



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires du Cher

Réunion d'échanges relative à l'organisation des missions d'instruction des autorisations d'urbanisme

Sommaire

- Organisation de l'application du droit des sols - page 3
- Les communes compétentes – page 7
- Les communes non compétentes – page 25

Organisation de l'application du droit des sols

La circulaire du 4 mai 2012 relative à l'organisation de l'application du droit des sols dans les services déconcentrés de l'État précise les missions et procédures en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme et les modalités d'organisation qui devront en découler

Organisation de l'application du droit des sols

Dans un contexte de rationalisation des moyens de l'État, cette circulaire préconise de définir un plan local d'actions en tenant compte du contexte local et en priorisant l'instruction des dossiers à enjeux forts et modérés.

Organisation de l'application du droit des sols

Le tri des dossiers répond à une nécessité de maîtriser les risques juridiques en fonction de la nature du projet et de sa localisation dans un cadre de rationalisation des moyens dédiés à l'instruction

Organisation de l'application du droit des sols : le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

En 2012, 30 ans après les lois de décentralisation, 60 % de la filière ADS mobilisée dans le cadre de la mise à disposition gratuite soit 2000 ETP

- Projet de loi ALUR – article 61 :

Fin de la mise à disposition de la DDT pour les actes ADS : concerne les communes compétentes (PLU, carte communale avec prise explicite de compétence) membres d'un EPCI de plus de 10 000 habitants.

Échéance du projet de loi : 1er juillet 2015

NB : quelque soit le dispositif mis en place pour assurer l'instruction, les actes restent de la compétence du maire (à l'exception des dossiers relevant de la compétence État qui restent de la compétence État).

Les communes compétentes

Communes compétentes : communes dotées d'un POS, PLU, ou d'une carte communale avec délibération du conseil municipal décidant de prendre la compétence

Autorité compétente : le maire au nom de la commune est signataire des actes

Les communes compétentes

Instruction :

- avant le 01/10/2013 : réalisée pour tous les dossiers par la DDT dans le cadre de la mise à disposition gratuite des services de l'État
- après le 01/10/2013 : réalisée uniquement pour les dossiers à enjeux modérés et forts par la DDT dans le cadre de la mise à disposition gratuite des services de l'État

Les communes compétentes

Deux localisations identifiées en enjeux forts :

1- Secteur ABF : périmètre de protection d'un monument historique et tout secteur où l'avis ABF est obligatoire

attention : **TOUS** les dossiers doivent être transmis par la mairie à l'ABF qui statue sur la co-visibilité entre le projet et le monument historique.

En l'absence de co-visibilité, l'avis du STAP n'est plus pris en considération dans la décision.

Les communes compétentes

2- Secteur PPR ou à risque connu :

• Sont concernés :

les PPR approuvés (inondations et technologiques), les PPR prescrits avec études suffisamment avancées pour opposer l'article R 111-2 (sécurité publique) et les Plans de surfaces submersibles,

les projets pour lesquels le maire dans son avis informe d'un risque avéré avec des éléments factuels permettant de motiver des prescriptions ou un refus

• Ne sont pas concernés :

les phénomènes mouvement de terrain « dit argile », les phénomènes ruissellement et coulées de boues, dit parfois « PPR assurances »

Les communes compétentes

Certificats d'urbanisme de simple information (Cu a)

Instruction réalisée entièrement par les communes

Les communes compétentes

Certificats d'urbanisme pré-opérationnels (CU b)

Instruction réalisée entièrement par la DDT

Les communes compétentes

Les Déclarations Préalables pour divisions et pour changements de destination

Instruction réalisée entièrement par la DDT

Les communes compétentes

Les autres Déclarations Préalables

Aucune instruction sauf si le projet est situé en secteur ABF ou dans un secteur PPR

Exception : aucune instruction pour TOUTES les DP clôtures (les dossiers ne doivent plus être transmis à la DDT)

Les communes compétentes

Les permis de démolir :

Aucune instruction

(les dossiers ne doivent plus être transmis à la DDT)

Les communes compétentes

Les Permis de construire de maisons individuelles et/ou leurs annexes (PCMI)

Aucune instruction des permis dans les lotissements avec PA (avec travaux de viabilisation terminés – DAACT totale ou partielle pour différé de travaux de finitions) et hors secteur ABF et PPR

Exception : instruction des permis avec assainissement collectif dans les communes mises en demeure en matière d'assainissement

Les communes compétentes

Les Permis de construire de maisons individuelles et/ou leurs annexes (PCMI)

Aucune instruction des permis situés dans les zones urbaines (U) s'ils sont précédés d'un CU positif en cours de validité (et d'une DP division lorsqu'elle est nécessaire) et hors secteur ABF et PPR

sous-réserve que le projet soit identique à celui présenté dans le CU (et dans la DP le cas échéant)

Les communes compétentes

Les Permis de construire de maisons individuelles et/ou leurs annexes (PCMI) non instruits par la DDT

En cas de PVR :

En application de l'article L 424-6 du code de l'urbanisme, la mairie pourra fixer cette participation exigible du bénéficiaire du permis dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite

Les communes compétentes

Les PA et PC hors maisons individuelles

Instruction entièrement réalisée par la DDT

Les communes compétentes

Instruction au titre de la fiscalité réalisée pour tous les dossiers par la DDT

Attention : les dossiers non instruits en urbanisme peuvent néanmoins faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires pour la fiscalité dans le mois qui suit le dépôt du dossier

Les communes compétentes

Web ads : outil à destination des mairies et des particuliers (nécessite la connaissance du n° du dossier et de la date de dépôt en mairie).

Il permet de visualiser :

- la réception du dossier par le service chargé de l'instruction,
- l'instruction proprement dite
- la phase de décision

Outil utile pour délivrer le cas échéant les certificats de décision tacite

Les communes compétentes

L'accompagnement :

- Une validation par le préfet
- Un courrier aux grands élus
- Un courrier à tous les maires
- Une rencontre avec l'ABF
- Un courrier aux géomètres et notaires
- Des réunions d'information des maires en novembre / décembre 2013
- Une formation par le CNFP « adaptée » pour les actes non instruits par la DDT en janvier/février 2014 pour les communes souhaitant reprendre ces actes
- Une formation complémentaire par le CVRH de Tours au printemps 2014

- Statistiques/EPCI

Conséquences de ces chiffres

Réflexion à mener sur une nécessaire mutualisation des moyens dédiés à l'instruction, chaque collectivité conservant sa compétence

Les communes non compétentes

Communes non compétentes : communes régies par le règlement national d'urbanisme (RNU) ou dotées d'une carte communale sans prise de compétence

Autorité compétente : le maire au nom de l'État est signataire des actes

Les communes non compétentes

Deux localisations identifiées en enjeux forts :

1-Secteur ABF : périmètre de protection d'un monument historique et tout secteur où l'avis ABF est obligatoire

attention : **TOUS** les dossiers doivent être transmis par la mairie à l'ABF qui statue sur la co-visibilité entre le projet et le monument historique.

En l'absence de co-visibilité, l'avis du STAP n'est plus pris en considération dans la décision.

Les communes non compétentes

2-Secteur PPR ou à risque connu :

•**Sont concernés :**

les PPR approuvés (inondations et technologiques), les PPR prescrits avec études suffisamment avancées pour opposer l'article R 111-2 (sécurité publique) et les Plans de surfaces submersibles,

les projets pour lesquels le maire dans son avis informe d'un risque avéré avec des éléments factuels permettant de motiver des prescriptions ou un refus

•**Ne sont pas concernés :**

les phénomènes mouvement de terrain « dit argile », les phénomènes ruissellement et coulées de boues, dit parfois « PPR assurances »

Les communes non compétentes

Certificats d'urbanisme de simple information (Cu a)

Aucune instruction par la DDT ; la commune doit continuer à adresser le dossier à la DDT pour enregistrement

Les communes non compétentes

Certificats d'urbanisme pré-opérationnels (CU b)

Instruction réalisée entièrement par la DDT

Les communes non compétentes

Les Déclarations Préalables pour divisions et pour changements de destination

Instruction réalisée entièrement par la DDT

Les communes non compétentes

Les autres Déclarations Préalables non taxables

Aucune instruction sauf si le projet est situé en secteur ABF ou dans un secteur PPR

Exemples de DP non taxables : ravalement, toiture, changement de menuiseries, aménagement de combles, clôtures, mur > 2 m, ...

Les communes non compétentes

Les Déclarations Préalables taxables

Instruction réalisée entièrement par la DDT

Les communes non compétentes

Les permis de démolir

Instruction réalisée par la DDT uniquement pour les projets situés en secteur ABF ou dans un secteur PPR

Les communes non compétentes

Les Permis de construire de maisons individuelles et/ou leurs annexes (PCMI)

Aucune instruction des permis dans les lotissements avec PA (avec travaux de viabilisation terminés – DAACT totale ou partielle pour différé de travaux de finitions) et hors secteur ABF et PPR

Exception : instruction des permis avec assainissement collectif dans les communes mises en demeure en matière d'assainissement

Les communes non compétentes

Les Permis de construire de maisons individuelles et/ou leurs annexes (PCMI)

Aucune instruction des permis situés dans les zones urbaines (U) ou dans les PAU s'ils sont précédés d'un CU positif en cours de validité (et d'une DP division lorsqu'elle est nécessaire) et hors secteur ABF et PPR

sous-réserve que le projet soit identique à celui présenté dans le CU (et dans la DP le cas échéant)

Les communes non compétentes

Les PA et PC hors maisons individuelles

Instruction entièrement réalisée par la DDT

Les communes non compétentes

Instruction au titre de la fiscalité réalisée pour tous les dossiers par la DDT

Attention : les dossiers non instruits en urbanisme peuvent néanmoins faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires pour la fiscalité dans le mois qui suit le dépôt du dossier

Les communes non compétentes

Web ads : outil à destination des mairies et des particuliers (nécessite la connaissance du n° du dossier et de la date de dépôt en mairie).

Il permet de visualiser :

- la réception du dossier par le service chargé de l'instruction,
- l'instruction proprement dite
- la phase de décision

Outil utile pour délivrer le cas échéant les certificats de décision tacite

Les communes non compétentes

Web ads : outil à destination des mairies et des particuliers (nécessite la connaissance du n° du dossier et de la date de dépôt en mairie).

Il permet de visualiser :

- la réception du dossier par le service chargé de l'instruction,
- l'instruction proprement dite
- la phase de décision

Outil utile pour délivrer le cas échéant les certificats de décision tacite