

## ANNEXE résumant les effets induits du transfert PLU à LCC

### Les autorisations d'urbanisme

- Pour les communes dotées d'un PLU, la compétence pour délivrer les autorisations est toujours communale, le maire signe l'arrêté au nom de la commune.

La commune peut décider, par délibération du conseil municipal de transférer cette compétence à l'EPCI, avec son accord matérialisé par une délibération du conseil communautaire. Dans ce cas c'est le Président de l'EPCI qui signera les arrêtés au nom de la commune. Le principe de ce transfert doit être confirmé après chaque renouvellement du conseil municipal, ou changement du Président de l'EPCI.

L'instruction n'est pas une compétence mais un service que la commune peut décider d'assurer elle-même ou de confier à une autre collectivité.

### Le devenir des PLU communaux

- L'EPCI devient maître d'ouvrage
  - ✓ Juridiquement, elle prend le relais pour les actes de procédure en cours et à venir
  - ✓ Dans les faits, la commune continue à décider pour son document en coordination avec l'EPCI
- Le transfert de compétence n'a pas pour conséquence de faire disparaître les PLU approuvés. **Les PLU restent en vigueur.**
- L'EPCI compétent veille à leur bonne application
- **Les PLU peuvent évoluer** : Jusqu'à ce que l'EPCI approuve un PLUi sur l'intégralité de son territoire, il peut dans cet intervalle : modifier (via une procédure de modification ou de modification simplifiée selon les cas) ou mettre en compatibilité avec une déclaration de projet les dispositions des PLU applicables sur son territoire, entreprendre une révision allégée. L 153-6- L153-34 du code de l'urbanisme
- En revanche, il ne peut pas engager une procédure de révision d'un PLU communal
- Ces procédures sont de compétence communautaire, sur le périmètre du document communal. En cas de modification, l'enquête publique n'a lieu qu'à l'échelle concernée
- **La gestion des documents d'urbanisme en cours d'évolution-Article L.153-9 du code de l'urbanisme.**
  - Dès lors que la compétence en matière de PLU est transférée à l'EPCI, les communes ne sont plus en mesure d'achever seules les procédures qu'elles ont initiées avant la date du transfert de cette compétence.
  - L'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme, engagée avant la date de sa création ou du transfert de compétence
  - Il s'agit d'une faculté et non une obligation
  - La possibilité pour l'EPCI d'achever une procédure engagée antérieurement nécessite l'accord formel préalable de la commune concernée, accord qui doit se matérialiser par une délibération du conseil municipal. A défaut d'accord, la procédure est arrêtée.

- **Analyse des résultats de l'application des PLU – Article L 153-7 du code de l'urbanisme**

**Six ans au plus** après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

### Les compétences liées à celle du PLU

#### L'EPCI devient compétent pour l'ensemble des documents d'urbanisme et assimilés

Plan de sauvegarde et de mise en valeur, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ...

#### Le droit de préemption urbain

- **Un transfert automatique**

La loi ALUR **prévoit le transfert automatique du DPU** des communes aux EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU. L'objectif du législateur était de permettre aux EPCI-FP de disposer des outils nécessaires à la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière foncière ou immobilière, La compétence DPU est **automatiquement transférée à un EPCI dès lors que celui-ci dispose de la compétence PLU** (même si un PLUI n'est pas encore approuvé ou même prescrit).

Ce transfert est **tacite** et ne nécessite aucune formalité ni modification statutaire (art 149 loi ALUR)

- **L'EPCI nouvellement compétent dispose-t-il du DPU sur l'ensemble du territoire intercommunal ?**

En l'absence de PLUI approuvé, le DPU s'applique uniquement sur les communes disposant d'un PLU. Une fois le PLUI approuvé, l'EPCI est compétent sur l'ensemble des communes.

- **Un maintien des zonages antérieurs**

Dès que l'EPCI devient compétent, celui-ci se substitue immédiatement aux communes, y compris pour les opérations en cours. L'EPCI peut, dès lors, instituer, modifier ou supprimer les zones sur lesquelles il peut exercer le DPU. **Le transfert ne supprime pas les périmètres de préemption définis antérieurement** par les communes.

- **L'exercice du DPU est limité aux compétences de l'EPCI**

En principe, l'EPCI **ne peut préempter des biens que pour réaliser des opérations relevant de ses compétences statutaires** (principe de spécialité). Toutefois, un EPCI peut préempter un bien pour un projet d'intérêt communal, à condition que celui-ci soit cédé à la commune compétente et que la décision le spécifie.

- **En l'absence de PLUI approuvé, l'EPCI peut-il déléguer tout le DPU aux communes ?**

Non, la délégation ne peut être que partielle et ne concerne que des domaines pour lesquelles les communes sont compétentes.

Afin d'éviter des conflits d'intérêts, il est souhaitable que les statuts listant les compétences d'intérêts communautaires et celles de compétences communales soient les plus précis possibles.

- **A qui le propriétaire doit-il transmettre la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ?**

La DIA **est toujours envoyée au maire** de la commune concernée (principe du guichet unique), même lorsque l'EPCI est devenu compétent en matière de DPU. A charge pour le maire de transmettre une copie de la DIA au titulaire du DPU.

Attention au délai court (2 mois), ce qui impose de transmettre sans délais à l'EPCI.

- **Que faire si une commune a préempté alors que la compétence était transférée à l'EPCI ?**

La décision de préemption peut être régularisée dans le délai de 2 mois suivant le dépôt de la DIA.

- **Quelles modalités de travail mettre en place entre l'EPCI et les communes ?**

En cas de compétences transférées à l'EPCI, le principe d'une **coordination préalable et systématique entre la commune et l'EPCI** doit être privilégiée, au vu des DIA reçues.

Ainsi, certains territoires établissent des chartes afin de fixer des priorités sur des biens qui intéressent à la fois l'EPCI et la commune (par exemple par une communication systématique des DIA à l'EPCI). Ceci est d'autant plus utile que le délai de 2 mois est court pour recueillir l'avis de la commune, de l'EPCI et de la DDFIP.

### **La zone d'aménagement différée**

**Il s'agit de secteurs où s'appliquent un droit de préemption, qui peut être créé sur toutes les communes dotées d'un document de planification.**

Sa mise en œuvre est fonction de la collectivité compétente en matière de planification :

- Si la commune est restée compétente, la création d'une ZAD est validée par arrêté préfectoral, sur demande motivée de la commune ;
- Si la compétence planification a été transférée à l'EPCI, celui-ci peut créer directement des ZAD sur son territoire. Toutefois, si la (ou les) commune(s) concernée(s) par la ZAD s'oppose(nt) à cette création, celle-ci relèvera d'un arrêté préfectoral.

### **L'emplacement réservé**

**Cet outil interdit toute construction pérenne sur le foncier devant accueillir de futurs équipements publics, afin de ne pas bloquer ces projets.**

Dans la mesure où ces emplacements réservés sont reportés sur le document graphique du PLU, la responsabilité de leur création dépend de la collectivité compétente en matière de planification.

### **La police de la publicité extérieure – règlement national et règlement local de publicité**

Actuellement, les compétences en matière de police de la publicité, des enseignes et des pré enseignes sont partagées entre le préfet de département et le maire : elles relèvent du préfet sauf lorsque la commune est couverte par un règlement local de publicité (RLP), auquel cas elles sont exercées par le maire au nom de la commune.

La Loi Climat prévoit **qu'à compter du 1er janvier 2024, les maires seront compétents** pour assurer la police de la publicité sur leur territoire, que leur commune soit ou non couverte par un RLP :

- Instruire les demandes d'autorisations préalables et réceptionner les déclarations préalables à l'installation, la modification et au remplacement des publicités, des pré enseignes et des enseignes ;
- Contrôler le respect de la réglementation sur sa commune ;
- Mettre en demeure les contrevenants de mettre fin aux infractions, prononcer des sanctions administratives et, le cas échéant, porter l'infraction à la connaissance de la justice pénale.

Le transfert est automatique lorsque :

- **l'EPCI est compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de RLP : les 9 communes sont concernées .**

Considérant qu'il s'agit d'un transfert du pouvoir de Police, l'instruction des demandes serait assurée par l'EPCI -arrêté de police du Président.

- Si l'EPCI à fiscalité propre n'est pas compétent en PLU, le transfert est automatique pour les communes de moins de 3 500 habitants. Néanmoins, un maire qui souhaite exercer lui-même cette police dispose d'un délai de six mois pour s'opposer au transfert et conserver cette compétence (dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales). Dès lors qu'un ou plusieurs maires se sont opposés au transfert et seulement dans ce cas, le président de l'EPCI peut décider de renoncer au transfert (dans le mois qui suit la fin du délai pendant lequel les maires pouvaient s'opposer).

### **La taxe locale sur la publicité extérieure**

#### [Article L2333-6](#)

Les communes peuvent, par délibération de leur conseil municipal, prise avant le 1er juillet de l'année précédant celle de l'imposition, instaurer une taxe locale sur la publicité extérieure frappant les supports publicitaires dans les limites de leur territoire,

**Un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de voirie, de zone d'aménagement concerté ou de zone d'activités économiques d'intérêt communautaire peut décider d'instituer, en lieu et place de tout ou partie de ses communes membres, la taxe locale sur la publicité extérieure, avant le 1er juillet de l'année précédant celle de l'imposition.** Cette décision est prise après délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité requises pour la création de l'établissement public de coopération intercommunale et définies au II de [l'article L. 5211-5](#) et après chaque renouvellement de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. L'établissement public de coopération intercommunale se substitue alors aux communes membres pour l'ensemble des délibérations relatives à la TLPE.

Dès lors que la commune, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre lève la taxe sur un support publicitaire ou une pré enseigne, il ne peut être perçu, au titre du même support ou de la même pré enseigne, un droit de voirie ou une redevance d'occupation du domaine public.

### **Les zones d'aménagement concerté**

*Articles [L. 311-1 et suivants](#) du code de l'urbanisme*

Peuvent prendre l'initiative de la création d'une ZAC : l'Etat, une commune, une région, un département, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'opérations d'aménagement ou tout au moins de ZAC, ou encore un établissement public également compétent, par la loi ou ses statuts, en la matière (tel qu'un établissement public d'aménagement de l'Etat ou un syndicat mixte)

La ZAC est créée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de ZAC.

Un PLU n'a pas pour objet de déterminer les procédures d'urbanisme à mettre en œuvre pour urbaniser un secteur. Ces procédures restent à l'appréciation des collectivités compétentes

### Le projet urbain partenarial

Il s'agit d'une convention entre la collectivité compétente en matière de planification et les constructeurs, aménageurs ou propriétaires de terrains, permettant de financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation d'un secteur. Le PUP ne s'applique que dans tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU.

Le législateur a lié cet outil de financement à la compétence Plan local d'urbanisme (article L.332-11-3 CU), il est de plein droit de compétence intercommunale lorsque ce transfert a eu lieu, sinon il reste de compétence communale. Le président signe le PUP.

#### **Exemple trouvé dans une fiche de l'EPF de l'AIN (01) :**

*Un opérateur privé souhaite réaliser une opération de logement et désire signer une convention PUP pour participer au financement d'un équipement public dont la compétence revient à une commune (par exemple une école). Cependant la commune a été dessaisie de la compétence PLU au profit d'un EPCI. Pour contourner ce dilemme, l'opérateur privé pourra signer une convention PUP avec l'EPCI et ce dernier s'engagera à reverser à la commune maître d'ouvrage la quote-part qui lui revient. Pour plus de sécurité juridique, il est possible de signer une convention tripartite entre l'opérateur privé, l'EPCI et la commune.*

### La taxe d'aménagement

**La taxe d'aménagement est une compétence communale, sauf dans les métropoles.  
L'EPCI peut se substituer aux communes avec leur accord.**

Les communes peuvent décider d'en transférer sa gestion et sa perception par délibération avec la majorité des 2/3 des communes représentant la moitié des habitants, ou la moitié des communes représentant les 2/3 des habitants. Ce transfert ne peut intervenir que dans les EPCI compétents en matière de planification.

Dans ce cas l'EPCI doit, dans sa délibération acceptant le transfert, fixer le pourcentage reversé aux communes membres en fonction des compétences qu'elles ont conservées.

*Article 1635 quater A du code général des impôts.*

*« ..... II.-Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au 2 du IX de l'article 1379-0 bis compétents en matière de plan local d'urbanisme peuvent se substituer à leurs communes membres, avec leur accord exprimé dans les conditions prévues au II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales, pour instituer la taxe d'aménagement par délibération prise dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis.*

*III.-Les délibérations mentionnées aux I et II ne peuvent être rapportées pendant une durée de trois ans à compter de l'année qui suit celle de la délibération »*

### Transfert de charges

- L'EPCI devient maître d'ouvrage des PLU dans l'attente de l'approbation d'un PLU
- Juridiquement, il prend le relais pour les actes de procédure
- La communauté finance les dépenses existantes et à venir
- Pour les procédures d'évolution des PLU engagées avant la prise de compétence : avenant aux marchés : S'agissant du financement : accord local ? à répercuter dans la CLECT ?
- Pour les procédures d'évolution des PLU après la prise de compétence : financement LCC
- Transfert de personnel : la question n'a pas été envisagée. Les agents chargés des documents d'urbanisme dans les communes sont susceptibles d'être transférés en tout ou partie à l'EPCI en fonction

du temps de travail dédié avant le transfert. Ce dernier peut emporter une montée en charge de l'EPCI sur le suivi des PLU en cours d'application, la préparation du PLUi et ses révisions ultérieures ;

En tout état de cause, une CLECT devra être réunie dans l'année suivant le transfert pour établir les charges transférées (prise en charge des contrats avec les cabinets pour les révisions en cours, transfert éventuel de personnel).