



Tax & Business Lawyers

# NEWSLETTER

---

---

N°18/24

8 AVRIL 2024

## LE NOUVEAU SIMPLEX URBANISTIQUE

Le Décret-loi n° 10/2024 du 8 janvier vise la simplification des procédures d'obtention d'autorisation, en éliminant des permis, autorisations, actes et procédures considérés comme inutiles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ainsi qu'en réduisant les coûts contextuels et les délais.

---

Business Team

---



Le Décret-loi n° 10/2024 du 8 janvier vise la simplification des procédures d'obtention d'autorisation, en éliminant des permis, autorisations, actes et procédures considérés comme inutiles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ainsi qu'en réduisant les coûts contextuels et les délais.

Ce décret-loi est déjà réglementé par les ordonnances suivantes:

- Ordonnance n° 71-A/2024, du 27 février – laquelle identifie les éléments instructifs des procédures prévues dans le Régime Juridique de l'Urbanisation et de la Construction et promeut l'abrogation de l'ordonnance n° 113/2015, du 22 avril ;
- Ordonnance n° 71-B/2024, du 27 février – qui adopte des modèles d'utilisation obligatoire de permis, de réponse à des communications préalables, des actes à effectuer par les techniciens et les modèles de publicité des opérations d'urbanisme, conformément au Régime Juridique de l'Urbanisation et de la Construction, et ;
- Ordonnance n° 71-C/2024, du 27 février – qui procède à la première modification de l'ordonnance n° 1268/2008, du 6 novembre, définissant le modèle et les exigences du cahier des charges et fixe les caractéristiques du cahier des charges électronique.

Le diplôme mentionné ci-dessus approuve, en résumé:

- Des mesures applicables à l'ensemble de l'administration publique et à toutes les procédures liées à l'exercice de la fonction administrative ;
- Des mesures de simplification dans le domaine de l'urbanisme ; et
- Des mesures de simplification pour l'aménagement du territoire.

## MESURES DE SIMPLIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'URBANISME

D'importantes nouveautés sont adoptées en matière d'urbanisme, dans le but de simplifier et de réduire les coûts, comme suit:

- i) La nécessité d'obtenir des permis d'urbanisme est éliminée, créant de nouveaux cas de communication préalable, d'exemption et de dispense de contrôle préalable. Ainsi, l'autorisation de lotissement est dispensée et sa viabilité est acceptée par communication préalable lorsqu'il existe un plan détaillé ou une unité d'exécution avec certains attributs.
- ii) Il n'est plus possible de choisir de suivre le régime d'obtention de permis lorsqu'il est légalement possible de suivre la procédure simplifiée de communication préalable.
- iii) De nouvelles situations d'exemption sont prévues, où il n'y a pas de procédure administrative préalable de contrôle. Cela se produit, par exemple :

- lorsqu'il y a augmentation du nombre d'étages sans augmentation de hauteur ou de façade (par exemple, création d'un étage intérieur dans un établissement industriel, pour une meilleure utilisation de l'espace);
  - lorsqu'il s'agit de travaux intérieurs affectant les structures de stabilité, en veillant à ce que le technicien qualifié déclare, par le biais d'un terme de responsabilité, que la structure de stabilité est à considérer comme acceptable compte tenu de la situation du bien avant les travaux, et ce document peut être nécessaire dans d'éventuelles actions d'inspection;
  - lorsqu'une information préalable suffisamment précise a été obtenue;
  - et pour le remplacement d'ouvertures par d'autres qui, fournissant la même finition extérieure que l'original, favorisent l'efficacité énergétique.
- iv) De nouveaux cas sont prévus dans lesquels les autorisations urbanistiques ou d'autres actes de contrôle préalable sont dispensés, ne nécessitant que l'émission d'un avis non contraignant par la municipalité compétente, ce qui se produit quant aux travaux promus par des entreprises du secteur public, des entreprises municipales et intermunicipales concernant:
- l'installation d'équipements ou d'infrastructures pour l'installation de services publics;
  - pour un usage direct et immédiat par le public;
  - dans les zones portuaires ou le domaine public des chemins de fer ou aéroportuaire;
  - lorsqu'ils sont destinés au logement ou aux bénéficiaires de politiques sociales, y compris les résidences pour étudiants délocalisés;
  - dans les parcs industriels, commerciaux ou logistiques, et similaires, notamment les zones d'activités commerciales responsables (ZAR), les zones industrielles et logistiques;
  - pour la sauvegarde du patrimoine culturel;
  - et aussi pour la gestion du parc immobilier de l'État, entre autres.
- v) Naturellement, les pouvoirs d'inspection sont maintenus pour garantir le respect des réglementations pertinentes, et des conditions sont créées pour que les municipalités puissent contracter des services d'inspection sans avoir besoin d'attendre l'approbation d'un décret-loi réglementant une telle possibilité.
- vi) L'inspection doit être guidée par des critères de légalité stricte, étant interdit de se prononcer sur des aspects liés à la convenance, au mérite ou aux options techniques des travaux réalisés ou en cours.
- vii) Les procédures administratives pour l'obtention des autorisations urbanistiques, pour faire des communications préalables, et dans le cadre des informations préalables sont simplifiées. D'une part, un régime de décision implicite pour les

permis de construire est approuvé. D'autre part, l'autorisation de permis de construire est éliminée, et remplacée par la réception du paiement des frais dus.

viii) Plusieurs règles sont adoptées pour rendre la comptabilité des délais plus transparente. Ainsi, en vertu des dispositions de la loi concernée et de l'application du Code de procédure administrative:

- le décompte des délais commence avec la présentation de la demande par le particulier et non à un stade intermédiaire de la procédure, ce qui est difficile à appréhender pour l'intéressé;
- les délais ne sont suspendus que si le particulier met plus de 10 jours à répondre aux demandes d'informations, de documents supplémentaires ou à d'autres demandes de l'administration publique;
- et il n'est possible de demander des informations, des documents supplémentaires ou de formuler d'autres demandes qu'une seule fois pendant la procédure.

Dans ces conditions, les délais légalement prévus sont prolongés, car leur décompte commence désormais avec la soumission de la demande et non à un stade ultérieur.

ix) Il est déterminé que, en l'absence de rejet immédiat ou d'invitation à corriger ou à compléter la demande ou la communication, il est considéré que la demande ou la communication est correctement instruite, et la demande ne peut être rejetée pour cause de non-instruction complète.

x) La nécessité d'avis de la part de l'entité compétente en matière de patrimoine culturel est éliminée dans plusieurs situations. Ainsi, pour les biens immobiliers situés dans les zones de protection des biens immobiliers en voie de classification ou des biens immobiliers classés d'intérêt national ou public, il n'y a pas d'avis de l'entité compétente en matière de patrimoine culturel lorsque:

- il s'agit de travaux à l'intérieur des biens immobiliers, à condition qu'il n'y ait pas d'impact sur le sous-sol, ou des modifications concernant les carreaux, les plâtres, les pierres de taille, la menuiserie, les sculptures ou la ferronnerie;
- il s'agit de travaux de conservation à l'extérieur; et
- en ce qui concerne l'installation de panneaux publicitaires, de signalétique, de stores, de terrasses et de mobilier urbain.

xi) La délégation de compétences dans ces domaines aux responsables de services est autorisée, évitant ainsi la concentration des compétences chez l' élu municipal responsable.

xii) La période de validité de l'information préalable favorable est prolongée de un à deux ans, sans nécessité de demander des extensions.

- xiii) Il est autorisé de prolonger la période d'exécution des travaux sans les limites actuelles, ne pouvant se produire qu'une seule fois et pour une période ne dépassant pas la moitié de la période initiale.
- xiv) Il est précisé que les règlements municipaux ne peuvent couvrir que certains types de questions, ne pouvant, par exemple, aborder des questions relatives aux procédures administratives ou aux documents d'instruction, dans le but de rendre les procédures plus similaires dans les différentes municipalités du pays.
- xv) Il est interdit aux municipalités d'exiger des documents d'instruction supplémentaires par rapport à ceux prévus par la loi et par un arrêté spécifiquement destiné à l'identification de ces documents.
- xvi) La mise en place d'une Plateforme Électronique des Procédures d'Urbanisme est prévue, permettant de:
- présenter des demandes en ligne;
  - consulter l'état des procédures et des délais;
  - recevoir des notifications électroniques;
  - obtenir des certificats d'exonération de procédures d'urbanisme;
  - uniformiser les procédures et les documents requis par les municipalités, évitant la multiplication des pratiques et des procédures différentes; et, entre autres fonctionnalités;
  - une future soumission des demandes au format Building Information Modelling (BIM), avec automatisation de la vérification de la conformité aux plans applicables.

Cette plateforme sera obligatoire pour les municipalités à partir du 5 janvier 2026, et il ne sera pas possible d'adopter des étapes procédurales ou des documents qui n'y sont pas prévus.

- xvii) Les pouvoirs de connaissance des municipalités dans l'exercice du contrôle préalable urbanistique sont clarifiés, notamment en ce qui concerne la délivrance de permis ou autorisations. Ainsi, en général, il appartient à la municipalité de vérifier:
- l'intégration du bâtiment dans le territoire (contrôle de la conformité aux plans, mesures préventives, zone de développement urbain prioritaire et de construction prioritaire, servitudes administratives, restrictions d'utilité publique et usage proposé;
  - l'esthétique extérieure et l'intégration du projet dans le paysage;
  - et la suffisance des infrastructures.

Il n'appartient pas à la municipalité d'examiner les questions relatives à l'intérieur des bâtiments ou aux matières relatives aux spécialités (eau, électricité, gaz, etc.).

- xviii) Les exigences en matière de contrôle préalable urbanistique sont éliminées. Ainsi, certaines exigences du Règlement Général des Constructions Urbaines (RGEU) considérées comme limitatives sans correspondre à la protection d'un intérêt public actuel sont révoquées ou remplacées. Par exemple:
- l'obligation de bidets dans les salles de bains est éliminée;
  - il est permis d'avoir une douche dans les salles de bains au lieu de baignoires;
  - et l'utilisation de solutions pour les cuisines telles que les kitchenettes ou les cuisines walk through sont autorisées.
- xix) La révocation du RGEU est approuvée avec effet au 1er juin 2026.
- xx) La nécessité d'une licence spécifique pour l'occupation de l'espace public est éliminée, ce qui est souvent nécessaire pour les travaux lorsqu'il est fondamental, par exemple, d'utiliser des bennes à gravats ou des échafaudages. Ainsi, la demande de licence de construction peut désormais inclure l'occupation de l'espace public, et la licence de construction couvrira, dans ces cas, la possibilité d'occuper cet espace dans la mesure nécessaire pour réaliser le travail, en dispensant de procédures et d'actes supplémentaires.
- xxi) La demande de présence des forces de l'ordre et services de sécurité sur les chantiers est facultative et ne peut être exigée par des entités publiques.
- xxii) L'autorisation d'utilisation est éliminée lorsqu'il y a eu un travail soumis à un contrôle préalable, et cette autorisation est remplacée par la simple remise de documents, sans possibilité de rejet, mais bien entendu, tous les pouvoirs d'inspection pendant et après le travail sont maintenus.
- xxiii) En revanche, en cas de changement d'utilisation sans que des travaux soient soumis à un contrôle préalable, une communication préalable doit être présentée avec un délai de 20 jours pour un retour de la municipalité, la demande d'autorisation d'utilisation étant considéré comme accepté si la municipalité ne répond pas.
- xxiv) Les processus de spécialités sont simplifiés à plusieurs niveaux. Ainsi, il est précisé que les municipalités n'examinent ni n'approuvent les projets de spécialités, qui sont soumis à une simple prise de connaissance et à une mise en archive, accompagnés des termes de responsabilité émis par les techniciens compétents selon lesquelles les projets ont été réalisés conformément à la loi.
- xxv) Les processus de réception des travaux d'urbanisation sont simplifiés.
- xxvi) Les formalités liées à l'achat et à la vente de biens immobiliers sont simplifiées, en éliminant les formalités qui n'apportent pas de valeur ajoutée. À cette fin, lors de la conclusion du contrat de vente immobilière, l'exigence de présentation ou de preuve de l'existence de la fiche technique du logement et de l'autorisation d'utilisation ou de la démonstration de leur inapplicabilité est supprimée.

## MESURES DE SIMPLIFICATION POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Des modifications destinées à simplifier les processus en matière d'aménagement du territoire sont approuvées, à savoir :

- i) Le processus de reclassement de terrains agricoles en terrains urbains, à des fins industrielles, de stockage ou de logistique, est simplifié. Selon ce processus simplifié:
  - une seule consultation publique est réalisée, évitant plusieurs consultations publiques avec un objet similaire ou superposé;
  - une conférence procédurale est prévue, permettant à toutes les entités de se prononcer simultanément;
  - il est déterminé que la procédure ne s'arrête pas pendant la période de consultation publique, mais se poursuit;
  - et la compétence pour son approbation est confiée à l'assemblée municipale. Cette procédure ne s'applique pas dans les zones considérées comme sensibles ou dans les zones de la réserve écologique nationale ou de la réserve agricole nationale.
  
- ii) Des conditions sont créées pour accélérer les procédures d'approbation des plans d'urbanisation et des plans de détail, en éliminant:
  - le suivi de leur élaboration par les commissions de coordination et de développement régional;
  - la phase de concertation.
  
- iii) Des conditions sont créées pour simplifier le contrôle urbanistique en créant de nouveaux cas de communication préalable remplaçant les licences d'urbanisme, en densifiant le contenu des unités d'exécution sans toutefois nuire à la flexibilité que cet instrument offre actuellement. Ainsi, il est précisé que les unités d'exécution peuvent:
  - contenir un dessin urbain;
  - inclure la programmation des travaux d'urbanisation;
  - et impliquer un contrat d'urbanisation pour leur développement. Si l'unité d'exécution inclut le dessin urbain et la programmation des travaux d'urbanisation, la licence de construction ou de lotissement n'est plus nécessaire, les opérations d'urbanisme pouvant être effectuées sur la base de communications préalables, comme indiqué précédemment.

La plupart des normes prévues dans ce décret-loi sont déjà en vigueur, à l'exception des suivantes:

- La mise à disposition dans le Journal Officiel de la République Portugaise, de manière systématique et par municipalité, des règlements d'urbanisme entrera en vigueur le 8 avril 2024 ;

- L'obligation de demander et d'émettre des avis par le biais du Système électronique d'émission d'avis entrera en vigueur le 6 janvier 2025 ;
- Le régime juridique applicable à la Plateforme électronique des procédures d'urbanisme entrera en vigueur le 5 janvier 2026 ;
- La présentation obligatoire du projet d'architecture selon la méthodologie BIM entrera en vigueur le 1er janvier 2030.

Il convient de noter qu'avec la simplification des procédures administratives, les contrôles et/ou les phases de contrôle sont supprimées, ce qui signifie transférer la responsabilité à des tiers, et cette responsabilité, dans le cas des mesures ci-dessus, sera transmise essentiellement à des promoteur et techniciens qui suivent l'élaboration et l'exécution des projets urbanistiques.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Patrícia Largueiras  
Luís Almeida Brito  
Inês Dias de Pinho  
*(Business Team)*

Romy Alfredo Bouery  
Sara Mendes Fernandes  
Pedro Santos Gomes  
*(French Desk)*

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)

1250-146 Lisboa • Portugal

T: +351 215 915 220

[contact@rfflawyers.com](mailto:contact@rfflawyers.com)

[www.rfflawyers.com](http://www.rfflawyers.com)



---

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

\*\*

Awards & recognitions 2023 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | WWL | Leaders League and others.