

FICHE 6 : Les actes d'urbanisme

Références : Articles L.2131-2 et L 2131-1 du CGCT

L'article L.2131-2 du CGCT dispose que « sont soumis aux dispositions de l'article L 2131-1 les délibérations du conseil municipal ou les décisions prises par délégation du conseil municipal ainsi que le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol et certificat d'urbanisme délivrés par le maire ... ».

Toutes les autorisations individuelles d'urbanisme que vous délivrez au nom de la commune, à l'exception des certificats d'urbanisme d'information, sont donc à transmettre au contrôle de légalité.

2.1 – Les délais de transmission

Afin d'assurer une plus grande sécurité juridique pour les porteurs de projet et ne pas retarder leur construction, il convient donc que ces décisions, ainsi que les dossiers complets qui ont permis leur instruction, soient transmis à la préfecture ou à la sous-préfecture de l'arrondissement dont votre commune dépend, dans les délais suivants :

Nature de l'acte	Délai de transmission
Demande complète du permis de construire, du permis de construire modificatif, de démolir, d'aménager, du certificat d'urbanisme opérationnel ou de la déclaration préalable	<u>Article R423-7</u> : Transmission dans la <u>semaine</u> qui suit le dépôt de la demande
Permis de construire – permis de construire modificatif, permis d'aménager, permis de démolir Certificat d'urbanisme opérationnel Non opposition à déclaration préalable avec prescriptions Opposition à déclaration préalable	<u>Article L2131-1 du CGCT</u> : Transmission du dossier <u>complet</u> dans un délai de <u>quinze jours</u> à compter de la signature de l'arrêté
Certificat d'urbanisme d'information (article L410-1-a du code de l'urbanisme) Autorisation de travaux relative aux établissements recevant du public	Non transmissible

Il convient de souligner que le dossier complet doit comporter l'ensemble des pièces suivantes : arrêté imprimé de demande de permis, tous les documents ayant servi à l'instruction, avis des services, procès verbaux, études...

Le défaut de transmission du dossier complet empêche l'acte de devenir exécutoire, ce qui entraîne un risque de déféré préfectoral sans limite de délai.

2.2 - Les permis et déclarations préalables tacites

Les permis et décisions de non opposition à déclaration préalable, tacites, deviennent exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis, c'est-à-dire à l'issue des délais d'instruction de droit commun ou spécifiques (article L424-8 du code de l'urbanisme). L'absence de matérialisation d'une décision tacite ne permet pas, par définition, de satisfaire l'obligation de transmission de ces actes.

Néanmoins, les articles R423-7 et R423-8 du code de l'urbanisme prévoient la transmission du dossier de demande de permis ou de déclaration préalable au préfet dans la semaine qui suit le dépôt.

Deux cas se présentent alors :

- si cette transmission a été effectuée, le délai d'un éventuel déféré préfectoral court à compter de la date à laquelle le permis, ou la déclaration tacite, est acquis, c'est-à-dire à l'issue du délai d'instruction ;

- si la commune a transmis le dossier de demande de permis postérieurement à la date à laquelle le permis tacite est acquis, le délai du déféré préfectoral court à compter de la date de transmission de ce dossier de demande (*Conseil d'Etat du 17 décembre 2014 « Ministre de l'égalité et des territoires » n° 373681*) rappelé ensuite par de nombreuses jurisprudences.

- dans le cas où la commune n'a pas du tout transmis le dossier de demande de PC ou de DP, le délai octroyé au préfet pour déférer court toujours.

Aussi, je vous saurais gré, pour une plus grande sécurité juridique des projets présentés par vos administrés, de veiller à transmettre les dossiers de demandes dans le délai prévu conformément à la réglementation.

2.3 – Le respect des règles édictées dans les documents d'urbanisme lors de la délivrance des décisions d'occupation des sols

Les autorisations délivrées doivent respecter, sous peine d'illégalité, les règlements en vigueur des cartes communales, des plans locaux d'urbanisme (PLU) et plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) édictés sur le territoire des collectivités, ainsi que les servitudes d'utilité publique (notamment les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou des risques naturels de mouvement de terrain lorsque la commune est couverte par de tels documents).

Une attention particulière doit être également portée à la prise en compte du risque sanitaire lors de la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

2.4 – Les règles de retrait d'un permis de construire

Conformément à l'article L 424-5 du code de l'urbanisme, l'autorité qui a délivré l'acte d'urbanisme dispose d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance pour procéder au retrait de l'acte, seulement si celui-ci est illégal.

Cette décision de retrait de permis de construire doit être motivée en application des articles 1^{er} et 2 de la loi n°79-587 du 11 juillet 1979 et ne peut intervenir que dans la mesure où le pétitionnaire a été invité à présenter des observations écrites, comme prévu par l'article 24 de la loi du 12 avril 2000.