

Actes d'urbanisme et documents d'urbanisme

Il convient de rappeler que font l'objet d'une obligation de transmission au titre du code général des collectivités locales **toutes les autorisations individuelles d'urbanisme délivrées au nom de la commune (article L.2131-2 du CGCT). Le défaut de transmission empêche l'acte de devenir exécutoire, ce qui entraîne un risque de contentieux sans limite de délai.**

Le caractère exécutoire d'un arrêté de permis de construire ou d'aménager est soumis à la double condition de sa notification au pétitionnaire et de sa transmission à la préfecture (article L.424-7 CU).

La transmission des dossiers au contrôle de légalité s'effectue dans les conditions suivantes:

- pour les arrondissements de Pithiviers et Montargis par envoi postal ou dépôt papier dans les sous-préfectures de Pithiviers et Montargis

- pour l'arrondissement d'Orléans par envoi postal ou dépôt papier à la préfecture à l'adresse suivante :

Préfecture du Loiret
Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau du contrôle de légalité et du conseil juridique
181 rue de Bourgogne - 45042 Orléans cedex 1

- par l'application de télétransmission @ctes pour les communes qui ont conclu une convention avec le préfet. **Depuis le 1^{er} janvier 2022, la dématérialisation de la transmission des actes d'urbanisme est obligatoire pour les communes de plus de 3500 habitants.**

<u>Documents :</u> Imprimé de demande de permis de construire, du permis de démolir, d'aménager, du certificat d'urbanisme opérationnel ou de la déclaration préalable	<u>Délai de transmission :</u> 7 jours (R 423-7 et R 410-3 du code de l'urbanisme)
<u>Documents :</u> Permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme opérationnel, permis de démolir ou d'aménager Non opposition à déclaration préalable avec prescriptions (dossier complet : demande avec plans + décision + avis de services recueillis)	<u>Délai de transmission :</u> 15 jours à compter de la date de la délivrance de l'acte (L. 2131-1 du CGCT)

Il convient d'adresser un dossier complet pour que le contrôle de légalité puisse être effectué. En l'absence de pièces manquantes, le délai permettant d'exercer le contrôle de légalité de 2 mois ne court pas. Ce principe est identique dans l'application @ctes.

A titre d'exemple, les situations fréquentes rencontrées lors du contrôle de légalité :

- non respect de l'article R421-7 du code urbanisme (seuil du permis de construire avec recours à l'architecte)

- non respect de l'article L.1311-9 du CGCT, avant toute entente amiable demande d'avis à la DIE (acquisition)
- non respect du règlement du PLU (plusieurs cas: non respect/accès, implantation. . .)
- non respect de l'article L.752-3 du code de commerce (définition ensemble commercial et saisie de la CDAC)
- non respect du règlement local de publicité
- non respect de l'article L.331-9 du code de l'urbanisme (exonération de taxe d'aménagement pour les abris de jardin)
- non respect de l'article L.2212-2 du CGCT (pouvoir de police relevant du maire et non du conseil municipal)
- non respect des règles des PPRI (non respect des droits à emprise restant pour extensions)
- non respect de la dérogation prévues à l'article L.424-5 du code de l'urbanisme (non retrait de la délibération pour couverture du territoire par les antennes de radiotéléphonie)

S'agissant des documents d'urbanisme et opérations d'aménagement, vous trouverez ci-dessous la liste des actes transmissibles :

- l'ensemble des délibérations relatives à une procédure d'élaboration, de révision, de modification, de mise à jour ou de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (carte communale, POS, PLU, PLUI, SCOT)
- 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 à l'élaboration et révision du règlement local ou intercommunal de publicité
- les délibérations fixant ou modifiant le taux de la taxe d'aménagement

A ce titre il convient de **rappeler que la transmission ou télétransmission de la délibération portant approbation du document d'urbanisme non accompagnée des pièces annexes ne déclenche pas le délai de 2 mois pour l'exercice du contrôle de légalité.**