

RÈGLEMENT COMMUNAUTAIRE EXERCICE DE LA COMPÉTENCE URBANISME AU SEIN DU BLOC COMMUNAL

Préambule :

Par délibération en date du 25 novembre 2021, la Communauté de Communes Adour Madiran a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A travers cette démarche, les élus du territoire Adour Madiran ont exprimé la volonté d'aboutir à la construction d'un projet de territoire partagé pour les 10 ans à venir et confirmer la compétence des maires par la signature des autorisations d'urbanisme assises sur un socle de règles d'urbanisme communes.

L'exercice des compétences en matière d'urbanisme au sein du bloc communal (EPCI et ses communes membres) recèle des subtilités. Il s'agit notamment de bien différencier ce qui relève de la planification (élaboration du PLUi, compétence de la CCAM) de la délivrance des autorisations d'urbanisme qui reste à la charge des maires même lorsque la compétence PLU a été transférée à l'EPCI.

Vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme » de la CCAM en date du 14 février 2022 ;

le présent règlement a pour vocation de permettre aux élus du bloc communal (CCAM et ses communes membres) de s'accorder en matière de compétence « urbanisme » et de définir les modalités de travail et de concertation entre la Communauté de Communes Adour Madiran et ses 72 communes membres concernant la gestion du Droit de Prémption Urbain.

La compétence PLU

Le PLU, outil fondamental d'aménagement de l'espace, est élaboré par la Communauté de Communes Adour Madiran, compétente en la matière. La loi du 24 mars 2014, dite « ALUR » a conforté la compétence de plein droit des EPCI en matière d'élaboration de documents d'urbanisme.

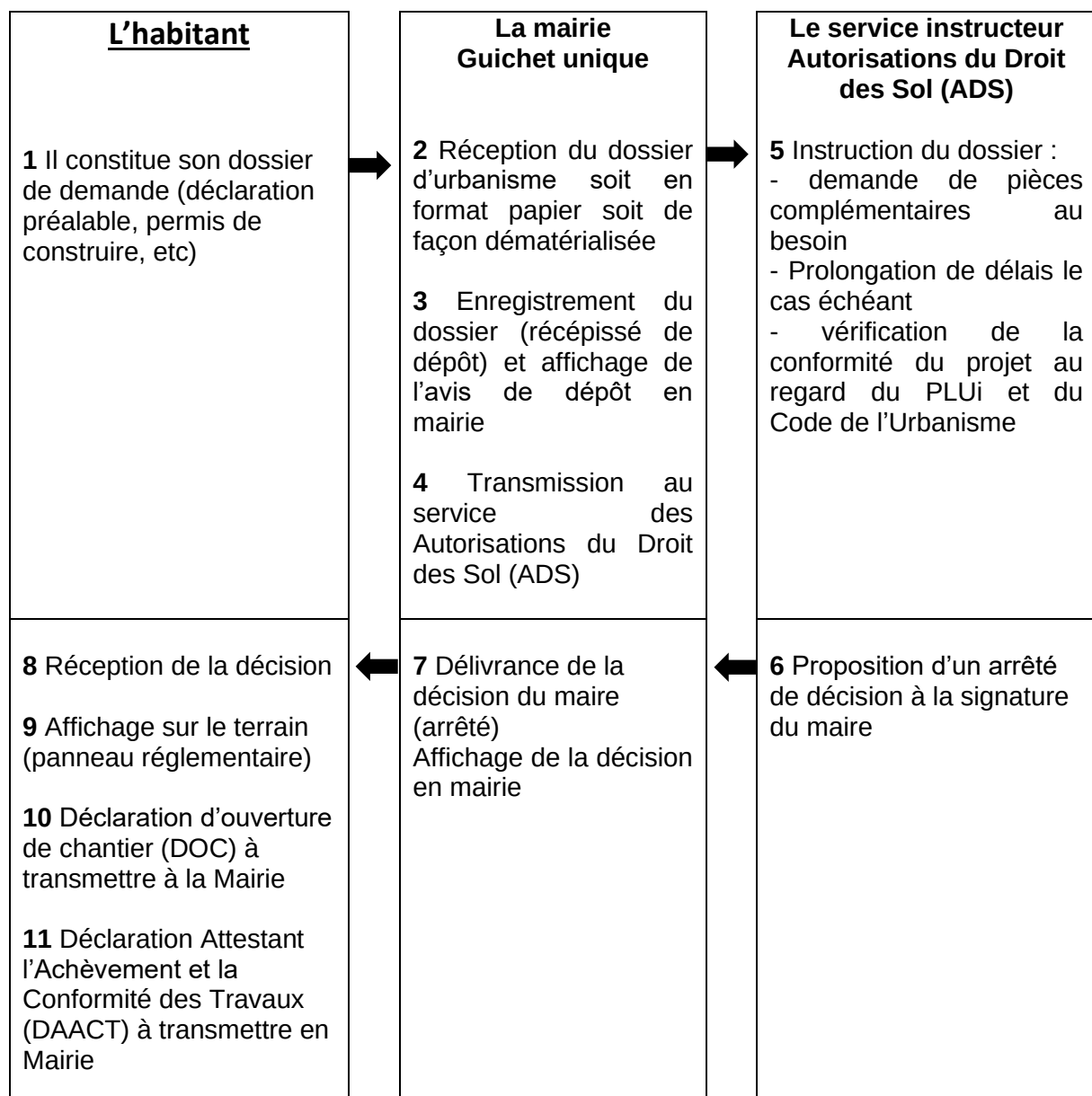
La délivrance des autorisations d'urbanisme

Il existe différents types d'autorisations selon l'importance et la nature du projet de construction.

La délivrance de ces autorisations relève de la responsabilité du maire, même lorsque la compétence PLU est exercée par l'EPCI.

Sur l'instruction, la procédure diffère selon que la commune est elle-même instructrice ou que l'instruction soit confiée par convention à une autre collectivité ou à un prestataire privé.

Circuit d'instruction des demandes d'urbanisme



1- Le certificat d'urbanisme :

Prévu par l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme ne vaut pas autorisation de construire.

- Le certificat d'urbanisme informatif « CUa »:

Le CUa permet d'obtenir différentes informations relatives à la constructibilité du terrain (règles d'urbanisme, limitations administratives, taxes).

- Le certificat d'urbanisme opérationnel « CUb »:

Le CUb porte sur un projet. Dans une demande de certificat « b », le demandeur précise trois informations : la nature de l'opération envisagée, la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés. La collectivité donne donc deux informations supplémentaires : Si le terrain peut être utilisé pour cette opération et l'état des équipements publics (l'existence des réseaux et leur caractère suffisant).

L'intérêt d'un certificat d'urbanisme est de « geler » les règles d'urbanisme, les limitations administratives imposées au terrain et les taxes pendant les 18 mois. Plus précisément, si une autorisation d'urbanisme est demandée dans ce délai, elle sera instruite suivant les règles énoncées dans le certificat. Ainsi – et sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme et la jurisprudence - si le plan local d'urbanisme est modifié défavorablement, ces évolutions ne seront pas opposables au demandeur.

2- Les autorisations de construire :

- La déclaration préalable « construction »

La déclaration préalable est prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

Le terme de déclaration ne doit pas tromper : la déclaration déposée en mairie ne permet pas de réaliser les travaux ; il convient d'attendre la décision de l'autorité compétente.

La déclaration préalable concerne notamment des travaux modifiant la façade d'un bâtiment ou les nouvelles constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher sont inférieures à 20 m².

Le délai d'instruction d'une DP est d'un mois.

- Le permis de construire

Le permis de construire est prévu par l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme.

Il concerne notamment les constructions nouvelles dont l'emprise au sol ou la surface de plancher dépasse les 20 m² ou les extensions de constructions existantes de plus de 40 m² dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme.

Le délai d'instruction d'un permis de construire est de 2 mois lorsqu'il porte sur une maison individuelle et de 3 mois pour les autres constructions.

3- Les autorisations d'aménager

Les autorisations d'aménager ne portent pas sur des constructions à proprement parler (avec création de surface de plancher) mais sur des projets à impact visuel et urbanistique (création d'un parking, d'un golf, d'un camping, etc).

Comme pour les autorisations de construire, il existe deux types d'autorisations d'aménager, avec une idée de gradation :

- La déclaration préalable « aménagement »

La liste des aménagements devant faire l'objet d'une déclaration préalable est fixée par les articles R. 421-23 à R. 421-25 du code de l'urbanisme : installation d'une caravane pendant plus de 3 mois, divisions de propriétés foncières non soumises à permis, exhaussements et affouillements (modifications de la hauteur du sol) de plus de 2 m de haut et d'une surface d'au moins 100 m², etc.

- Le permis d'aménager

Prévu par l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager porte sur les aménagements d'une ampleur plus importante que ceux soumis à déclaration.

La liste précise de ces aménagements est fixée par les articles R. 421-19 à R. 421-22 du code de l'urbanisme. On trouve notamment les exhaussements et affouillements (modifications de la hauteur du sol) de plus de 2 m et d'une surface d'au moins 20 000 m², l'aménagement d'un golf de plus de 25 hectares, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou encore la création d'un ou plusieurs lots en vue de bâtir soit situé en abords de monuments historiques, soit prévoyant des équipements communs, etc.

Le délai d'instruction d'une demande de permis d'aménager est de 3 mois (article R. 423-23 du code de l'urbanisme).

Les délais évoqués sont susceptibles d'être modifiés par l'administration (consultations obligatoires...)

4- Le permis de démolir

Le permis de démolir est prévu par l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Si des démolitions sont envisagées dans le cadre d'un projet de construction, l'autorisation de construire peut porter autorisation de démolir.

Le délai d'instruction d'un permis de démolir est de 2 mois (article R. 423-23 du code de l'urbanisme)

La décision de l'autorité compétente quant à une autorisation d'urbanisme, peut être expresse ou tacite (en cas de silence). Le silence vaut en règle générale acceptation. Par sécurité, il est préférable pour le pétitionnaire de demander, en cas de silence de l'administration, un certificat confirmant l'obtention de la décision tacite. Ce certificat, prévu par l'article R. 424-13 du code de l'urbanisme permet de disposer d'une preuve de l'existence de cette décision tacite favorable.

Cf annexe 1 / tableau de synthèse des autorisations d'urbanisme

Le Droit de Préemption Urbain

Article 1^{er} : L'exercice du Droit de Préemption Urbain

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil foncier stratégique pour les collectivités puisqu'il leur permet dans certaines zones préalablement définies, de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien sous conditions. Il faut notamment que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général.

Article L.211-2 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent de par la loi ou ses statuts pour l'élaboration des documents d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain, le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer son droit [...] à une collectivité locale ».

Au transfert de la compétence PLU, le droit de préemption urbain devient intercommunal (même si le PLUi n'est pas encore approuvé).

Le DPU est institué par délibération sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimités par les plans du PLUi.

Ainsi, les secteurs qui n'ont pas vocation à être urbanisés sont exclus de son champ d'application.

Article 2 : La délégation du Droit de Préemption Urbain

La loi offre également la possibilité à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à ses communes membres.

La CCAM propose une large délégation du DPU aux communes à l'exclusion des zonages concernant tous les domaines relevant de ses compétences propres et qui sont d'intérêt communautaire détaillés dans la délibération d'institution du DPU.

La question de l'articulation du DPU entre la Communauté de Communes Adour Madiran et ses communes membres justifie alors de définir entre elles les modalités de délégation du DPU.

Article 3 : La procédure de Droit de Préemption Urbain en fonction de la collectivité (titulaire et délégataire)

En matière de DPU, les délais sont contraints et nécessitent de trouver la meilleure articulation possible entre la Communauté de Communes Adour Madiran, titulaire du DPU, et ses communes membres, délégataires du DPU.

Déroulé de la procédure :

Cf annexe 2 / schéma d'instruction des DIA

Les vendeurs sont tenus d'informer le titulaire du DPU au moyen d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de leur projet de cession.

Selon l'application du principe de guichet unique, c'est la commune membre concernée par le bien soumis au DPU qui reçoit la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), même si c'est l'EPCI qui est compétent. Le délégataire du DPU dispose alors d'un délai de deux (2) mois maximum à compter de la date de réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) pour informer le vendeur de sa décision. Passé ce délai, la collectivité renonce à l'acquisition du bien de manière tacite.

Les DIA reçues pour des biens ayant un intérêt communautaire certain ou un enjeu important d'envergure intercommunale (secteur non délégué) devront être adressées sans délai à la CCAM, compte-tenu des délais de procédure.

Dans le cadre de l'exercice du DPU, la commune délégataire ouvrira un registre mis à disposition du public, à charge pour elle d'y inscrire toutes les acquisitions réalisées par délégation de droit ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, conformément à l'article 213-13 du Code de l'Urbanisme

Le Président de la commission « Urbanisme » de la CCAM et la Directrice Générale des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement.

Fait à Vic en Bigorre, le 1^{er} mars 2022

Le Président,

Frédéric RÉ

Annexe 1 : Tableau de synthèse des autorisations d'urbanisme

Document	Cerfa	Nbre (*)	Instruction	Travaux concernés (**)
Certificat d'urbanisme d'information	13410*06		1 mois	S'informer sur le droit à l'urbanisme d'un terrain
Certificat d'urbanisme opérationnel	13410*06	4	2 mois	S'informer sur la présence et la suffisance des réseaux au regard du projet
Déclaration préalable	13703*08	4	1 mois	Travaux créant une surface de plancher de 5 à 20m ² Travaux de ravalement ou modifiant l'aspect extérieur (porte, fenêtre, toiture) Construction d'une clôture ou d'un mur Construction d'une piscine non couverte à partir de 10m ²
	13404*08	4	1 mois	Travaux entraînant un changement de destination (garage de plus de 5m ² transformé en pièce de vie) Installation d'une caravane plus de 3 mois par an
	13702*07	4	1 mois	Lotissement et division foncière non soumis à permis d'aménager
Permis de construire maison individuelle	13406*08	4 ou 5	2 mois	Construction et travaux créant une surface de plancher supérieure à 20m ² (véranda, terrasse couverte, extension, etc) Construction d'une piscine couverte à partir de 10m ²
Permis de construire ou permis d'aménager	13409*08		3 mois	Changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse du bâtiment ou sa façade Lotissement, camping, parc de loisirs, etc Exhaussements et affouillements (modification de la hauteur du sol) de plus de 2m, à partir de 20 000 m ² de surface.
Permis de démolir	13405*07		2 mois	Démolition partielle ou totale d'une construction si la démolition n'est pas liée à un projet de construction

(*) Des exemplaires supplémentaires sont nécessaires si le permis de construire vaut autorisation d'exploitation commerciale pour les travaux en secteur protégé (monument historique, réserve ou parc naturel), etc

(**) Liste non exhaustive

Annexe 2 : Schéma d'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner

