

URBANISME

APPLICATION DU DROIT DU SOL (ADS)

DDT

La Loi ALUR modifie la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme et les conditions à partir desquelles les services de l'État ne peuvent plus être mis à disposition des collectivités compétentes. Les communes sont compétentes lorsqu'elles sont dotées d'un POS, d'un PLU. Cette compétence d'office est élargie aux collectivités ayant approuvé une carte communale après la parution de la Loi ALUR. À compter du 1er janvier 2017, toutes les communes dotées d'une carte communale sont compétentes.

Dès le 1er juillet 2015, les communes compétentes appartenant à un EPCI > 10 000 habitants ou les EPCI compétents > 10000 habitants ne pourront plus bénéficier de la mise à disposition des services de l'État. Une convention de transition pourra être établie pour définir les modalités d'accompagnement des services de l'État.

Par ailleurs, la Loi ALUR renforce la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace : les coefficients d'emprise au sol et les superficies minimales de terrain sont supprimés, les constructions existantes situées en zone Agricole ou en zone Naturelle ne peuvent faire l'objet que d'adaptation ou de réfection..

◆ Éléments de cadrage :

L'appui aux collectivités compétentes dans le cadre de la mise à disposition des services de l'État doit être justement calibré car toutes les collectivités n'ont pas les mêmes attentes ni les mêmes besoins.

En Dordogne, la filière ADS s'est réorganisée en vue d'une reconcentration progressive de l'instruction des actes à Périgueux actuellement répartie entre les services territoriaux de Bergerac, Sarlat et Saint Astier. Une animation de l'ensemble de la filière du département est assurée tant auprès des instructeurs État que des instructeurs des collectivités, des secrétariats de mairies, de l'ordre des architectes, géomètres, chambre des notaires...)

Le périmètre d'intervention est en pleine évolution du fait du transfert aux collectivités de la compétence ADS (collectivités dotée d'un document d'urbanisme (PLU ou CC) appartenant à une intercommunalité > 10000 habitants).

Sur les 557 communes du département :

- En 2013 : 66 communes autonomes (instruisent leurs PC elles-mêmes)
- En 2014 : 176 communes (CAB, BDP, CC Sarlat, CC Ribérac – Verteillac)
- En 2015/2016 : 373 communes (EPCI > 10 000 habitants) devraient exercer pleinement leurs compétences.

Actuellement, 112 communes compétentes bénéficient de l'instruction gratuite de leurs autorisations d'urbanisme par les services de l'État dans le cadre des conventions de mise à disposition (art L422-2 du CU). Cette mise à disposition gratuite des services instructeurs de l'État cessera au 1er juillet 2015 (PLU) ou au 1er janv 2017 au plus tard pour les cartes communales, pour les communes appartenant à un EPCI > 10 000habitants).

Des conventions de transition pourront être conclues pour favoriser la montée en compétence des intercommunalités.

◆ Le rôle de la collectivité :

Lorsque les communes sont dotées d'un document d'urbanisme, c'est le maire qui délivre les autorisations au nom de la commune sauf dans un nombre limité de cas où l'autorité de l'État reste compétente (exemple : ouvrages de production d'énergie, projet pour le compte de l'État, de la Région ou du Département, ...)

Le Maire peut déléguer sa compétence au Président de l'EPCI. Cette délégation n'est ni obligatoire ni définitive et doit être confirmée en cas de changement du conseil municipal ou de désignation d'un nouveau président. La commune reste guichet unique pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'EPCI, l'instruction est faite au nom et sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI.

Dans ces cas, l'autorité compétente peut charger des actes d'instruction : les services de la commune, 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 ou enfin les services de la DDT pour les communes compétentes n'appartenant pas à un EPCI > 10 000 habitants ou les EPCI compétents < 10 000 habitants.

Pour les communes et EPCI ne pouvant plus bénéficier de la convention de mise à disposition des services de l'État, la DDT peut apporter une assistance juridique et technique ponctuelle pour l'instruction des demandes de permis.

◆ Contact DDT :

DDT – Service Urbanisme, Habitat et Constructions/pôle ADS :

- Serge SOLEILHAVOUP, chef de service : 0553 03 67 68
- Valérie BOUSQUET, chef ADS : 05 53 03 67 72
- Philippe LAGORCE, responsable ADS : 05 53 45 56 68
- Joëlle DRAPEYROUX, responsable cellule fiscalité de l'urbanisme : 05 53 03 67 73
