

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Prise de compétence

#### I. Les dernières évolutions législatives en matière de Plan local d'Urbanisme Intercommunal

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a modifié l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) en ajoutant aux compétences obligatoires des communautés d'agglomération, la compétence « *plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* », cette terminologie correspondant de fait à la compétence « *Plan Local d'Urbanisme intercommunal* » (PLUI).

La loi ALUR précise que les communautés d'agglomération sont automatiquement compétentes en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale dès l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi ALUR, soit le 27 mars 2017, sauf si, dans les trois mois précédant le terme du délai, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent. *Il est à noter que le projet de loi relatif à la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (projet de loi NOTRe), en cours d'examen, pourrait proposer, selon la première version adoptée par l'Assemblée nationale, que cette minorité dite de blocage soit portée aux deux tiers des communes représentant plus de la moitié de la population ou au moins à la moitié des communes représentant plus des deux tiers de la population.*

La loi ALUR prévoit aussi la possibilité pour les communautés d'agglomération de prendre volontairement cette compétence avant le 27 mars 2017.

Cette dernière solution présente l'avantage, depuis la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises (article 13), de permettre de suspendre les différents délais d'adaptation des documents d'urbanisme :

- **Transformation des Plans d'Occupation des Sols en Plans Locaux d'Urbanisme** : la loi rend obligatoire cette transformation, qui doit intervenir avant le 31 décembre 2015, ou, si la procédure a été engagée avant cette date, doit être achevée **au plus tard trois ans après la publication de la loi ALUR, soit le 26 mars 2017** ;
- **Mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec les lois Grenelle** : la loi prévoit que cette mise en compatibilité doit intervenir **au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017** ;
- **Mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale** : le cas échéant, l'ensemble des documents d'urbanisme communaux devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, ce qui pourra donner lieu selon les cas à une modification ou une révision des documents d'urbanisme communaux qui devra être réalisée, selon la nature des évolutions apportées, entre 1 et 3 ans après l'approbation du SCOT.

Pour bénéficier de ces mesures, la loi pose trois conditions :

- la procédure d'élaboration du PLUI devra être engagée avant la fin de l'année 2015, ce qui suppose un transfert de compétence préalable ;
- le débat sur les orientations du projet d'aménagement et développement durable (PADD) devra se tenir avant le 27 mars 2017 ;
- le PLUI devra être approuvé avant le 31 décembre 2019 par l'EPCI.

Or, sur le territoire :

- **22 PLU (dont celui d'Evreux) sont concernés par la mise en compatibilité avec les lois Grenelle, qui peut passer, selon les cas, par une modification ou une révision ;**
- **7 communes disposent aujourd'hui d'un POS qui devra être transformé en PLU (dont 2 sont déjà engagées dans l'élaboration d'un PLU).**

De fait :

- **la totalité des communes du GEA est susceptible d'être concernée par au moins une mesure d'adaptation de leur document d'urbanisme dans les 5 ans ;**
- **une trentaine de communes sont susceptibles quant à elles de devoir conduire deux procédures majeures en moins de cinq ans.**

## II. Contours de la compétence PLUi et enjeux pour le territoire du GEA

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme qui définit, sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble, les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

La mise en œuvre d'une démarche de PLUi présente les intérêts suivants :

- **en matière de cohérence des politiques publiques d'aménagement sur le territoire :** le PLUi apparaît ainsi comme un outil permettant d'adapter l'échelle de la planification à l'échelle des enjeux et du fonctionnement réel du territoire. Il permet ainsi de prendre en compte au bon niveau des problématiques qui concernent l'ensemble du territoire communautaire : démographie, habitat, développement économique, commerce, déplacements, limitation de l'étalement urbain, qualité des paysages, biodiversité, environnement...
- **en matière de solidarité et d'identité territoriale :** le PLUi doit permettre de favoriser un développement équilibré et de renforcer l'esprit communautaire à travers le sentiment d'appartenance à un ensemble territorial homogène ;
- **le PLUi apparaît également comme un outil facilitant l'articulation avec l'ensemble des documents supralocaux** qui s'imposent au territoire et permettra de faciliter la mise en œuvre du SCOT.

**Le PLUi permettra par ailleurs de mutualiser les coûts induits par la production d'un document unique au profit des communes membres.**

**Elle s'inscrit par ailleurs dans le prolongement du renforcement des capacités d'ingénierie mises en œuvre par le GEA au profit de ses communes membres, qui a trouvé récemment une application concrète à travers le service fourni en matière d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**

La prise de compétence PLUi par le GEA :

- n'entraîne pas le transfert de la compétence délivrance des autorisations d'urbanisme ;
- n'entraîne pas le transfert du bénéfice de la taxe d'aménagement au GEA ;
- entraîne automatiquement le transfert de compétence en matière de droit de préemption et de Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Cette compétence pourra toutefois être redéleguée aux communes (article L 213-3 du code de l'urbanisme), en vue de leur permettre de conserver l'exercice de cette faculté dans des conditions identiques à la situation actuelle.

## III. L'élaboration du PLUi : une démarche menée en collaboration avec les communes

La loi prévoit que l'élaboration du PLUi se fait, tout ou long de la procédure, **en collaboration avec les communes membres (article L 123-6 du code de l'urbanisme)**. Les modalités de cette collaboration doivent être définies en amont par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI après la tenue d'une **conférence intercommunale** rassemblant l'ensemble des maires des communes membres.

Par ailleurs, la loi prévoit une association des communes à chacune des étapes clés de la procédure :

- au stade du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dont les orientations sont débattues non seulement au sein de l'EPCI mais également au sein des conseils municipaux ;
- au stade du projet arrêté, qui est soumis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à son élaboration.

Par ailleurs, une ou plusieurs communes peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur qui précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur. Après un débat au sein du conseil communautaire, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan.

Enfin, de façon générale, l'élaboration du PLUi se fait en concertation avec la population et en association avec les partenaires institutionnels.

#### IV. Les étapes de la procédure de transfert de compétence et incidences financières

L'article L.5211-17 du CGCT prévoit que les transferts de compétence sont décidés par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requise pour la création de l'EPCI. **Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois**, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, pour se prononcer sur les transferts proposés. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable. Le transfert de compétence est ensuite prononcé par arrêté préfectoral.

La commission locale d'évaluation des transferts de charge devra être réunie dans les conditions de droit commun applicables aux transferts de compétences (article 1609 nonies c IV du code général des impôts). Composée de représentants de chaque commune membre, la commission rend un rapport fixant le coût de l'ensemble des charges communales transférées au GEA.

A la suite du transfert de compétence, le Conseil Communautaire pourra prescrire l'élaboration d'un PLUi sur l'ensemble de son périmètre, et ce avant le 31 décembre 2015 pour bénéficier des mesures de la loi du 20 décembre 2014. A cette occasion seront définis les objectifs que le GEA, en lien avec ses communes, entend poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Parallèlement une deuxième délibération devra intervenir sur l'ensemble des modalités de collaboration avec les communes.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5216-5 et L. 5211-17 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
Vu la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2013 portant dernière modification des statuts du Grand Evreux Agglomération ;

**Considérant l'intérêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour la mise en cohérence de la planification sur le territoire du Grand Evreux Agglomération,**

Il est proposé aux membres du Conseil communautaire de bien vouloir :

- **APPROUVER** la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme au sens de l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales : « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* ».
- **INVITER** les communes membres du Grand Evreux Agglomération à bien vouloir statuer, dans le délai de trois mois à compter de la notification de la présente délibération, sur le transfert de la compétence « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » au Grand Evreux Agglomération. L'absence de réponse dans ce délai vaut avis favorable.

Avis favorable de la 2<sup>ème</sup> Commission (29 mai 2015)