



URBANISME

Réunion d'information et d'échanges avec les élus - 23 juin 2014

- **Les différents types d'autorisation d'urbanisme**
- **Qui prend la décision ?**
- **L'instruction**
- **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 ?

Le maire au nom de la commune :

- POS , PLU , carte communale avec compétence
- carte communale approuvée après le 26/03/2014
- toutes cartes communales à compter du 1/01/2017
- si prise de compétence volontaire

Le maire au nom de l'Etat :

- RNU
- carte communale sans compétence jusqu'au 1/01/2017

Le préfet au nom de l'Etat :

- RNU, carte communale sans compétence si désaccord maire / DDT
- constructions Etat , installations de production d'énergie

L'instruction

La DDT instruit :

- toutes les demandes d'autorisation de compétence Etat
- tout ou partie des demandes d'autorisation pour le compte des communes compétentes de moins de 10 000 hab si ces dernières le demandent (convention de mise à disposition MAD)

A compter du 1/07/2015 les communes compétentes appartenant à une communauté de communes de plus de 10 000 hab ne pourront plus bénéficier de la MAD de la DDT : instruction par la commune , groupement de communes , syndicat mixte , agence départementale

Le maire reste compétent

Le service instructeur produit des **propositions de décision en droit**

Le **préfet** est chargé de l'exercice du **contrôle de légalité**

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 zonage mais **pas de règlement**

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

Les documents d'urbanisme et l'intercommunalité

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

Ce transfert de compétences est automatique à compter du 26/03/2017 sauf décision contraire prise 3 mois avant l'échéance (25% des communes représentant + de 20 % de la population)

Cette 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.

Le PLUI peut constituer une opportunité de doter les petites communes d'un PLU à moindre frais.

Les documents d'urbanisme et l'intercommunalité

SCOT /PLU

En absence de SCOT approuvé les extensions de zones constructibles des documents d'urbanisme sont interdites à compter du 1/01/2017 sur l'ensemble des territoires

Cette disposition est applicable dès maintenant dans les communes situées à moins de 15 Km des limites d'une agglomération de plus de 15 000 hab (Auch , Toulouse Fontsorbe , Tarbes , Agen)