

Cadrement juridique de l'agrément

1. Raison d'être de la procédure

La procédure de l'agrément est régie par les articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 à R. 510-15 du code de l'urbanisme.

L'article R. 510-1 du code de l'urbanisme (dans sa version découlant du décret n° 2007-1599 du 12 novembre 2007) dispose que, dans la région d'Île-de-France, est soumise à agrément – sous réserve de certaines exceptions – « *toute opération entreprise par toute personne physique ou morale de droit privé, ou de droit public lorsque le champ d'action de la personne morale relève en majeure partie du secteur concurrentiel, tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement.* ».

La procédure de l'agrément a été créée au milieu des années 1950 avec comme objectif d'orienter les acteurs publics et privés du marché, dans leur choix de localisation de leurs activités économiques, dans le but de favoriser une répartition équilibrée entre les activités et l'habitat. Cette procédure reste indépendante des autres procédures d'urbanismes (ZAC, ZAD,...) et des autres procédures administratives (CDAC, ICPE,...).

L'agrément constitue une autorisation préliminaire nécessaire à la mise en œuvre de certaines opérations immobilières soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux.

Les surfaces soumises à l'agrément s'expriment en surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012.

Le délai d'instruction et de décision est affiché à 3 mois dans l'article R.510-2, au-delà et sans réponse de l'administration, il est réputé accordé.

Le délai de recours est de 2 mois devant le tribunal administratif territorialement compétent. Un recours gracieux ou hiérarchique est également possible sous un délai de 2 mois après notification de la décision.

2. Les décisions et les motivations

L'agrément peut être accordé, refusé ou ajourné. Pour le refus, la décision défavorable et créatrice de droit, la motivation est obligatoire et repose sur la politique d'Aménagement du Territoire et celle de la Ville, fixées au niveau régional. Pour le cas particulier de l'ajournement pour complément d'instruction, une nouvelle décision doit être prise dans les 3 mois et un seul ajournement par demande est possible. Au-delà de ces 3 mois et dans le silence de l'administration, l'agrément est, de nouveau, réputé accordé (art.R510-2 alinéa 6).

Les **dispositions essentielles** de sa base législative, exposées dans l'article L. 510-1, sont les suivantes :

- Elle ouvre, sans distinction ou restriction de territoire, la possibilité de soumettre à agrément de l'autorité administrative les différentes interventions (« opérations ») concernant les locaux affectés à tous les types d'activités (ne relevant pas de l'État ou de son contrôle) et **décide la mise en œuvre de cette procédure dans la région d'Île-de-France** ;
- Elle définit les **critères à prendre en compte pour la décision d'agrément**, à savoir les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville relative notamment au

développement du logement social et de la mixité sociale, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées précédemment ; pour ce qui concerne l'application en Ile-de-France, la référence faite (art. L510-1 § III) au schéma directeur régional (SDRIF) est à cet égard essentielle ;

- Elle prévoit, en outre, que peuvent être conclues avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'aménagement et d'urbanisme des **conventions** définissant les modalités locales du respect des objectifs visés ci-dessus ; l'article R. 510-5 précise qu'à cette fin les conventions, passées pour une durée de trois à cinq ans, comportent notamment des engagements sur les mesures qui seront prises pour assurer l'équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités.

Les **critères à prendre en compte** pour la décision d'agrément (géographie, nature de l'activité économique et nature de l'opération tendant à l'implantation de l'activité) sont cumulatifs et montrent clairement que les enjeux portent prioritairement **sur l'aménagement du territoire et sur la politique de la ville**.

La répartition des compétences entre les différentes autorités est la suivante (article R. 510-2) :

- Lorsqu'une convention a été passée avec la commune ou l'EPCI sur le territoire duquel l'opération est projetée, l'autorité compétente est le **préfet du département** ;
- Dans tous les autres cas, la décision est prise par le **préfet de région**.

NB : A ce jour, aucune convention n'étant en vigueur avec une commune ou un EPCI, les décisions d'agrément sont prises par le préfet de région.

3. Les exemptions et les seuils d'application

Bien que le champ de l'agrément apparaisse comme très général, un certain nombre de **cas de dispenses**, répondant à des situations ou des objectifs particuliers, sont prévus (art. R. 510-6 précisé par la circulaire n°EQUU96 100 91C de 1996) ; ils sont basés notamment sur :

- La **situation géographique** : dans les communes périphériques d'Île-de-France (enjeux ne justifiant pas la procédure d'agrément) et – depuis mai 2007 – dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense (pour certaines opérations seulement) en application du plan gouvernemental de relance du quartier d'affaires ;

Attention : la dispense en ville nouvelle n'a plus cours depuis le 1^{er} janvier 2017.

- La **catégorie de locaux** : sont par exemple dispensées d'agrément les opérations portant sur des locaux commerciaux, restaurants, salles de spectacles cinématographiques, équipements hospitaliers, hôtels, résidences hôtelières,.. Certaines de ces activités font par ailleurs l'objet de réglementations ou de procédures d'approbation particulières ;
- Les **surfaces en cause** : seuil de 1 000 m² pour la construction de locaux à usage technique, scientifique, d'enseignement ou de bureaux, et de 5 000 m² pour la construction de locaux industriels non affectés ou d'entrepôts ; dispense pour les opérations portant sur la reconstruction ou la réhabilitation de bureaux sans extension de surface.

Ces différentes dispenses ont pour but de permettre à l'agrément d'atteindre ses objectifs de régulation sans entraver le développement économique des petites et moyennes entreprises.

On notera, enfin, qu'il reste expressément précisé (article R. 510-4) que les **opérations entreprises par les collectivités locales sur leur territoire pour les besoins de leurs propres services publics** sont exclues du champ de l'agrément.

Tableau récapitulatif des seuils et dispenses

Locaux concernés	Seuils de SP créée ou réhabilitée sur l'unité foncière dans les 12 derniers mois	Locaux dispensés
Bureaux	+ de 1 000 m ²	- démolition-reconstruction ou réhabilitation sans extension de surface - locaux en zone franche urbaine
Entrepôts	+ 5 000 m ²	
Techniques	+ 1 000 m ²	- équipement hospitalier - salles de spectacles cinématographiques
Industrielles	+ 5 000 m ²	- si un industriel est déterminé (R.510-6 2° du CU)
Scientifiques	+ 1 000 m ²	
Locaux d'enseignement	+ 1 000 m ²	- internat à usage scolaire ou résidences universitaires

Exemples d'activités entrant dans le champ de l'agrément :

- activités techniques : atelier de réparation, hall d'exposition, salle de concert, équipement sportif hors équipement public, PME-PMI...
- activités industrielles : chaîne de montage, salle de transformation, cuisines...
- activités scientifiques : laboratoire, banc d'essai...
- enseignement : enseignement privé secondaire non soumis au contrôle de l'État.