

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/DU4 n° 2005-47 du 28 juillet 2005 relative à la décentralisation des autorisations et actes relatifs à l'occupation et à l'utilisation du sol

NOR : EQUU0510234C

Références : article L. 421-2-6 du code de l'urbanisme.

Mots clés : décentralisation, droit du sol, urbanisme.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à ANPEEC, BAJ, centre scientifique et technique du bâtiment.

L'article 67 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, modifié par l'article 103 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, marque une nouvelle étape en matière de décentralisation dans le domaine de l'urbanisme. Vingt ans après la loi du 7 juillet 1983 qui a donné aux communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) la compétence pour délivrer les permis de construire, les nouvelles dispositions législatives prévoient de réserver la mise à disposition gratuite des services des DDE pour l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols aux communes comprenant moins de 10 000 habitants ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents de moins de 20 000 habitants.

La présente circulaire a pour objet d'apporter des précisions sur la mise en œuvre de la nouvelle rédaction de l'article L. 421-2-6 du code de l'urbanisme, issue de l'article 67 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et modifié par l'article 103 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Rappel de l'article L. 421-2-6 du code de l'urbanisme :

« Le maire d'une commune de moins de 10 000 habitants ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent de moins de 20 000 habitants peut disposer gratuitement, et en tant que de besoin, des services déconcentrés de l'Etat pour effectuer l'étude technique de celles des demandes de permis de construire sur lesquelles il a compétence pour l'instruction et la décision et 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 permanente 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.

Lorsque les demandes de permis de construire sont instruites par une commune ou par un établissement public, les services déconcentrés de l'Etat peuvent leur apporter gratuitement une assistance juridique et technique ponctuelle. »

1. Les communes et EPCI concernés

1.1. Les communes

Les communes concernées sont celles compétentes pour délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols. Ce sont celles qui sont dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols approuvé ou d'une carte communale lorsque le conseil municipal a décidé de se saisir de la compétence pour délivrer les permis de construire.

Lorsque le document d'urbanisme est annulé alors que le transfert a eu lieu, cette annulation ne remet pas en cause le transfert de compétence qui est définitif (2^e alinéa de l'article L. 421-2-1).

Les communes qui ne sont pas compétentes pour délivrer les autorisations et actes d'urbanisme ne sont pas concernées par ces dispositions quelle que soit leur population. Il s'agit de celles n'ayant jamais eu de POS depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 juillet 1983, ni de PLU ou celles qui, disposant d'une carte communale, n'ont pas souhaité prendre la compétence pour délivrer les actes.

1.2. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

Les EPCI concernés sont ceux auxquels les communes ont délégué la compétence pour délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation et à l'utilisation du sol. L'article L. 421-2-1 dispose que « lorsqu'une commune fait partie d'un EPCI, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'EPCI au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être prononcée dans les mêmes formes après chaque

renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public ».

Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la taille des communes membres d'un tel EPCI. On notera que lorsqu'une commune a, en application de l'article R. 490-2, confié l'instruction des actes à un EPCI, sans qu'il y ait délégation de compétence, alors l'EPCI, même s'il compte moins de 20 000 habitants, ne peut demander la mise à disposition gratuite des services de l'Etat.

1.3. Définition du seuil de population

La population à prendre en compte est la population municipale du dernier recensement INSEE connu. La population municipale, qui sert à établir les listes électorales et à déterminer les seuils pour les élections présente l'avantage d'être simple à déterminer et est la plus favorable pour les communes soumises à l'obligation d'assurer l'instruction des actes d'urbanisme.

S'agissant des EPCI, il convient de prendre la population couverte par l'EPCI et non celle de la ou des communes qui lui ont transféré la compétence.

2. Les effets de la mesure et ses modalités de mise en œuvre

2.1. Fin de la mise à disposition

Le 1^{er} janvier 2006, les conventions de mise à disposition gratuite des DDE sont résiliées de plein droit. Cependant se pose la question des dossiers en cours d'instruction. Une mise en place concertée du transfert des dossiers doit permettre de trouver une réponse satisfaisante. En l'absence d'une solution négociée, il convient de raisonner par analogie avec l'article L. 421-2-8 qui prévoit que les dossiers sont instruits selon le mode en vigueur à la date de leur dépôt lorsqu'il y a changement de compétence en cours d'instruction, même si, dans ce cas, il ne s'agit que d'un changement de modalités d'instruction et non d'un changement de compétence. En d'autres termes, les DDE devront instruire toutes les demandes déposées avant le 1^{er} janvier 2006, sauf si la commune ou l'établissement public compétent décide :

- soit de prendre en charge l'instruction à une date anticipée ;
- soit de prendre en charge tout ou partie des demandes en cours d'instruction déposées avant le 1^{er} janvier 2006.

2.2. Obligations statistiques et fiscales

Les articles L. 1614-7 et R. 1614-16 à R. 1614-20 du code général des collectivités territoriales font obligation aux communes de transmettre les données relatives à la construction neuve à l'Etat. Les communes doivent veiller à une bonne alimentation régulière des bases de données. C'est pourquoi vous devez appeler l'attention des communes sur ces obligations.

En ce qui concerne la fiscalité, la liquidation des impôts n'étant pas décentralisée, elle relève dans toutes les communes des prérogatives de l'Etat. Néanmoins, en application de l'article R. 424-1, il est possible de déconcentrer la décision à la commune ou à l'EPCI compétent pour délivrer les permis de construire. Dans ce cas, la mission est exercée au nom de l'Etat, mais les communes qui prennent en charge l'instruction des autorisations et actes d'urbanisme doivent être encouragées à en assurer l'exercice.

2.3. Assistance juridique et technique ponctuelle

L'article L. 421-2-6 prévoit que les communes qui ne bénéficient pas de la mise à disposition des services de l'Etat peuvent bénéficier d'une assistance juridique et technique ponctuelle.

Il s'agit, à la demande des communes, et selon des modalités à définir avec elles, d'apporter des conseils sur des dossiers qui nécessitent une expertise particulière notamment juridique. Entrent également dans ce cadre des interventions possibles des architectes et paysagistes conseil.

2.4. Mise à disposition payante des DDE

Si elle n'est pas interdite par la loi, une mise à disposition payante des DDE pour effectuer l'instruction des actes d'application du droit du sol à partir du 1^{er} janvier 2006 ne répond manifestement pas à l'esprit de la loi. Si vous étiez saisi d'une telle demande par une commune de plus de 10 000 habitants, il vous appartiendrait d'estimer si les circonstances justifient qu'une suite favorable puisse y être donnée, à titre transitoire pour une durée limitée. Les modalités de mise en œuvre et de rémunération d'une telle prestation sont identiques à celles relatives aux prestations d'ingénierie publique.

3. L'accompagnement des communes

Les délais qui s'écouleront avant l'échéance du 1^{er} janvier 2006 doivent permettre de préparer le transfert de l'instruction des actes d'urbanisme dans des conditions satisfaisantes en concertation étroite avec les communes. Les modalités pratiques sont à envisager dans une démarche permettant de définir les modalités de transfert sous tous ses aspects.

La DDE pourra notamment proposer aux communes concernées de reprendre l'instruction de façon progressive, c'est-à-dire une reprise partielle en 2005 avant la reprise totale au 1^{er} janvier 2006.

Mais, dans ce délai de mise en œuvre du transfert, les DDE doivent être attentives à ce que les communes qui ont repris l'instruction de leurs actes, soient à même d'exercer leurs compétences dans les meilleures conditions possibles. A ce titre, elles doivent constamment veiller aux trois points suivants :

- assurer de façon permanente la diffusion de l'information et des documents utiles : nouveaux textes, circulaires, jurisprudences, formulaires, guides pratiques,...
- accompagner la mise en place des services instructeurs des communes qui reprennent l'instruction, par la mise en place d'actions de formation théoriques et pratiques et par compagnonnage transitoire par des instructeurs de la DDE ;
- ouvrir aux communes qui le souhaitent les actions de formation organisées par la DDE en direction des instructeurs ADS.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*