



Autorisations d'urbanisme et Responsabilité de l'élu

A. Patrou, Responsable du S. Aménagement du Territoire et de l'Environnement
Direction Départementale de l'Équipement de Seine Maritime

Universités des nouveaux Maires
23 septembre 2008



Objet de la présentation

- 1 - Présenter succinctement l'activité et les services instructeurs
- 2 - Vous alerter sur les quelques points de vigilance identifiés par la pratique depuis la réforme d'octobre 2007
- 3 - Un temps d'échange

Non une formation à l'instruction (plutôt les secrétaires de mairie, et temps nécessaire plus long)

... Et pour en savoir plus ...



1 - L'activité

Présentation de la filière ADS en Seine Maritime

5 bureaux des autorisations d'urbanisme (les BAU) dans 3 services territoriaux : Rouen, Pavilly, Forges les Eaux, Dieppe et Fécamp

Des équipes d'une dizaine de personnes

Votre interlocuteur privilégié en ADS : le responsable de BAU et son / ses adjoints

Votre interlocuteur en urbanisme : le représentant territorial

Votre interlocuteur pour le contrôle de légalité : la sous-préfecture

Au siège de la DDE, le SATE/ADS : bureau qui calcule les taxes d'urbanisme et bureau support des BAU



1 - L'activité

L'ADS, application du droit des sols : l'instruction et la délivrance de droits à utiliser les sols : construire, aménager, démolir

Les BAU de la DDE instruisent les demandes : examen du dossier de demande, demande de pièces si le dossier n'est pas complet, consultation de services spécialisés, confrontation au droit de l'urbanisme, préparation d'une décision



1 - L'activité

Quelques chiffres

L'activité : 20 000 demandes traitées par an
Environ 80% d'autorisations, 20% de refus

Quels actes ? Les certificats d'urbanisme (simples ou opérationnels), les déclarations préalables, les trois permis (d'aménager, de construire, de démolir)

Quel délai ? Entre le dépôt en mairie du dossier et la réception de la décision par l'utilisateur, un délai moyen de 41 jours.



1 – L'activité

Le contexte : la réforme d'octobre 2007

Le bilan qui a conduit à la réforme : le droit de l'urbanisme recouvre des situations complexes et donc ne peut pas être simple : mais malgré tout, un droit qui pourrait être mieux écrit

= > Incertitudes et erreurs faites de bonne foi

= > La réponse à cette incertitude juridique : **une réécriture du droit selon des principes forts**



1 – L'activité

Le contexte : la réforme d'octobre 2007

- **Trois principes :**
 - **Clarifier le rôle de l'urbanisme** : le droit est plus lisible et il y a moins de procédures (11 => 4)
 - **Améliorer la qualité du service rendu** aux usagers et aux élus : définir clairement le dossier de demande, faire des récépissés et des courriers informatifs, donner une notice explicative, garantir les délais
 - **Préciser les responsabilités collectives** : caractère déclaratif d'éléments du dossier, responsabilité de l'architecte dans la constitution du dossier et aussi dans la conformité des constructions



1 – L'activité

Le contexte : la réforme d'octobre 2007

- Des délais garantis : au terme du délai d'instruction, la décision est tacite

= > En pratique : l'obligation de prévenir l'utilisateur dans le premier mois si son dossier est incomplet ou / et nécessite un délai d'instruction particulier



Le fondement de la compétence de l'élu

- **1re règle : selon que la commune a ou n'a pas un POS ou un PLU**
 - Avec : le maire **exerce** la compétence **au nom de la commune**
 - *(la convention de mise à disposition)*
 - Sans : le maire **exerce** la compétence **au nom de l'Etat**
 - *(le protocole RNU)*
 -
- **2ème règle : le champ de compétence réservé et résiduel de l'Autorité Administrative de l'Etat : demandeurs supra-communaux**
 - *(le protocole Etat)*
 -



Le lien avec le BAU

- **La DDE instruit tous les actes de la compétence de l'Etat :** commune RNU, et champ résiduel de la compétence de l'Autorité Administrative de l'Etat
-
- Et pour les communes ayant un PLU et de moins de 10 000 habitants : **sur demande de la commune** (c'est la mise à disposition gratuite)
-
- **La commune peut prendre la compétence en urbanisme :** adoption d'un PLU (automatique) ou adoption d'une carte communale + délibération du conseil municipal spécifique
- = > *Elle peut alors choisir d'instruire elle-même, ou choisir de confier l'instruction à un autre service que la DDE.*



En Seine Maritime

En Seine Maritime :

286 communes ont choisi la mise à disposition

390 communes sont soumises au RNU

près de 69 communes ont choisi de confier l'instruction de leurs actes à une autre structure que la DDE

(données de fin 2007)

La convention reste-t-elle valable en cas de changement d'élu?

= > Oui, les conventions sont faites « au nom du Maire ».



2 - Le rôle de l'élu

- Le début de la procédure de l'instruction des autorisations d'urbanisme
- Trois points de vigilance de l'élu
 -
 - La fin de l'instruction
 -
- Quelques éléments relatifs au financement :
TLE - PVR



2 – Le rôle de l'élu quelques éléments sur l'instruction

Dépôt du dossier de demande

Le bureau de la mairie est **le guichet unique où est déposée** enregistrée et datée toute demande d'autorisation.

La raison : **la clarté pour l'usager** car le responsable de l'urbanisme est le maire, donc le guichet du service urbanisme est la mairie.



2 – Le rôle de l'élu quelques éléments sur l'instruction

Les tâches permettant le bon début de la procédure :

1ère étape : la consultation de l'architecte des Bâtiments de France

2ème étape : l'envoi au plus vite du dossier au BAU

3ème étape : le renseignement



2 – Le rôle de l'élu

Dépôt et transmission à l'ABF :

Si le projet est dans un périmètre de protection architecturale (ABF), votre mairie se charge de **consulter** le Service de l'Architecture et du Patrimoine

Vous transmettez la copie des courriers de l'ABF au BAU

(deux types de courriers : les avis, et les demandes de pièces)



2 – Le rôle de l'élu

Transmissions en deux temps au BAU :

- **Votre mairie transmet au plus vite les dossiers de demandes au BAU**

= > Si la commune n'a pas la compétence en urbanisme :
vous donnez votre avis

- **Puis** vous disposez du délai d'instruction pour transmettre au BAU certaines **informations** que vous aurez collectées

= > **Trois** éléments essentiels à renseigner : la desserte, le risque, la salubrité ...



2 – Le rôle de l'élu

• **Pourquoi renseignez-vous la desserte ?**

-
- Parce que le maire est l'autorité compétente en matière d'équipements publics
-
- Parce que tout projet autorisé doit être desservi ; vous êtes tenu de réaliser les travaux de desserte
-
- Parce que le développement des réseaux est lié au développement de l'urbanisme
-



2 – Le rôle de l'élu

La desserte :

Comment faire si la commune a délégué la gestion des réseaux ?

Les **gestionnaires** de réseaux ont la compétence technique ; le choix de développer les réseaux engage les finances communales, et ce choix vous appartient.

Vos gestionnaires doivent vous renseigner.

Quels sont les points sur lesquels portent le renseignement ?

La distribution de l'électricité, la distribution de l'eau et l'assainissement, de la voirie, la défense incendie



2 – Le rôle de l'élu

La desserte :

Une **insuffisance** de réseaux équivaut à une **absence** de réseaux.

Des travaux de desserte décidés à courte **échéance** sont pris en compte.

Deux notions : la **présence** des réseaux au droit du terrain : à angle droit du terrain / la **proximité** des réseaux : question de fait qui doit être mise en rapport avec le poids des travaux pour le budget communal.



2 – Le rôle de l'élu

Réseaux publics, branchements longs privés :

Le réseau public : décidé, financé et entretenu par la commune

Le réseau privé sous la voie publique : inférieur à 100 mètres, accepté par la commune, financé par le particulier, mais **entretenu par la commune. Aucun développement possible.** Surcoût collectif s'il se multiplie.



2 – Le rôle de l'élu

Risque et salubrité :

Le risque pour les personnes et les biens : cavités, inondation, ruissellement...

La salubrité : notamment la proximité de bâtiments d'élevage.

Le BAU instruit ces risques, et consulte notamment les syndicats des bassins versants. Mais **compte tenu des enjeux, de votre connaissance du territoire, votre contribution peut être déterminante.**



2 – Le rôle de l'élu

En résumé, trois points de vigilance au début de l'instruction

Si le dossier concerne l'ABF : vous le consultez

Vous transmettez le dossier de demande au plus vite au BAU

Vous renseignez le BAU (desserte, sécurité salubrité, copie de l'avis de l'ABF)



2 – Le rôle de l'élu

- **Formalités en fin d'instruction et postérieures :**
 -
 - **Au terme de l'instruction**, le BAU vous envoie une proposition de décision à signer
 - Deux points de vigilance liés au respect du délai d'instruction :
 - L'usager doit recevoir la décision dans le délai d'instruction.
 - Et vous informez le BAU de la date de la notification, copie de la décision
 - Enfin vous affichez pour information la décision sous 8 jours pendant deux mois



2 – Le rôle de l'élu

Quelques éléments de financement : la TLE

La taxe locale d'équipement sert à financer les réseaux publics, dans l'ensemble. Elle est calculée sur la surface construite déclarée dans l'arrêté de permis ou dans la déclaration préalable.

(si ces éléments ne sont pas identifiés : redressement contradictoire)

Instituée par le conseil municipal ; choix du taux dans une fourchette (de 1 à 5%)

Elle est calculée par le bureau SATE / ADS, mise en recouvrement par la Trésorerie, et payée dans les dix huit mois suivant la délivrance du permis.



2 – Le rôle de l'élu

Quelques éléments de financement : la PVR

La PVR sert à répartir les coûts prévus de travaux définis à engager sur une voie donnée : c'est un financement somme toute **limité et étalé dans le temps**

Pour l'instituer, vous devez prévoir l'urbanisme complet de la voie concernée, faire des devis de travaux.

Un conseil : c'est une démarche à engager en amont du dépôt de la demande du permis

Formellement : deux délibérations du conseil municipal : principe de l'exigibilité sur l'ensemble du territoire de la commune, et spécifique pour organiser le régime de répartition du coût

... Pour en savoir plus ...



2 – Le rôle de l'élu

En résumé ...

Trois interlocuteurs :

- BAU
- RT
- SATE ADS

Trois points de vigilance :

- ABF
- « la passe » du dossier
- information desserte sécurité salubrité



2 – Le rôle de l'élu

Vos questions



Pour en savoir plus

Le site portail internet dédié au nouveau permis de construire :

<http://www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/>

Diaporama de la réforme :

http://www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/IMG/pdf/07-02-16_ads_

La brochure « l'essentiel de la réforme » :

http://www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/IMG/pdf/reforme_ads_c

La notice explicative pour la demande de permis ou déclaration :

http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/51190_02_cle5789

Un guide pratique à l'attention des Maires et secrétaires est en phase de finalisation