L'info du service ADS

N° 4
Octobre 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 30/09/2019

*Types d'actes**	*Activité pour* ***76 communes*** *au 30/09/2019*	*Activité pour* ***79 communes*** *au 30/09/2018*	*Activité pour* ***54 communes*** *au 30/09/2017*
CUb	*251*	*338*	*312*
DP	*1 392*	*1 247*	*1 051*
PA	*43*	*42*	*39*
PC	*759*	*753*	*770*
PD	*40*	*13*	*13*
TOTAL	***2 485***	***2 393***	***2 185***

** 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

Le service ADS vous rappelle qu'il est à votre disposition pour vous accompagner en amont dans le cadre de vos projets communaux, intercommunaux et les projets privés qui ont un impact sur l'aménagement de votre commune. Avec la possibilité d'y associer les conseils en architecture et en paysage du CAUE.
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.
Les permanences avec le CAUE jusqu'à la fin de l'année 2019 sont fixées au 7 novembre et 19 décembre, à chaque fois l'après-midi.
En dehors de ces dates, vous pouvez également bénéficier de l'accompagnement du service ADS. Si vous souhaitez en bénéficier, l'ensemble de l'équipe ADS est à votre disposition.

CADUCITE DES POS au 1er janvier 2020

La caducité des plans d'occupation des sols (POS) est programmée depuis la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui annonçait le remplacement progressif de ces documents par des plans locaux d'urbanisme (PLU). La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a ensuite mis en place les modalités de cette caducité en laissant encore trois ans aux communes pour transformer leur POS en PLU. ***Un report a également été autorisé pour permettre aux communautés qui sont devenues compétentes en matière de PLU, et qui ont lancé l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUI) avant le 31 décembre 2015, de pouvoir conserver leur POS jusqu'à l'approbation de leur PLUI, <u>et au plus tard le 31 décembre 2019</u>.***

En conséquence, pour les communes couvertes par un POS et dont le PLUi ne sera pas approuvé au plus tard le 31 décembre 2019, le POS sera caduc à compter du 1er janvier 2019. A partir de cette date, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquera sur la commune jusqu'à l'approbation d'un PLUI par leur établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'appartenance.
la commune sera donc considérée provisoirement comme n'ayant plus de document d'urbanisme. La règle de la constructibilité limitée fixée à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme se trouvera applicable. Aucune construction nouvelle ne sera possible, sauf exception, en dehors des « parties urbanisées » du territoire.
Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le service instructeur devra consulter la DDT pour recueillir l'avis conforme du préfet. En effet, en application de

Pays du Mans
la complémentarité ville campagne
ADS

L'info du service ADS

N° 4
Octobre 2019

l'article L. 422-6 du Code de l'Urbanisme : en cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation.

Par ailleurs, si ces communes disposent d'un droit de préemption urbain, celui-ci n'est plus applicable à compter du 1er janvier 2020. Néanmoins, la date à laquelle s'apprécie la purge du droit de préemption est celle de la signature de l'acte définitif. Or cette date n'étant pas connue, ni celle du caractère exécutoire du futur PLUi, vous pouvez continuer à être destinataire des DIA et à y répondre. Par contre, le maire ne peut en aucun cas préempter un bien tant que la commune est sous le régime du RNU le jour de la signature de la vente.

IMPORTANCE DE LA NOTIFICATION

Attention aux demandes de pièces qui ne sont pas notifiées dans les délais aux demandeurs, *ces demandes non notifiées ou notifiées hors délai ne sont pas prises en compte dans l'instruction des dossiers pour les délais. Conséquences : intervention d'une décision TACITE favorable.*

Pour rappel tableau ci-dessous concernant les notifications :

Formalité	Correspondance - Décision	Notification
Déclaration Préalable, Permis de Construire, Permis de Démolir, Permis d'Aménager	Incomplet – Majoration de délai	**Important** : **Notification dans les délais et preuve de notification**
	Refus	
	Accord avec prescriptions*	
	Accord – non opposition	Envoi simple (ou retrait en mairie)
	Tacite	Pas d'envoi
Certificat d'urbanisme informatif (CUa)	Réponse simple	Envoi simple (ou retrait en mairie)
Certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)	Opération réalisable et non réalisable	Envoi simple (ou retrait en mairie)

* Accord avec prescriptions : le permis est accordé avec des **obligations** supplémentaires qui ne remettent pas en cause fondamentalement le projet.

Preuve notification :

- **Lettre Recommandée avec Accusé de Réception**
- **Remise en main propre contre décharge**

A défaut de notification dans les délais, intervient obligatoirement une décision tacite différente ou modifie la situation et les délais du dossier.

Taxe d'Aménagement

*Si vous souhaitez modifier le taux, les exonérations, vous avez jusqu'au **30 novembre 2019** pour adopter une nouvelle délibération (voir tous les éléments dans le courrier de la DDT en date du 24/09/2019 : LIEN). Si vous avez approuvé un nouveau PLU, une nouvelle délibération est peut-être également nécessaire pour mettre en cohérence la taxe d'aménagement avec les nouveaux enjeux de votre territoire, notamment si vous avez une TA sectorisée ou pour en mettre une en place pour 2020.*