

**Transfert de la compétence « PLU »**  
**Charte politique d'exercice de la compétence**

**Préambule :**

En 2020, au moment du renouvellement du conseil communautaires, les communes membres de la CCFL se sont opposés au transfert de la compétence PLU dans les conditions prévues au premier alinéa du II de l'article 136 de la loi ALUR.

Néanmoins, Depuis les élections municipales et l'opposition au transfert évoqué ci-dessus, plusieurs arguments nouveaux sont apparus et ont largement contribué à réengager une réflexion sur la pertinence du transfert de compétence PLU et de l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal :

- Une complexité croissante des modalités d'élaboration des documents d'urbanisme, notamment dans son contenu,
- La loi climat et résilience qui introduit le principe de « zéro artificialisation net » qui devra irrémédiablement traduite dans les documents d'urbanisme
- Au niveau local, un contrôle de la chambre régionale des comptes qui conclut à un faible niveau d'intégration communautaire ainsi qu'à une absence de vision stratégique du développement du territoire.

Fort de ces constats, la CCFL envisage pour faire face aux grands enjeux environnementaux et démographique du territoire d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal visant à **permettre un développement de son territoire ambitieux, cohérent harmonieux et respectueux des particularismes des communes.**

La présente charte vise à décrire les modalités d'exercice de la compétence PLUi par la CCFL ainsi que les relations sur ce sujet avec ses communes membres.

Ce transfert de compétence repose sur les valeurs suivantes :

- La subsidiarité entre l’EPCI et ses membres et prépondérance des projets communaux ;
- La proximité avec le rôle prépondérant des conseils municipaux dans l’élaboration et la vie du futur PLU intercommunal ;
- La réactivité avec un principe de modifications et de révisions régulières pour répondre aux dynamiques territoriales et communales.

Et s’articulera autour des principes de :

- Partage d’une vision et un projet politique communautaire ambitieux entre les 8 communes du territoire ;
- Garantie d’une meilleure réalisation des investissements communautaires ;
- Réponse collective aux enjeux de la sobriété foncière (ZAN) ;
- Articulation des politiques publiques sectorielles des communes et de la communauté de communes afin d’accroître leur efficacité ;
- Déploiement d’une ingénierie renforcée en matière d’urbanisme ;
- Optimisation des coûts de l’élaboration du PLUi et des évolutions des PLU communaux dans la phase de transition ;
- Accroissement de la visibilité et de la crédibilité de la CCFL auprès des acteurs régionaux et des services de l’état.

## **ARTICLE 2 – ADAPATION DU PLUi AUX PROJETS COMMUNAUX**

Dans le futur PLUi, chaque commune pourra disposer d’un règlement, d’un zonage et d’AOP spécifiques et entièrement adaptés aux projets communaux.

## **ARTICLE 3 – GOUVERNANCE DE LA COMPETENCE PLUi**

Les instances régulières de la CCFL seront les instances de décisions pour le PLUi.

La conférence des maires sera le comité de pilotage de l’élaboration du futur PLUi et assurera la liaison régulière avec les municipalités. Elle sera réunie autant que de besoin pour suivre l’élaboration du PLUi. La conférence des maires examinera notamment les projets d’urbanisation et chaque maire validera explicitement les projets qui concernent sa commune.

Chaque étape de l’élaboration du PLUi sera ensuite débattue en commission puis en bureau communautaire avant d’être mise au vote lors d’une séance régulière du conseil communautaire.

**Il sera organisé un débat sur les orientations du futur PADD du conseil municipal en amont du débat du PADD de la CCFL.**

## **ARTICLE 4 – PRESCRIPTION DE L'ELABORATION INITIALE ET DES REVISIONS GENERALES DU PLUi**

L'élaboration initiale du PLUi et ses évolutions sont de l'initiative du conseil communautaire de la CCFL. A ce titre, ces procédures feront l'objet de délibérations spécifiques adoptées en conseil communautaire conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect de l'article 3 des présentes.

Afin de garantir le strict respect des termes de la présente charte **l'ensemble les modalités de collaboration entre la CCFL et ses communes membres telles que décrites dans ces lignes seront inscrites dans la délibération de prescription d'élaboration du PLUi.** Conditionnant ainsi la légalité du futur document d'urbanisme.

## **ARTICLE 5 – EVOLUTIONS DU PLUi**

Sont considérées comme des procédures d'évolution du PLUi les procédures suivantes :

- Révisions allégées,
- Modification de droit commun,
- Modification simplifiée,
- Mise en comptabilité.

Ces procédures sont déclenchées par le conseil communautaire. Cependant, en application des présentes, la CCFL maintient la possibilité pour les municipalités d'initier des procédures d'évolution du document d'urbanisme intercommunal. Les évolutions du document d'urbanisme peuvent donc relever soit de l'initiative communale (article 5.1) soit de l'initiative intercommunale (article 5.2).

Lors de la phase transitoire d'élaboration du PLUi pendant laquelle les PLU communaux seront toujours exécutoires, les termes de cet article s'appliquent de la même manière aux évolutions des PLU communaux.

### **ARTICLE 5.1 – PROCEDURE D'EVOLUTION D'INITIATIVE COMMUNALE**

Malgré le transfert de compétence, et du fait de l'application des termes de la présente charte, les communes membres conservent un droit d'initiative d'évolution du PLUi.

Pour cela, le maire de la commune membre sollicite de la CCFL le lancement de la procédure souhaitée à l'aide d'un courrier formalisé détaillant les attendus, le calendrier souhaité et les objectifs de la procédure.

La CCFL s'engage à respecter la volonté communale sauf dans les cas de figures suivants :

- Non-respect de la réglementation en vigueur ;
- Contradiction avec les termes du projet de territoire Axe Lys 2040 ;
- Contradiction avec un document stratégique intercommunal réglementaire ou partenarial ;
- La demande rend impossible ou plus onéreux l'exercice d'une compétence intercommunale telle que décrite dans les statuts de l'EPCI et dans l'intérêt communautaire à la date de ladite demande.

La CCFL dispose d'un délai de 1 mois pour répondre en détaillant les modalités calendaires et techniques qu'elle propose pour répondre à la sollicitation communale.

En l'absence de réponse dans ce délai de 1 mois, l'avis de la CCFL est réputé favorable.

Après accord ainsi formulé, la CCFL s'engage à initier la procédure souhaitée par la commune dans un délai de 3 mois maximum.

## **ARTICLE 5.2 – PROCEDURE D'EVOLUTIONS D'INITIATIVE INTERCOMMUNALE**

La CCFL peut être à l'initiative d'une procédure d'évolution du PLUi.

Du fait de l'application des termes de la présente charte, et de manière préalable avant tout lancement de procédure, elle avertit la (ou les) commune(s) concernée(s) à l'aide d'un courrier formalisé. Ce courrier détaille les objectifs et les attendus de ladite procédure.

La commune dispose d'un délai de 1 mois pour faire part de ses observations vis-à-vis de la procédure. La CCFL s'engage à respecter les demandes de la commune membre à condition qu'elles soient respectueuses de :

- La réglementation en vigueur ;
- Les termes du projet de territoire Axe Lys 2040 ;
- Les documents stratégiques intercommunaux réglementaires ou partenariaux.

En outre, ces observations ne peuvent faire obstacle ou rendre plus onéreux l'exercice d'une compétence intercommunale telle que décrite dans les statuts de l'EPCI et dans l'intérêt communautaire à la date de ladite demande.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de la commune est réputé favorable.

## **ARTICLE 6 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL (RLPi)**

La compétence d'élaboration d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) est liée à la compétence PLU. Son transfert est automatique.

Si la CCFL décide d'élaborer un RLPi, elle s'engage à ce que cette procédure respecte intégralement les termes de la présente charte. Il va de même pour les évolutions de l'éventuel RLPi.

Cet article est sans effet sur le service mutualisé d'instruction des enseignes, pré-enseignes et publicités.

Les pouvoirs de police du maire ne sont pas concernés par le transfert de la compétence PLU. Ils demeurent intégralement la compétence exclusive du maire.

**Le maire garde à sa signature les autorisations droits du sol (ADS).**

Les termes des présentes sont sans effet sur le fonctionnement du service mutualisé d’instruction des ADS.

**ARTICLE 8 – IMPACTS SUR LA FISCALITE**

Le transfert de la compétence PLU est sans effet sur la fiscalité.

Aucun produit de la fiscalité n’est transféré des communes membres vers la CCFL du fait du transfert de la compétence PLU.

**ARTICLE 9 – IMPACTS SUR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Le transfert de la compétence PLU implique obligatoirement le transfert du droit de préemption qui sera délégué au Président de l’EPCI afin de permettre une plus grande réactivité.

Néanmoins, selon le cadre réglementaire en vigueur, **le droit de préemption sera délégué aux communes sur leur territoire pour l’exercice de leurs compétences respectives.** La commune membre sollicite cette délégation à l’aide d’un courrier formalisé au cas par cas. La CCFL exerce le DPU uniquement sur les zones d’intérêt communautaires et dans le cadre de ses compétences et en informant la commune concernée par un courrier formalisé.

**ARTICLE 10 – FINANCEMENT DE LA COMPETENCE PLU**

**La CCFL supportera l’intégralité des dépenses liée à l’exercice de la compétence PLU.**

Le transfert de compétence fait l’objet d’un passage en CLECT ; il se fera « à zéro ».

**ARTICLE 11 - LA PORTEE DU PLUi EN MATIERE DE LOGEMENT ET DE MOBILITES**

Le futur PLUi de la CCFL dont la mise en exécution est prévue pour 2030 intégrera le futur programme local de l’habitat (PLH) et le futur Plan des Mobilités (PDM).

**ARTICLE 12 – LA GESTION DES DOCUMENTS D’URBANISME COMMUNAUX PENDANT LA PHASE TRANSITOIRE**

Dès le transfert de compétence, la CCFL engage une procédure de mise à niveau (modification ou révision allégée en fonction du besoin de la commune) pour chaque PLU. Ces procédures de mise à niveau sont distinctes et sont menées commune par commune.

Ces procédures « de mises à niveau » seront considérées d'évolution d'initiative intercommunale et respecteront les termes des présentes en particulier l'article 5.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-245900758-20250701-2025D148B-AU

comme des procédures SLOW

## ARTICLE 13 – LES PLANS GUIDES COMMUNAUX

Une fois par mandat, à la demande municipale expresse, la CCFL financera l'élaboration d'un plan guide pour chaque de ses communes membres.

Les plans guide visent à préciser le PLUi sur la commune concernée, détaillent certains aspects programmatiques liés aux investissements communaux, comportent les livrets d'ambiance urbaine et sont articulées avec une démarche d'urbanisme participative selon des modalités fixées librement par le conseil municipal de la commune concernées. Ces plans guides seront intégralement financés par la CCFL sur demande explicite de la commune membre.

Le contenu de ces plans guides feront l'objet d'une convention ad hoc entre la CCFL et la commune membre.

Fait à La Gorgue,

Le xx/xx/xxx,

En 9 neufs exemplaires originaux,

Signataires : les 8 communes membres + la CCFL

Envoyé en préfecture le 07/07/2025

Reçu en préfecture le 07/07/2025

Publié le

ID : 059-245900758-20250701-2025D148B-AU

