

Questions sur un PLUI de Pays de Montbéliard Agglomération. Additif au diaporama présenté au séminaire sur le PLUi : Vos questions les plus fréquentes

Question n°1 :

En cas de transfert de la compétence « PLU et documents d'urbanisme » à PMA, qu'en est-il du droit de préemption urbain ?

La commune pourrait-elle toujours préempter « en aval » sur la totalité des biens mis en vente sur le territoire communal ?

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, le transfert de la compétence « PLU et documents d'urbanisme » entraînera le transfert de la compétence en matière de droit de préemption urbain au bénéfice de PMA.

Le droit de préemption urbain concerne les zones urbaines d'un PLU mais est limité dans le cadre des cartes communales à des projets ponctuels identifiés par le conseil municipal qui l'institue alors sur les périmètres concernés.

Dans le cadre d'un PLUi, le droit de préemption peut être institué sur l'ensemble des zones déjà urbanisées ou urbanisables sans identifier au préalable des périmètres de projet. Quoi qu'il en soit, après avoir reçu la Déclaration d'Intention d'Aliéner, la collectivité doit justifier d'un projet d'intérêt général pour exercer son droit de préemption.

Que le titulaire du droit de préemption urbain soit PMA ou la commune, les Déclarations d'Intention d'Aliéner sont toutes déposées à la mairie (guichet unique) de la commune où se trouve le bien (art. L. 213-2 du code de l'urbanisme).

Dès le transfert de la compétence PLU (au 1^{er} juillet 2021), la communauté d'agglomération devient titulaire du droit de préemption. Cependant, les communes et l'agglomération peuvent convenir de la rétrocession du DPU ; cette délégation peut être soit générale pour tout ou partie du territoire, soit ponctuelle.

Question n°2 :

Qu'en est-il du droit de préemption commercial ?

Les communes peuvent instituer un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux dans un périmètre préalablement délimité par délibération du conseil municipal.

A l'intérieur de ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, chaque cession est soumise à une déclaration préalable du cédant à la commune. L'objectif de cette procédure est de conserver des commerces de proximité dans les centres villes et de préserver la diversité commerciale.

A noter que le droit de préemption sur les fonds de commerces est tout à fait différent du droit de préemption urbain. Il n'est pas concerné par le transfert du PLUi ni le transfert du DPU.

Le DPFC est délimité, le titulaire est désigné en même temps que le « périmètre de sauvegarde » est défini ; il peut avoir pour objet un fonds de commerce ou un bail. C'est donc une possibilité d'intervenir de la commune sur le commerce indépendamment du PLU(i)

Question n°3 :

Quelles compétences seront conservées par les maires en cas de prise de compétence « PLU et documents d'urbanisme » par PMA ?

Ce transfert de compétence ne concerne que l'élaboration des documents d'urbanisme ,PLU et Cartes Communales, la conduite des procédures permettant leur évolution (révision, modification, mise en compatibilité) ainsi que le droit de préemption urbain (art. L. 211-2 du code de l'urbanisme), qui peut être redélégué à tout ou partie des communes. L'étendue de la délégation est précisé par simple délibération (cf. diapo 3).

En revanche, le transfert de compétence ne concerne ni les autorisations d'urbanisme, ni les autorisations d'aménagement sur le territoire communal. La commune garde la responsabilité de la conduite de ses opérations d'aménagement.

En ce qui concerne les autorisations d'urbanisme, le droit des sols reste de compétence communale. Le maire continue de recevoir les demandes , les instruit ou les fait instruire – cas de 60 communes de PMA ayant adhéré au service mutualisé d'instruction des ADS. L'instruction se fait au regard des règles d'urbanisme applicables du PLU ou PLU(i) et d'autres réglementations relevant d'autres compétences (guichet unique). Quel que soit le document d'urbanisme (PLU, carte communale, PLUi), le maire délivre l'autorisation d'occupation des sols et prend la responsabilité du contenu de la décision.

En ce qui concerne les opérations d'urbanisme opérationnel, la commune garde de la même manière la compétence urbanisme opérationnel et surtout l'initiative des opérations d'aménagement, permis d'aménager, ZAC logement, excepté les opérations expressément déclarées d'intérêt communautaire.

Question n°4 :

Si le transfert de la compétence « PLU et documents d'urbanisme » à PMA n'est pas accepté en 2021, dans quel délai cette question se reposera-t-elle ?

Au titre de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le transfert de compétence est automatique après au 1er jour de l'année suivant chaque renouvellement des conseils municipaux et des conseils communautaires soit les 1^{ers} janvier. Cette date pourrait être celle du 1^{er} juillet étant donné que la loi sur l'état d'urgence sanitaire a remplacé « 1^{er} jour de l'année suivant les élections » par « 1^{er} juillet ». Cette question de date se reposera donc en 2026.

A noter toutefois que, dans cet intervalle, PMA peut prendre la compétence « PLU et documents d'urbanisme » en cours de mandat, avec l'accord de ses communes membres suivant le principe de majorité qualifiée. La même minorité de blocage peut s'opposer dans les 3 mois suivant cette délibération.

Question n°5 :
Qu'est-ce que la minorité de blocage ?

La minorité de blocage peut s'opposer au transfert de la compétence « PLU et documents d'urbanisme » à PMA.

Pour ce faire, elle doit représenter au moins 25% des communes regroupant 20% de la population de PMA.

Seules les communes souhaitant s'opposer au transfert de compétence doivent en délibérer en conseil municipal.

Question n°6 :
Est-ce que le périmètre du PLUi couvre l'intégralité du territoire de PMA ? Ou existe-t-il des PLUi à la carte, regroupant uniquement les communes qui le souhaitent ?

Le périmètre d'un PLUi couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI. Le PLUi de l'agglomération du Pays de Montbéliard serait donc élaboré à l'échelle des 72 communes de PMA.

Question n°7 :
Dans l'hypothèse où les élus adopteraient le PLUi, qu'advierait-il des cartes communales ? Comment seront déterminées les zones urbanisables ?

Les cartes communales seront à terme (à l'approbation du PLUi) remplacées par le PLUi .

En l'absence de PLUi, les communes dotées d'une carte communale ou non dotées d'un PLU peuvent lancer l'élaboration d'un PLU.

L'élaboration d'un PLUi conduit à la redéfinition complète des zones constructibles de la commune.

Celles-ci seront établies au regard des obligations législatives et réglementaires concernant notamment la limitation maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en s'appuyant sur les orientations du SCoT qui précise comment cet objectif peut être mis en œuvre localement.

Sans PLUi, une commune dotée d'une carte communale ou d'un PLU sera soumise à cette même exigence en révisant sa carte ou son PLU pour le mettre en compatibilité avec le SCoT.

Question n°8 :
Le PLUi prendra-t-il en compte l'ensemble des projets communaux ou procèdera-t-il à certains arbitrages ?

L'élaboration technique du PLUi ne peut se concevoir sans associer très étroitement les communes. L'expertise communale et son projet communal est indispensable. La connaissance du territoire, de ses problématiques et de ses besoins est nécessaire pour établir les dispositions réglementaires et le zonage qui sont une étape essentielle au regard de la portée réglementaire du PLUi.

Suite à son élaboration, le PLUi est approuvé par délibération du conseil communautaire. Les communes ont un poids important dans le processus de validation. Les conseils municipaux

Pays de Montbéliard Agglomération

8 avenue des Alliés - BP 98407

25208 Montbéliard cedex

tél. 03 81 31 88 88

fax 03 81 31 88 89

www.agglo-montbeliard.fr

débattent sur les choix politiques du projet intercommunal (PADD) et émettent un avis au stade de l'arrêt du PLUi, juste avant la consultation et l'enquête publique. L'avis des communes est prépondérant. Il peut entraîner la reprise du dossier en cas de désaccord.

L'élaboration du document d'urbanisme PLUi est en tout point identique à l'élaboration d'un PLU, seule l'organisation de la représentation et de la gouvernance est différente. Le périmètre est celui de l'agglomération ; l'élaboration s'opère comme celle d'un PLU, suivant les articles 151 et suivants du code de l'urbanisme avec un diagnostic territorial, les incidences sur l'environnement, un PADD projet d'aménagement et de développement durable, des OAP orientations d'aménagement particulières... il définit des zones agricoles, naturelles, des zones urbaines en fonction de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et fonctionnelles ainsi que des zones AU à urbaniser.

Le PLUi ou les PLU communaux doivent justifier de leur compatibilité avec le Scot, par exemple les zones à urbaniser.

Question n°9 :

Dans le contexte actuel, la commune peut-elle engager une modification ou une révision de son PLU ou doit-elle attendre ?

Oui, la commune peut engager une modification ou une révision.

Et même s'il y a transfert de la compétence « PLU et documents d'urbanisme », la communauté d'agglomération récupère la charge des procédures de modification ou de révision en cours.

Une fois la compétence transférée, tant que le PLUi n'est pas approuvé, les PLU et les cartes communales existants restent en vigueur et peuvent évoluer par modification mais pas par révision.

Question n°10 :

En cas d'élaboration d'un PLUi, est-ce que ma carte communale sera transformée en PLU ?

La carte communale reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi. Elle est remplacée par le PLUi à la date d'approbation de celui-ci

Question n°11 :

Si les communes gardent la compétence document d'urbanisme, quel sera le délai pour mettre en compatibilité leur document avec le SCoT Nord Doubs en cours d'approbation ?

Une analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme doit être réalisée après l'approbation du SCoT.

Si la compétence n'est pas transférée, chacun des documents sera analysé et les communes devront prendre à leur charge la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme dans un délai de 3 ans.

Cette mise en compatibilité n'est pas nécessaire dans le cadre d'un PLUi puisque l'élaboration d'un PLUi vaut révision ; le PLUi assurera donc d'office la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT.

Question n°12 :

Peut-on atteindre le même niveau de maîtrise et de réactivité dans le cadre d'un PLUi que dans le cadre d'un PLU ?

1. La gouvernance et le pilotage d'un PLUi nécessite forcément l'association d'un plus grand nombre d'élus.
2. Les délais de droit commun concernant les procédures de modification, ou de révision sont les mêmes pour un PLU ou un PLUi. L'organisation de l'agglomération doit permettre de pouvoir avoir un traitement optimal même si le niveau communal permet une plus grande réactivité.
3. D'un point de vue pratique, l'agglomération devrait s'organiser pour répondre aux obligations résultant de cette nouvelle compétence notamment, outre la prise en charge de l'élaboration du PLUi, la prise en charge des modifications des documents en attendant l'approbation du PLUi.
Une fois le PLUi approuvé, l'agglomération prend à sa charge les évolutions nécessaires du PLUi et engage les révisions, révisions allégées, les modifications, les modifications simplifiées, les mises en compatibilité, les déclarations de projet, les procédures intégrées.

Question n°13 :

Quels sont les inconvénients d'un PLUi ?

Au-delà des 3 points cités ci-dessus, les municipalités restent les principales interlocutrices entre les citoyens et les pouvoirs publics, ainsi que le guichet unique pour leurs habitants des autorisations d'urbanisme.