

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

LA LOI ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 TRANSFÈRE LA COMPÉTENCE COMMUNALE EN MATIÈRE DE PLAN LOCAL D'URBANISME AUX EPCI

Entre transfert automatique de compétence aux EPCI et possibilité d'opposition par les communes membres, la loi n° 2014-366 « ALUR », promulguée le 26 mars dernier par le Président de la République, tente un juste équilibre pour généraliser le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) sans léser les intérêts communaux.

MISE EN ŒUVRE ET ENCADREMENT DU TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE PLU AUX EPCI

Transfert automatique ou opposition

A partir du 27 mars 2017, la loi ALUR (art. 136) étend considérablement la compétence des EPCI en matière de documents d'urbanisme au détriment de la liberté des communes qui les composent : les EPCI seront, à cette date, **automatiquement compétents en matière de PLU**. En effet, l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit désormais que l'EPCI « **exerce de plein droit au lieu et place des communes membres** » les compétences relevant notamment du PLU. La loi a toutefois prévu un droit d'opposition pour une minorité de communes dans les trois mois précédant l'expiration du terme susmentionné. Ainsi, **25 % des communes représentant au moins 20 % de la population pourront s'opposer à ce transfert automatique**.

Palliatif de l'opposition

En cas d'opposition au transfert de compétence avant le 27 mars 2017, le transfert pourra être une nouvelle fois prononcé par l'organe délibérant de l'EPCI après le renouvellement des conseils municipaux et communautaires, **sous réserve que la même minorité de blocage ne soit pas réunie** dans un nouveau délai de trois mois à compter de l'avis favorable du conseil de communauté.

Ces modalités de transfert de compétence automatique dérogent à l'article L. 5211-17 du CGCT qui subordonne habituellement cette formalité à une majorité de 2/3 des communes représentant plus de la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les 2/3 de la population.

GARANTIES DESTINÉES À LIMITER L'OPPOSITION DU TRANSFERT DE COMPÉTENCE AUX EPCI

Mesures transitoires

Afin de rassurer temporairement les communes dessaisies de leur « *compétence PLU* », la loi dispose que :

- l'EPCI, avec l'accord de la commune, peut **poursuivre une procédure communale d'élaboration, de modification, de révision ou de mise en compatibilité d'un PLU avec une déclaration de projet** si cette procédure a été engagée par la commune avant le transfert de compétence (art. 136 de la loi) ;
- lors d'une annulation contentieuse ou d'une déclaration d'illégalité d'un PLU d'une de ses communes membres approuvé avant le transfert de compétence, **l'EPCI peut approuver le nouveau PLU communal** sans attendre l'élaboration ou l'approbation du PLUI (L. 123-1 CU).

Maintien du rôle communal

Enfin, dans ce même objectif, le législateur a en outre prévu :

- qu'une « *conférence des maires* » est créée pour **fixer les modalités de collaboration entre l'EPCI et ses communes membres**. Le nouvel article L. 123-6 du code de l'urbanisme impose que ces modalités soient fixées par une délibération initiale ;
- que l'EPCI est tenu de délibérer sur l'opportunité de donner suite à la demande d'une de ses communes membres à être couverte par un **plan de secteur** (plan couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI et précisant les OAP et le règlement spécifiques à ce secteur (nouvel article L. 123-1-1-1 du CU).

A noter :

- La « **conférence des maires** » créée par l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme sera convoquée par le président de l'EPCI. Ce dernier devra mentionner expressément la réunion de cette instance de « *collaboration* » dans le document de convocation des maires des communes membres.

- Les EPCI, durant la période allant du 26 mars 2014 (date de publication de la loi) au 27 mars 2017, peuvent naturellement procéder au transfert par le biais de la procédure de droit commun 2/3-1/2 prévue à l'article L. 5211-17 du CGCT.

Rappel :

- La vocation intercommunale du PLU avait déjà été reconvenue par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II », sans que la compétence communale ne soit transférée de plein droit.

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat associé

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,
Avocat associé - Docteur en droit public

Mélissa RIVIERE,
Master II - Droit public des affaires
Élève-avocate

Maxime BRETTELLE,
Master II - Droit de l'urbanisme
Juriste

Laura DESCUBES

Contact : ob@riviereavocats.com