



# 1 – Evolutions de l’instruction du droit des sols<sup>1</sup>

## Q INTRODUCTION

L’instruction des autorisations d’urbanisme est une phase d’études techniques qui vise à vérifier la conformité des projets d’urbanisme avec la réglementation en vigueur sur le territoire et à proposer des décisions à l’autorité compétente. L’article 134 de la loi du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a réduit les conditions dans lesquelles l’Etat mettait gratuitement ses services d’instruction à disposition des communes. Ce changement oblige les communes concernées à choisir une nouvelle organisation locale. Plus largement, il incite à la mutualisation des services instructeurs et vise, à plus long terme, à ancrer la compétence en matière d’urbanisme au niveau intercommunal.

## 📍 REPÈRES

Au 1<sup>er</sup> juillet 2015, l’article 134 de la loi ALUR met fin à la mise disposition gratuitement par l’Etat de services d’instruction des autorisations d’urbanisme pour les communes de plus de 10 000 habitants et pour les communes appartenant à des intercommunalités de plus de 10 000 habitants. Pour l’Etat, cette restriction répond à l’impératif de réduction des déficits budgétaires et met un terme à un service pensé à l’origine comme transitoire (accompagnement de la décentralisation de l’urbanisme et du droit des sols).

*Les communes concernées doivent donc créer un service localement ou étendre les compétences d’un service existant.* Elles peuvent adopter différentes stratégies d’organisation en fonction de leur situation : solidarité entre communes, mutualisation de l’instruction au niveau communautaire ou dans un cadre plus large (syndicat du SCoT, etc.). Dans le cadre intercommunal, l’instruction doit être considérée comme un service organisé pour le compte des maires : **il s’agit d’une mutualisation opérationnelle et non d’un transfert de compétences.**

<sup>1</sup> Fiche élaborée grâce à la collaboration de Corinne Creissels, consultante du Cabinet CapTerritoires, spécialisé dans l’accompagnement des collectivités territoriales : [www.capt.fr](http://www.capt.fr) et à la note « L’instruction des autorisations d’urbanisme : les enjeux d’une nouvelle organisation locale », publiée par l’AdCF et l’AMF sur le site de l’AdCF : [www.adcf.fr](http://www.adcf.fr).



S'agissant d'une mutualisation se traduisant par la création (ou l'extension) d'un service commun, les responsabilités réciproques de la communauté et des communes s'organisent sur une base contractuelle. Le service est créé dans son principe par délibération de l'intercommunalité ; une convention est proposée aux différents conseils municipaux qui délibèrent sur son principe et son contenu.

A *minima*, la convention peut notamment préciser : les missions du service instructeur, les modalités de son financement, le partage de responsabilité entre le maire et le service instructeur, la gestion des recours, la formalisation des relations entre un éventuel service urbanisme communal et le service instructeur commun.

Ces conventions sont adaptables, chaque commune pouvant décider du périmètre (types d'autorisation, modalités de financement) et des missions dévolues au service instructeur communautaire. Au-delà de l'instruction au sens strict, le service instructeur peut en effet également être chargé de missions complémentaires telles que l'accueil du public, la veille juridique, le conseil en amont, voire des charges de formation ou la gestion de taxes.

## ✓ À RETENIR

Dans un contexte de restriction budgétaire, l'Etat souhaite redonner aux collectivités le pilotage du droit des sols. Elles devront, par exemple, recevoir les demandes de permis de construire (mais aussi déclarations préalables de travaux, permis de démolir, etc.), vérifier leur conformité aux documents d'urbanisme puis, une fois la construction faite, vérifier que celle-ci correspond bien au permis de construire.

Toutefois, la complexité réside dans le fait que chaque commune pourra toujours être régie par un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle communale alors que le service d'ADS sera mutualisé. Le service devra alors analyser chaque droit communal avant de donner sa décision.

Cette nouvelle organisation locale va obliger les collectivités à questionner :

- les enjeux et le contexte de la réorganisation locale de l'instruction sur les territoires concernés ;
- **La mutualisation possible de l'instruction** : sur quelles motivations pourrait-elle se faire ? Sur quel périmètre ? Quelle serait la relation entre les



## Piloter un projet intercommunal : méthodes et outils



communes et le service instructeur mutualisé ? Quels points seraient abordés par la convention ? Quelle forme prendrait l'organisation du service ?

- Les nouvelles **relations Etat/territoire** sur la question de l'application du droit des sols (ADS) ?

**L'échelle du Plan local d'Urbanisme (PLU)** pour sa réalisation et mise en œuvre : au niveau de l'intercommunalité ou maintient au niveau de la commune (la loi ALUR inscrit une minorité de blocage de 25% des communes représentant au moins 20% de la population pour empêcher le transfert de compétence du PLU au niveau intercommunal) ?