

Le 23 septembre 2015

L'exercice du droit de préemption par les communautés compétentes en matière de PLU

Depuis la loi ALUR, les communautés compétentes en matière de PLU le sont automatiquement pour exercer le droit de préemption urbain sans qu'il n'y ait à se poser la question de la compétence ZAC des communautés. Ce transfert intervient avant même l'élaboration du PLU intercommunal. Il s'agit non seulement de la compétence pour exercer mais également pour instituer le DPU.

Quelles conséquences cela emporte-t-il dans l'exercice de cette compétence ?

1- Les zones de préemptions définies par les communes sont-elles encore opposables ?

Les zones de préemption sont créées par délibération. Tant que cette délibération n'est pas rapportée, elles demeurent opposables.

Ainsi, le transfert de compétence aux communautés du PLU n'emporte pas de conséquence en la matière. Aucune nouvelle délibération n'est nécessaire sauf si la communauté entend modifier le périmètre dans les limites fixées à l'article L.211-1.

2- Existe-il des zones de préemption d'intérêt communautaire ?

Cette notion n'existe pas. La communauté lorsqu'elle est compétente peut soit perpétuer le zonage préexistant défini par les communes, soit le redéfinir. En tout état de cause, la délibération qui institue les périmètres de préemption n'a pas à les justifier.

3- Une communauté peut-elle préempter pour un projet d'intérêt communal (puis céder le bien à la commune) ?

Le principe de spécialité n'empêche pas la communauté de préempter un bien, étant compétent en matière de préemption, si cette préemption est motivée par l'acquisition du bien en vue de sa cession à une commune compétente pour réaliser une

opération d'intérêt communale qui entre dans le champs des action ou opérations définies par l'article L.210-1 du CU. La motivation de la communauté doit bien viser le projet communal.

4- Qui accueille les déclarations d'intention d'aliéner ?

Selon l'application du principe de guichet unique, c'est la commune membre concernée par le bien soumis au DPU qui reçoit la DIA.

Elle doit l'adresser sans délai à la communauté compétente compte-tenu des délais de procédure.

5- Est-ce le maire qui est chargé d'adresser la DIA au DDFIP ?

Dans l'état actuel des textes, le maire reste chargé de l'envoi de la DIA au DDFIP. Il lui appartient également de préciser si cette transmission vaut demande d'avis, ce qui suppose un échange préalable avec la communauté compétente.

6- Quelles sont les délégations de compétence possibles ?

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour le titulaire du DPU (qui est la communauté, ou la commune, le cas échéant) de le déléguer à une collectivité locale.

La commune peut donc se voir accorder tout ou partie du DPU dont est titulaire la communauté compétente en matière de PLUi.

Cette délégation peut être soit générale pour tout ou partie du territoire, soit ponctuelle. Quoi qu'il en soit, sauf précision contraire dans l'acte de délégation, cette délégation vaut sur tout le territoire communautaire, donc pour l'ensemble des communes.

Le code général des collectivités locales prévoit quant à lui la délégation possible de l'exercice du DPU au maire, que la commune en soit titulaire ou délégataire, ce qui peut être une source de gain de temps (article L.2122-22 – 15°).

De même, la communauté peut déléguer l'exercice du DPU à son président, que la communauté soit titulaire ou délégataire (article L.5211-9 modifié par la loi ALUR).

7- Quelle procédure à mettre en œuvre entre la communauté et la commune pour l'exercice du droit de préemption ?

Il n'y a pas de procédure spécifique définie par le code.

La DIA étant reçue par la commune, celle-ci doit la transmettre au titulaire du DPU dans les meilleurs délais. C'est à ce dernier qu'il incombe de transmettre la DIA à son délégataire, le cas échéant.

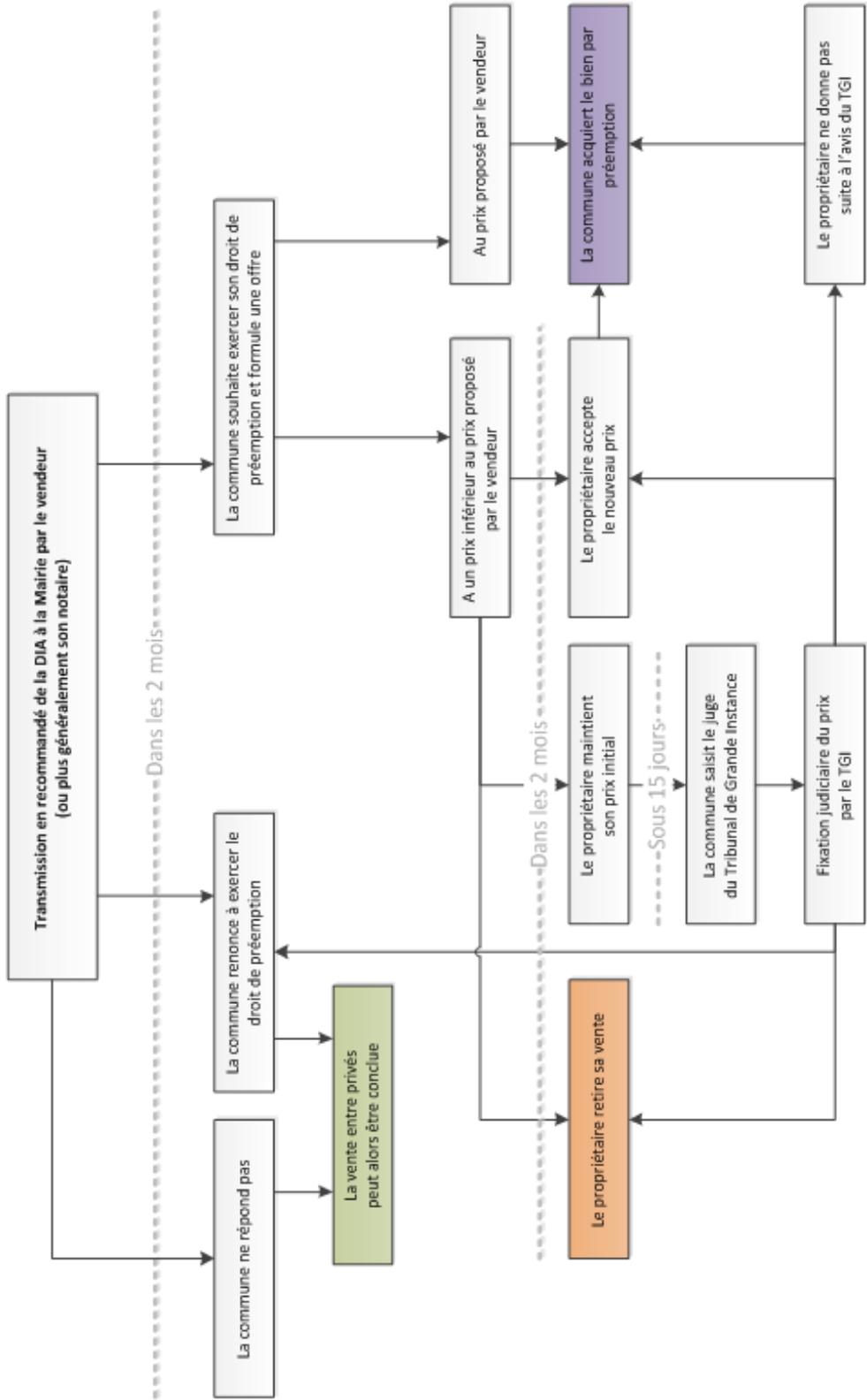
Il peut être opportun de la part de la communauté d'anticiper la délégation de compétence pour des zones qui devraient accueillir un projet communal. Cela permettrait de gagner un temps précieux dans ce délai de deux mois au cours duquel l'avis des domaines doit être pris et la décision de préemption transmise au contrôle de légalité.

Comme cela a été évoqué au point 5, la communauté peut, en tout état de cause, déléguer ponctuellement à la commune son droit de préemption pour un bien qui répond à un intérêt communal. Le cas échéant, le délai de deux mois pour répondre à la DIA doit être respecté.

Enfin, il reste possible que la communauté préempte le bien puis le rétrocède à la commune afin qu'elle réalise un projet d'aménagement ou une opération conforme aux exigences du code de l'urbanisme.

8- Le registre de préemption est-il renseigné par la communauté compétente ?

Dans l'état actuel des textes, il incombe à la commune d'ouvrir ce registre. C'est un élément important car ayant un impact, non pas sur la procédure de préemption, mais sur la procédure de rétrocession du bien au propriétaire au bout de cinq ans (articles L.213-11 et L.213-12). En effet, l'article L.213-13 impose que dès l'institution ou la création du droit de préemption, un registre doit être ouvert et tenu par la commune, à charge pour elle d'y inscrire toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.



« Equipe-PLUi 41 »

réseau d'appui aux collectivités pour
l'élaboration des PLUi en Loir et Cher

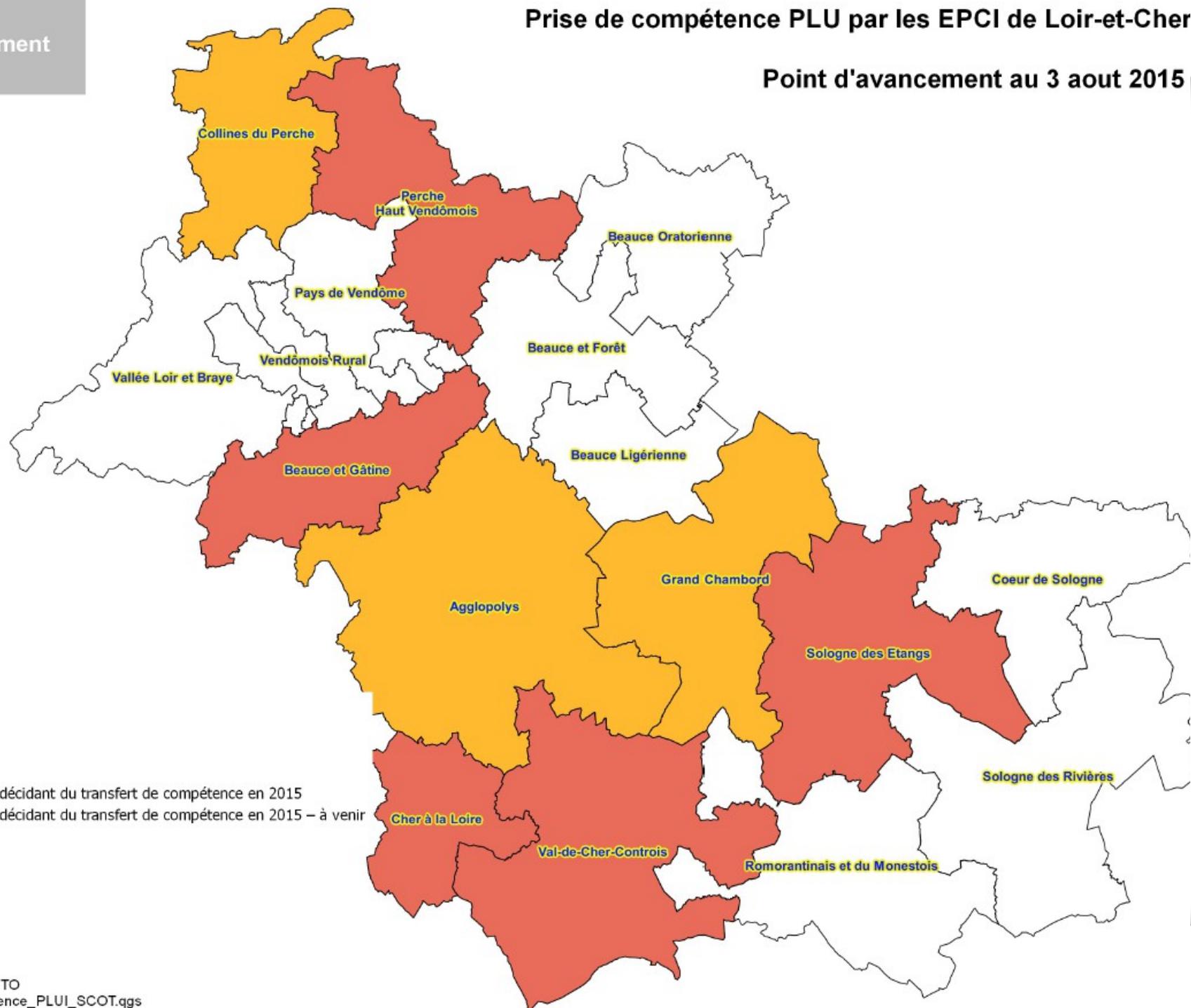
**Convention DDT / CAUE
2015**

6 novembre 2015

**Lieu : CAUE, cité administrative
à Blois**

Prise de compétence PLU par les EPCI de Loir-et-Cher

Point d'avancement au 3 aout 2015



Légende

Compétence PLU des EPCI

Red: EPCI à compétence PLU

Orange: délibération du conseil communautaire décidant du transfert de compétence en 2015

Yellow: délibération du conseil communautaire décidant du transfert de compétence en 2015 – à venir



PRÉFET DE
LOIR-ET-CHER

DDT41 SCTP
Source : SUA
Date : Juin 2015
©IGN 2012 BDCARTO
Document: Competence_PLUI_SCOT.qgs

Art 37 de loi NOTRe du 7 août 2015

cf fiche club PLUi

- SDCI révisés pour 31 mars 2016
- Objectif : simplifier l'achèvement par un EPCI des procédures d'élaboration ou d'évolution d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date de sa création, de la modification de son périmètre ou du transfert de cette compétence.
- Modifs des articles L123-1 et L123-1-1 pour les PLU, L124-2 pour les CC

Art 37 de loi NOTRe du 7 août 2015

- Achèvement des procédures en cours

Nouvel Art L123-1 II bis

« Un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de document d'urbanisme peut décider, le cas échéant **après accord de la commune concernée**, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion, ou du transfert de cette compétence. »

- Évolutions possibles des documents applicables

Les dispositions des PLU restent applicables et peuvent être **modifiées ou mises en compatibilité** par le nouvel EPCI compétent jusqu'à l'approbation ou la révision d'un PLU couvrant l'intégralité du nouvel EPCI (art L123-1-1 cu)

Les cartes communales applicables sur le territoire de l'EPCI peuvent être **modifiées ou révisées** (art L124-2 cu)

Art 37 de loi NOTRe du 7 août 2015

- Le code n'évoque plus les cas des procédures de PLUi déjà engagées avant extension de périmètre ou fusion.
- La possibilité d'étendre la procédure engagée à l'ensemble du territoire reste possible mais n'est plus soumise à conditions par la loi (débat PADD, délai de 2 ans pour terminer la procédure)
- Elle est laissée à l'appréciation de l'EPCI compétent en fonction de l'avancement du PLUI en cours, de l'importance de la modification du périmètre et des enjeux locaux.

L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

cf fiche AMF

Rappels sur le DPU :

- Le DPU offre la possibilité à une CL dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente
- Les titulaires sont les communes dotées d'un document d'urbanisme et les EPCI par délégation ou de plein droit dès lors qu'ils sont compétents en matière de PLU (art L 211-2 cu)
- Ce droit ne peut être exercé qu'en vue de réaliser une opération d'aménagement
- C'est un moyen d'acquisition au même titre que la ZAD

L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

Art L 211-1 cu

- sur tout ou partie des zones U et AU délimitées par le PLU
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines
- dans les zones et secteurs définis par un PPRT
- Dans les zones soumises aux servitudes dites d'inondation
- sur tout ou partie du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé
 - lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

- Pour les EPCI compétents de plein droit dès lors qu'ils sont compétents en matière de PLU (art L 211-2 cu)
 - *simplification loi ALUR*
 - *Dès lors les communes ne sont plus autorisées à utiliser ce droit sauf à obtenir une délégation de la communauté*
 - *Transfert intervient avant l'élaboration d'un PLUi*
 - *Ce droit s'exerce sur les zones de préemption déjà existantes antérieurement créées par les communes*
 - *Aucune nouvelle délibération n'est nécessaire sauf si la communauté souhaite modifier le périmètre*

L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

- Le transfert de plein droit du DPU aux EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU a pour conséquences :
 - Le pouvoir d'instituer le DPU
 - Le pouvoir d'exercer le DPU
- l'autorité compétente est l'organe délibérant de la communauté
- Le conseil communautaire peut déléguer à son président son pouvoir d'exercer ou déléguer ce droit en fixant les limites comme il l'entend (art L. 5211-9 cgct)

L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

Les conditions de délégation du DPU (en dehors de la délégation au président)

Art L213-3 cu

« Le titulaire du DPU peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. »

- Délégation libre émanant de l'EPCI sous la forme d'une délibération
- l'EPCI peut préempter pour une opération qui sera réalisée par une autre collectivité
- Pas de subdélégation possible

L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

Quel fonctionnement entre communauté et communes pour l'exercice du DPU ?

- Commune guichet unique pour les DIA, chargée également de la transmission à la DDFIP et d'ouvrir le registre de préemption
- À adresser sans délai à l'EPCI compétent compte tenu des délais de procédure :
 - 2 mois pour prendre l'avis des domaines et transmettre la décision de préemption au contrôle de légalité
- c'est à l'EPCI de transmettre la DIA au délégataire le cas échéant

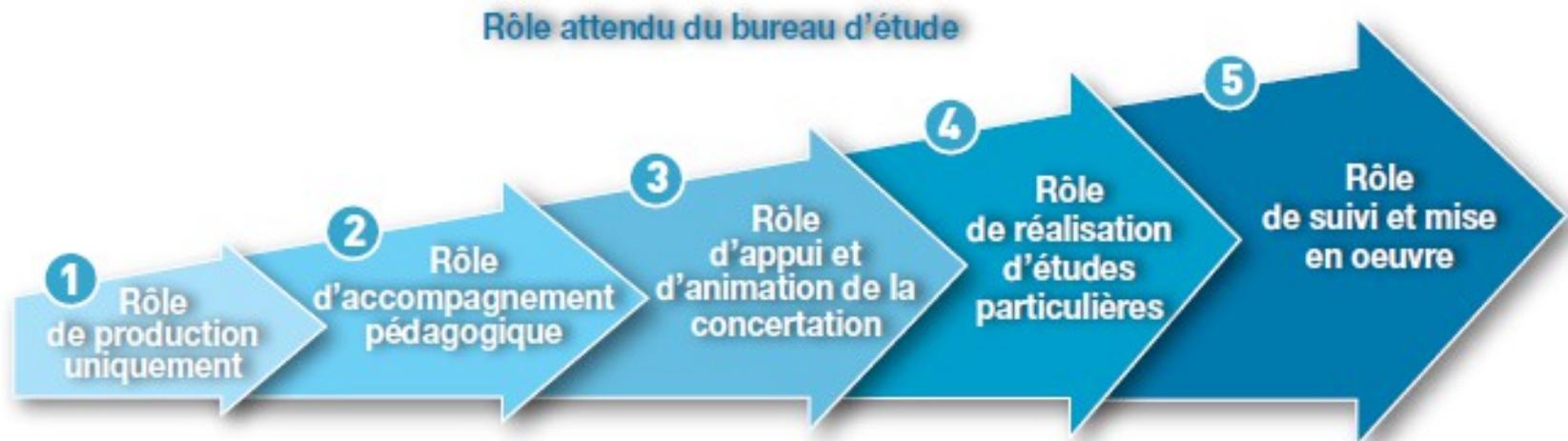
L'exercice du droit de préemption (DPU) par les communautés compétentes en PLU

- Délégation à préciser en concertation avec les communes intéressées : types de biens concernés, types de zones ou parties de zones concernées
- Tant que la délégation existe, l'EPCI ne peut plus exercer le DPU
- Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire

Les prochaines étapes

Organiser son ingénierie

- Définir les missions d'ingénierie à externaliser



- Rédiger un cahier des charges de consultation
- Choisir son groupement de bureaux d'études

Les ressources

- Fiche de l'AMF du 23 septembre 2015

- Un club national

Extranet PLUi : <http://extranet.plui.territoires.gouv.fr>

Nom d'utilisateur : plui

Mot de passe : extr@plui



- Un club régional en émergence

- fiche club plui méthodo « plui et concertation » avril 2014

- guide mairie conseils, « le PLUi, un outil pour dessiner son projet de territoire - intérêts, cadre, organisation », juin 2015

Merci de votre attention



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LOIR ET CHER

Direction Départementale Des Territoires

Service Urbanisme et Aménagement

Dominique FALLIERO - tel : 02 54 55 75 60

dominique.falliero@loir-et-cher.gouv.fr

Margaux Fondriest - tel : 02 54 55 76 20

margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr



Bruno Marmioli - Directeur

34 avenue Maunoury - 41000 Blois

Tél. : 02 54 51 56 50 / Fax : 02 54 51 56 51

bruno.marmioli@caue41.fr/www.caue41.fr