

Programme « Mais Habitação » ; Le Nouveau Simplex d'Urbanisme

Dans le cadre du programme " *Mais Habitação* ", la Loi n° 56/2023 publiée le 6 octobre 2023 contient des mesures spécifiques. Certaines visent, entre autres, à la réforme et simplification des procédures pour obtenir des permis en urbanisme et aménagement du territoire. Cela inclut l'élimination des permis, des autorisations et des démarches inutiles ou redondantes, permettant de réduire les coûts et les délais.

À la lumière de ce qui précède, cet ultime épisode de notre dossier " *Mais Habitação*" présentera ces nouvelles mesures du droit de l'urbanisme, notamment en matière d'aménagement du territoire.

I. Législation applicable et champs d'applications

Cet ensemble de mesures est prévue par le décret-loi n° 10/2024 du 8 janvier, actuellement en vigueur, complété par les ordonnances d'application suivantes :

- o Ordonnance n° 71-A_2024, du 27.02, qui identifie les éléments nécessaires aux procédures prévues dans le régime juridique de l'urbanisation et de la construction et abroge l'Ordonnance n° 113/2015, du 22 avril ;
- o Ordonnance n° 71-B_2024, du 27.02, qui approuve les modèles d'utilisation obligatoire des licences, des réponses aux avis préalables, des actes à réaliser par les techniciens et les modèles d'avis de publicité des opérations d'urbanisme, aux termes du Régime Juridique de l'Urbanisme et de l'Edification (RJUE) ;
- o Ordonnance n° 71-C_2024 du 27 février, qui modifie pour la première fois l'Ordonnance n° 1268/2008 du 6 novembre, qui définit le modèle et les exigences du cahier de charges et établit les caractéristiques du cahier de charges électronique.

Ce décret approuve des mesures applicables à l'ensemble de l'Administration Publique et à toutes les procédures administratives, ainsi que des mesures visant à simplifier les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

II. Les mesures de simplification dans le domaine de l'urbanisme

Le Simplex d'Urbanisme promet de réformer et de simplifier les autorisations/ licences de construction au Portugal, après des années de plaintes de la part des promoteurs, des médiateurs et des investisseurs immobiliers. Dans le but de mettre rapidement plus de logements sur le marché et de répondre à la forte demande de logements, cette loi apporte plusieurs avantages, tels que l'avancement des projets immobiliers par approbation tacite, de nouveaux cas de communication préalable (sans licence) ou même la conversion aisée de propriétés commerciales en logements. Il ne fait aucun doute que le simplex - qui inclut également l'achat de maisons sans présentation de permis/licence d'utilisation - accélérera les procédures et réduira les coûts, et dont nous résumons les principales mesures ci-dessous :

a) Le permis de construction et les nouvelles exemptions :

La nécessité d'obtenir des permis d'urbanisme a été supprimée dans plusieurs cas, créant de nouveaux cas de communication préalable, ainsi que des nouvelles exemptions de contrôle préalable. Ainsi, le permis de lotissement, par exemple, ne sera plus nécessaire et il sera possible de l'obtenir par communication préalable en fournissant un plan détaillé ou d'une unité d'exécution présentant certaines caractéristiques.

Il n'est désormais plus possible d'opter pour le régime du permis de construire lorsqu'une procédure simplifiée de communication préalable est légalement envisageable. De nouvelles exemptions de permis de construire sont acceptées lorsqu'aucune procédure de contrôle administratif préalable n'est requise pour la construction. Notamment lorsqu'il s'agit de :

- L'augmentation du nombre d'étages sans augmentation de la hauteur de l'édifice ou de sa façade ;
- Travaux intérieurs affectant la structure de stabilité, il suffira s'assurer que le technicien qualifié déclare, au moyen d'un terme de responsabilité, que la structure de stabilité est considérée comme acceptable par rapport à la situation dans laquelle se trouvait le bien avant les travaux ;
- Informations préalables (PIP) suffisamment précises ont été obtenues ;
- Remplacement des portes ou fenêtres (vãos) par d'autres qui, offrant une finition extérieure identique à celle d'origine, favorisent l'efficacité énergétique.

b) Pouvoirs et compétences des entités publiques :

Naturellement, les pouvoirs de contrôle sont maintenus pour assurer le respect des règles applicables pour que les municipalités puissent engager des services de contrôle sans avoir à attendre l'approbation d'un décret-loi réglementant cette possibilité.

Le contrôle doit se baser sur des critères de stricte légalité, et il est interdit de prendre en compte la commodité, le mérite ou les choix techniques des travaux réalisés ou en cours.

Il est également précisé que les règlements municipaux ne peuvent porter que sur un certain type de sujets et ne peuvent plus traiter, par exemple, de questions relatives aux procédures administratives ou aux documents d'instruction et soumission des requêtes, ce qui vise à rendre les procédures plus similaires dans les services d'urbanisme des différentes municipalités du pays.

Les municipalités ne peuvent plus exiger des documents d'instruction autres que à ceux prévus par la loi et par l'ordonnance spécialement conçue pour identifier ces documents.

c) Simplification des procédures et nouvelle forme de calcul des délais :

Les procédures administratives pour l'obtention de permis de construction, de communications préalables et d'informations préalables sont simplifiées. D'une part, un système d'approbation tacite est approuvé pour les permis de construire. D'autre part, le document formalisant le permis de construire en soi est supprimé et remplacé par un reçu de paiement des taxes dues à ce titre.

Diverses règles ont été adoptées pour rendre plus transparent le calcul des délais. Ainsi, en raison des dispositions de la loi en question et de l'application du Code de Procédure Administrative :

- Les délais commencent à compter dès la soumission de la demande ;
- Les délais ne sont suspendus que si le requérant met plus de 10 jours à répondre aux demandes d'informations, de documents supplémentaires ou autres demandes de l'administration publique ; et
- Il n'est possible, pour l'administration publique, de demander des informations, des documents supplémentaires ou d'autres demandes qu'une seule fois au cours de la procédure.

En conséquence, les délais prévus par la loi sont prolongés, puisqu'ils commencent à courir au moment de la soumission de la demande, et non plus à une date ultérieure.

Il est également précisé qu'en l'absence de rejet catégorique ou d'invitation à corriger ou à compléter la demande ou la communication, la demande ou la communication est réputée avoir été correctement instruite et la demande ne peut plus être rejetée pour cause d'instruction/soumission incomplète.

d) La simplification des procédures de consultations publiques

La nécessité d'un avis de l'autorité compétente en matière de patrimoine culturel est supprimée dans plusieurs situations. Ainsi, en ce qui concerne les biens situés dans les zones de protection des biens immobiliers en cours de classement ou des biens immobiliers classés d'intérêt national ou d'intérêt

public, l'avis de l'autorité compétente en matière de patrimoine culturel n'est pas requis pour les situations suivantes :

- o Lorsque Les travaux ont lieu à l'intérieur du bien, à condition qu'il n'y ait pas d'impact sur le sous-sol, ni de modification des tuiles, stucs, maçonneries, menuiseries, sculptures ou ferronneries ;
- o Pour les travaux de conservation extérieure ; et
- o Pour l'installation de panneaux publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de terrasses et de mobilier urbain.

e) Le délai pour les demandes d'informations préalables (PIP)

La durée de validité des informations préalables favorables (PIP) est maintenant de deux ans (au lieu d'un an), sans qu'il soit nécessaire de demander des prorogations.

f) La création d'une plateforme électronique unique

Il est prévu la création d'une plateforme électronique unique pour les procédures d'urbanisme, qui permettra de :

- o Soumettre des demandes en ligne ;
- o Vérifier l'état d'avancement des procédures et des délais ;
- o Recevoir des notifications électroniques ;
- o Obtenir des certificats d'exemption des procédures d'urbanisme ;
- o Uniformiser les procédures et les documents exigés par les municipalités, en évitant la multiplication de pratiques et de procédures différentes ;
- o Soumettre dans le futur des demandes au format BIM (*Building Information Modelling*), avec vérification automatisée de la conformité avec les plans applicables (PDM).

L'utilisation de cette plateforme sera obligatoire pour les municipalités à partir du 5 janvier 2026 et il ne sera pas possible d'adopter des étapes de procédure ou des documents qui ne sont pas prévus par celle-ci.

g) La licence d'utilisation

La licence/autorisation d'utilisation est supprimée lorsqu'il y a eu des travaux soumis à un contrôle préalable, en remplaçant cette autorisation par la simple présentation de documents, sans possibilité de rejet, mais en maintenant naturellement tous les pouvoirs de contrôle pendant et après les travaux.

Par ailleurs, en cas de changement d'utilisation sans que les travaux aient été soumis à un contrôle préalable, une notification préalable doit être présentée avec un délai de 20 jours afin que la

municipalité réponde. Sans réponse la municipalité, la demande d'autorisation d'utilisation sera considérée comme acceptée.

h) Quelques mesures diverses

Certaines exigences du Régime Juridique de l'Urbanisme et de l'Édification (RJUE) considérées comme limitatives sans correspondre à la protection d'un intérêt public actuel sont abrogées ou remplacées.

La nécessité d'obtenir une autorisation spécifique pour occuper l'espace public, souvent nécessaire pour les travaux de construction lorsqu'il est indispensable, par exemple, d'utiliser des bennes à gravats ou des échafaudages, est supprimée.

La demande de permis de construire peut inclure l'occupation de l'espace public et le permis de construire couvrira, dans ces cas, la possibilité d'occuper cet espace dans la mesure nécessaire à l'exécution des travaux, ce qui dispense de procédures et d'actes supplémentaires.

La demande de présence de forces et de services de sécurité sur les chantiers est facultative et ne peut être exigée au promoteur ou constructeur par les entités publiques.

III. Conclusion

En conclusion, nous considérons que ces mesures sont très utiles et nécessaires et qu'elles auront pour effet de simplifier et d'accélérer les procédures, de les uniformiser au niveau national, de réduire les coûts et de minimiser les possibilités de corruption dans les municipalités. Elles devraient permettre une administration plus agile et efficace, capable de répondre aux besoins de développement urbain tout en respectant les exigences légales et techniques. Des mesures essentielles pour promouvoir un environnement plus favorable à l'investissement et au développement durable au Portugal.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques.

Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable.

Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt