délivrance d'un permis de construire pour un projet hébergeant un ERP même si l'affectation d'un ERP n'est pas connue lors du dépôt de la demande de permis de construire. Pour cela il faut préciser expressément dans le permis de construire qu'une autorisation complémentaire sera demandée en ce qui concerne l'aménagement intérieur. Ce dispositif tient compte de la pratique des « coquilles vides » et permet de sécuriser les opérations de construction d'établissements recevant du public.

Enfin, certaines ambiguïtés relatives à l'instauration des servitudes dites de « cour commune » sont levées. Cette servitude permet de déroger aux règles d'urbanisme qui organisent les volumes, l'écart des bâtiments ou leur hauteur, et permet de favoriser la densification du tissu urbain. Elle peut être établie même si le document d'urbanisme ne le prévoit pas ou en l'absence de document d'urbanisme.

L'ordonnance du 22 décembre entrera en vigueur à une date fixée par son futur décret d'application et, au plus tard, le 1er juillet 2012 (sauf pour les dispositions prévues à l'article 3, relatives à l'institution des servitudes de cours communes qui entrent en vigueur le 24 décembre).

La quatrième ordonnance, prévue par l'article 25 de la loi du 12 juillet 2010 et relative à l'élaboration et à l'évolution des documents d'urbanisme, est toujours en attente.

Lien vers [ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011](#)



---

# Les AMVAP remplacent les ZPPAUP

Le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* a été pris pour l'application des articles L. 642-1 à L. 642-7 du code du patrimoine issus de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. Ces nouvelles dispositions ont remplacé le dispositif existant des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) par le dispositif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) et se trouvent codifiées aux articles D. 642-1 à D. 642-28 et R. 642-22 et R. 642-29 du code du patrimoine.

A noter que les ZPPAUP mises en place avant le 14 juillet 2010 continuent à produire leurs effets au plus tard jusqu'au 14 juillet 2015, jusqu'à ce que s'y substituent les AMVAP.

Rappelons que selon l'article L. 642-1 du code du patrimoine, les AMVAP ont pour objet de « *promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable* ».

Contrairement aux ZPPAUP, il ne s'agit plus seulement de participer à la conservation de l'existant mais également de prendre en compte le patrimoine futur et d'intégrer les questions énergétiques, l'article L. 642-2 du code du patrimoine prévoyant que le règlement des AMVAP doit contenir des règles relatives à « *l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux* ».

C'est ainsi que ce décret définit la procédure de création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine à laquelle il doit être procédé après une mise à l'étude du territoire concerné. A cette occasion, doit être réalisé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui prend en compte les orientations du PADD et dont le décret définit le contenu (Articles D. 642-1 à D. 642-10 du code du patrimoine).

Il fixe également les modalités de délivrance de l'autorisation relative à des travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une AMVAP (en dehors de ceux réalisés sur un monument historique classé) dans l'hypothèse où ces travaux ne seraient pas soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Le contenu du dossier de demande d'autorisation est également prévu par ce décret (Articles D. 642-11 à D. 642-21 du code du patrimoine).

Rappelons qu'en revanche, lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, ce dernier vaut autorisation au titre du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord (avis conforme et non simple avis) de l'architecte des bâtiments de France, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés selon les cas.

Par ailleurs, le décret modifie l'article R. 424-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que désormais ce n'est que lorsque le projet n'est pas situé dans une AMVAP ou une ZPPAUP que le demandeur peut, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus.

Est instaurée enfin une sanction pénale en cas de violation des dispositions relatives à l'autorisation de travaux correspondant à l'amende prévue pour les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe.

[Voir le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011.](#)