

L'organisation de l'instruction des actes d'urbanisme



Organisation ADS : les acteurs

L'autorité compétente :

La personne morale qui délivre les autorisations / les refus et qui endosse la responsabilité de l'acte :

- ▶ Le maire au nom de la commune ou de l'État,
- ▶ Le préfet au nom de l'État
- ▶ le président de l'EPCI si les communes ont transféré la compétence

Le pétitionnaire :

La personne physique ou morale qui veut réaliser le projet (maître d'ouvrage) :

- ▶ Un particulier,
- ▶ Une société,
- ▶ Une collectivité, un État ...

Peut/doit avoir recours à un architecte (maître d'œuvre)

Le service instructeur :

Il intervient pour le compte de l'autorité compétente

- ▶ Un service spécialisé de la collectivité ou d'une autre collectivité **mais pas un bureau privé !**



Le contrôle de légalité
Préfecture

L'autorisation des droits des sols

Un acte sensible pour les administrés :

- un projet de vie
- un enjeu économique
- un besoin d'équité

Un acte générateur de droit à traiter dans un délai précis :

- les actes deviennent tacites après un certain délai selon les types d'actes
- une autorisation erronée entraîne des droits et éventuellement un préjudice

Un acte complexe :

- le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme ne sont pas toujours d'une utilisation aisée.
- la prise en compte d'autres textes ou notions (paysage, architecture, agriculture, ...)

Mais une conclusion binaire : oui ou non

→ **existence d'un nombre important de contentieux**

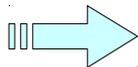


Organisation ADS : les solutions

Les services qui peuvent faire de l'instruction ADS

La commune peut instruire les dossiers ADS ou faire appel à un prestataire de service énuméré limitativement par la loi :

- les services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités ;
- les services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités ;
- une agence départementale ;
- les services de l'Etat, lorsque la commune fait partie d'un EPCI de moins de 10 000 habitants ;



Dans tous les cas, lorsque la décision est prise au nom de la commune, l'instruction est effectuée au nom et sous l'autorité du maire

Organisation ADS : les solutions

Organisation du service du droits des sols

Dans tous les cas, il est nécessaire de disposer :

- d'un dispositif d'accueil du public de préférence distinct des instructeurs
- d'instructeurs spécialisés bien formés
 - formation initiale lourde indispensable avec compagnonnage
 - formation continue
 - privilégier des agents spécialisés à des agents plus polyvalents (besoin d'une pratique régulière et de traiter un volume minimal de dossiers)

Il est préférable de placer les instructeurs dans un cadre adapté :

- avoir un responsable de service en mesure de vérifier l'instruction, d'aborder les cas les plus complexes
- disposer d'un groupe suffisant d'instructeurs permettant d'assurer la continuité de la mission en cas d'absence ou de mutation
- éviter les instructeurs isolés

Le dimensionnement du service doit être adapté à la charge de travail :

A titre d'exemple les services de l'État prévoit :

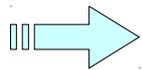
- **1ETP => 300 dossiers environ (les dossiers sont pondérés avec 0,2Cua + 0,40 Cub + 0,7DP + 1,2PA + 1PC + 0,8PD)**

Hors service accueil du public et contentieux.

Organisation ADS : les différentes interventions

Les activités :

- ▶ Accueil physique : information, remise imprimés, conseil, ...
- ▶ Accueil téléphonique : renseignements, conseils, réclamations,...
- ▶ Instruction des dossiers – consultation des services
- ▶ Proposition des actes à la signature de l'autorité compétente
- ▶ Traitement des recours et suivi contentieux
- ▶ Archivage
- ▶ Transmettre la partie fiscalité de l'urbanisme à la DDT
- ▶ Police de l'urbanisme



En cas de service non intégré à la commune : définir les rôles respectifs de la commune et de son service instructeur par une convention

Organisation ADS : cas d'une convention

CONVENTION – CONTRAT CADRE TYPE

Déterminer les attendus réciproques entre commune et service instructeur

► Champ d'application (quels types d'actes, sur quelle période ...)

► **Responsabilités et tâches du maire :**

- Phase dépôt

- . Accueil : information, remise imprimés..
- . Enregistrement des dossiers et délivrance des récépissés aux pétitionnaires,
- . Transmission exemplaire au préfet si besoin,
- . Consultation ABF,
- . Transmission au contrôle légalité,

- Phase instruction

- . Transmission des dossiers au service instructeur (SI) sous 8 jours,
- . Production et transmission avis Maire (desserte, réseaux publics, ...)
- . Notification de la liste des pièces manquantes et les délais d'instruction,
- . Information de la décision au SI.

- Phase notification décision

- . Notifie avec AR la décision au pétitionnaire, avec copie au SI,
- . Informe le SI du retour AR,
- . Transmet au contrôle de légalité, à la DDT (fiscalité), à la DREAL (statistiques)
- . Assure la publicité, l'affichage en mairie...

- Phase opérationnelle

- . Réception de la DOC et DAACT et transmission au SI
- . Police de l'urbanisme

Organisation ADS : cas d'une convention

► Rôle possible du service instructeur (de l' EPCI par ex)

Il agit sous l'autorité, le contrôle et la responsabilité du maire de la commune pour lequel il intervient

- Phase instruction

- . Examine la recevabilité et la complétude de la demande,
- . Détermine le délai d'instruction et propose courriers au maire,
- . Examine le dossier sur le plan technique au regard des règles d'urbanisme,
- . Consulte les services gestionnaires, les personnes publiques et les commissions,
- . Renseigne le pétitionnaire.

- Phase décision

- . Rédige le projet de décision et le transmet au maire,

- Phase post décision

- . Après DAACT, vérifie la conformité des travaux soumis au récolement
- . Propose au maire les attestations de non opposition à DAACT ou courrier de mise en demeure de respect l'autorisation ou de déposer un modificatif.
- . Assiste juridiquement la commune.

Nota Bene :

Chaque tâche/mission est assortie d'un délai qui est soit déterminé par le code de l'urbanisme (art R 423-1 et suivants) soit concerté.

Organisation ADS : cas d'une convention

► La convention définit également :

- La répartition des tâches faite à la discrétion des partenaires :

Par exemple : l'accueil physique et/ou téléphonique, les informations aux pétitionnaires, la mise à disposition des imprimés CERFA.....la transmission des dossiers fiscaux et les statistiques ...

- Les délégations de signatures

- les modalités d'archivages des dossiers et des actes

- . En mairie avec mise à disposition du public,
- . Pendant 10 ans chez le service instructeur.

- les modalités d'instruction des recours

- . Réception en mairie,
- . Assistance du SI en fonction du type de recours gracieux/contentieux,
- . Intervention juridique éventuelle...

- les conditions financières de la mise à disposition

- la durée du contrat et les modalités de modification, résiliation du contrat

- Les juridictions compétentes si litige / exécution du contrat

L'évolution de l'organisation de l'instruction ADS

Initialement sous le contrôle de l'État, elle a évolué à la suite de plusieurs évolutions législatives :

- Transfert de la compétence aux collectivités lors des premières lois de décentralisation, il y a 30 ans
- 2005 : Obligation pour les communes de plus de 10 000 habitants de reprendre l'instruction
- 2015 : les services de l'État ne sont plus mis à disposition pour les communes compétentes appartenant à des EPCI de plus de 10 000 habitants

Organisation actuelle dans le Tarn

- 7 communes autonomes
- 107 communes font appel à un service en EPCI
- 12 communes font appel à un service d'une autre commune ou mutualisé
- 194 communes instruites par les services de l'État / DDT

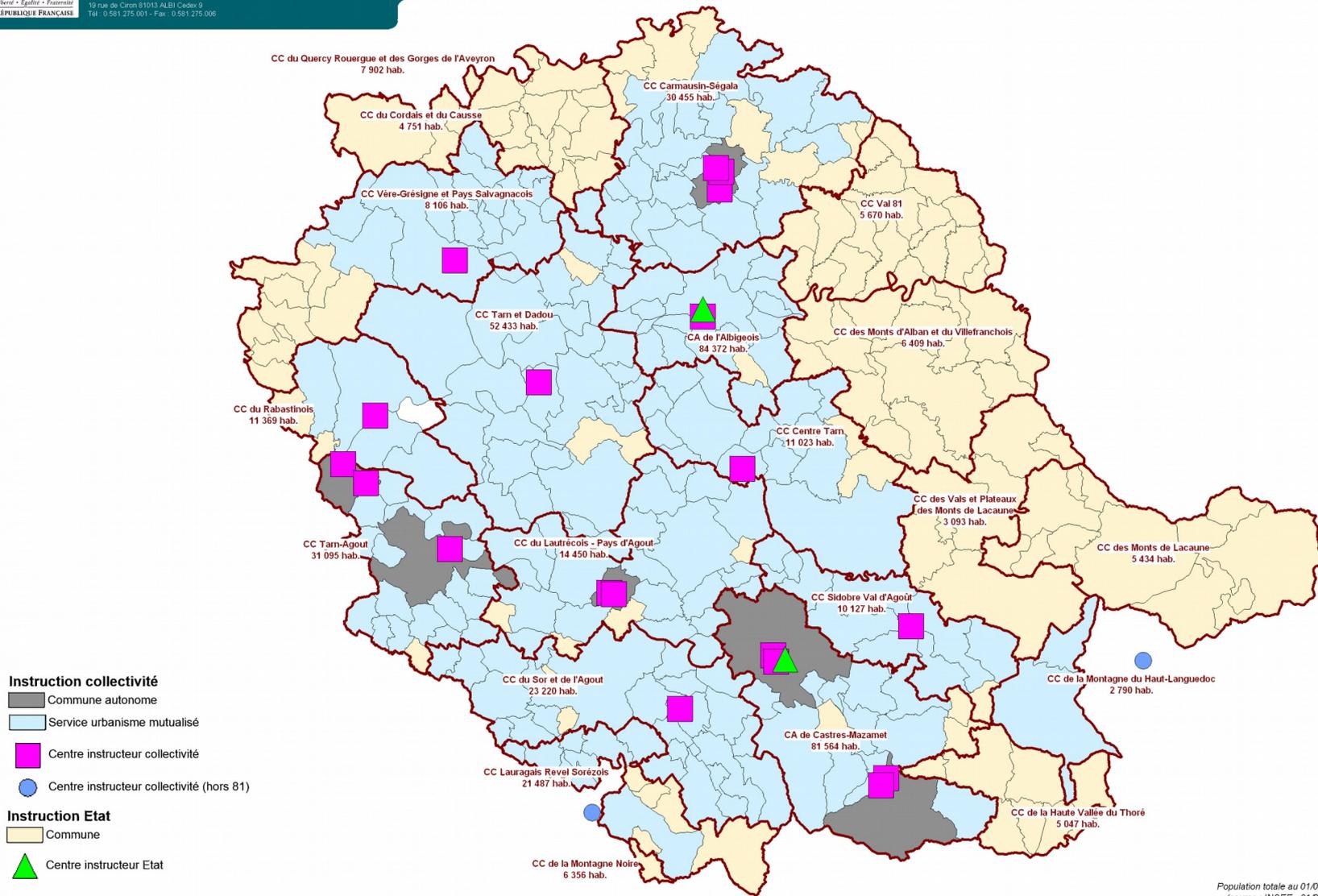
Organisation ADS : les centres d'instruction actuels



Direction Départementale des Territoires du Tarn

19 rue de Ciron 81013 ALBI Cedex 9
Tél : 0 581 275 001 - Fax : 0 581 275 006

Les centres d'instruction du droit des sols au 01/12/2016



Population totale au 01/01/2013
(source : INSEE - 01/2016)

Organisation ADS : les prochaines évolutions (loi Notre)

Le nouveau SDCI conduit certaines EPCI à franchir le seuil de population de 10 000 hab :

Fusion de deux EPCI - nouvel EPCI moins de 10 000 hab:

La DDT peut être mise à disposition des communes dotées d'un DU

Fusion de deux EPCI dont l'un dépasse le seuil de 10 000 hab :

Les communes dotées d'un DU deviennent compétentes :

**FIN de la mise à disposition DDT
Conventions MAD résiliées de droit
le 1^{er} janvier 2017 (art 134 loi ALUR)**

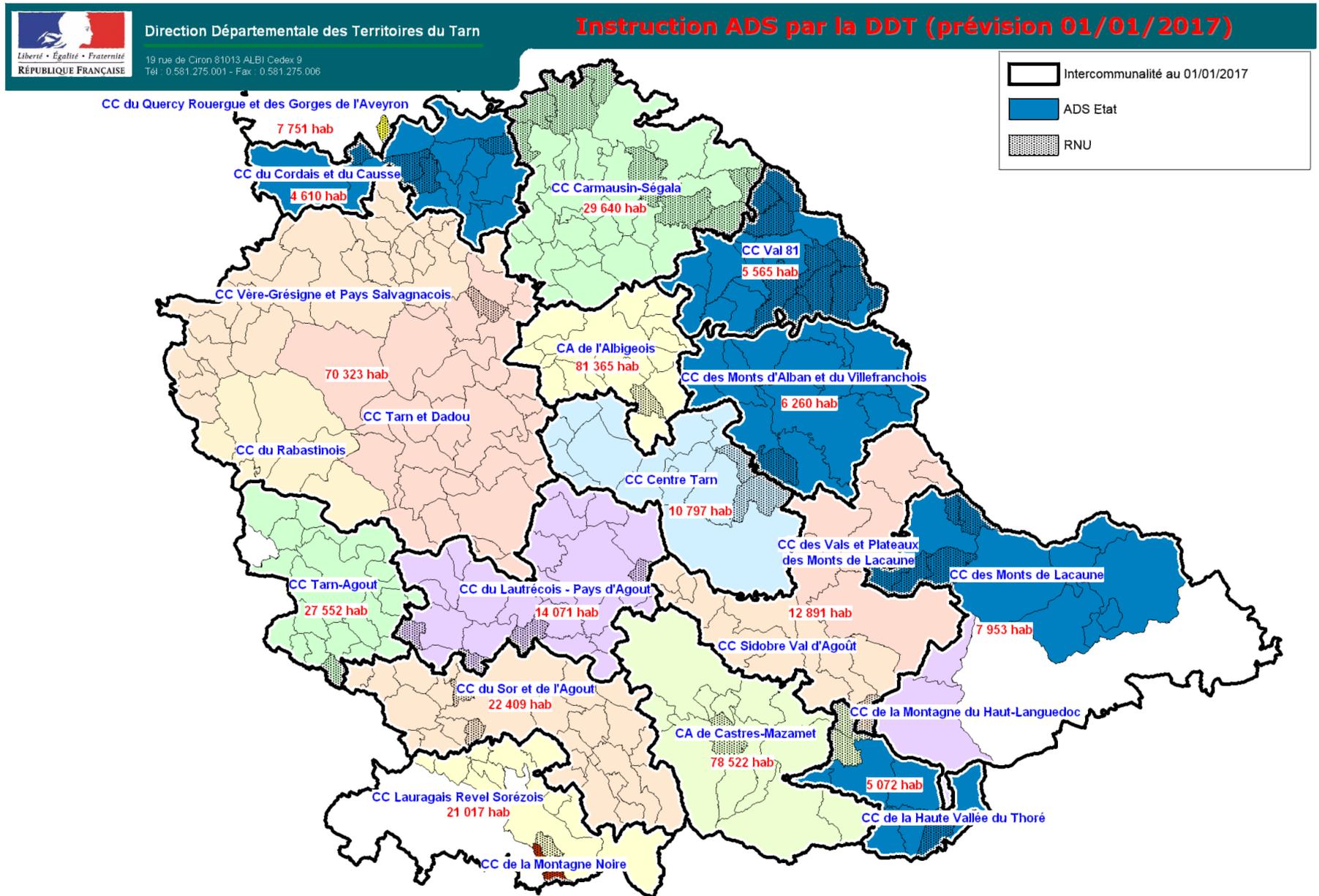
Fusion de plusieurs EPCI de moins de 10 000 hab qui entraîne le dépassement du seuil de 10 000 hab :

Les communes dotées d'un DU deviennent compétentes :

**FIN de la mise à disposition DDT
Conventions MAD résiliées de droit
Au plus tard le 1^{er} janvier 2018
(art 134 loi ALUR)**

Organisation ADS : les prochaines évolutions (loi Notre)

Conséquence du nouveau SDCI :



Organisation ADS : les prochaines évolutions (LOI ALUR)

Caducité des POS (Art L174-1 du code urba) : fin des POS au 1^{er} janvier 2016 et retour au RNU avec avis conforme sauf dérogations :

Prescription d'un PLU avant le 31/12/2015 :

Le PLU doit être approuvé d'ici le 27 mars 2017 sinon application du RNU jusqu'à l'approbation PLU

Prescription d'un PLUI avant le 31/12/2015

Deux conditions cumulatives :

- Le débat sur les orientations PADD doit avoir lieu avant le 27 mars 2017
- Le PLUI doit être approuvé avant le 31 décembre 2019

Si une des conditions n'est pas respectée
**retour au RNU - constructibilité limitée
instruction CL **et** avis conforme préfet**

Les conséquences des lois NOTRE et ALUR

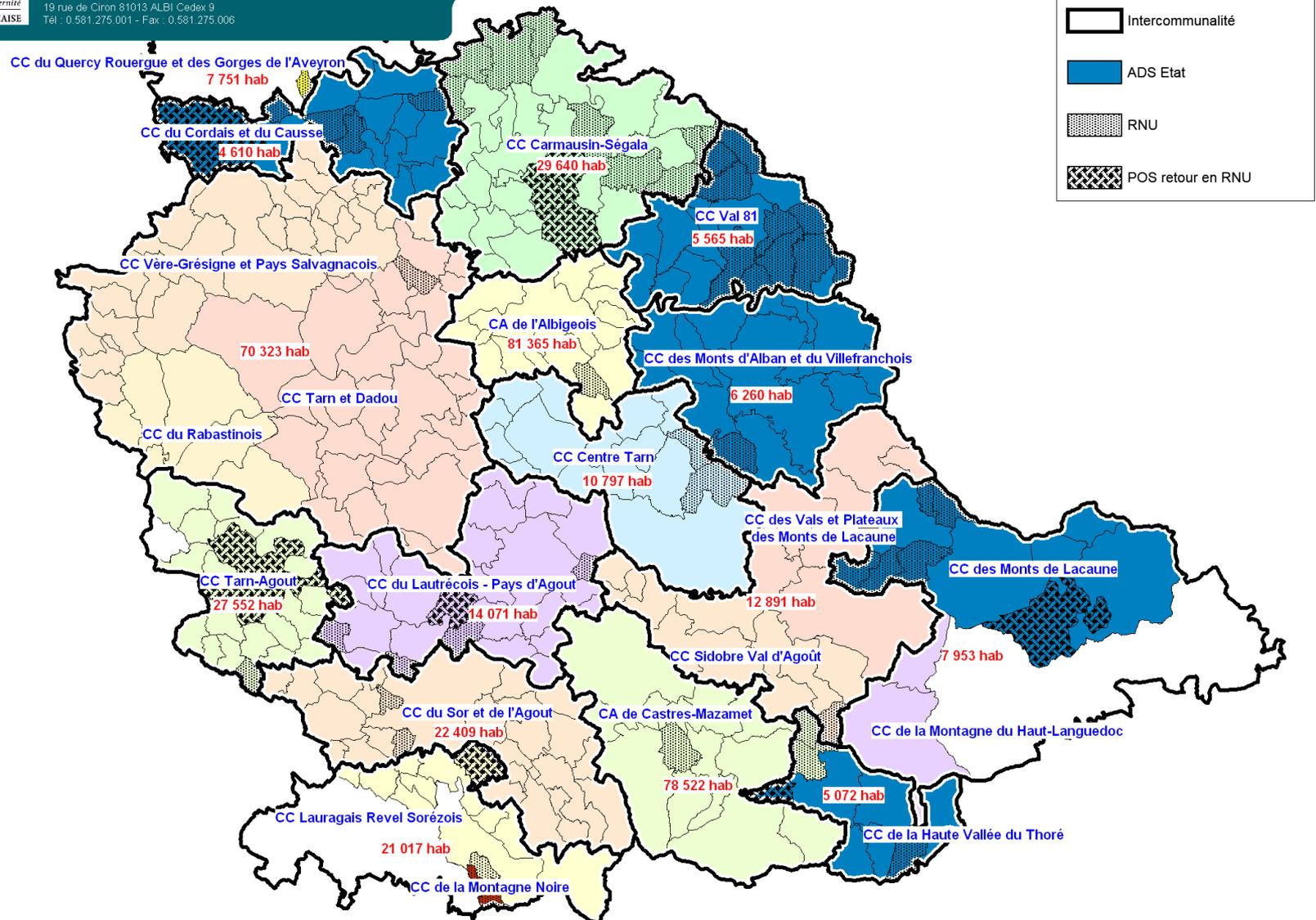
Le nouveau SDCI



Direction Départementale des Territoires du Tarn

19 rue de Ciron 81013 ALBI Cedex 9
Tél : 0 581 275 001 - Fax : 0 581 275 006

Instruction ADS par la DDT (prévision 29/03/2017)





**Avez vous des
questions ?**