

FICHE N° 5 : PRINCIPAUX POINTS D'ATTENTION SUR LA LEGALITE DES ACTES D'URBANISME

En préambule : il est rappelé que les délibérations et, d'une manière générale, les documents d'urbanisme doivent être transmis au représentant de l'État dans le département, accompagnés du dossier comprenant toutes les pièces nécessaires à l'exercice du contrôle de légalité. Un dossier incomplet prolonge le délai de recours gracieux ou contentieux jusqu'à la réception des pièces manquantes.

1 – Relevé des principales illégalités rencontrées en matière d'urbanisme

1°) Pour les actes relatifs aux autorisations d'occupation du sol

Sur la FORME (légalité externe)	Sur le FOND (légalité interne)
<p>La compétence de l'auteur de l'acte :</p> <p>article L.2122-18 du CGCT stipule que : « <i>Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et, en l'absence ou en cas d'empêchement des adjoints ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation à des membres du conseil municipal</i> »</p>	<p>L'absence de motivation ou motivation incomplète pour les arrêtés de retrait et de refus : la loi n°79-587 du 11 juillet 1979, relative à la motivation des actes administratifs, exige une motivation écrite et l'énoncé des considérants de droit et de fait qui constituent le fondement de la décision.</p> <p>L'arrêté doit exposer clairement les raisons de fait et de droit qui ont conduit à prendre la décision de retrait ou de refus, ainsi que le raisonnement permettant de faire le lien entre ces raisons et la décision. Les considérant de fait qui justifient la décision doivent être circonstanciés, précis et exacts.</p>
<p>Le bloc signature :</p> <p>l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration.</p> <p>Pour les documents au format papier, aux nom, prénoms (pas d'initiale) et qualité, vous devez ajouter la date, le cachet de la commune et la signature ne doit pas être oubliée.</p>	<p>Les projets situés en zone de plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou dans un plan d'exposition aux bruits, l'arrêté ne mentionne pas toujours que « <i>le projet se situe en zone de risque ... du plan de prévention des risques...</i> » et n'indique pas toujours les prescriptions imposées par le risque. Ce défaut de motivation fragilise l'acte sur la forme.</p>
<p>Erreur matérielle sur l'arrêté :</p> <p>erreur de frappe concernant le nom, le prénom, la date, le numéro de l'autorisation.</p> <p>Ces erreurs très fréquentes fragilisent votre décision eu égard aux recours des tiers.</p>	<p>Les projets situés en zone de plan de prévention des risques inondation, les plans ne présentent pas toujours les cotes rattachées au système altimétrique des plus hautes eaux connues (PHEC).</p>

2°) Pour les documents d'urbanisme :

Les illégalités les plus fréquemment rencontrées concernent la non compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les documents supra-communaux, une mauvaise rédaction du règlement, un manque de justification dans le rapport de présentation, et des orientations d'aménagement et de programmation mal utilisées.

2 – Les conditions de retrait des autorisations d'occupation du sol

Les possibilités de retrait des décisions créatrices de droits sont très encadrées afin de concilier le principe de légalité et le principe des droits acquis. En effet, la décision à retirer doit être illégale et une autorisation régulièrement délivrée ne peut être retirée.

Le retrait doit respecter des conditions de forme :

- la décision ne peut être que retirée et non annulée car seul le juge dispose de la compétence pour annuler un acte.
- le retrait doit être motivé en fait et en droit : l'arrêté doit exposer clairement les raisons de fait et de droit qui ont conduit à prendre la décision de retrait ainsi que le raisonnement permettant de faire le lien entre ces raisons et la décision. Les « considérant » de fait qui justifient la décision doivent être circonstanciés, précis et exacts.
- sauf urgence avérée ou circonstances exceptionnelles ou retrait sur demande du pétitionnaire, la décision de retrait ne peut intervenir qu'après mise en œuvre d'une procédure contradictoire. L'autorité compétente informe la personne qu'une décision de retrait la concernant est envisagée et l'invite dans un délai de 15 jours, à faire part de ses observations écrites ou orales (cf. article 24 de la loi du 12 avril 2000).

Le retrait doit s'opérer dans un délai limité :

- sauf demande explicite du pétitionnaire, le délai pendant lequel l'autorité compétente peut retirer un permis ou une décision de non-opposition à déclaration préalable est fixé à trois mois (article L.424-5 code de l'urbanisme).
- un certificat d'urbanisme opérationnel peut faire l'objet d'un retrait dans un délai de quatre mois. Les conditions de retrait d'un certificat d'urbanisme illégal restent soumises au régime du délai de quatre mois posé par la jurisprudence *Ternon*. L'uniformisation des délais de retrait de trois mois introduit par la loi ENL (article L.424-5 du code de l'urbanisme) ne concerne pas les certificats d'urbanisme.
- les décisions non créatrices de droits (décisions défavorables ainsi que décisions obtenues par fraude) peuvent être retirées à tout moment. Aucune condition de fond (illégalité, délai) et de forme (motivation, contradictoire) n'est alors exigée.