

CURSUS - INSTRUCTEUR DES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DES SOLS (ADS)

Maîtriser les règles d'occupation des sols et prévenir les risques liés aux ADS

7 JOURS, 49 HEURES

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

CODE : CU09

Objectifs de la formation

- Identifier les règles d'urbanisme qui impactent les autorisations du droit des sols (ADS)
- Situer les opérations d'aménagement et les outils d'intervention foncière au regard des règles d'urbanisme et des autorisations du droit des sols
- Savoir instruire chaque étape de la demande d'autorisation du droit des sols
- Sécuriser leur délivrance : se prémunir du contentieux et gérer les recours

Animée par

- **MANGO Léonard**
Chargé d'enseignement, Formateur,
MANGO CONSEIL
- **RENAUDIN Frédéric**
Avocat,
CLAIRANCE AVOCATS

Public concernés

- Agent en prise de poste ou en reconversion ; Responsable de service Autorisation du Droit des Sols (ADS) ; Chargé de mission Urbanisme et Aménagement ; Directeur des services techniques ; Architecte ; Géomètre ; Urbaniste ; Promoteur ; Aménageur ; Constructeur

Module 1 – Droit de l'urbanisme (2 jours)

Identifier les acteurs de l'urbanisme

- Connaître les rôles des différents services de l'Etat : préfets, DREAL, Direction départementale des territoires (DDT) et Architecte des Bâtiments de France (ABF), autorité environnementale
- Quelles prérogatives pour les collectivités territoriales : communes, EPCI à fiscalité propre, départements, régions
- Comprendre les modalités d'interventions des opérateurs publics et privés : SEM, EPL, bureaux d'études, agences d'urbanisme
- Quelle participation des usagers dans l'élaboration des documents d'urbanisme : information, concertation, enquête publique

Appréhender et appliquer les règles d'utilisation des sols

- Identifier les normes nationales: Loi littoral (modifiée au 1/01/2016), Loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (28/12/2016),

Dates

■ Paris

05/11-17/12/2019

14/05-24/06/2020

03/11-16/12/2020

Critères d'admission

- Connaissances de bases du droit de l'urbanisme

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Modalités pédagogiques

- Un questionnaire préalable sera envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques, et sera transmis au(x) formateur(s) avant la formation
- Nos formations sont, pour la grande majorité, limitées à une douzaine de participants.
- Les formations sont déroulées en présentiel et étayés, chaque fois que cela est pertinent, d'études de cas et d'exercices pratiques ou de mise en situation.
- Un questionnaire d'évaluation de la satisfaction est distribué aux stagiaires à la fin de la formation et doit être remis au(x) formateur(s).

Tarifs

- Tarif général _____ 5 100,00 €HT

directives territoriales d'aménagement et de développement durables

- Connaître les outils opérationnels d'urbanisme : opérations d'intérêt national (OIN), projets d'intérêt général, règlement national d'urbanisme, grandes opérations d'urbanisme (GOU) (loi ELAN)
- Quelles sont les normes locales à connaître : SDRIF, SRCE, SRCAE, PCET, SCOT, PLU(i)/POS (fin des POS avec loi ALUR et loi ELAN), cartes communales
- Comment hiérarchiser et articuler ces différentes normes
- Quels impacts des réformes en matière d'utilisation des sols : loi ELAN, Grenelle 2, loi ALUR, et réforme du Code de l'urbanisme

Quels sont les outils d'intervention foncière et d'urbanisme opérationnel

- Point sur le projet partenarial d'aménagement (PPA) de la loi ELAN: nouvelle forme de partenariat Etat et EPCI en matière d'aménagement
- Point sur l'expropriation d'utilité publique : définition, champ d'application, procédures et mise en œuvre, contentieux
- Que recouvre le droit de préemption : définition, champ d'application, procédures et délais, mise en œuvre, contentieux
- La zone d'aménagement concerté (ZAC) : définition, champ d'application, procédures et mise en œuvre, modernisation par la loi ELAN

Quelles sont les différentes autorisations d'urbanisme et leur mode d'emploi

- Que signifie le lotissement : définition, champ d'application, procédures et mise en œuvre
- Connaître le certificat d'urbanisme : CU informatif et CU opérationnel

- Appréhender le permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable : champ d'application, dossier de composition, instructions, dématérialisation (loi ELAN) et délais , recours et exécution, contrôles de l'achèvement des travaux
- Focus sur l'autorisation d'urbanisme commercial : champ d'application, dossier de composition, instructions et délais, articulation entre le permis de construire et l'autorisation d'urbanisme commercial
- Quels impacts des lois PINEL, ALUR, ELAN, Grenelle 2 et de la réforme du Code de l'urbanisme sur ces autorisations d'urbanisme
- Focus sur l'autorisation environnementale unique et articulations avec les autorisations d'urbanisme

Quelles sont les formes et les modalités du financement de l'urbanisme

- Taxe d'aménagement et versement pour sous-densité : définition, champ d'application, composition, base et taux d'imposition
- Tout savoir sur le projet urbain partenarial (PUP) : définition, champ d'application, initiative et financement, contenu et mise en œuvre

Comprendre les formes et principes du contentieux de l'urbanisme

- Que recouvre le contentieux administratif
- Appréhender le contentieux judiciaire : civil et pénal
- Focus sur les dernières réformes du contentieux de l'urbanisme : ordonnance de 2013, loi ELAN

Module 2 – Maîtriser le régime d'instruction des autorisations

Analyser les principes et les concepts essentiels du droit des autorisations d'urbanisme

Quels sont les impacts des dernières réformes pour les autorisations d'urbanisme : loi ELAN, ESSOC, ordonnances et décrets applicables en 2019

Connaître et suivre la procédure de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme

- Où, qui, quand, combien d'exemplaires...
 - Demander des pièces manquantes et la prorogation de délais : comment et quand
 - Comment, pourquoi et quand, informer de la prorogation de délai
-

Répertorier les pièces essentielles du dossier

Les avis et les demandes de conseils

- Quand, pourquoi et comment saisir le SDIS, l'ABF, ENEDIS, la DREAL, etc.
 - Quels sont les effets des avis
-

Identifier le champ d'application des autorisations d'urbanisme

- La déclaration préalable : travaux, division, destination, lotissement
- Le permis de démolir : total, partiel, etc.
- Le permis de construire, le permis d'aménager (construction, division, destination, lotissement, etc.), et l'autorisation de travaux (ERP)
- Le permis rectificatif, le permis modificatif, le permis de régularisation, le permis précaire, le permis temporaire, le transfert de permis, etc.

Définir les nouvelles obligations de délais et contenus des dossiers de demande

- Quelles sont les étapes clefs d'une procédure d'instruction

Comment identifier la responsabilité du pétitionnaire et du bénéficiaire

- Quelles conséquences au principe du régime déclaratif
- Quid de l'ouverture de chantier, achèvement des travaux et conformité
- Quelle procédure pour la mise en cause de la responsabilité

Que recouvre le certificat d'urbanisme

- Les différences entre le certificat de simple information

« A » et le certificat pré-opérationnel « B »

- Que signifie le principe de la cristallisation du droit
- Quelle procédure pour le sursis à statuer en cas de changement des règles d'urbanisme

L'exécution des travaux et la fin de chantier

- La Déclaration d'ouverture de chantier
- La suspension et la reprise des travaux
- La caducité de l'autorisation
- La reprise du chantier, la DAACT
- Le récolement, la régularisation, l'arrêté interruptif de travaux, le procès-verbal d'infraction, la visite de chantier, etc.

Module 3 - Savoir prévenir et gérer le recours contentieux en urbanisme (1 jour)

Cerner les règles de mise en jeu du recours contentieux

- Connaître les réformes du contentieux de l'urbanisme
- Identifier les apports de la loi ELAN en matière de contentieux de l'urbanisme
- Distinguer les notifications des recours précontentieux et contentieux
- Comment gérer le recours contentieux
- Quel est le champ d'application de la réforme du contentieux en urbanisme

Quelles sont les notions clés du droit de propriété

- Comment distinguer le droit réel du droit personnel

- Savoir définir le droit de jouissance et le droit d'usage
- Qu'est-ce qu'une acquisition de la propriété et sa jouissance absolue

Comment distinguer les servitudes d'utilité publique des servitudes d'urbanisme

- Connaître les différents types de servitude et leur coexistence : servitudes légale et conventionnelle, servitudes par destination du père de famille, servitudes d'utilité publique, servitudes d'urbanisme
- Que recouvrent la création et l'acquisition des servitudes
- Quelle différence entre la suppression et l'extinction des servitudes

Gérer une situation de mitoyenneté

- Que signifient la mitoyenneté et la copropriété
- Comment articuler la mitoyenneté et les servitudes
- L'acquisition de la mitoyenneté et sa vente
- Quelles sont les signes de la mitoyenneté
- Les travaux mitoyens et privatifs
- Quelles conséquences pour l'abandon de la mitoyenneté

Module 4 – Journée pratique (1 jour)

La matinée de la journée d'atelier sera consacrée à la lecture détaillée de plans et de documents d'urbanisme.

L'après-midi vous permettra d'examiner, en sous-groupe, l'ensemble des pièces constituant un dossier de permis de construire (PC) afin d'en analyser la recevabilité.

Module 5 – Examen de fin de cursus (1 jour)

Vous répondrez dans la matinée à un QCM de validation des connaissances, portant sur l'ensemble des modules. La correction sera ensuite animée par Maître Renaudin.

L'après-midi sera consacrée à l'étude d'un dossier de permis de construire. A l'issue de l'examen du dossier, vous argumenterez individuellement sur votre choix de délivrer, ou non, le permis de construire.

- * La réussite de l'examen implique d'obtenir une note minimale de 50/100 et de participer à l'ensemble des modules composant le cursus