



Transfert de la compétence en matière de PLU ?



Philippe BAFFERT,
Consultant en droit de l'urbanisme



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

1- Communautés créées après le 26 mars 2014

- Les communautés de communes et les communautés d'agglomération qui ont été créées après la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) sont compétentes de plein droit en matière de PLU, de plan de sauvegarde et de mise en valeur et de carte communale

en application des articles L. 5214-16 et L. 5216-5

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

1- Communautés créées après le 26 mars 2014

- Cela implique que les communes membres d'une telle communauté sont dessaisies de leur compétence en matière de document d'urbanisme.
- La communauté doit établir un PLU intercommunal, si elle veut disposer d'un plan d'urbanisme.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

2- Communautés créées avant le 26 mars 2014

- Les communautés de communes et les communautés d'agglomération qui ont été créées avant le 26 mars 2014 ne sont pas compétentes de plein droit en matière de PLU, sans changement, jusqu'au 27 mars 2017 (art. 136 de la loi ALUR).
- Avant le 27 mars 2017, elles ne deviennent compétentes en matière de PLU que si elles acceptent de modifier de modifier leurs statuts pour prendre cette compétence.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

2- Communautés créées avant le 26 mars 2014

- La modification de compétence doit alors recueillir l'accord des conseils municipaux à la majorité de deux tiers au moins des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population totale de la communauté, ou par la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

2- Communautés créées avant le 26 mars 2014

- A partir du 27 mars 2017, les communautés qui n'ont pas pris la compétence PLU deviennent automatiquement compétente, sauf si 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.
- **En cas d'opposition du quart des communes représentant 20 % de la population, le transfert de compétences n'a pas lieu.**

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

2- Communautés créées avant le 26 mars 2014

- Les délibérations des communes doivent intervenir **entre le 27 décembre 2016 et le 26 mars 2017** et être parvenues à la préfecture avant cette dernière date.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

2- Communautés créées avant le 26 mars 2014

- Les communes qui ont déjà délibéré pour refuser le PLU doivent réitérer cette délibération pendant cette période de 3 mois qui précède le 27 mars 2017, sinon leur délibération ne sera pas prise en compte par la préfecture.



ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

3- Effets du transfert

- a) A compter du transfert de compétence, la CC ou la CA doit élaborer un PLU intercommunal portant sur l'intégralité de son territoire. La loi ne fixe pas de date limite pour prescrire l'élaboration du PLUI, mais la procédure doit être engagée s'il est nécessaire de réviser un des PLU communaux.
- La communauté est seule compétente pour élaborer le PLU intercommunal, mais elle doit se concerter avec les communes membres dans des conditions fixées par le conseil communautaire après avoir réuni une conférence des maires.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

3- Effets du transfert

- **b)** Le projet de loi « égalité et citoyenneté », qui doit être promulgué prochainement, prévoit une exception pour les communautés de très grande taille, qui auront le droit d'élaborer plusieurs PLU intercommunaux.
- Mais le critère de taille est uniquement le nombre des communes (plus de 100 communes), et non la surface de la communauté. Aucune disposition particulière n'a été prévue pour les DOM, où les communes sont beaucoup plus grandes qu'en métropoles. Les EPCI de Guadeloupe ne pourront donc pas bénéficier de cet assouplissement.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

3- Effets du transfert

- c) Les PLU communaux en cours d'élaboration peuvent être achevés, mais la communauté est seule compétente pour poursuivre la procédure.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

3- Effets du transfert

- c) Les PLU communaux qui ont été approuvés avant le transfert de compétence demeurent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU intercommunal. Mais ils ne peuvent pas faire l'objet d'une révision, même partielle.

Cependant...

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

3- Effets du transfert

- c) ... Ils peuvent toutefois faire l'objet d'une modification, à condition que le changement souhaité n'ait pas pour effet « *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;/ soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;/ soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance* ».

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ?

3- Effets du transfert

- c) ... Ils peuvent également être mis en compatibilité, par une déclaration de projet, avec un projet d'opération ou d'action d'aménagement qui n'est pas compatible avec eux, à condition que ce projet soit suffisamment élaboré et présente un caractère d'intérêt général.

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ? Références réglementaires

■ Code général des collectivités territoriales

Article L. 5214-16. I. - La communauté de communes exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences relevant de chacun des groupes suivants :

1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; (...)

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ? Références réglementaires

■ Code général des collectivités territoriales

Article L. 5216-5. I.- La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes :

2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code ;

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ? Références réglementaires



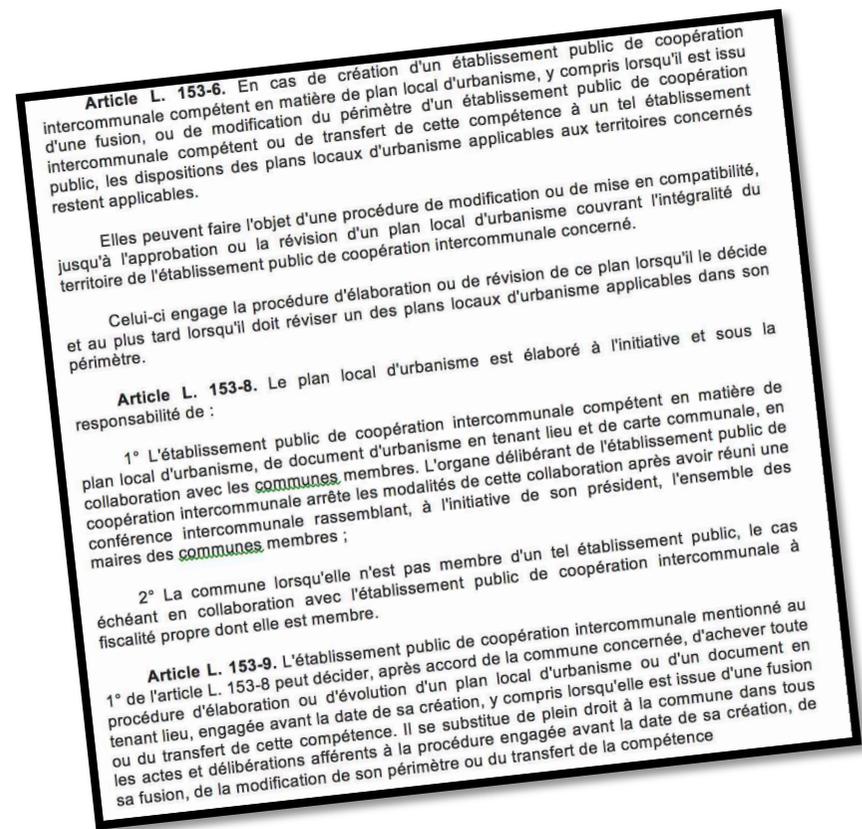
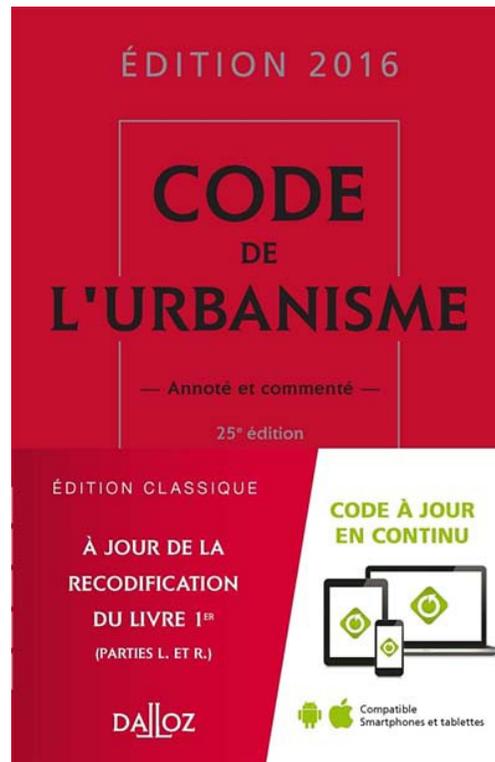
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JO du 26 mars 2014) - Article 136

ADELOU



Transfert de la compétence en matière de PLU ? Références réglementaires

■ Code de l'urbanisme





Transfert de la compétence en matière de PLU ?



Philippe BAFFERT,
Consultant en droit de l'urbanisme