

URBANISME

L'urbanisme est une compétence essentiellement communale et intercommunale ; elle peut être définie comme l'activité visant à mettre en forme le projet de territoire des collectivités. L'urbanisme comprend quatre volets. Les politiques publiques visent à harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace en prévoyant les règles applicables sur un territoire : c'est le volet "planification" de l'urbanisme. Afin d'avoir l'emprise foncière nécessaire au déploiement de ces politiques, les collectivités et leurs groupements pratiquent des acquisitions immobilières au moyen d'instruments exorbitants du droit commun. Afin de concrétiser un projet, les collectivités stimulent les interventions privées ou pratiquent elles-mêmes des opérations d'urbanisme : c'est l'urbanisme opérationnel, qui prolonge ainsi la planification urbaine. Enfin, l'urbanisme réglementaire veille au respect des règles établies par les documents d'urbanisme lors de la planification, en délivrant les autorisations d'utiliser le sol. L'urbanisme peut ainsi être exercé par des acteurs publics (collectivités territoriales ou services de l'Etat) ou par des acteurs privés (agences d'urbanisme).

Le traitement et la conservation des documents fait l'objet de quatre colonnes intitulées, de gauche à droite : documents, DUA (Durée d'Utilité Administrative), sort final, observations.

Colonne n°1 : Documents	Les documents sont énumérés en fonction des procédures administratives qui président à leur élaboration. On s'est efforcé de regrouper en tête de chaque rubrique les documents de conservation définitive, suivis des documents à trier ou à détruire.
Colonne n°2 : DUA	La Durée d'Utilité Administrative est le temps pendant lequel les documents ont une importance dans la vie quotidienne des bureaux ou une valeur juridique reconnue par voie de circulaire. Dans ce cas, un astérisque fait référence au texte qui fixe le délai. Lorsqu'il diffère de l'ouverture du dossier, le point de départ du délai de conservation est précisé (date de naissance par exemple). A l'expiration des délais fixés par le tableau intervient leur destruction ou leur versement aux Archives départementales, où ils seront conservés.
Colonne n°3 : Sort final	Les mentions de conservation ou d'élimination sont reportées dans cette colonne et seront interprétées de la façon suivante : C : conservation définitive aux Archives départementales ou au service d'archives de la commune ; D : destruction immédiate sans versement aux Archives ; T : Tri avant versement aux Archives départementales.

URBANISME			
TABLEAU DE TRI ET DE CONSERVATION			
Documents	DUA	Sort final	Observations
PLANIFICATION URBAINE			
Etude préalable.	Jusqu'à approbation	C	
Création : propositions des communes, arrêté préfectoral délimitant le périmètre, avis.	1 an	C	
Concertation, commission locale : compte rendu de réunion publique, communiqué de presse, panneau d'exposition, maquette, bilan.	1 an	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 300-2. <u>Rq.</u> : les supports de communication peuvent faire l'objet d'un tri selon leur intérêt historique et être conservés sous forme de reproduction.
Elaboration : - documents préparatoires : avant-projet, avis des personnes publiques associées et consultées, observations des associations locales agréées, compte rendu de réunion de groupe de travail ; - règlement, documents graphiques, annexes ; - compte rendu du débat d'orientation, délibération arrêtant le projet, document d'urbanisme arrêté.	1 an 1 an 1 an	C C C	
Approbation : bilan de l'enquête publique, document d'urbanisme approuvé.	Validité	C	<u>Rq.</u> : une fois approuvé, le document est transmis au préfet et publié. Pour les documents d'urbanisme intercommunaux, il faut privilégier la conservation de l'exemplaire dans l'EPCI. Il peut alors être éliminé dans les communes membres.
Evolution : révision (même procédure que l'élaboration), modification (délibération, enquête publique, modification simplifiée (délibération, dossier mis à disposition du public), suppression (jugement annulant ou déclarant illégal le document d'urbanisme).	1 an	C	
Déclaration de projet : étude préalable, délibération, enquête publique, dossier d'aménagement, avis de l'autorité environnementale.	10 ans	C	

ACQUISITION IMMOBILIERE			
<i>PREEMPTION</i>			
Droit de préemption urbain et droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial			
Création du périmètre : délibération, plans.	Validité	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 214-1.
Déclaration d'intention d'aliéner :			
- registre ;	5 ans	C	
- formulaire des déclarations d'intention d'aliéner sans suite.	5 ans	D	<u>Justif. DUA</u> : le titulaire du droit de préemption a deux mois pour réagir. Toutefois, la DUA a été étendue à 5 ans pour garder trace des prix pratiqués.
Préemption :			
- registre d'acquisition ;	Validité	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 213-13.
- dossier : déclaration d'intention d'aliéner, notification de préemption, jugement du juge de l'expropriation, acte de rétrocession ;	5 ans	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 213-12. <u>Rq.</u> : si les biens compris dans le périmètre provisoire ne se trouvent plus dans le périmètre définitif (code de l'urbanisme, art. L.212-2-2); ils doivent être rétrocédés.
- réserve foncière, relation avec les établissements publics fonciers locaux : statuts, compte rendu d'assemblée générale, de conseil d'administration et de bureau.	5 ans	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 324-1.
Droits de préemption exercés par des personnes publiques autres que la commune			
Avis de la commune.	5 ans	D	<u>Rq.</u> : il s'agit par exemple, du droit de préemption sur les espaces naturels et agricoles périurbains exercés par le département (code de l'urbanisme, art. L. 143-3).
<i>EXPROPRIATION</i>			
Dossier administratif			<u>Rq.</u> : la phase administrative suit une procédure en huit étapes.
Etape 1 - initiative : support de communication de l'initiateur, compte rendu de débat public.	5 ans	C	<u>Rq.</u> : l'initiative peut venir de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public, etc. La commission nationale du débat public peut organiser un débat public.
Etape 2 - étude d'impact : analyse de l'état initial du site et de son environnement, analyse sur les effets directs et indirects sur l'environnement, etc.	5 ans	C	<u>Rq.</u> : cette étude doit être réalisée si le projet est susceptible d'endommager l'environnement, art. L. 122-1 et R. 122-3.

<p>Etape 3 - enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dossier de l'enquête : notice explicative (objet, site et insertion dans l'environnement du projet), plan de situation, périmètre délimitant les immeubles à exproprier, estimation sommaire des acquisitions à réaliser ; - pièces complémentaires : plan général des travaux, caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, étude d'impact ; - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique ; - publicité : coupures de presse, certificat de publication, avis d'affichage ; - observations du public et de l'initiateur de l'enquête : registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, pétition, compte rendu de visite du commissaire-enquêteur et de réunion publique ; - consultations par le commissaire-enquêteur : avis d'instances extérieures, avis de l'autorité environnementale ; - conclusions sur l'utilité publique : rapport d'enquête, conclusions du commissaire-enquêteur. 	<p>10 ans</p> <p>10 ans</p> <p>10 ans</p> <p>10 ans</p> <p>10 ans</p> <p>10 ans</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>D</p> <p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<p></p> <p><u>Rq.</u> : uniquement dans le cas d'une déclaration d'utilité publique demandée en vue de la réalisation de travaux.</p> <p><u>Rq.</u> : cet arrêté désigne le commissaire-enquêteur, précise l'objet de l'enquête et en fixe la durée et les modalités.</p> <p></p> <p><u>Rq.</u> : avis du service des Domaines, des ministères concernés, du conservatoire du littoral, etc.</p> <p><u>Rq.</u> : les pièces originales sont adressées au préfet. Toutefois, une copie est déposée à la mairie.</p>
<p>Etape 4 - consultations : avis du service des Domaines ou de ministères.</p>	<p>10 ans</p>	<p>C</p>	<p><u>Rq.</u> : étape éventuelle prévue dans certains cas (code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. R. 11-15).</p>
<p>Etape 5 - validation de l'intérêt général du projet : déclaration de projet.</p>	<p>10 ans</p>	<p>C</p>	<p><u>Rq.</u> : si l'expropriation a nécessité une enquête renforcée, la collectivité doit se prononcer sur l'intérêt général du projet par une déclaration de projet (code de l'environnement, art. L. 126-1, code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 11-1-1).</p>
<p>Etape 6 - déclaration d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté préfectoral, interpréfectoral ou ministériel ; - ou décret en Conseil d'Etat ; - document justifiant le caractère d'utilité publique. 	<p>10 ans</p> <p>Validité précisée dans le décret</p> <p>Identique à celle de l'acte de DUP</p>	<p>C</p> <p>C</p> <p>C</p>	<p><u>Rq.</u> : elle doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable (code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 11-5).</p> <p><u>Réf.</u> : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. **R. 11-1.</p> <p><u>Réf.</u> : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. **R. 11-2.</p> <p><u>Réf.</u> : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. **L. 11-1-1, al. 3.</p>

Etape 7 - enquête parcellaire : dossier de l'enquête (plan parcellaire, liste exhaustive des propriétaires concernés), arrêté préfectoral d'ouverture, registre des observations des propriétaires, rapport du commissaire-enquêteur sur le périmètre à exproprier ;	10 ans	C	<u>Réf.</u> : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. R. 11-19 et R. 11-20.
Etape 8 - déclaration de cessibilité du terrain : arrêté de cessibilité du préfet.	Validité	C	<u>Réf.</u> : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment art. R. 11-28.
Dossier judiciaire			
Saisine du juge sur dossier transmis par le préfet (déclaration d'utilité publique, plan des parcelles à exproprier, arrêtés de cessibilité et leur notification, publicité), ordonnance d'expropriation, jugement fixant l'indemnité, notification des offres de la collectivité aux parties expropriées, acte de rétrocession le cas échéant.	10 ans	C	<u>Réf.</u> : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. R. 12-1 à art. R. 12-11 et art. R. 13-1 à art. R. 13-78. <u>Rq.</u> : il peut arriver que la procédure n'aille pas à son terme ; on conservera tout de même le dossier.
URBANISME OPERATIONNEL			
<i>PROJET URBAIN PARTENARIAL ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE</i>			
Convention.	5 ans à c/ de la fin de la convention	C	<u>Réf.</u> : loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement, code de l'urbanisme, L. 332-9 et L. 332-11-3.
Registre des taxes et contributions d'urbanisme.	10 ans	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 332-29 et art. R. 332-41.
<i>ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE</i>			
Etude préalable, notamment étude préalable de sécurité publique.	1 an après approbation	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 111-3-1.
Concertation : panneau de communication, maquette, bilan.	1 an après approbation	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. R. 300-2. <u>Rq.</u> : les supports de communication peuvent faire l'objet d'un tri selon leur intérêt historique et être conservés sous forme de reproduction.
Création : rapport de présentation, plan de situation et de délimitation du périmètre de la zone, document sur le régime de la taxe locale d'équipement et de la taxe d'aménagement, étude d'impact.	1 an après approbation	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 311-2.

Elaboration : - documents préparatoires : avant-projet, avis, avis de l'autorité environnementale, compte rendu de réunion ; - dossier de réalisation : programme des équipements publics, programme global des constructions, modalités de financement, plan d'aménagement de zone (PAZ), registre de contributions, rapports, notes, compte rendu, plans ; - compte rendu de réunion publique, délibération arrêtant le projet, dossier de réalisation arrêté.	1 an après approbation	C	
	1 an après achèvement	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. R. 311-7, sauf registre de contributions, code de l'urbanisme, art. L. 332-29.
	1 an après achèvement	C	
Approbation : bilan de l'enquête publique, dossier de réalisation approuvé.	1 an après achèvement	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. R. 311-8 et R. 311-9.
Dossier de concession avec l'aménageur : procédure de publicité, traité de concession, dossiers d'expropriation et de préemption, cahier des charges, note de conjoncture, comptes rendus, actes de cessions des terrains.	1 an après achèvement	C	<u>Réf.</u> : procédure de publicité, code de l'urbanisme, art. L. 300-4 ; traité de concession, code de l'urbanisme, art. L. 300-5 ; cahier des charges, code de l'urbanisme, art. L. 311-6.
Dossier de construction : dossier de consultation des promoteurs et des architectes, conventions.	1 an après achèvement	C	Cf. instruction DAF/DPACI/RES/2009/018.
Evolution : modification (même procédure que la création), suppression (proposition ou avis de l'initiateur, rapport de présentation, délibération), achèvement (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, actes de cession des terrains).	1 an après achèvement	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. R. 311-12. <u>Rq.</u> : la ZAC est achevée lorsque les travaux d'aménagement et d'équipement sont terminés et que toutes les parcelles sont vendues.
Bilan.	1 an après achèvement	C	
LOTISSEMENT			
- dossier de permis d'aménager ou dossier de déclaration préalable (projet de règlement, programme et plans des travaux d'équipement, projet architectural, paysager et environnemental, étude d'impact, etc.) ; - permis accordé ; - permis refusé et sans suite.	5 ans après achèvement des travaux	C	<u>Réf.</u> : détermination des cas relevant du permis d'aménager ou de la déclaration préalable, code de l'urbanisme, art. L. 442-2 et 442-3 et R.* 421-18.
	1 an après décision	D	<u>Justif. DUA</u> : code de l'urbanisme, art. L. 442-14.

Dossier d'aménagement : - déclaration d'utilité publique, enquête parcellaire, liste des bénéficiaires de lots vendus, tracés de voirie, projets de travaux, plans, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, actes de vente des lots ; - règlement du lotissement, cahier des charges.	5 ans après achèvement des travaux	C	<u>Justif. DUA</u> : code de l'urbanisme, art. L. 442-14.
	Validité	C	
Incorporation des voies, réseaux et espaces verts au domaine public : enquête publique, arrêté, acte notarié ou administratif.	1 an	C	<u>Rq.</u> : ce dossier n'existe que dans le cas des lotissements privés.
Constitution de l'association syndicale (libre ou autorisée) : statuts, compte rendu d'assemblée générale, de conseil d'administration et de bureau.	Existence de l'organisme	C	
AMELIORATION DE L'HABITAT			
Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) : - phase préliminaire : étude, diagnostic, statistiques, compte rendu de réunion ; - programme d'action, convention entre la commune ou le groupement de communes, l'ANAH et l'Etat : périmètre de l'opération (plans), bilan. - montage financier et subvention versée à la commune, subvention de l'Etat aux propriétaires (liste récapitulative, dossiers individuels).	Jusqu'à validation	C	
	10 ans à c/ de la fin de l'opération	C	
	10 ans	D	
Opération de résorption de l'habitat insalubre : dossier d'expropriation, dossier de réhabilitation ou démolition, dossier de relogement des personnes expropriées.	1 an à c/ de la fin de l'opération	C	
Observatoire du logement : bilan qualitatif et quantitatif.	10 ans	C	
PROJETS D'INTERET GENERAL			
Projets d'intérêt général : arrêté préfectoral, notification.	Validité	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 121-9. <u>Justif. DUA</u> : validité de 3 ans à compter de la notification de l'arrêté de qualification d'un PIG, qui peut être renouvelé sans limite de durée (art. R*121-4).

URBANISME REGLEMENTAIRE			
Carnets de récépissés des demandes d'autorisation d'occupations du sol, certificats de situation.	1 an	D	<u>Rq.</u> : les certificats sont des copies demandés par les notaires dans le cadre de la préparation d'un acte de vente.
<i>CERTIFICAT D'URBANISME</i>			
Dossier de certificat : formulaire, plans, photographies, etc.	Validité	D	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. L. 410-1, art. R* 410-1 à R* 410-4 et art. R* 410-17 et R* 410-18. <u>Justif. DUA</u> : validité de 18 mois et prorogations possibles par période d'un an. <u>Rq.</u> : les certificats d'urbanisme exigés par l'ancien article L. 111-5 du code de l'urbanisme en cas de détachement de parcelles d'un terrain bâti, supprimés par la loi SRU du 1er avril 2001, doivent être conservés à l'issue de la DUA.
Registre.	Validité	C	<u>Réf.</u> : code de l'urbanisme, art. R. 410-3.
<i>REGIME DE DECLARATION</i>			<u>Rq.</u> : il s'agit de la déclaration préalable.
Dossier de déclaration : formulaire, plans, photographies, déclaration d'ouverture de chantier, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, procès-verbal d'infraction, arrêté accordant l'autorisation, etc.	5 ou 10 ans pour les dossiers portant sur des ouvrages de production d'énergie renouvelable	D	<u>Justif. DUA</u> : la validité de 3 ans peut être prorogée 1 an deux fois de suite. Dans le cas des travaux touchant les ouvrages de production d'énergie renouvelable, la durée de validité et les prolongations éventuelles ne peuvent dépasser 10 ans (code de l'urbanisme, art. R*. 424-17 et R*. 424-21, modifiés par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée).
Registre.	Validité	C	
<i>REGIME D'AUTORISATION</i>			<u>Rq.</u> : il s'agit du permis d'aménager, du permis de construire et du permis de démolir (code de l'urbanisme, art. L. 421-1 à L. 421-8).
Dossier de permis (formulaire, plans, photographies, déclaration d'ouverture de chantier, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, procès-verbal d'infraction, arrêté accordant l'autorisation, etc.) :			<u>Rq.</u> : les permis figurent sur le même formulaire (sauf le permis de construire d'une maison individuelle).

