



Les effets juridiques de l'ORT

Annexe 7

Petites villes de demain



LES EFFETS DE L'ORT

DES OUTILS DÉTAILLÉS DANS LES FICHES CI-APRÈS

Le recours facilité à des prérogatives de puissance publique	Les dispositifs en matière de maîtrise foncière	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un Droit de Prémption Urbain renforcé ▪ L'instauration du droit de préemption commerciale en ORT ▪ L'ORT facilite la procédure d'abandon manifeste ▪ Nouvelle procédure de mise en demeure de réaliser des travaux et d'expropriation dans les ZAE en ORT
	Autres mesures	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obligation d'information du maire et du président de l'EPCI
La régulation du développement commercial	Ne pas compromettre les objectifs de revitalisation commerciale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les arrêtés de suspension d'autorisation d'exploitation commerciale
	Préserver et faciliter les activités commerciales de centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exemption d'autorisation d'exploitation commerciale en ORT ▪ Exonération totale ou partielle pour les PME commerciales ou artisanales de CFE, TFPB et CVAE ▪ L'ORT règlemente la présence de commerces et de logements dans un même immeuble ▪ Dérogation aux nouvelles règles de limitation de l'artificialisation des sols
Les incitations à l'amélioration de l'habitat	Incitations financières	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ORT peut valoir convention d'OPAH ou convention d'OPAH-RU
	Incitations fiscales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispositif Denormandie ▪ Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens après démolition-reconstruction
L'expérimentation de nouveaux dispositifs	Les financements ANAH spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) ▪ La Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)
	Les dispositifs en matière d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permis d'aménager multi-sites
	Les dispositifs en matière d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permis d'innover
Les mesures de simplification	Simplification des procédures de mise en compatibilité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procédure intégrée pour les ORT
	Autres mesures en matière d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dérogations à l'application de certaines règles du PLU(i) ▪ Une simplification à venir des procédures d'autorisation, de planification, de consultation

L'instauration des droits de préemption

UN DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

Le DPU est dit « renforcé » en ce qu'il peut porter, contrairement au DPU « simple », sur :

- Les lots de copropriétés ;
- Les parts des SCPI ;
- Les immeubles construits depuis moins de 4 ans.

Il faut toujours **motiver l'instauration du DPU renforcé**.

AVANTAGE

- Grâce à l'ORT, le Droit de Préemption Urbain dispose d'éléments de justification grâce au projet de territoire et à l'éventuelle identification des parcelles utiles à la revitalisation, ce qui limite le risque contentieux.

L'INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

Dans le périmètre de l'ORT,

- Le droit de préemption sur les fonds artisanaux et les fonds de commerce **peut être délégué** à l'opérateur chargé de la modernisation ou la création d'activités économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, ou des actions favorisant leur transformation ou reconversion (*cette délégitation à inscrire dans la convention ORT*) ;
- Ce droit de préemption est élargi aux baux commerciaux et aux terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;

Ce droit de préemption commercial ne nécessite pas de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

L'ORT FACILITE LA PROCÉDURE D'ABANDON MANIFESTE

Dans le périmètre ORT, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie.

Suite à ce constat, la commune peut engager une procédure de déclaration d'abandon et exproprier le propriétaire à son profit.

NOUVELLE PROCÉDURE DE MISE EN DEMEURE DE RÉALISER DES TRAVAUX ET D'EXPROPRIATION DANS LES ZAE EN ORT

Les collectivités compétentes pour les ZAE sont désormais chargées de réaliser au moins tous les 6 ans **un inventaire foncier** (article L. 318-8-2 Code de l'urbanisme).

Lorsque ces ZAE sont situées en ORT, une nouvelle procédure est ouverte au préfet, au maire ou au président de l'EPCI compétent si les conditions suivantes sont réunies :

- Les locaux, terrains ou équipements sont identifiés dans l'inventaire préalablement réalisé
- Leur état de **dégradation** ou leur **absence d'entretien** compromet **une opération d'aménagement ou de restructuration** de la ZAE

>> Les propriétaires sont alors mis en demeure de réaliser les travaux nécessaires

S'ils n'ont pas manifesté leur volonté de réaliser ces travaux dans un délai de 3 mois, une procédure **d'expropriation pour utilité publique** peut être engagée.

OBLIGATION D'INFORMATION DU MAIRE ET DU PRÉSIDENT DE L'EPCI

Le maire et le président de l'EPCI doivent obligatoirement être informés **6 mois** avant la fermeture ou du déplacement d'un service public.

Cette communication est assurée par le représentant de l'Etat dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'EPCI ou de l'organisme chargé d'une mission de service public.

Ne pas compromettre les objectifs de revitalisation commerciale

Cet outil s'applique sur les projets d'implantation :

- Sur une commune signataire d'une convention ORT, en dehors des secteurs d'intervention
- Sur une commune non signataire d'une convention ORT, mais membre d'un EPCI signataire d'une convention ORT
- Sur une commune d'un EPCI limitrophe à un EPCI signataire d'une convention ORT

INITIATIVE DE LA SUSPENSION

Par défaut, l'initiative revient au **préfet du Département**, dès lors que la CDAC l'informe du dépôt d'une demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Les élus locaux à l'initiative de cette suspension doivent saisir le préfet de département dans le cadre d'**une demande conjointe**.

La circulaire indique que « dans cette hypothèse, la demande doit émaner de tous les élus concernés, lesquels ne sont pas tous signataires de la convention ORT, ni même tous membres de l'EPCI à fiscalité propre signataire ». Elle ajoute que « leur unanimité à solliciter la suspension de l'examen de tel projet est un facteur déterminant ».

La circulaire précise toutefois que, dans l'hypothèse où une majorité de collectivités (et non la totalité d'entre elles) saisirait le préfet d'une demande de suspension, elle invite les préfets de département à étudier sérieusement la possibilité de prendre eux-mêmes l'initiative de suspendre le projet concerné.

APPRÉCIATION AU CAS PAR CAS

Le préfet procède à une analyse sur la base de plusieurs critères (vacance commerciale, vacance des logements, chômages, et tous autres marqueurs forts de l'état de vitalité d'un territoire) et des spécificités du territoire

Le préfet recherche obligatoirement les objectifs de l'ORT qui sont

- **Compromis** par les effets du projet, *si la commune d'implantation est la commune signataire*
- **Gravement compromis** par les effets du projet, *si la commune d'implantation n'est pas la commune signataire*

Comme l'arrêté de suspension a le caractère d'une mesure d'urgence, le préfet doit expliquer en quoi il est impératif de neutraliser immédiatement le projet, compte tenu de ses caractéristiques, de la situation de la zone de chalandise, et de telle(s) mesure(s) inscrite(s) à la convention d'ORT.

DURÉE DE LA SUSPENSION

- 3 ans maximum, avec une prorogation possible de 1an

Préserver et faciliter les activités commerciales de centre-ville

UNE EXEMPTION D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

L'ORT exempte d'AEC les commerces s'implantant dans le périmètre identifié dans la convention, qui peut également fixer un seuil pour déclencher l'instruction d'AEC :

- Seuil qui ne peut être inférieur à 5 000 m², sauf s'il y a prédominance alimentaire, auquel cas ce seuil peut descendre jusqu'à 2 500 m²

L'ORT RÉGLEMENTE LA PRÉSENCE DE COMMERCE ET DE LOGEMENTS DANS UN MÊME IMMEUBLE

Si la convention le prévoit, les **baux commerciaux** conclus postérieurement à la signature de la convention ORT **ne peuvent porter que sur le local commercial** de l'immeuble, dans le cas où cet immeuble abriterait un ou plus locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée.

Sont interdits les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de **l'accès indépendant aux locaux** ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

Les surfaces de vente créées dans le cadre d'une opération immobilière « mixte » (commerces/logements) ne nécessitent pas d'autorisation d'exploitation commerciale.

- Toutefois, il faut que la surface de vente du commerce soit inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.
- Cette exception vaut seulement pour les implantations réalisées dans le périmètre d'une ORT.

ORT et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

CONDITIONS

L'ORT vaut **OPAH – Renouvellement Urbain (RU)** si elle intègre l'un des volets suivants :

- **Volet immobilier et foncier** : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs
- **Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne** : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social
- **Volet copropriétés fragiles ou en difficulté**

CAS DE FIGURE

- Pas d'OPAH préexistante : la convention ORT intègre une fiche action correspondant à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et, après l'étude, une fiche action exposant le contenu de l'OPAH
- OPAH en cours ou venant d'être lancée : intégrée à la convention ORT sous forme de fiche action
- OPAH-RU pré-existante à l'ORT : en accord avec l'ANAH, le comité de projet peut l'intégrer sous forme de fiche action après avoir adapté ses objectifs et son périmètre

03 | INCITATIONS FISCALES LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Un dispositif de défiscalisation sur l'ensemble du territoire communal

Le Denormandie est une réduction d'impôt accordée aux acquéreurs d'un logement ancien, en contrepartie de la réalisation de travaux importants et d'un engagement à louer à des niveaux de loyers abordables.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

- **Avantage fiscal : réduction d'impôt de 12 à 21%** suivant la durée d'engagement de location
- **Durée d'engagement de location** : de **6 à 12ans**, avec la possibilité de louer aux proches (descendants et ascendants)
- **Plafonds de l'avantage fiscal** :
 - dans la limite de 10 000 € / an
 - et de 300 000 € de dépenses éligibles et de 5 500 € / m²
 - sur un total de 2 logements maximum
 - pour un prix de revient n'excédant pas 5 500 € / m² de surface habitable

BÉNÉFICIAIRES

- Particuliers, investisseurs directs avec un profil cible d'investisseur dont la tranche marginale d'imposition est inférieure à 30%
- Particuliers investisseurs via des SCPI
- Particuliers ayant acquis un logement auprès de promoteurs ayant effectué eux-mêmes les travaux de rénovation (l'acquisition pouvant avoir lieu après la rénovation, ou avant, ce qui nécessite dans ce cas un contrat de VIR)

LOCAUX ÉLIGIBLES

- Un logement acquis entre le 28/03/2019 et le 31/12/2022 (prolongation du Denormandie par la loi de finances pour 2021) et qui fait ou a fait l'objet de travaux de rénovation, dont l'achèvement a lieu au plus tard le 31/12 de la 2^{ème} année suivant l'acquisition
- Un local affecté à un usage autre que l'habitation, acquis entre le 28/03/2019 et le 31/12/2022, et qui fait ou a fait l'objet de travaux de transformation en logement

CONTREPARTIES ATTENDUES

- **Le niveau de loyers** : application des plafonds des loyers dits intermédiaires
- **Les ressources des locataires** : application des plafonds des loyers dits intermédiaires
- **Les performances énergétiques** : consommation énergétique de moins de 331 kWh/m²/an
- **La part du coût des travaux dans l'opération** : au minimum 25% (par exemple 50 000 € de travaux pour un bien acheté 150 000 €, soit un coût total de l'opération de 200 000 €)

03 | INCITATIONS FISCALES LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Nature des travaux éligibles au dispositif Denormandie

Travaux prévus dès l'origine du dispositif	<p>Travaux de rénovation. Tous travaux ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergies, la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes (combles accessibles et garages).</p> <p>Travaux de transformation dès lors qu'après travaux le local est affecté à l'habitation (halls d'entrée, accès aux logements...)</p>
Travaux inclus par la loi de finances 2020	<p>Travaux d'aménagement conduisant à la création de surfaces habitables nouvelles portant sur des caves, sous-sols, remises, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances</p>
Travaux restant exclus	<p>Travaux qui se bornent à modifier ou enrichir la décoration des surfaces habitables.</p>
Conditions d'éligibilité des travaux	<p>Délai. Les travaux doivent être achevés avant le 31 décembre de la 2ème année suivant l'année d'acquisition du logement.</p> <p>Maîtrise d'ouvrage. Les travaux doivent être obligatoirement réalisés et facturés par une entreprise.</p> <p>Niveau de performance énergétique. L'une des deux conditions doit être réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Amélioration de la performance énergétique d'au moins 30% dans l'individuel et 20% dans le collectif.▪ Comporter au moins 2 des 5 types de travaux :<ul style="list-style-type: none">▪ Isolation de la toiture▪ Isolation des murs donnant sur l'extérieur▪ Isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur▪ Systèmes de chauffage▪ Systèmes de production d'eau chaude sanitaire <p>Obligations déclaratives. 1diagnostic avant et 1diagnostic après les travaux, établis par un artisan certifié RGE, et 1note récapitulatif des travaux réalisés et leur montant (évaluation énergétique et factures).</p>

ABATTEMENT D'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES DE CESSION DE BIENS APRÈS DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

Conditions cumulatives :

- Promesse de vente signée et à date certaine entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023
- Cession réalisée au plus tard le 31/12 de la 2^{ème} année après que la promesse de vente a acquis date certaine
- Localisation de tout ou partie de l'opération en ORT ou en GOU

Engagements du cessionnaire (à faire figurer dans l'acte authentique d'acquisition) :

- Démolir la ou les constructions existantes
- Réaliser et achever dans un délai de 4 ans suivant l'acquisition
 - Un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs
 - Dont le gabarit est au moins égal à 75% du gabarit maximal autorisé

Taux d'abattement :

- 70%
- Majoré à 85% si engagement de réaliser des logements sociaux ou intermédiaires pour au moins 50% du programme immobilier

Article 150 VE du Code Général des Impôts (loi de finances pour 2021)

Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)

Le DIIF contribue « à la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé » en incluant notamment des « **actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété** ». Il peut intervenir en aval d'opérations de restauration immobilière (RHI-THIRORI).

L'opérateur réhabilite les immeubles ou lots d'habitation dont il est propriétaire et met en œuvre un portage pendant une durée de 9 ans, pendant laquelle les logements bénéficiant d'une subvention de l'ANAH seront loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné social ou très social, avec un principe de réservation globale à hauteur de 20 % de logements à Action Logement.

- *Au-delà des 9 ans* : engagement de l'opération à **maintenir une occupation sociale à hauteur de 50 % des logements financés** par la vente des logements à des propriétaires occupants modestes sous plafond majoré de l'ANAH.
- *En cas de vente avant les 9 ans* : **reprise des engagements** en matière de conventionnement social en cas de revente à un investisseur bailleur **ou respect des niveaux de ressources** propriétaires occupants en cas de vente en accession à la propriété.

Rappel des plafonds de ressources ANAH hors Île-de-France (2019)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

AVANTAGES

- Crée la possibilité de **financer différents opérateurs publics** (organismes HLM, SEM, SPL, SPLA, mais aussi concessionnaires privés d'opérations d'aménagement – et non plus seulement EPA et EPF) **pour l'amélioration des logements** acquis dans le cadre du DIIF.
- Incite et favorise la venue d'opérateurs sur des territoires détendus en matière d'habitat.

La Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)

La VIR correspond à la situation d'une « personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser des travaux sur cet immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux ».

La VIR prévoit un transfert des droits du sol et de la propriété des constructions existantes à l'acquéreur au moment de la signature du contrat, et **un transfert de la propriété** des ouvrages réalisés par travaux **au fur et à mesure** de leur réalisation. Ces dispositions permettent ainsi une protection de l'acquéreur sur la consistance et le délai de réalisation des travaux.

Le logement doit être vendu à **un destinataire final éligible aux aides de l'ANAH** : propriétaire occupant modeste ou très modeste, ou bien propriétaire bailleur, personne morale ou physique.

L'opérateur public, **en contrepartie des subventions ANAH versées pour les travaux de rénovation**, s'engage sur un prix de vente permettant la location du bien à un loyer maîtrisé conventionné avec l'Anah ou à sa vente en accession sociale.

Ce contrat ne peut pas porter sur des travaux qui « rendent à l'état neuf »*. Dans le cas contraire, l'opération est soumise au régime de la vente d'immeubles à construire. Ainsi, le régime de la VIR n'est pas applicable si deux tiers de chacun des éléments suivants sont rendus à l'état neuf : les planchers « non porteurs », les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques, le système de chauffage.

**Catégorie fiscale de travaux qui donne droit à une réduction d'impôt et permet d'assimiler (pour sa fiscalité) un logement ancien à un logement neuf.*

AVANTAGE

- Ce dispositif rend certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, organismes HLM) éligibles **directement** aux aides de l'Anah lorsqu'elles mènent un projet de vente d'immeuble à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide.

PERMIS D'AMÉNAGER MULTI-SITES

Jusqu'au 28/11/2023, ce dispositif expérimental permet aux actions mentionnées dans l'ORT, et notamment celles impliquant de recourir à une opération d'aménagement, de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-sites, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières discontinues. Il vaut alors concession d'aménagement en diffus.

Le projet doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Figurer dans les actions prévues dans la convention ORT
- Respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU(i) pour assurer une cohérence d'ensemble
- Garantir l'unité architecturale et paysagère des sites concernés

PERMIS D'INNOVER

Jusqu'au 28/11/2025, les maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans un secteur d'intervention de l'ORT, peuvent demander à déroger aux règles opposables à leur projet, à condition de démontrer qu'elles respectent **la règle de « l'effet équivalent »**. En effet, le maître d'ouvrage s'engage à atteindre un effet équivalent aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.

L'atteinte d'un résultat équivalent est établie dans une étude, soumise au préfet qui délivre, le cas échéant, un avis conforme.

- **Exemple d'innovations** : techniques et technologiques, d'usage, architecturales.

Les règles auxquelles il est permis de déroger sont les suivantes :

- Sécurité et protection contre l'incendie
- Aération des logements
- Accessibilité
- Performances énergétiques et environnementales, caractéristiques environnementales et énergétiques
- Acoustique
- Constructions à proximité des forêts
- Protection contre les xylophages
- Prévention du risque sismique ou cyclonique
- Utilisation des matériaux et leur réemploi

→ Mesure de simplification facilitant l'adaptation des documents d'urbanisme au projet de territoire contenu dans l'ORT

PROCÉDURES CONCERNÉES

- La mise en compatibilité d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou d'un document en tenant lieu ;
- L'adaptation des plans et programmes suivants :
 - d'une directive territoriale d'aménagement (DTA) ;
 - d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
 - du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
 - du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
 - du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et du règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (remplacés par les sites patrimoniaux remarquables) ;
 - d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ;
 - de certains plans ou parties de plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ;
 - d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM) ;
 - d'un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
 - d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ;
 - d'un plan de déplacements urbains (PDU, désormais plans de mobilité) ;
 - d'un programme local de l'habitat (PLH).

INITIATIVE DE LA PROCÉDURE

- L'Etat et ses établissements publics
- Les collectivités (et leurs groupements) compétentes pour les documents à mettre en compatibilité ou compétentes pour l'ORT

Extension aux ORT d'un ensemble de dérogations aux règlements d'urbanisme

	Règles dérogées	Nature de la dérogation	Conditions spécifiques
<p>DANS LES SECTEURS D'INTERVENTION COMPRENANT UN CENTRE-VILLE</p> <p>SUR DÉCISION MOTIVÉE</p> <p>EN TENANT COMPTE DE LA NATURE DU PROJET ET DE LA ZONE D'IMPLANTATION</p> <p>→ PAS D'AUTOMATICITÉ</p>	Règles de gabarit et densité	Dépassement de la hauteur maximale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante ▪ Intégration harmonieuse du projet dans le milieu urbain ▪ Objectif de mixité sociale
	Règles de densité et d'aires de stationnement	Surélévation d'une construction achevée depuis plus de 2 ans (y compris en dépassant la hauteur maximale dans les conditions supra)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de logement ou agrandissement de la surface de logement ▪ Objectif de mixité sociale
	Règles de densité et d'aires de stationnement	Majoration de 30% du gabarit de l'immeuble existant dans un projet de transformation vers de l'habitation (reconstruction, rénovation ou réhabilitation)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les communes non carencées au sens de la loi SRU
	Règles d'aires de stationnement	Non prise en compte de l'obligation de création	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif guidé ou en site propre ▪ En fonction de la qualité de la desserte, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité
	Règles de retrait	Non-respect des distances minimales par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Objectif de mixité sociale ▪ Construction destinée principalement au logement
	Règles de gabarit	Dérogation supplémentaire de 15% dans la limite de 50% au total	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribution à la qualité du cadre de vie (espaces extérieurs)

Une simplification à venir des procédures d'autorisation, de planification, de consultation

ARTICLE 226 DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Rationalisation des procédures d'autorisation, de planification et de consultation prévues au code de l'urbanisme et au code de l'environnement pour **accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés**, dans les périmètres d'opérations de revitalisation de territoire, de grandes opérations d'urbanisme ou d'opérations d'intérêt national

Ordonnance à venir