

Les autorisations d'urbanisme en pratique



Plan de l'intervention

- 1) La compétence en matière d'instruction des actes ADS
- 2) les enjeux de l'instruction des actes d'urbanisme
- 3) L'organisation de l'instruction des actes d'urbanisme
- 4) Les documents d'urbanisme et l'application du droit du sol
- 5) Les différents actes d'autorisation du droit des sols
- 6) Les points clés de l'instruction d'un permis de construire
- 7) L'exercice de la police de l'urbanisme

La compétence en matière d'instruction des actes ADS



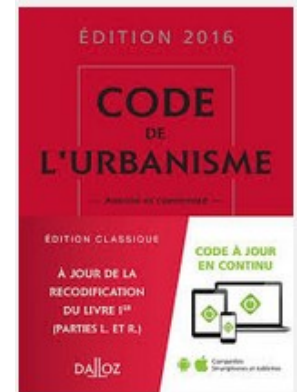
Introduction

Rappels :

En France, le droit des sols est réglementé par le **Code de l'urbanisme**

Par principe, tout projet de construction **doit être autorisé avant d'être réalisé** ;

Égalité de traitement de tous les citoyens (pétitionnaires) devant la loi, et respect du **droit des tiers** ;



Les actes d'urbanisme sont instruits :



- ▶ sur la base d'un **document d'urbanisme** (carte communale, POS, PLU(i) opposable aux tiers ;
- ▶ soit suivant le règlement national d'urbanisme (R.111-2 à R.111-30.



Les autorisations d'urbanisme sont délivrées et notifiées au pétitionnaire par l'autorité compétente.

Compétence ADS

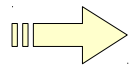
L'autorité compétente pour délivrer les permis, les certificats d'urbanisme ou pour se prononcer sur les déclarations varie en fonction :

- ⦿ de la **nature du projet**
- ⦿ du **document d'urbanisme applicable**

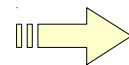
L'autorité administrativement compétente peut être :

- ▶ le maire au nom de la commune ;
- ▶ le président de l'EPCI (au nom de l'EPCI);
- ▶ le maire au nom de l'État ;
- ▶ le préfet.

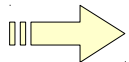
Les règles de compétences sont différentes si la commune :



est dotée d'un PLU/PLUI ou d'un POS ;



est dotée d'une carte communale ;

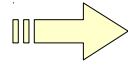


n'est pas dotée d'un document d'urbanisme.

Les communes disposant d'un PLU ou POS

A) principe :

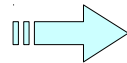
Dans ces communes, l'autorité compétente de principe est **le maire au nom de la commune** (L 422-1 a) code urb.)



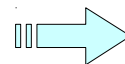
Le transfert de compétences est définitif

B) Exceptions

Dans certains cas bien précis, **l'autorité administrative compétente est l'État** (L422-2 du code de l'urb). Ces autorisations sont alors délivrées :



Soit par le Préfet



Soit par le maire au nom de l'Etat

Les autorisations suivantes sont délivrées par le maire au nom de l'État :

- ▶ travaux réalisés à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national (**article L 422-2c**). (*Le Tarn n'est pas concerné*)
- ▶ construction de logements par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital (**art. L 422-2e**).



Dans tous les cas (exemple : caducité des POS, annulation ou abrogation du PLU/PLUI etc...) le transfert de compétence n'est pas modifié.

Les communes disposant d'un PLU/PLUi ou POS

B) Exceptions (suite)

Par exemple, les autorisations suivantes sont délivrées par le Préfet au nom de l'État :

- ▶ projets réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ;



- ▶ ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie lorsque celle-ci n'est pas principalement destinée à une utilisation directe par le demandeur ;



- ▶ Désaccord entre le maire et le responsable du service de l'État dans le département chargé de l'instruction

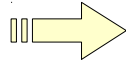


le Préfet prend sa décision après avis préalable du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale) compétent (art. L 422-2)

Les communes ne disposant pas de document d'urbanisme

A) principe :

Dans ces communes, la seule autorité compétente au nom de laquelle sont délivrées les autorisations d'urbanisme **est l'État** (L 422-1 b) code urb.)



La décision émane du maire au nom de l'État

B) Exceptions

Par exemple, les autorisations suivantes sont délivrées par le Préfet au nom de l'État :

► projets réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ;

► ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie lorsque celle-ci n'est pas principalement destinée à une utilisation directe par le demandeur ;

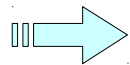


► en cas de désaccord entre le maire et le responsable du service instructeur de l'État dans le département (*procédure d'arbitrage prévue à l'article R 422-2e*).

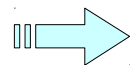
Gestion des dossiers ADS relevant de la compétence de L'Etat

Lorsque la décision relève de l'État, le maire conserve un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable et transmet au préfet les autres exemplaires dans la semaine qui suit le dépôt (R423-9 code urb)

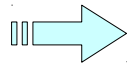
Un envoi tardif peut en effet avoir des conséquences préjudiciables :



raccourcissement des délais d'instruction ;



impossibilité de prolonger ces délais si une demande de pièces complémentaires est effectuée au-delà du délai d'un mois



possibilité d'octroi d'une décision tacite

Lorsque la décision doit être prise au nom de l'État, **l'instruction est effectuée par le service de l'état en charge de l'urbanisme (R423-16 code urb.)**.

Le maire transmet son avis au service instructeur de l'État **Cet avis est réputé favorable** (R 423-7 code urb.) s'il n'est pas intervenu dans un délai :

► **d'un mois pour les permis**

► **quinze jours pour les déclarations préalables**

Les communes disposant d'une carte communale

A) règles de compétences identiques aux communes disposant d'un PLU/PLUi ou d'un POS :

Les autorisations sont délivrées (sauf exceptions) par le maire au nom de la commune (L 422-1a code urb) :

- ▶ si la carte communale a été approuvée avant le 26/03/2014 et que le conseil municipal l'a décidé par délibération (L422-1a du code de l'urb.).
- ▶ si la carte communale a été approuvée après le 26/03/2014
- ▶ automatiquement à compter du 01/01/2017.

B) règles de compétences identiques aux communes ne disposant d'aucun document d'urbanisme :

Les autorisations sont délivrées au nom de l'État (L422-1 b code urb.)

- ▶ si la carte communale a été approuvée avant le 26/03/2014, et que le conseil n'a pas délibéré.



A compter du 01/01/2017, le maire sera compétent au nom de la commune (sauf exceptions) pour toutes les cartes communales.

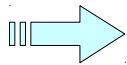
Tableau exhaustif

Projets	Communes Compétentes	Communes Non compétentes
Projet de « droit commun » L 422-1	Maire au nom de la commune (L 422-1 a code urb.)	Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)
Travaux, constructions et installations (L 422-2a, R 422-2a code urb.) réalisés pour le compte : - de l'État, ses établissements publics et concessionnaires, - les États étrangers ou organisations internationales	Préfet (après avis du maire) R 422-2 a code urb.	Préfet R 422-2 a code urb.
Ouvrages de production, de transport et de stockage d'énergie (L 422-2 b et R 422-2 b code urb.) : - lorsque l'énergie produite est, au moins pour moitié, destinée à être revendue, - lorsque l'énergie produite est principalement destinée au demandeur	Préfet (après avis du maire) R 422-2 b code urb. Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)	Préfet R 422-2 b code urb. Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)
Installations nucléaires de base (L 422-2 b et R 422-2 c code urb.)	Préfet après avis du maire (R 422-2 c code urb.)	Préfet (R 422-2 c code urb.)
Travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national (L 422-2 c code urb.)	Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)	Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)
Opérations ayant fait l'objet d'une convention de réalisation de logements sociaux sur le fondement de l'art. L 320-9-1 du CCH- communes ne satisfaisant pas leur objectif- L 422-2-d code urb.	Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)	Maire au nom de l'État (R 422-1 code urb.)
Logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital (L 422-2 e code urb.)	Préfet après avis du maire (R 423-72 et R 422-2 g)	Préfet (R 422-2 g code urb.)
Travaux soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou en cas d'évocation par le ministre chargé de la protection de la nature ou par le ministre chargé des monuments historiques ou des espaces protégés (R 422-2-d code urb.)	Maire au nom de la commune (L 422-1 a code urb.)	Préfet (art. R 422-2 d code urb.)
Désaccord entre le maire et le responsable du service instructeur de l'État	Préfet (art. R 422-2 e code urb.)	Préfet (art. R 422-2 e code urb.)

Délégation et transfert de la compétence à un EPCI

Délégation de compétence :

La commune dotée d'un PLU (i) ou d'un POS ou d'une carte communale avec compétence du maire au nom de la commune **peut déléguer cette compétence*** à l'EPCI (art. L 422-3 du code urb.).



Le président de l'EPCI délivre les autorisations d'urbanisme

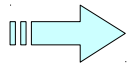
Le maire adresse alors au président de l'EPCI son avis sur chaque demande de permis ou sur chaque déclaration préalable.

**Cette délégation doit être confirmée après chaque renouvellement de conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président d'EPCI.*

Transfert de compétence :

En application de l'article L. 5211-17 du CGCT, un EPCI peut se voir confier une compétence en matière de « **délivrance des autorisations d'urbanisme** ».

Ces transferts sont décidés par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requises (art. L5211-17 alinéa 2 du CGCT)



Le président de l'EPCI délivre les autorisations d'urbanisme

Il faut distinguer le transfert de la délégation. Le transfert de compétence concerne l'ensemble des communes membres. Il est par ailleurs définitif. La délégation de compétences est une démarche volontaire à l'initiative de chaque commune. Elle revêt un caractère temporaire.



Les délégations de signature

Principe :

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'EPCI, **l'instruction est faite au nom et sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI.**

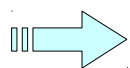
Un arrêté permet de procéder à la délégation de signature. Cet arrêté doit désigner nominativement les délégataires.

La délégation de signature doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'EPCI.

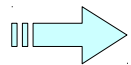
Délégation de signature dans le cadre de l'instruction :

Le maire ou le président de l'EPCI s'il est compétent en matière d'application du droit des sols, **peut déléguer sa signature à ses agents chargé de l'instruction** (art. L 423-1 code urb.).

La délégation doit mentionner les actes d'instruction concernés. Elle peut notamment porter sur la signature :



de la lettre du premier mois, en vue de notifier la liste des pièces manquantes et/ou une modification du délai d'instruction



des lettres de recueil des avis et accords préalables à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

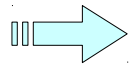


Dans le cadre de la mise à disposition, les services de l'Etat ne peuvent pas être délégataires de la signature du maire.

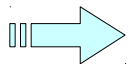
Les délégations de signature

Délégation de signature dans le cadre de la délivrance :

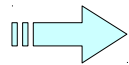
Le maire peut déléguer (article L 2122-18 et 19 du CGCT) sa signature, sous sa surveillance et sa responsabilité :



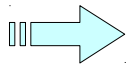
à un adjoint ou à défaut à un des membres du conseil municipal



au directeur général des services et au directeur général adjoint des services de mairie



au directeur général et au directeur des services techniques



aux responsables de services communaux

Pour les EPCI, le président peut déléguer sa signature en application de l'article L5211-9 du code général des collectivités territoriales.



La délégation de signature aux agents chargés de l'instruction ne peut pas porter sur l'arrêté accordant ou refusant l'autorisation d'urbanisme.



**Avez vous des
questions ?**