



APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

- Les différents types d'autorisation d'urbanisme
- Qui prend la décision ?
- Le rôle des services de l'Etat
- Les documents d'urbanisme
- Les documents d'urbanisme et l'intercommunalité

Les différents types d'autorisation d'urbanisme

Le **CUa** (certificat d'urbanisme de simple information) : donne pour un terrain des informations relatives aux servitudes, dispositions d'urbanisme, taxes et participations. Ne se prononce pas sur la faisabilité d'une opération.

Le **CUb** (certificat d'urbanisme opérationnel) : donne les mêmes informations que le Cua et se prononce en outre sur la faisabilité de l'opération.

La **DP** (déclaration préalable) : autorise, sauf opposition, l'exécution de travaux ou aménagements de faible ampleur, ou la division de terrains sans travaux.

Les différents types d'autorisation d'urbanisme

Le **PC** (permis de construire) : c'est le droit commun de l'autorisation de construire.

Le **PA** (permis d'aménager) : c'est le droit commun de l'autorisation d'aménager (lotissements, campings, affouillement/exhaussement de terrains,...)

Le **PD** (permis de démolir) : est nécessaire avant la démolition de bâtiments dans certains cas (périmètres de protection des monuments historiques, ZPPAUP/AVAP, sites, périmètres définis par le conseil municipal par délibération).

Qui prend la décision ?

Commune dotée d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale avec compétence : **le maire au nom de la commune.**

Commune au RNU, ou dotée d'une carte communale sans compétence :

- **le maire au nom de l'Etat,** si accord entre le maire et la DDT.
- **le préfet au nom de l'Etat,** si désaccord entre le maire et la DDT.

Dans toutes les communes, **le préfet au nom de l'Etat,** pour les constructions de l'Etat ou de ses établissements publics, et les installations de production d'énergie.

Le rôle des services de l'Etat

La DDT instruit toutes les demandes d'autorisation lorsque la compétence appartient à l'Etat.

La DDT peut instruire tout ou partie des demandes d'autorisation pour le compte des communes compétentes de moins de 10.000 habitants si ces dernières le demandent.

Le rôle de la DDT est de produire des **propositions de décisions en droit.**

Le Préfet est chargé de **l'exercice du contrôle de légalité** pour les actes des communes compétentes.

Les documents d'urbanisme

Les communes dépourvues de document d'urbanisme sont placées sous le régime du RNU avec application de la règle de constructibilité limitée.

La carte communale est un document co-approuvé par le conseil municipal et le préfet. Elle résulte d'un accord entre la commune et l'Etat. Elle comporte un simple document de zonage (terrains constructibles ou non-constructibles) et ne permet pas la mise en place d'un règlement spécifique.

Le plan local d'urbanisme est un document de compétence et de responsabilité communale, approuvé par le conseil municipal. Il constitue le règlement local d'urbanisme.

Le maire est alors compétent pour délivrer les autorisations au nom de la commune.

Les documents d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est **l'outil privilégié** de l'expression du projet communal et de la maîtrise de la mise en oeuvre de ce dernier par la commune.

Toutefois, dans certaines communes, une carte communale peut suffire, si le rythme de construction et la pression sont faibles.

La DDT peut **aider les communes à faire leur choix** entre ces deux types de documents, puis dans la phase administrative (consultation des bureaux d'études, assistance tout au long de la procédure).

Les documents d'urbanisme et l'intercommunalité

Les communautés de communes ou d'agglomération peuvent se voir transférer la compétence d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

Ce document présente l'avantage d'une mise en cohérence des projets entre les communes, en ce qu'il comporte une réflexion intercommunale, et pas seulement la somme de réflexions communales.

La prise de cette compétence est différente de celle de l'instruction des demandes d'autorisation au niveau intercommunal avec maintien de la compétence du maire de la commune pour les décisions .



APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

ECHANGES AVEC LES ELUS