



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)

Urbanisme ISSN 2492-9743 n°33 – māj 5 déc. 2020 – France POULAIN

L'instruction d'une demande de PC

La procédure d'instruction d'une demande d'urbanisme est complexe. Le schéma joint au verso de cette fiche tente d'en distinguer les principales étapes, étant entendu que nous avons choisi de présenter l'instruction d'une demande simple, soit le permis de construire pour une maison individuelle.

L'instruction d'une demande est un métier qui demande de multiples compétences et qui fait intervenir de nombreux acteurs car la construction d'une habitation, par exemple, conduit à ce que les différentes autorités garantissent que le projet ne présente pas de risques pour ceux qui vont le construire (risque incendie, sanitaire..) mais également qu'il pourra se réaliser (présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité) et qu'il s'intégrera au mieux dans son environnement.

Retenons que le point de départ est le jour du dépôt en mairie (toujours). Il n'existe pas d'autres portes d'entrée et chaque nouveau document ou complément devra utiliser ce chemin. Si le dossier n'est pas complet, le pétitionnaire est invité à compléter son dossier dans un délai de 3 mois (ce qui suspend le délai initial). Si les compléments ne sont pas fournis, la demande fait l'objet d'un rejet tacite.

C'est au maire d'envoyer un dossier à l'ABF pour avis dès lors que le projet se trouve dans un secteur faisant l'objet d'une protection : site inscrit ou classé, périmètre des abords d'un MH ou MH. Cette transmission doit être faite dans les trois jours qui suivent la réception car le délai d'instruction pour l'avis de l'ABF démarre dès le jour du dépôt et non dès le jour d'arrivée à l'UDAP. Ainsi, si l'ABF a un mois pour rendre son avis et qu'il reçoit le dossier au bout de trois semaines, cela complique la procédure.

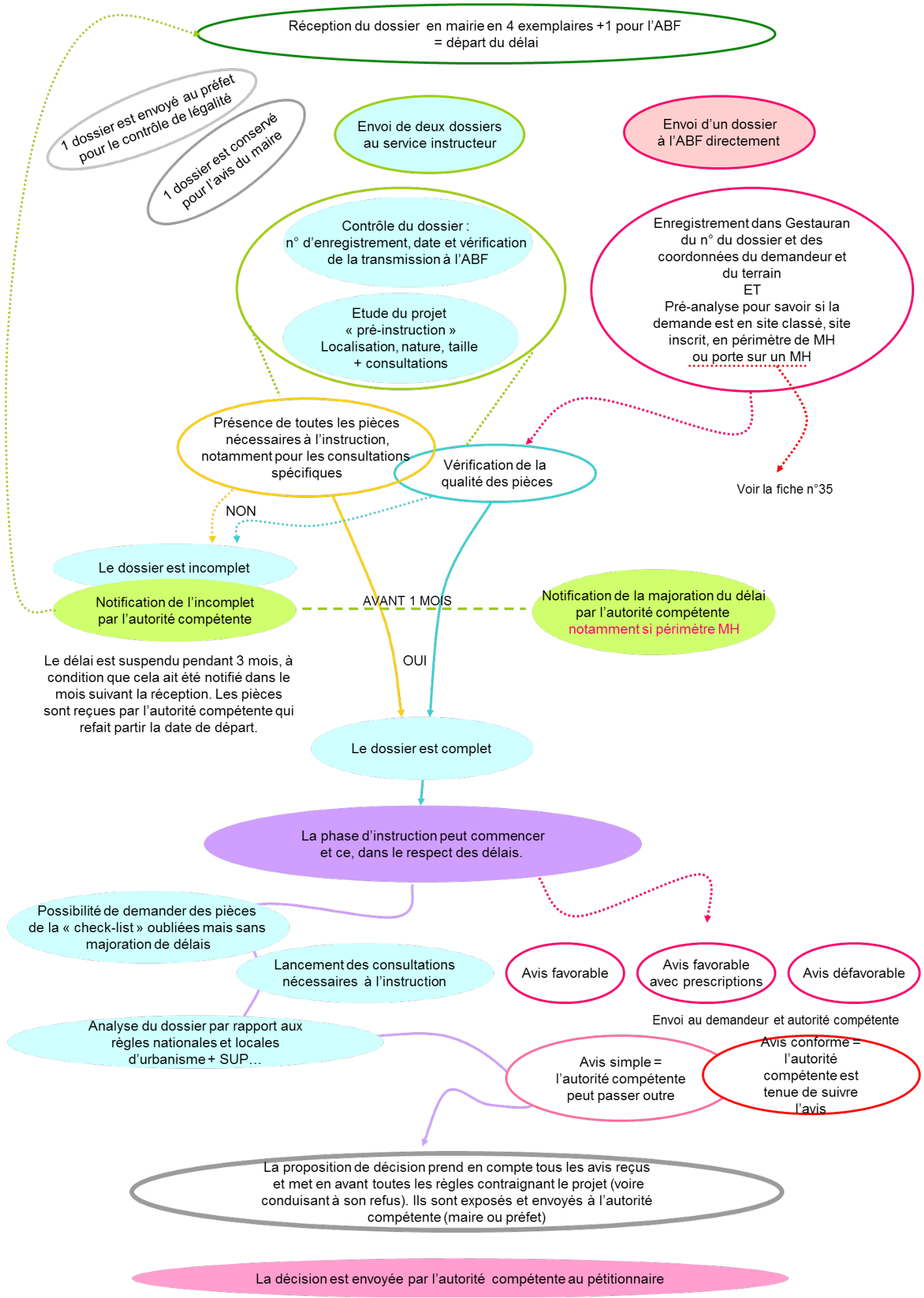
Le corps de la période d'instruction peut être assimilé à une « boîte noire » puisque chaque service effectue son instruction en fonction des missions pour lesquelles il est garant au nom de l'Etat ; ce n'est donc plus le temps de la discussion et du conseil. Le projet ne peut plus être modifié au cours de l'instruction, il peut simplement faire l'objet de compléments.

Le dossier arrivé à l'UDAP est enregistré dans un logiciel « métier » : Gestauran et fait l'objet d'une analyse poussée en fonction de sa localisation et de son impact potentiel sur le site ou le moment.

Trois solutions existent : le projet n'impacte pas de manière négative le site ; c'est un avis favorable qui est rendu. Le projet présente quelques faiblesses ou une faible qualité architecturale ; des prescriptions sont établies qui devront être suivies. Enfin, si le projet impacte négativement le site ou l'environnement du MH ; c'est un avis défavorable qui est émis.

La nature de l'avis peut être simple ou conforme (voir Les Essentiels Urbanisme n°08). Dans le cas d'un avis simple, l'autorité compétente n'est pas tenue de suivre l'avis de l'ABF au contraire d'un avis conforme.

Une fois l'avis émis, celui-ci est envoyé au pétitionnaire et à l'autorité compétente. Cette dernière peut faire recours de l'avis auprès du Préfet de Région dans les deux mois qui suivent sa réception. Quant au pétitionnaire, il peut faire un recours auprès du Préfet de Région si le refus de PC est uniquement lié à l'avis de l'ABF dans les deux mois qui suivent la notification de la décision du refus (et non de l'avis). Dans la plupart des cas, c'est par le biais d'un rendez-vous avec l'ABF qu'un projet modifié peut être esquissé qui, lui, pourra faire l'objet d'un avis favorable.



Réception du dossier en mairie en 4 exemplaires +1 pour l'ABF = départ du délai

1 dossier est envoyé au préfet pour le contrôle de légalité

1 dossier est conservé pour l'avis du maire

Envoi de deux dossiers au service instructeur

Envoi d'un dossier à l'ABF directement

Contrôle du dossier : n° d'enregistrement, date et vérification de la transmission à l'ABF

Etude du projet « pré-instruction » Localisation, nature, taille + consultations

Enregistrement dans Gestauran du n° du dossier et des coordonnées du demandeur et du terrain ET Pré-analyse pour savoir si la demande est en site classé, site inscrit, en périmètre de MH ou porte sur un MH

Vérification de la qualité des pièces

Présence de toutes les pièces nécessaires à l'instruction, notamment pour les consultations spécifiques

Voir la fiche n°35

NON

Le dossier est incomplet

Notification de l'incomplet par l'autorité compétente

AVANT 1 MOIS

Notification de la majoration du délai par l'autorité compétente notamment si périmètre MH

Le délai est suspendu pendant 3 mois, à condition que cela ait été notifié dans le mois suivant la réception. Les pièces sont reçues par l'autorité compétente qui refait partir la date de départ.

OUI

Le dossier est complet

La phase d'instruction peut commencer et ce, dans le respect des délais.

Possibilité de demander des pièces de la « check-list » oubliées mais sans majoration de délais

Lancement des consultations nécessaires à l'instruction

Analyse du dossier par rapport aux règles nationales et locales d'urbanisme+ SUP...

Avis favorable

Avis favorable avec prescriptions

Avis défavorable

Envoi au demandeur et autorité compétente

Avis simple = l'autorité compétente peut passer outre

Avis conforme = l'autorité compétente est tenue de suivre l'avis

La proposition de décision prend en compte tous les avis reçus et met en avant toutes les règles contraignant le projet (voire conduisant à son refus). Ils sont exposés et envoyés à l'autorité compétente (maire ou préfet)

La décision est envoyée par l'autorité compétente au pétitionnaire