



---

## DROIT DES SOLS

### « L’instruction des autorisations d’urbanisme : les enjeux d’une nouvelle organisation locale »

---

#### UNE ÉTUDE AMF - ADCF

La loi Alur met fin au 1er juillet 2015 à la mise à disposition gratuite des services de l’Etat pour l’instruction des autorisations d’urbanisme dans les communes appartenant à des communautés de plus de 10 000 habitants.

Cette évolution affecte de très nombreux territoires qui doivent rapidement prendre le relai. Les communes concernées doivent s’organiser pour créer localement un service d’instruction ou étendre le périmètre de services préexistants.

L’évolution de ce service de l’Etat, initialement prévu pour une période transitoire lors de la décentralisation de l’urbanisme et du droit des sols en 1983, s’inscrit dans un mouvement engagé depuis près de 10 ans, marquant la volonté de voir les collectivités locales pleinement responsabilisées sur le droit des sols et répondant à l’impératif de réduction du déficit budgétaire, souligné dans le rapport de la Cour des comptes de juillet 2013 qui conseille alors à l’Etat de ne « fournir ce service qu’aux communes et communautés qui le nécessitent ».

420 communautés ont répondu à l’enquête lancée en juin 2014 par voie électronique. Elles attestent dans leur majorité de la prise de conscience par les élus locaux de l’urgence d’agir.

L’enjeu principal pour les territoires concernés est la mise en place d’une organisation nouvelle d’ici juin 2015. L’AMF et l’AdCF, soucieuses de faciliter sa mise en place et de proposer un accompagnement aux collectivités, ont réalisé ensemble au cours de l’année 2014 l’étude « **Instruction des autorisations d’urbanisme, les enjeux d’une nouvelle organisation locale** ».

Les collectivités qui bénéficient jusqu’ici partiellement ou totalement du service de l’État devront innover dans des organisations locales en misant au choix sur une solidarité entre communes, sur une organisation communautaire, sur une instruction mutualisée dans un cadre plus large (syndicat du SCoT...). Aujourd’hui, 23 % des communautés disposent d’un service mutualisé organisé pour le compte des communes membres.

**Cet ouvrage met en lumière un panorama des différentes formes d'organisation de ce service dans leur dimension juridique, organisationnelle et financière.** Pour chaque mode d'organisation envisageable, l'étude propose le cadre juridique correspondant, un canevas de convention commune / service instructeur,...

**« Instruction des autorisations d'urbanisme – les enjeux d'une nouvelle organisation locale » propose un éclairage sur :**

> *les enjeux et contexte de la réorganisation locale de l'instruction* : il s'agit dans cette partie à la fois de rappeler les grands principes qui régissent le champ de l'instruction et d'explicitier les liens entre les différentes compétences en urbanisme. Il s'agit également de rappeler le contexte du désengagement progressif de l'Etat.

> *la mutualisation de l'instruction* :

- *quelles motivations ?* Cette partie, se fondant principalement sur les résultats de l'enquête, montre ce qui a conduit les communautés à créer un service mutualisé.
- *quel(s) périmètres ?* Cette partie identifie les périmètres qui peuvent être retenus pour la création de ces services, dans les limites de ce qu'autorise le code de l'urbanisme, en fonction des spécificités du territoire et des arbitrages politiques des élus.
- *quelle relation communes/service instructeur mutualisé ?* Cette partie évoque principalement les liens entre le service d'instruction et la commune, compétente pour délivrer les autorisations de construire. Elle propose notamment le canevas de la convention qui doit être signée entre les deux parties.
- *quelle organisation de service ?* Cette partie, très pratique, identifie l'organisation concrète des services d'instruction, leur taille et leur coût, la place dans les organigrammes...

> *les nouvelles relations Etat – territoires* : la dernière partie fait état du rôle que souhaite jouer l'Etat aux côtés des territoires en matière d'ADS, sur le fondement d'une instruction du gouvernement du 3 septembre 2014.

## **Droit des sols post-ALUR – quelques chiffres**

> Aujourd'hui près de **20%** des communautés disposent d'un service mutualisé d'instruction

> Demain, l'AMF et l'AdCF estiment à **plus de 350** le nombre de services intercommunaux à créer (en moins d'un an)

> Au sein des territoires, un Etat qui laisse la main dans des proportions disparates d'un territoire à l'autre : **98% des autorisations qui passent de l'Etat à la charge des collectivités dans la région Pays de la Loire, 77% en Bretagne, moins de 2% en Lozère**

> L'Etat conserverait, en juillet 2015, **40%** du volume d'autorisations qu'il instruisait auparavant

## **Extrait article I.422-8 du code de l'urbanisme (modifié par l'article 134 de la loi Alur)**

« Lorsque la commune comprend moins de 10 000 habitants et ne fait pas partie d'un EPCI regroupant 10000 habitants ou plus, ou lorsque l'EPCI compétent regroupe des communes dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'État pour l'étude technique de celles des demandes de permis ou des déclarations préalables qui lui paraissent justifier l'assistance technique de ces services.

Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie. En outre, une assistance juridique et technique ponctuelle peut être gratuitement apportée par les services déconcentrés de l'État pour l'instruction des demandes de permis, à toutes les communes et EPCI compétents. »

**Cette étude est en accès réservé aux adhérents de l'AdCF et de l'AMF jusqu'à mi-octobre.**

Exemplaires presse sur demande auprès de :

AdCF – Sandrine Guirado

[s.guirado@adcf.asso.fr](mailto:s.guirado@adcf.asso.fr)

AMF – Marie-Hélène Galin

[marie-helene.galin@amf.asso.fr](mailto:marie-helene.galin@amf.asso.fr)