

## Prise de la compétence « PLU » à la CAN - Elaboration d'un PLUi

*Conseil d'Agglomération du 25 juin 2015*

Le panorama législatif de ces dernières années amène aujourd'hui les communes de la CAN à se poser des questions sur l'évolution de leurs documents d'urbanisme communaux. En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 entraîne un certain nombre de prescriptions en la matière. Elle renforce en complément du Grenelle de l'Environnement, la place du PLU Intercommunal comme document de référence et oblige même les communautés d'agglomération et communautés de communes au moins à en débattre.

Face à ces évolutions, la CAN saisit l'opportunité et la volonté politique de travailler ensemble et de mettre le projet de territoire de la CAN « en musique » dans le cadre d'un PLU intercommunal. La CAN souhaite donc se doter de cet outil et doit avant cela, établir une procédure de prise de la compétence PLU.

### I. Prise de compétence PLU et prescription du PLUi : échéancier

Voici un échéancier qui retrace les étapes de discussion et de validation nécessaires pour une prescription de PLUi avant la fin de l'année 2015.

Année 2015		Fév.	Mars	Avril	Mai	Jun	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Réunions d'information – Actualité « Urbanisme »	Communes											
Préparation des différentes conditions liées au transfert de compétence	Groupe de travail PLUi											
Information des réflexions du groupe de travail et présentation de la délibération Prise de compétence	Bureau d'Agglo					04/06						
Information des réflexions du groupe de travail et présentation de la délibération Prise de compétence PLU	Conférence des Maires					15/06						
Délibération Prise de compétence PLU	Conseil d'Agglo					25/06						
Les communes ont 3 mois pour approuver la modification à la majorité qualifiée	Communes de la CAN											
Préparation des conditions liées à la prescription du PLUi	Groupe de travail PLUi											
Définition des modalités de collaboration CAN/Communes	Conférence Intercom.											
Modification statutaire par arrêté préfectoral	Préfet											01/12
Prescription du PLUi	Conseil d'Agglo											14/12

## II. Éléments préparatoires à l'élaboration du PLUi

Résumé des discussions du groupe de travail PLUi (période avril – mai 2015)

Ces sujets sont tous débattus pour une gestion en phase transitoire dans l'attente de l'approbation du PLUi (1<sup>er</sup> décembre 2015 – 31 décembre 2019)



**LEGENDE** : Cet encadré vous indique les points à traiter d'ici la fin de l'année

### La délivrance des autorisations d'urbanisme est un pouvoir de police du Maire.

- ➔ Le Maire conservera son pouvoir de police en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

### L'instruction des autorisations d'urbanisme est un service

- ➔ Le groupe de travail PLUi propose le maintien de la situation actuelle sauf volonté différente d'une commune.

### La gestion des documents d'urbanisme communaux pendant la phase transitoire

Si les communes ayant un document d'urbanisme communal en cours de procédure (notamment, Bessines, Niort et Prahecq en procédure de PLU communal) souhaitent terminer leur procédure, elles financeront cette dernière (par fonds de concours). A noter que ce sera le conseil d'agglomération qui délibérera les différentes étapes (en tant que détenteur de la compétence PLU).

La décision d'engager, d'arrêter et/ou d'approuver une modification de documents d'urbanisme sera systématiquement délibérée par le conseil d'agglomération. Ces modifications seront financées par la CAN.

Principes actés par le groupe de travail PLUi :

- ➔ Aucune modification sauf exceptions sur l'année 2016
- ➔ L'analyse des opportunités à engager les modifications se fera au regard de la législation en vigueur et des documents de planification (critères à ajuster au fur et à mesure de la démarche)



**Gestion des documents d'urbanisme** : modalités de gestion des procédures de modifications de documents communaux à affiner

- ➔ Discussion en groupe de travail PLUi pour une proposition de mode de gestion

### Le droit de préemption urbain

Le transfert de la compétence PLU inclut le transfert du Droit de préemption urbain à l'EPCI. Mais l'exercice du DPU doit obligatoirement être relié à une compétence pour être utilisé, ce qui suppose une possibilité pour l'EPCI de déléguer cet exercice de DPU à la commune, de différentes manières.

➔ Plusieurs solutions possibles

- Le Président de la CAN exerce le DPU par décision pour ce qui relève des compétences de la CAN. Il délègue l'exercice du DPU par décision auprès notamment des communes, opération par opération (opération ciblée dans la décision).
- La CAN délègue l'exercice du DPU aux communes, sur les zonages et périmètres définis par les communes avant la prise de compétence « PLU » par la CAN, dans la limite de leurs compétences.

Cette seconde solution a été privilégiée. Ci-dessous, l'extrait de la délibération de prise de compétence qui en fait état :

*« La prise de la compétence PLU entraîne de plein droit, le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à la Communauté d'Agglomération du Niortais (Article L.211-2 du code de l'urbanisme). L'exercice du DPU étant obligatoirement lié à une compétence, le DPU sera délégué aux maires des communes ayant institué un DPU, dans les zonages et périmètres définis par la délibération concordante du conseil municipal si elle existe, en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal qui ne relèveraient pas de compétences de la CAN. Cela nécessitera de définir ultérieurement les modalités concrètes de l'exercice de ce droit de préemption urbain (liaison obligatoire de l'exercice du droit de préemption aux compétences). »*

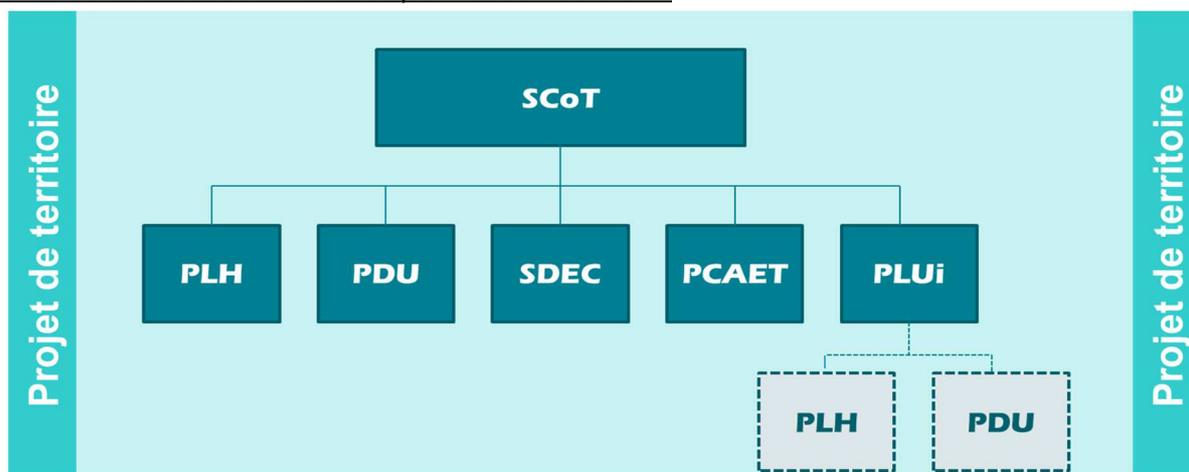


**Droit de préemption urbain : modalités de délégation à affiner par délibération après la prise de compétence et modalités de gestion des DIA à penser**

➔ **Discussion en groupe de travail PLUi au second semestre 2015**

## La portée du PLUi

Le PLUi et les autres documents de planification de la CAN



Le PLU intercommunal a la particularité d'avoir la possibilité de valoir SCoT, PLH ou PDU.

- ➔ Le groupe de travail PLUi a d'ores et déjà écarté le PLUi valant SCoT pour des questions d'échelle de temps mais aussi de praticité. Le SCoT est un document qui ne peut désormais être développé sur un seul EPCI sauf cas exceptionnel (la CAN en fait partie). Il apparaît opportun de ne pas l'inclure dans le PLUi afin d'avoir une souplesse de modifier son périmètre et son contenu.

Le PLUi valant PLH et/ou PDU est néanmoins à envisager. Un travail de recherches d'avantages et d'inconvénients de ces options est nécessaire d'ici la prescription du document.



**Portée du PLUi : la délibération de prescription du PLUi doit faire état de ce que le PLUi contiendra (délibération prévue en décembre 2015 dernier délai)**

➔ **Etude des avantages et inconvénients des différents cas en groupe de travail**

### Le financement du PLUi

Le groupe de travail PLUi propose un mode de financement du PLUi CAN/communes

- ➔ Financement Communes
- Inventaire des zones humides sur les communes qui ne l'ont pas fait
  - Aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine
  - Documents d'urbanisme en cours de procédure
  - Niveau de participation des communes à l'élaboration du PLUi (établi au regard des documents d'urbanisme communaux et de leur ancienneté)

#### 3 niveaux de participation des communes

Les communes ayant un PLU Grenelle ou en cours d'élaboration/révision	0,10€/habitant/an
Les communes ayant un PLU non Grenelle	0,20€/habitant/an
Les communes ayant un Plan d'Occupation des Sols (POS), une carte communale ou sans document	0,30€/habitant/an

Participation des communes : 4 ans maximum

- ➔ Financement CAN

Le reste de la dépense liée au PLUi sera à la charge de la CAN.



**Financement du PLUi : modalités à valider en conférence des Maires**

**Moyens : Mobilisation interne/externe/mutualisation à réfléchir**

➔ **Discussion en groupe de travail PLUi au second semestre 2015**

## La gouvernance du PLUi

Les conditions de la collaboration entre la CAN et les communes doivent être définies par une délibération de l'organe délibérant de la CAN, à la suite de la réunion d'une Conférence Intercommunale, rassemblant, à l'initiative du Président de la CAN, l'ensemble des maires des communes membres.

Composée de tous les maires des communes membres de la CAN, elle doit se réunir au moins en début de procédure et avant l'arrêt du projet de PLUi.

Les modalités de collaboration qui y seront adoptées seront entérinées dans la délibération de prescription du PLUi. L'accomplissement de ces modalités -au moins- durant la phase d'élaboration du PLUi conditionnera la légalité du document. A défaut de ne pouvoir être plus légère, la collaboration entre la CAN et les communes pourra être plus soutenue si le besoin est identifié.

Il est également prévu :

- L'organisation d'un débat sur les orientations du PADD au sein de chaque conseil municipal et de l'organe délibérant de la CAN
- L'organisation d'un débat autour de la politique locale de l'urbanisme chaque année (Loi ALUR)

Au-delà de cette obligation, la collectivité est tenue de définir elle-même ses modalités de gouvernance, ses instances composées pour l'occasion et leur rôle.

Les propositions du groupe de travail à ce stade sont les suivantes :

- ➔ Il est nécessaire d'associer toutes les communes dans l'élaboration du PLUi, afin d'avoir le même niveau de connaissances
  - ➔ Le PLUi est un document stratégique = les moyens de la CAN sont à adapter en conséquence pour la réalisation de ce document.
  - ➔ Plusieurs instances à prévoir :
    - Une conférence intercommunale par an
    - Un comité de pilotage (COPIL) composé d'un élu par commune
    - Le représentant, un élu qui informe ses conseillers municipaux au fur et à mesure de la démarche – élu-relais auprès de sa commune
    - Un travail par secteur (à définir) à prévoir
    - Un comité technique
- La fréquence est à déterminer.



***Gouvernance du PLUi : la création d'instances, leur composition, leur rôle à chaque étape... sont autant d'éléments à préparer pour décembre 2015***

- ➔ ***Echanges et propositions en groupe de travail PLUi***
- ➔ ***Discussions au sein de la conférence intercommunale***
- ➔ ***Délibération des modalités au moment de la prescription du PLUi***