L'info du service ADS

N° 3
Juin 2019

Vous donner une information régulière en dehors du séminaire du 1er trimestre de chaque année, sur l'actualité et les pratiques dans le domaine de l'ADS, tel est l'objectif de « L'info du service ADS » dont voici le nouveau numéro. N'hésitez-pas à nous faire part de vos remarques, de vos suggestions d'articles pour les futures éditions.

Bonne lecture à toutes et à tous - L'équipe du service ADS du Pays du Mans

Activité du service ADS Au 31/05/2019

*Types d'actes**	*Activité pour* ***76 communes*** *au 31/05/2019*	*Activité pour* ***74 communes*** *au 31/05/2018*	*Activité pour* ***54 communes*** *au 31/05/2017*
CUb	*155*	*206*	*194*
DP	*848*	*713*	*662*
PA	*16*	*29*	*25*
PC	*447*	*412*	*433*
PD	*26*	*5*	*8*
TOTAL	***1 492***	***1 365***	***1 322***

** CU : certificat d'urbanisme – DP : déclaration préalable – PA : permis d'aménager*
PC : permis de construire – PD : permis de démolir

Conseil en amont, accompagnement des communes adhérentes :

➲ ***N'hésitez pas à faire appel au service ADS pour vous accompagner en amont dans le cadre de vos projets communaux, intercommunaux et les projets d'aménagements privés ou pour tout dossier à enjeux pour la commune.***

Ces rencontres permettent une meilleure prise en compte des formes urbaines, de l'intégration paysagère, des enjeux d'aménagement des communes, des contraintes réglementaires et facilite l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Jurisprudence MAIRE info du 05/03/2019

PLU : une commune jugée responsable d'une erreur faite par son EPCI

Une commune littorale de la Charente-Maritime vient de se voir frappée d'un arrêt particulièrement sévère du Conseil d'État : elle va se voir obligée de verser plus de 250 000 euros à des propriétaires particuliers à la suite d'une erreur faite par la communauté d'agglomération à laquelle elle appartient. Le Conseil d'État se montre intraitable : les communes ont l'obligation de vérifier la légalité des décisions d'urbanisme prises par l'EPCI auquel elles appartiennent.

Cet arrêt rendu le 18 février relate toute l'affaire.

Une parcelle située sur le territoire de cette commune a été classée en zone constructible par le PLU élaboré par la communauté d'agglomération de La Rochelle. Des propriétaires achètent la parcelle, et obtiennent de la commune un certificat d'urbanisme et un permis de construire « une habitation de faible hauteur », conformément au PLU. Sauf que ce PLU, élaboré par la communauté d'agglomération, comportait une erreur : la parcelle n'aurait pas dû être classée en zone constructible en vertu de la loi Littoral, puisqu'elle était comprise dans la bande des cent mètres à partir du rivage.

En juillet 2017, la cour administrative d'appel de Bordeaux a donc jugé que le certificat d'urbanisme et le permis de construire étaient illégaux, et a condamné la commune à verser 266 000 euros aux propriétaires en dédommagement de leur préjudice (la baisse de la valeur vénale du terrain devenu de facto non constructible).

La commune s'est alors tournée vers le Conseil d'État pour tenter de faire casser ce jugement, en arguant que sa décision de délivrer un certificat d'urbanisme et un permis de construire s'appuyaient sur un classement dont elle n'était nullement responsable.

Pays du Mans
la complémentarité ville campagne
ADS

L'info du service ADS

N° 3
Juin 2019

La commune condamnée pour « faute »

Le Conseil d'État ne lui a pas donné raison. « Il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal », est-il expliqué dans l'arrêt. Et de préciser : « Ce principe trouve à s'appliquer (...) lorsque les dispositions d'un document d'urbanisme (...) sont entachées d'illégalité. »

Pourtant, le Conseil d'État reconnaît évidemment que le plan local d'urbanisme, qui déclarait cette parcelle constructible, avait bien été approuvé « par une délibération du 25 février 2005 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de La Rochelle ». Mais cette réalité ne fait nullement obstacle « à ce que la commune soit reconnue responsable de la faute commise par son maire en délivrant un certificat d'urbanisme comportant la mention du classement illégal d'une parcelle par ce plan ».

Le Conseil d'État estime donc que la commune a bien commis « une faute » et que le jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux est légal. Le préjudice financier doit bien, selon le Conseil, être évalué « à la différence entre le prix d'acquisition (du terrain) et sa valeur comme terrain inconstructible ».

La commune a, de plus, été condamnée aux dépens, c'est-à-dire qu'elle devra verser 3 000 euros supplémentaires au couple de propriétaires au titre des frais de justice.

La conclusion de cette affaire n'est pas très agréable à entendre pour les communes : leurs services instructeurs doivent donc impérativement, avant de délivrer des autorisations de construire, vérifier la légalité du PLU sur lequel ils s'appuient… même quand ce PLU a été élaboré par un EPCI dont les services instructeurs sont, par définition, plus fournis et peuvent sembler plus expérimentés.

Q/R mairie ⇔ service ADS

Q : *Est-ce que les permis de construire ou déclarations préalables peuvent être consultés par un tiers ?*

R : *Les autorisations d'urbanisme (PC-DP-CU-PD-PA) peuvent être consultées ou/et communiquées dès lors qu'une décision est intervenue (quelle que soit la décision). Cette consultation concerne l'ensemble des pièces du dossier.*

Attention néanmoins aux éléments ou pièces du dossier couverts par la protection de la vie privée. Des restrictions de communication ou consultation peuvent être justifiées, comme par exemple un avis d'imposition contenu dans le dossier ou entraîner l'occultation de certaines informations, telles que ses coordonnées téléphoniques ou de messagerie électronique, à l'exclusion de son adresse postale (qui doit être portée à la connaissance du public afin de permettre le cas échéant d'introduire un recours administratif ou contentieux contre l'autorisation d'urbanisme).

La consultation et/ou la communication d'un dossier ne peut en aucun cas être autorisée pendant l'instruction de celui-ci.

Zoom sur R'ADS
La gestion des DOC et DAACT

Vous pouvez imprimer les DOC et DAACT pré-remplies pour les demandeurs en allant dans R'ADS onglet « INSTRUCTION » puis « DOC et DAACT »

Une fois déposées en Mairie, vous devez :

- *scanner les DOC et DAACT ainsi que les pièces jointes et les déposer dans l'onglet « document » de R'ADS*
- *et saisir les dates des DOC et DAACT dans l'onglet «INSTRUCTION » « DOC et DAACT »*

Si le dossier est concerné par un recolement obligatoire : AVERTIR LE SERVICE ADS DES LA RECEPTION DE LA DAACT en mairie, pour déclencher le recolement obligatoire qui sera réalisé par le service ADS

Se reporter à la procédure détaillée dans le livret d'instruction de novembre 2017 (p. 41-42) : LIEN

Pays du Mans
la complémentarité ville campagne
ADS

L'info du service ADS

N° 3
Juin 2019

RECOURS A L'ARCHITECTE POUR LES PROJETS AUTRES QU'AGRICOLES

Tous les PC déposés par une personne morale sont soumis au recours à l'architecte
Aucune DP n'est soumise au recours à l'architecte même déposée par une personne morale

TYPE DE TRAVAUX	FORMALITE		RECOURS ARCHITECTE	
	en zone U des POS/PLU	hors POS/PLU ou en Carte Communale ou hors zones U POS/PLU	OUI	NON
CONSTRUCTION NOUVELLE (nouveau bâtiment venant s'implanter sur une parcelle sans contiguité avec un bâtiment existant)				
SP* **ET** emprise au sol ≤ 20 m²	DP	DP		X
SP* OU emprise au sol > 20 m² et SP* ≤ 150 m²	PC	PC		X
SP* ≤ 150 m²	PC	PC		X
SP* > 150 m	PC	PC	X	
EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE				
SP* existante < 150 m² et future (avec extension) ≤ 150 m² :				
· Extension d'une SP* **ET** emprise au sol ≤ 20 m²	DP	DP		X
· Extension d'une SP* **ET** emprise au sol > 20 m² et ≤ 40 m²	DP	PC		X
· Extension SP* > 40 m²	PC	PC		X
SP* existante < 150 m² et future (avec extension) > 150 m² :				
· Extension d'une SP* **ET** emprise au sol ≤ 20 m²	DP	DP		X
· Extension d'une SP* **ET** emprise au sol > 20 m² et ≤ 40 m²	PC	PC	X	
· Extension SP* > 40 m²	PC	PC	X	
SP* existante > 150 m² et future (avec extension) > 150 m² :				
· Extension d'une SP* **ET** emprise au sol ≤ 20 m²	DP	DP		X
· Extension d'une SP* **ET** emprise au sol > 20 m² et ≤ 40 m²	DP	PC	X (pour PC)	X (pour DP)
· Extension SP* > 40 m²	PC	PC	X	

*SP = Surface de Plancher

Lien pour télécharger ce tableau sur la page réservée aux communes

LA CONTINUITE DU SERVICE ADS EST BIEN SUR ASSUREE PENDANT LA PERIODE ESTIVALE

Syndicat mixte du Pays du Mans - Service ADS – 15/17 rue Gougeard - CS 51529 - 72015 LE MANS CEDEX 2
tél : 02 43 51 23 23 I courriel : ads@paysdumans.fr I www.paysdumans.fr