



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des collectivités locales

Rennes, le 30 septembre 2015

Bureau de l'urbanisme

Le Préfet

Affaire suivie par : G. Gary-Dessense - J. Bellamy
☎ : 02.99.02.14.03 - 14.02
✉ : gaelle.gary-dessense@ille-et-vilaine.gouv.fr
✉ : joseph.bellamy@ille-et-vilaine.gouv.fr

à

Mesdames et Messieurs les Maires du
département d'Ille-et-Vilaine
Mesdames et Messieurs les Présidents des
communautés de communes, d'agglomération et
des syndicats mixtes SCoT

Objet : Modalités de transmission des autorisations d'urbanisme et des actes relevant du droit de préemption au représentant de l'Etat et conditions de retrait des autorisations d'urbanisme.

Réf :

P. J. : Un document.

Dans le cadre du contrôle de légalité, et afin de favoriser la sécurisation juridique des actes, la présente circulaire a pour objet de préciser les modalités de transmission des autorisations d'urbanisme et des actes relevant du droit de préemption au représentant de l'Etat ainsi que les conditions de retrait des autorisations d'urbanisme.

L'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales précise : "*Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature. ...*"

Cette dernière disposition concerne toutes les autorisations individuelles d'urbanisme délivrées au nom de la commune, y compris les décisions de non-opposition à déclaration préalable.

L'obligation de transmission des actes d'urbanisme ne pèse pas seulement sur l'acte lui-même (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, certificat d'urbanisme de type b, ...) mais aussi sur l'ensemble des pièces permettant d'apprécier la légalité de celui-ci : documents annexés ou pièces d'instruction ayant servi à la délivrance ou au refus de l'autorisation d'urbanisme.

La non transmission dans les délais de l'acte et des pièces s'y rapportant est de nature à pénaliser les pétitionnaires en rendant l'acte juridiquement précaire : en effet, le délai du contrôle de légalité ne court qu'à compter de la réception par le représentant de l'Etat d'un dossier complet.

Une annulation juridictionnelle, alors que les travaux ont déjà commencé, voire sont achevés, placera le titulaire de l'autorisation dans une situation irrégulière et l'autorité à l'origine de la décision illégale pourra se voir reprocher une faute de service.

Aussi, il convient de veiller à la transmission complète et dans les délais des pièces des dossiers d'urbanisme.

.../...

En revanche, **ne sont pas soumis à l'obligation de transmission** :

- les certificats d'urbanisme d'information (CU-a) prévus à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme (l'article R.410-3 limite la transmission aux CU-b) ;
- les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux, les certificats de conformité ;
- les actes délivrés par les communes au nom de l'Etat et dont l'instruction reste assurée par les services de la DDTM (communes relevant du RNU ou avec carte communale sans prise de compétence) ainsi que les autorisations relevant de la compétence du préfet - L.422-2 et R.422-2) : seuls les actes délivrés au nom de la commune sont soumis au contrôle de légalité.

S'agissant des modalités de transmission des actes, le dispositif en vigueur est maintenu :

- **Communes littorales** : transmission à la sous-préfecture de Saint-Malo. Sont concernées : Cancale ; Cherruex ; Dinard ; Hirel ; Le Minihic-sur-Rance ; Mont-Dol ; Pleurtuit ; La Richardais ; Roz-sur-Couesnon ; Saint-Benoit-des-Ondes ; Saint-Briac-sur-Mer ; Saint-Broladre ; Saint-Coulomb ; Saint-Lunaire ; Saint-Méloir-des-Ondes ; Saint-Suliac ; Saint-Jouan-des-Guérets ; Saint-Malo ; Saint-Père-Marc-en-Poulet ; La Ville-es-Nonais ; Le Vivier-sur-Mer.

- **Autres communes** : transmission à la préfecture (DCL - bureau de l'urbanisme).

Enfin, sur un plan général, je tiens à appeler votre attention sur :

- d'une part, les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme prônant une gestion économe et une utilisation optimale de l'espace, tant à l'occasion de l'élaboration ou de l'évolution des documents d'urbanisme locaux qu'au moment de la délivrance d'autorisations individuelles d'urbanisme ;

- d'autre part, l'application des règles édictées dans les documents d'urbanisme. La délivrance des décisions d'occupation des sols doit respecter, sous peine d'illégalité, les règlements en vigueur sur le territoire des collectivités ainsi que les servitudes d'utilité publique, notamment les plans de prévention des risques.

Par ailleurs, dès qu'un risque est connu, il appartient à l'autorité compétente de mettre en œuvre, en tant que de besoin, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations*". La prise en compte du risque est facilitée par l'existence d'un "porter à connaissance", mais la connaissance notoire d'un risque ou d'événements naturels antérieurs doit également être prise en compte.

Je vous remercie de veiller à la mise en œuvre des dispositions détaillées dans le document annexé et concernant :

- 1 – La transmission des actes individuels d'urbanisme ;**
- 2 – La transmission des actes relevant du droit de préemption ;**
- 3 – Les conditions de retrait des autorisations d'urbanisme.**

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général



Patrice FAURE

Copie à :

- MM. les sous-préfets : Fougères-Vitré, Redon, St-Malo
- DDTM - SEHCV

1- Transmission des actes individuels d'urbanisme

Réglementation

Au terme de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, toutes les autorisations individuelles d'urbanisme délivrées au nom de la commune sont à transmettre au représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Le caractère exécutoire des décisions expresses est soumis à la double condition de leur notification au pétitionnaire et de leur transmission au représentant de l'Etat (article L. 424-7, R.410-19 et R.424-12 et 13 du code de l'urbanisme). La date à prendre en compte est la date à laquelle est accomplie la dernière de ces deux formalités.

Si les permis de construire tacites et les décisions de non opposition à déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis, c'est à dire à l'issue des délais d'instruction de droit commun ou spécifiques (article L.424-8 du code de l'urbanisme), cela est sans incidence sur leur soumission au contrôle de légalité.

Pour ces autorisations tacites, je vous invite à apposer une mention précisant la date d'acquisition du caractère exécutoire, ce qui en facilitera la gestion pour l'ensemble des interlocuteurs.

Pour l'ensemble des autorisations, le défaut de transmission du dossier complet entraîne un risque de déferé préfectoral sans limite de délai, voire de référé suspension au démarrage des travaux. Afin d'assurer une plus grande sécurité juridique pour les porteurs de projet, **je vous invite à respecter l'obligation de transmission en l'accompagnant du dossier complet** : arrêté, imprimé de demande, documents ayant servi à l'instruction, avis, procès-verbaux, études...

Enfin, le maire ou le président de l'EPCI compétent doit informer le demandeur de la date de transmission au contrôle de légalité de la décision et du dossier (R. 424-12 et R. 424-13).

Actes transmissibles

En vertu des articles L.2131-1 et 2132-2-6° du code général des collectivités territoriales (CGCT), les autorisations individuelles transmissibles doivent parvenir au représentant de l'Etat dans le délai de 15 jours à compter de la date de la décision, qu'elle soit expresse ou tacite.

Actes transmissibles	Permis de construire - Déclaration préalable Permis d'aménager - Permis de démolir Certificat d'urbanisme opérationnel - CU- b - Code Urbanisme : L.410-1-b et R.410-3
Actes non transmissibles	Certificat d'urbanisme d'information - CU- a - Code Urbanisme : L.410-1-a et R.410-3 Déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux, Certificats de conformité Actes délivrés par les communes au nom de l'Etat

Cas particulier : Arrêté interruptif de travaux - AIT (L.480-2) : bien que son caractère exécutoire ne dépende pas de sa transmission, il s'agit d'un acte pris au nom de l'Etat dont la responsabilité serait engagée si l'AIT s'avérait illégal. Il relève du contrôle hiérarchique du préfet auquel il convient de le transmettre dans les meilleurs délais.

Modalités de transmission

Il vous appartient de transmettre au représentant de l'Etat un exemplaire de la décision (deux si vous souhaitez qu'il vous en soit retourné un) et un exemplaire du dossier (PA : joindre également, si possible, 1 CD comportant le dossier numérisé) :

- **communes littorales (1)** : transmission à la sous-préfecture de Saint-Malo des **PC - PD - PA - DP et Cub (et uniquement ces décisions)** ;

- **autres communes** : transmission à la préfecture (DCL - bureau de l'urbanisme).

(1) Cancale ; Cherrueix ; Dinard ; Hirel ; Le Minihic-sur-Rance ; Mont-Dol ; Pleurtuit ; La Richardais ; Roz-sur-Couesnon ; Saint-Benoit-des-Ondes ; Saint-Briac-sur-Mer ; Saint-Broladre ; Saint-Coulomb ; Saint-Lunaire ; Saint-Méloir-des-Ondes ; Saint-Suliac ; Saint-Jouan-des-Guérets ; Saint-Malo ; Saint-Père-Marc-en-Poulet ; La Ville-es-Nonais ; Le Vivier-sur-Mer.

2 - Transmission des actes concernant l'exercice du droit de préemption

Transmission en préfecture (DCL - bureau de l'urbanisme) de toutes les décisions relatives au droit de préemption, **y compris celles des communes littorales.**

A l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), si une commune souhaite faire usage de son droit de préemption, elle doit pouvoir apporter la preuve de l'antériorité de son projet sur le bien à vendre (délibération, discours, études techniques...). Les pièces suivantes sont à transmettre :

- déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant le cachet d'arrivée du document en mairie,
- décision adressée au propriétaire lui faisant connaître l'intention de collectivité d'exercer le droit de préemption,
- avis de France Domaine, en cas de consultation.

A la suite de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L 213-2 du code de l'urbanisme précise :
"*... Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien ... La décision du titulaire (du droit de préemption) fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. ...* "

Par ailleurs, la jurisprudence précise que la réception de la décision par le propriétaire intéressé **et** par le représentant de l'État dans le délai de deux mois constitue une condition de la légalité de la décision de préemption.

3- Conditions de retrait des autorisations d'urbanisme

Décisions créatrices de droits

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 : une autorisation régulièrement délivrée ne peut être retirée, sauf demande explicite du pétitionnaire.

*La décision à retirer doit être **illégal***

*Le retrait doit être **motivé*** : 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 considérations de fait qui justifient la décision doivent être circonstanciées, précises et exactes.

Sauf urgence avérée ou circonstances exceptionnelles (strictement appréciée par le juge administratif qui peut annuler le retrait et engager la responsabilité de l'administration en cas d'abus) ou retrait sur demande du pétitionnaire, la décision de retrait ne peut intervenir qu'après mise en œuvre d'une **procédure contradictoire**. L'administration informe la personne qu'une décision de retrait la concernant est envisagée et l'invite dans un délai, en principe de 10 à 15 jours, à faire part de ses observations écrites ou orales.

*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 (tacite ou explicite) ou une décision de non opposition à déclaration préalable est fixé à **trois mois à compter de la date la décision** (article L.424-5).

Décisions non créatrices de droits : elles peuvent être retirées à tout moment

- *décisions défavorables au pétitionnaire* : refus de permis, décisions d'opposition à déclaration préalable et CU défavorables.

Aucune condition de fond (illégalité, délai) et de forme (motivation, contradictoire) n'est exigée.

- *décisions obtenues par fraude* : déclarations mensongères, documents falsifiés, ...

Le retrait correspond, en fait, à une sanction. Aucune condition de fond (illégalité, délai) n'est exigée. Néanmoins la jurisprudence impose à l'administration le respect des conditions de forme : la motivation et la procédure du contradictoire.

En ce qui concerne les certificats d'urbanisme, l'article R.410-12 précise que le silence gardé par l'administration au terme du délai d'instruction de 1 mois (CUa) ou 2 mois (CUb) vaut délivrance d'un CU tacite.

Un CU-**b** tacite n'a d'autre portée que celle d'un CU-**a** mais il cristallise le droit en vigueur à la date limite d'instruction pendant 18 mois.

Le retrait d'un CU exprès peut intervenir sous deux conditions :

- Le CU doit être illégal ;
- Le retrait doit intervenir dans le délai de 4 mois à compter de sa signature et être précédé de la procédure contradictoire.

Le délai de retrait des actes n'est pas prorogé lorsque ceux-ci font l'objet, au titre du contrôle de légalité, d'une lettre d'observation(s) ou d'une demande de pièce(s) complémentaire(s).

Au-delà des délais mentionnés (sauf demande explicite du pétitionnaire), seul le juge administratif est habilité à annuler ces actes sur déféré préfectoral ou requête en annulation formée par un tiers.