

Conséquences de la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

La fin de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'urbanisme des communes compétentes comprises dans un EPCI de plus de 10 000 habitants

1- La loi ALUR et l'autorité en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR prévoit des évolutions significatives sur différents domaines du logement mais aussi sur l'instruction du droit des sols.

Trente ans après les premières lois de décentralisation, l'État revoit la configuration de son rôle en matière d'instruction du droit des sols en tirant les conséquences de la montée en puissance de l'intercommunalité et de la nécessaire priorisation de son intervention auprès des collectivités de petite taille.

L'article 134 de la loi ALUR réserve donc la mise à disposition des services de l'État pour l'application du droit des sols aux seules communes appartenant à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui comptent moins de 10 000 habitants ou aux EPCI compétents de moins de 10 000 habitants.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1er juillet 2015.

Cette réforme se complète par l'exercice de la compétence obligatoire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme des communes qui se dotent d'une carte communale à compter du 27 mars 2014.

Par ailleurs, toutes les communes disposant déjà d'une carte communale et n'ayant pas encore pris la compétence : « délivrance des actes d'urbanisme au nom de la commune » deviendront automatiquement compétentes à compter du 1er janvier 2017.

Il reviendra donc au Maire, autorité compétente pour délivrer les actes au nom de la commune, faisant partie d'un EPCI de plus de 10 000 habitants de charger ses services de l'instruction des actes d'urbanisme ou d'en charger les services d'une autre collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités (EPCI,...).

Dès maintenant, les collectivités concernées par les échéances des 1^{er} juillet 2015 et 1^{er} janvier 2017 doivent les préparer en évaluant notamment avec leur intercommunalité, l'intérêt de mutualiser la mission d'instruction.

A titre indicatif, dans les services instructeurs de l'État, dans le département du Loiret, un agent instruit chaque année environ 400 actes d'urbanisme, non compris les certificats d'urbanisme de simple information (CU a).

Conséquences de la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Il convient de rappeler que la compétence pour délivrer les actes d'urbanisme reste de la compétence du Maire même si celui ci peut toujours la déléguer à l'EPCI.

138 communes dans le département seront concernées dès la première échéance de juillet 2015 et, au total, environ 173 à l'échéance de janvier 2017.

D'ici le 1er juillet 2015, les services de l'État accompagneront les collectivités et EPCI qui le souhaiteront afin de les aider à prévoir leur organisation future.

A la demande des collectivités, des conventions de transition peuvent être signées avec les services de l'État pour formaliser dans la phase transitoire, les modalités d'accompagnement de la structure appelée à instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Ces conventions ne peuvent pas avoir pour objet la poursuite de l'instruction par les services de l'État après le 1er juillet 2015.



2- Les modalités de mise en œuvre d'un service mutualisé

L'EPCI doit être habilité à organiser cette instruction mutualisée des autorisations d'urbanisme et à conventionner avec les communes dans ce domaine. Les statuts seront complétés en ce sens.

Cette modification statutaire est encadrée par l'article L.5211-20 du code général des collectivités territoriales.

C'est sur une base contractuelle que doivent s'organiser les rapports entre la commune et l'EPCI, selon une convention qui peut être adaptée à chaque commune, notamment pour définir les actes pris en charge, la nature des prestations, les modalités de transmission des demandes, et éventuellement le montant de la participation financière éventuelle de la commune.

3- La loi ALUR et les missions qui continuent de relever des services de l'État

Conséquences de la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Les missions réglementaires :

- l'instruction des actes des communes comprises dans un EPCI de moins de 10 000 habitants (en l'absence de reprise de l'instruction) ;
- l'instruction des actes des communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme et soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- l'instruction jusqu'au 1er janvier 2017 des actes des communes non compétentes couvertes par une carte communale, y compris les communes situées dans un EPCI de plus de 10 000 habitants qui n'auraient pas délibéré pour prendre la compétence avant cette date ;
- les actes qui relèvent de la compétence de l'État énumérés à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme (travaux de l'État ou de ses établissements publics, éoliennes, ouvrages de production, de transport ou de distribution d'énergie,...) ;
- la production de l'avis conforme du Préfet prévu par les textes ;
- la gestion de la fiscalité de l'urbanisme, y compris pour les autorisations instruites et délivrées par les communes autonomes ;
- la mise en œuvre de la police de l'urbanisme et la supervision de celle assurée par les collectivités locales.

Ces missions sont distinctes de la mission de contrôle de légalité assurée par la préfecture.

Les missions d'expertise et d'animation :

- le conseil amont et l'expertise sur projets ou situations complexes, notamment pour faciliter l'émergence des projets ;
- l'animation et l'information du réseau local du droit des sols (État, élus et instructeurs des collectivités) mais aussi du réseau local des professionnels.
- Cette mission se traduit par l'organisation régulière de « clubs ADS » permettant une diffusion homogène et partagée de la doctrine au niveau départemental ;
- la veille juridique et jurisprudentielle.

Références : art 134 de la loi ALUR et art L 422-1 et L 422-8 du code de l'urbanisme.