

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Fusions de CDC et de CDA : le droit d'opposition des communes au transfert de la compétence PLU reste-t-il ouvert dans les trois mois précédant le 28 mars 2017 ?

D'aucuns s'interrogent, après l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République) et en **plein contexte de redéfinition à marche forcée des territoires intercommunaux**, sur la possibilité, pour les communes membres d'un EPCI issu d'une fusion (hors communautés urbaines & métropoles), de mettre en œuvre, entre le 27 décembre 2016 et le 27 mars 2017, le **droit d'opposition** consacré par le II. de l'article 136 de la loi ALUR.

LE RÉGIME DE TRANSFERT SPÉCIFIQUE CREE PAR LA LOI ALUR ET MAINTENU PAR LA LOI NOTRE

La compétence PLU i des EPCI deviendra obligatoire le 28 mars 2017 sauf opposition dans les conditions prévues par la loi

Le II. de l'article 136 de la loi ALUR fixe un **régime spécifique de transfert de la compétence PLU** par rapport à celui des autres compétences dévolues aux EPCI.

Pour résumer, il prévoit une **date butoir** (27 mars 2017) au-delà de laquelle, en l'absence d'**opposition** – dans les trois mois qui précèdent – **de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population**, le transfert de la compétence PLU à l'EPCI deviendra obligatoire.

Ainsi, les articles L. 5214-16 2° et L. 5216-5 2° du CGCT qui inscrivent, depuis le 27 mars 2014, la compétence PLU dans la liste des **compétences obligatoires** des CDC et des CDA ne peuvent en toute logique se lire comme impliquant une telle qualification **qu'à partir du 28 mars 2017**, en l'absence d'opposition régulière des communes.

APPLICABILITÉ DU RÉGIME D'OPPOSITION MALGRÉ UNE FUSION D'EPCI DONT L'UN EST DÉJÀ COMPÉTENT EN MATIÈRE DE PLU

Le mécanisme de « fusion intégratrice »...

L'article L. 5211-41-3 du CGCT, introduit par la loi NOTRe et relatif à la fusion de deux EPCI, prévoit que :

« Les compétences transférées par les communes aux établissements publics existant avant la fusion, à titre obligatoire, sont exercées par le nouvel établissement public sur l'ensemble de son périmètre. »

Il n'en va pas forcément ainsi pour les **compétences optionnelles et « supplémentaires »** qui peuvent être restituées aux communes membres en vertu du même article dans les conditions qu'il prévoit.

Le II. de l'article 136 de la loi ALUR a été maintenu par la loi NOTRe

Malgré la volonté du gouvernement, au cours des travaux parlementaires relatifs à la loi NOTRe, de réduire la faculté d'opposition des communes au transfert de leur compétence PLU vers un EPCI, voire de revenir sur celle-ci, **les Sénateurs ont obtenu**, en CMP du 9 juillet 2015, **le maintien intégral du II. de l'article 136 de la loi ALUR**.

A cette « époque », il était d'ailleurs évident pour les parlementaires que les dispositions des articles L. 5214-16 et L. 5216-5 du CGCT ne trouveraient à s'appliquer que :

« lorsque(...)les CDC et les CDA deviendront le 27 mars 2017 obligatoirement compétentes en matière de plan local d'urbanisme (...) sauf opposition des communes dans les conditions prévues par la loi » (AN Rap. Dussopt, N°2553 p. 331).

...ne s'applique pas automatiquement en matière de PLU i

L'hypothèse – fréquente – dans laquelle l'un des EPCI « candidat » à la fusion a pris la **compétence PLU i après le 27 mars 2014 ne doit pas être interprétée comme empêchant la mise en œuvre de la faculté d'opposition des communes** prévue par le II. de l'article 136 de la loi ALUR, dans la mesure où l'EPCI ne saurait être regardé comme ayant pris une « compétence obligatoire PLU i » avant le 28 mars 2017 (cf. supra).

Après la fusion et avant le 28 mars 2017, un nombre suffisant de communes membres du nouvel EPCI pourra donc valablement s'opposer au transfert de cette compétence.

Précisions

- Le II. de l'article 136 de la loi ALUR précise expressément qu'il s'applique à toute CDC ou toute CDA « créée ou issue d'une fusion après la date de publication » de la loi ALUR et non encore compétente en matière de PLU i de manière obligatoire.

- Sauf exceptions, la loi NOTRe a fixé comme critère de taille minimale des EPCI le **seuil de 15 000 habitants** (art. L. 5210-1-1 III. CGCT), ce qui induit actuellement une restructuration profonde des schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI).

- En vertu des articles 33 & 35 de la loi NOTRe, les « **nouveaux périmètres d'EPCI** » (par fusion, création, modification de périmètre existants, etc.) doivent être prononcés par le préfet **avant le 1^{er} janvier 2017**.

- Lorsque le nouvel EPCI est compétent en matière de PLU i (absence d'opposition des communes ou décision positive en ce sens), cet établissement peut reprendre les procédures d'évolution des documents d'urbanisme en cours en vertu de l'article L. 153-9 du code de l'urbanisme.

Département Droit public immobilier

Olivier Bonneau,
Avocat associé – Docteur en droit public

Jean Gourdou,
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson,
Maître de conférence en droit public

Maxime Bretelle,
M2 droit de l'urbanisme et de la construction

Mélissa Rivière,
Avocat, M2 droit public des affaires

Fanny Clerc,
Avocat, M2 droit de l'urbanisme et de la construction

Contact :
ob@riviereavocats.com