

Fiche n°5
Urbanisme

1 - Les règles de transmission en préfecture des délibérations relatives aux documents d'urbanisme et aux opérations d'aménagement

Actes transmissibles

- L'ensemble des délibérations relatives à une procédure d'élaboration, de révision, de modification, de mise à jour et de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (carte communale, PLU, PLUI, schéma de cohérence territoriale).
- Les délibérations relatives à l'instauration du droit de préemption urbain.
- Les délibérations relatives aux procédures de création et de réalisation de ZAC.
- Les délibérations relatives aux ZAD.
- Les délibérations relatives à l'élaboration et la révision d'un règlement local ou intercommunal de publicité.
- Les délibérations fixant, modifiant ou exonérant le taux de la taxe d'aménagement.
- Les délibérations et conventions concernant les Projets Urbains Partenariaux (PUP).

Il convient de faire enregistrer en préfecture un dossier complet pour que le délai d'exercice du contrôle de légalité commence à courir.

A ce titre, il est à noter que la transmission de la délibération portant approbation du document d'urbanisme non accompagnée des autres pièces du dossier ou accompagnée d'un dossier incomplet ne déclenche pas le délai de 2 mois d'exercice du contrôle de légalité.

2 – Bilan des principales illégalités rencontrées en matière d'urbanisme

En ce qui concerne les autorisations d'occupation du sol, six causes principales d'illégalités sont relevées :

- Le bloc signature : l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration dispose que « *Toute décision prise par l'une des autorités administratives mentionnées à l'article 1er comporte, outre la signature de son auteur, la mention, en caractères lisibles, du prénom, du nom et de la qualité de celui-ci* ». Aux nom, prénom complets (pas d'initiales) et qualité, vous devez ajouter la date, le cachet de la commune et la signature.
- La compétence de l'auteur : l'article L2122-18 du CGCT stipule que : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et, en l'absence ou en cas d'empêchement des adjoints ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation à des membres du conseil municipal* ». Cette délégation prend la forme d'un arrêté de délégation de fonction nominatif et ne peut, légalement, être ni verbale, ni tacite. Ces arrêtés de délégation ne sont exécutoires qu'à compter de leur publication et de leur transmission au représentant de l'État.
Les actes pris dans le cadre de la délégation doivent mentionner le fondement de la compétence :

« Par délégation du maire » ou « l'adjoint délégué ».

- Pour les projets situés en zone de plan de prévention des risques inondation, les plans ne présentent pas toujours les cotes rattachées au système altimétrique des plus hautes eaux connues (PHEC).
- Pour les projets situés en zone de plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou dans un plan d'exposition aux bruits, l'arrêté ne mentionne pas toujours que « *le projet se situe en zone de risque ... du plan de prévention des risques...* » et n'indique pas toujours les prescriptions imposées par le risque. Ce défaut de motivation fragilise l'acte sur la forme.
- Absence de motivation ou motivation incomplète pour les arrêtés de retrait et de refus : la loi n°79-587 du 11 juillet 1979, relative à la motivation des actes administratifs, exige une motivation écrite et l'énoncé des considérants de droit et de fait qui constituent le fondement de la décision.
L'arrêté doit exposer clairement les raisons de fait et de droit qui ont conduit à prendre la décision de retrait ou de refus, ainsi que le raisonnement permettant de faire le lien entre ces raisons et la décision. Les considérants de fait qui justifient la décision doivent être circonstanciés, précis et exacts.
- Erreur matérielle sur l'arrêté : erreur de frappe concernant le nom, le prénom, la date, le numéro de l'autorisation. Ces erreurs très fréquentes fragilisent votre décision eu égard aux recours des tiers.

En ce qui concerne les documents d'urbanisme, les illégalités les plus fréquemment rencontrées concernent la non compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les documents supra-communaux (SCoT ou SDRIF (l'augmentation des densités et le respect du potentiel d'extension de l'urbanisation offert), PDUIF (les places de stationnement) ou SDAGE/SAGE (l'identification des zones humides avérées et leur traduction dans le règlement), une mauvaise rédaction du règlement, un manque de justification dans le rapport de présentation, et des orientations d'aménagement et de programmation mal utilisées.

3 – Quelques rappels permettant de davantage sécuriser les actes et les procédures d'urbanisme

- **Les conditions de retrait des autorisations d'occupation du sol**

Les possibilités de retrait des décisions créatrices de droits sont très encadrées afin de concilier le principe de légalité et le principe des droits acquis. En effet, la décision à retirer doit être illégale et une autorisation régulièrement délivrée ne peut être retirée.

Le retrait doit respecter des conditions de forme :

- la décision ne peut être que retirée et non annulée car seul le juge dispose de la compétence pour annuler un acte.

- le retrait doit être motivé en fait et en droit : l'arrêté doit exposer clairement les raisons de fait et de droit qui ont conduit à prendre la décision de retrait ainsi que le raisonnement permettant de faire le lien entre ces raisons et la décision. Les considérants de fait qui justifient la décision doivent être circonstanciés, précis et exacts.

- sauf urgence avérée ou circonstances exceptionnelles ou retrait sur demande du pétitionnaire, la décision de retrait ne peut intervenir qu'après mise en œuvre d'une procédure contradictoire. L'autorité compétente informe la personne qu'une décision de retrait la concernant est envisagée et

l'invite dans un délai de 15 jours, à faire part de ses observations écrites ou orales (cf. article 24 de la loi du 12 avril 2000).

Le retrait doit s'opérer dans un délai limité :

- sauf demande explicite du pétitionnaire, le délai pendant lequel l'autorité compétente peut retirer un permis ou une décision de non-opposition à déclaration préalable est fixé à trois mois (article L. 424-5 code de l'urbanisme).
- un certificat d'urbanisme opérationnel peut faire l'objet d'un retrait dans un délai de quatre mois. Les conditions de retrait d'un certificat d'urbanisme illégal restent soumises au régime du délai de quatre mois posé par la jurisprudence Ternon. L'uniformisation des délais de retrait de trois mois introduit par la loi ENL (article L.424-5 du code de l'urbanisme) ne concerne pas les certificats d'urbanisme.
- les décisions non créatrices de droits (décisions défavorables ainsi que décisions obtenues par fraude) peuvent être retirées à tout moment. Aucune condition de fond (illégalité, délai) et de forme (motivation, contradictoire) n'est alors exigée.

- **La prise en compte des remarques formulées par les services de l'État en amont de l'approbation du document d'urbanisme**

En matière d'élaboration ou de révision de documents d'urbanisme, il convient de rappeler l'importance pour les collectivités d'intégrer après l'enquête publique et sans attendre l'approbation du document d'urbanisme les remarques émises par l'État dans ses avis afin de corriger et sécuriser le plus en amont possible les documents d'urbanisme.

En effet, on constate très souvent que les observations relevées au titre du contrôle de légalité sur le document d'urbanisme approuvé ont déjà été émises au stade de l'arrêt du projet.

Une intégration des remarques en amont de l'approbation du document d'urbanisme permet à la collectivité d'éviter l'engagement d'une nouvelle procédure suite à l'approbation du document d'urbanisme pour le corriger, le compléter et donc le sécuriser.