

Préfecture Loiret	Le contrôle de légalité des actes en matière d'urbanisme	DCL BCLCJ
----------------------	---	--------------

Il convient de rappeler que toutes les autorisations individuelles d'urbanisme délivrées au nom de la commune (article L.2131-2 du CGCT) doivent être transmises à la préfecture ou à la sous-préfecture.

Le défaut de transmission empêche l'acte de devenir exécutoire : le titulaire de l'autorisation créatrice de droit ne peut procéder ou faire procéder à son exécution. Cette situation entraîne un risque de contentieux sans limite de délai.

I. Les actes d'urbanisme :

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 Code de l'urbanisme).

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

-1° par l'application de télétransmission @ctes pour les communes qui ont conclu une convention avec la préfecture. Nous vous encourageons à utiliser l'application @ctes pour télétransmettre vos autorisations d'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2022 :

- toutes les communes doivent être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration)
- pour les communes de plus de 3500 habitants, elles devront également assurer leur instruction sous forme dématérialisée (article L.423-3 modifié par la loi ELAN 28 nov 2018).

Ces autorisations peuvent être télétransmises au préfet au moyen d'un nouveau dispositif : PLAT'AU

Pour les communes qui bénéficient de l'application PLAT'AU, l'instruction des demandes est dématérialisée. Il est possible de télétransmettre sur l'application @ctes sans avoir signé de convention grâce à l'interface PLAT'AU /@ctes au moyen d'une déclaration d'intention : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/institutions/platau-ctes>

2°- par envoi postal ou dépôt papier à la préfecture ou dans les sous-préfectures de Pithiviers et Montargis

Pour l'arrondissement d'Orléans 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 ailleurs, il y a encore trop d'actes les actes pris dans le domaine de la voirie (permission d'occupation du domaine publique, circulation, stationnement) qui sont reçus en préfecture et qui ne sont pas transmissibles.

Quel que soit le mode de transmission, 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 est interrompu.

II. les situations fréquentes rencontrées lors du contrôle de légalité en 2023:

Les observations émises dans le cadre du contrôle ont porté sur le respect des règles des documents d'urbanisme en vigueur et sur le défaut de pièces obligatoires dans le cadre de l'instruction. Ci dessous quelques exemples fréquemment rencontrés:

- non respect de l'article L.431-3 du code de l'urbanisme (seuil du permis de construire avec recours à l'architecte)
- non respect du règlement du PLU de la commune ou PLUI de l'EPCI (plusieurs cas: non respect/accès, implantation, toiture . .)
- non respect des règles des PPRI (non respect des droits à emprise restant pour extension)
- non prise en compte de l'avis conforme de l'ABF
- absence d'avis des domaines (DIE) dans une délibération portant sur la cession d'un immeuble pour les communes > à 2000 habitants
- non respect du code de l'urbanisme dans le cadre du vote du taux de la taxe d'aménagement (hors délai ou exonération de taxe d'aménagement pour les abris de jardin)

A noter que l'échéance fixée pour la mise en place ou la modification de la taxe d'aménagement doit être respectée. En effet, l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 prévoit la date limite du 1^{er} juillet de chaque année pour une prise en compte au 1^{er} janvier N+1.

III. les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement :

Pour les documents d'urbanisme, je vous invite à suivre les lettres ayant valeur de conseil adressées en amont par le service de la DDT pour la procédure en amont de l'approbation.

S'agissant de la transmission, il convient de veiller à la complétude des dossiers (L.151-2 du code de l'urbanisme).

La procédure dématérialisée de versement du document approuvé dans Géoportail est obligatoire depuis le 1er janvier 2023. Tout document d'urbanisme déposé sur Géoportail rend le document exécutoire.

Vous trouverez ci-dessous les pièces transmissibles à la préfecture par @ctes :

- 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.