

Rédaction des actes administratifs d'urbanisme

Marie-Cécile BARBIER / DGS Mairie de VALDOIE



Objectifs :

- Savoir rédiger les actes administratifs d'urbanisme.
- Garantir la fiabilité juridique des actes administratifs d'urbanisme.
- Comprendre l'articulation entre les différents actes et documents d'urbanisme.

-Contenu

- **Rappels** : règles juridiques concernant les actes administratifs, légalité des actes (légalité externe, légalité interne), règles de contentieux.

- Les différents actes d'urbanisme :

- Les actes pris dans le cadre de l'instruction** : permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable, sursis à statuer...
- Les courriers dans diverses procédures d'urbanisme** : notifications de délais, pièces manquantes...



Les **OBLIGATIONS** issues du droit administratif :

Les « **visas** » : Ils ont pour but d'informer le destinataire de l'acte des textes, avis, consultations au vu desquelles la décision a été prise.

L'énumération, reprise à l'article A 424-2 du code de l'urbanisme, rassemble les textes que l'autorité compétente a consulté pour procéder à l'élaboration de la décision.

Les visas sont traditionnellement organisés en fonction d'un ordre décroissant : du texte édicté par l'autorité la plus élevée (niveau national) au texte ou avis émis par l'autorité locale.

Une erreur sur un visa **ne constitue toutefois pas** un vice de forme substantiel susceptible de conduire à l'annulation d'un acte par le juge (CE 31 mars 1995 n° 160774).



Les « **considérant** » :

Contrairement aux visas, **ils présentent les motifs de droit et de fait** qui justifient la décision prise et formalisent la motivation de l'acte.

L'article R425-5 du code de l'urbanisme précise que : « *en cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R423-6 .*

Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée . Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée»



En conséquence, les refus de permis ou de DP, tout comme les permis ou DP assortis de prescriptions, les retraits de permis de construire ou permis d'aménager, ou les sursis à statuer doivent être **motivés**.

Toute absence ou insuffisance de motivation constitue **un vice de forme substantiel** qui entraîne l'annulation de l'acte par le juge.



Une motivation correcte comprend toujours **deux** parties :

– La 1ère reprend **la règle de droit** en cause,

– 2 nde **les faits qui s'opposent**, précisément, au respect de la règle et conduisent au refus de l'autorisation, à son retrait ou à l'édition de prescriptions.



Cas particulier des décisions proposées à la signature du Préfet.

L'arrêté doit indiquer, dans les « *considérant* », les motifs qui entraînent la compétence de signature de l'arrêté par le Préfet, issus de l'application de l'article *R422-2* du code de l'urbanisme.



Les prescriptions

Certains articles du code de l'urbanisme (articles L424-3, R111-2, R111-3, ...) prévoient explicitement la possibilité d'émettre une décision assortie de prescriptions, mais celles-ci doivent alors être motivées (article L424-3 du code de l'urbanisme).

Ces prescriptions conditionnent la mise en œuvre de l'autorisation mais le permis est bien délivré. Les prescriptions ne doivent pas remettre en cause le projet initial, doivent être possibles à réaliser et être en rapport avec le droit de l'urbanisme.



Les informations sur le signataire de l'acte

Toute décision prise par une autorité administrative comporte, outre la signature de son auteur, la mention en caractère lisible, du prénom, du nom et de la qualité de celui-ci (article 4 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration). Il s'agit d'une exigence que le juge sanctionne au besoin par l'annulation de l'acte (CE, 11 mars 2009, no 307656, CAA Marseille, 6 janv. 2009, no 06MA02670).



Les informations sur les voies et délais de recours

En application de l'article R421-5 du code de justice administrative, tout destinataire d'un acte individuel doit être informé de la façon dont il peut contester l'acte qui lui est opposé, c'est-à-dire le tribunal compétent et le délai imparti pour déposer une requête. La mention des voies et délais de recours sur la décision est impérative sous peine de rendre l'acte attaquant à tout moment.

Cet oubli ne rend pas l'acte illégal mais il empêche de faire courir le délai contentieux.



La fiscalité du permis de construire

Les mentions fiscales portées sur un arrêté constituent une partie divisible du permis. En conséquence, elles n'ont aucun impact sur la légalité de l'acte (L.332-7 du code de l'urbanisme).

Par contre, une erreur de rédaction ou un oubli peuvent se traduire par une annulation juridictionnelle de cette partie de la décision et/ou par l'impossibilité de recouvrer certaines sommes en fonction de la nature de l'imposition. ***Ainsi, les contributions à verser aux communes (PVR, PEPE, PAE) doivent être impérativement mentionnées sur un arrêté de permis, faute de pouvoir être exigées (L332-28 et R424-7 du code de l'urbanisme).***

Pour mémoire, en cas d'autorisation tacite, il convient de prendre, dans les deux mois de cette autorisation tacite, un arrêté de prescription de la ou des participations exigibles. ***A l'inverse, les taxes ainsi que les conventions PUP (article L332-11-3 du code de l'urbanisme) n'ont pas à être indiqués sur les arrêtés de permis ou déclarations préalables.***



Les cas particuliers (dérogations, travaux différés, sursis à statuer, commerces,...)
Certaines décisions présentent une singularité en raison de la nature des travaux ou de la décision elle-même.

Ainsi, si les travaux sont suspendus à l'accomplissement de formalités prévues par une autre législation, la décision doit l'indiquer (R424-6 du code de l'urbanisme) être motivée, et en outre, préciser le délai de réalisation possible des travaux (article A424-6 du code de l'urbanisme) :

- L'arrêté qui délivre un permis de construire accordant une dérogation **doit être motivé** (articles L424-3 et R425-5 du code de l'urbanisme) ;
- L'arrêté qui délivre le permis de construire doit indiquer la date d'affichage de l'avis de dépôt (R424-5 du CU) ;
- L'arrêté de permis de construire accordant des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant doit être motivé (article L152-4-3 du code de l'urbanisme) ;
- Lorsque le projet porte sur une installation classée soumise à enregistrement, les travaux ne peuvent être exécutés soit avant la clôture de l'enquête publique pour les installations soumises à autorisation, soit avant la décision d'enregistrement pour les installations soumises à enregistrement (article L425-10 du code de



l'urbanisme) ;

- Lorsque les travaux sont reportés à l'achèvement d'opérations d'archéologie préventive, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations (article L425-11 du code de l'urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande (article R425-30 du code de l'urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un lotissement, le permis de construire peut être délivré mais les travaux ne peuvent être mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot sont achevés (sauf pour les maisons individuelles au sens de l'article L231-1 du CCH) (article R442-18 du code de l'urbanisme) ;
- En cas de sursis à statuer, la décision indique la durée de validité du sursis ainsi que le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande (article R 424-9 du code de l'urbanisme).
- En application de l'article L425-7 du code de l'urbanisme, le projet étant soumis à une autorisation commerciale conformément à l'article L752-1 du code de commerce, la mise en œuvre du présent permis de construire ne pourra être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre ladite autorisation.

