

***LE CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DE L'URBANISME
POUR LES ACTES D'OCCUPATION DU SOL***

C'est quoi ?

C'est l'ensemble des procédures garantissant en droit français que les actes d'urbanisme pris par les collectivités territoriales sont conformes à la légalité (certificats d'urbanisme, déclaration de travaux, permis de construire, division parcellaire, permis d'aménager)

Par qui ?

Le préfet est expressément chargé du contrôle de légalité et du respect des lois (article 72 de la Constitution)

Pour qui ?

Le contrôle de légalité de l'urbanisme concerne les actes d'urbanisme pris par les collectivités territoriales

Pourquoi ?

Le contrôle de légalité participe à la sécurisation juridique des actes en évitant souvent le recours contentieux au tribunal administratif par le biais de la régularisation

***COMMENT S'EXERCE LE
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DE L'URBANISME ?***

ASSIETTE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Elle est constituée de l'ensemble des actes délivrés par les communes dites « décentralisées » en terme d'urbanisme dès lors qu'elles sont ou ont été dotées d'un document d'urbanisme emportant un transfert de compétence (PLU, carte communale, ancien POS)

PROCÉDURE EN AMONT : TRANSMISSION DE LA DEMANDE DÉPOSÉE EN MAIRIE ACCOMPAGNÉE DU DOSSIER

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol sont déposées auprès de la commune qui constitue le guichet unique et qui en délivre récépissé, selon les dispositions de l'article R423-7 du code de l'urbanisme

Un exemplaire de la demande est transmis au représentant de l'État dans la semaine qui suit le dépôt

Pourquoi ?

Pour permettre de recenser la naissance des autorisations tacites, les réclamer et en assurer le contrôle

Toute modification du délai d'instruction doit être transmise de la même façon au représentant de l'État

PROCÉDURE EN AVAL : TRANSMISSION DES ACTES DÉLIVRÉS PAR LES COMMUNES DÉCENTRALISÉES

Dispositions combinées du code de l'urbanisme (L424-7) et du code général des collectivités territoriales (L2131-1 et L2131-2)

Le maire, en tant qu'autorité décentralisée, doit transmettre à la préfecture dans un délai de 15 jours, tous les actes d'urbanisme qu'il est amené à délivrer sur le territoire de sa commune

Chaque acte est accompagné des pièces nécessaires à l'exercice du contrôle de légalité (arrêté, Cerfa, plans et avis)

Dès réception, la préfecture retourne un exemplaire de l'acte correspondant revêtu du cachet attestant de la date de réception par la préfecture

DÉLAIS RELATIFS AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DE CES ACTES

➤ Délais ouverts au préfet

Si l'acte est illégal, le maire reçoit un recours gracieux dans les deux mois qui suivent la réception de cet acte par la préfecture

Le pétitionnaire en reçoit copie dans les 15 jours qui suivent le dépôt de ce recours gracieux par la préfecture (article R600-1 du code de l'urbanisme)

Il y a donc ouverture d'un préalable au contentieux avec possibilité s'il y a lieu de régularisation.

- sans réponse du maire : naissance d'une décision implicite de rejet (2 mois après la réception du recours gracieux par le maire)

Le contentieux devant la juridiction administrative peut intervenir dans les deux mois qui suivent cette décision implicite de rejet

- si le maire répond : la saisine de la juridiction administrative s'apprécie à compter de la réponse du maire et intervient dans les deux mois

➤ Délais ouverts au tiers (associations, voisins proches)

Les tiers ayant un intérêt à agir peuvent introduire un recours auprès du maire dans les mêmes conditions, le délai partant, dans ce cas précis, de la date de l'affichage de l'acte d'urbanisme sur le terrain par le bénéficiaire.

Un recours direct peut être introduit auprès du tribunal administratif dans le délai de deux mois.

DÉLAIS RELATIFS AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ DE CES ACTES

➤ *Délais de retrait*

Le maire peut retirer un acte illégal dans un délai de trois mois à compter de la date de délivrance de l'acte (article L 424-5 du code de l'urbanisme)

Si le maire veut procéder à ce retrait au-delà du délai de trois mois, il ne peut le faire que sur demande expresse du pétitionnaire, après entretien contradictoire visé dans l'acte de retrait.