



## Préambule

Afin que chaque commune se positionne sur le transfert de compétence, il a été présenté dans chaque conseil municipal la démarche PLUi.

L'aménagement de l'espace se construit à une échelle plus large et permet de répondre aux exigences suivantes : lutte contre l'étalement urbain, préservation de la biodiversité, cohérence et équilibre entre les territoires (en matière de développement économique par exemple), coordination des politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, mutualisation des moyens.

Le PLUi, c'est dans l'absolu l'affirmation d'un projet de territoire à une échelle pertinente, la mise en place d'un cadre cohérent de fonctionnement et de gestion dans un souci d'efficacité et de maîtrise de la dépense publique.

**Enjeu** : Une manière de construire un projet de territoire et un projet politique.

### Partie 1 Les principes de construction

**Chaque commune est partie prenante de la construction du projet d'urbanisme intercommunal.**

**Par cette charte, les élus souhaitent rappeler l'importance du lien et de la relation de confiance qui doit exister entre l'intercommunalité et les communes.**

#### **Les moyens d'y parvenir**

Dans tous les cas, les modalités de collaboration avec les communes et donc ce projet de charte doivent être validées par le Conseil communautaire. Au préalable, la conférence intercommunale des Maires à laquelle les adjoints en charge de l'urbanisme dans les communes pourront participer doit se réunir pour en débattre.

- ✓ Les élus souhaitent instituer dans chaque commune une **cellule PLUi**. Pour la constituer, les élus souhaitent poser le principe suivant : chaque commune reste libre de retenir les modalités de concertation locale qu'elle souhaite. L'objectif étant de permettre aux élus municipaux de s'exprimer et de débattre autour d'un projet de territoire.
- ✓ Les élus souhaitent également instaurer un **comité de pilotage/Conférence Intercommunale** : le rôle de cette instance sera de valider chaque phase avant passage en Conseil communautaire.

Il sera présidé par la présidente de la Communauté de communes. Chaque commune sera représentée par le Maire et son adjoint en charge de l'urbanisme.

La Conférence Intercommunale devra obligatoirement se réunir avant d'arrêter les modalités de collaboration EPCI/communes et pour présentation des avis et des résultats de l'enquête publique.

Les élus souhaitent également qu'elle se réunisse également au moins une fois par an pour débattre de la politique locale d'urbanisme.

- ✓ En outre, un **groupe de travail technique** (personnels en charge de l'urbanisme dans les communes) pourra se constituer à chaque fois que le comité de pilotage le jugera nécessaire.
- ✓ Enfin, lors de chaque étape de l'élaboration du PLUi, les élus souhaitent définir des modalités de collaboration :

### **Dans la phase 1 « diagnostic »**

Les entretiens dans chaque commune par le Bureau d'études se réaliseront selon les modalités arrêtées par chaque commune.

Ainsi, selon le choix des communes, le Cabinet pourra rencontrer l'équipe municipale, ou bien la commission urbanisme ou encore le bureau des adjoints ou enfin l'adjoint en charge de l'urbanisme.

En ce qui concerne les investigations de terrain, les élus ne souhaitent pas que le Cabinet se rende seul sur le terrain. Il sera nécessairement accompagné d'un élu ou d'un agent de la commune.

Enfin, les élus souhaitent organiser autant de réunions publiques dans la commune que souhaitées par les élus communaux avec un objectif : essayer de réaliser au moins une réunion publique par commune.

### **Dans la phase 2 « Projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation »**

Les élus souhaitent instituer des groupes de travail par thématiques (habitat, aménagement, développement économique, biodiversité...).

Chaque groupe de travail sera composé de 1 à 3 représentants par commune et par thématique.

Charge aux communes de faire remonter la liste des personnes une fois ces dernières désignées au sein de leur conseil.

En outre, les élus souhaitent organiser autant de réunions publiques dans la commune que souhaitées par les élus communaux avec un objectif : essayer de réaliser au moins une réunion publique par commune.

Enfin, les élus souhaitent que le PADD soit présenté dans chaque commune pour avis avant validation en Conseil communautaire.

**Dans la phase 3 « zonage, règlement »**, dont l'objectif affiché est l'harmonisation et la simplification des règlements existants, les élus souhaitent que les réunions de travail se réalisent sur chaque commune. Charge à la municipalité d'en déterminer les modalités.

Lorsqu'il y a nécessité de créer un plan de secteur sur une ou plusieurs communes, les élus souhaitent que les communes limitrophes soient conviées à la réunion de travail de la ou des communes concernées.

### **Dans la phase 4 « Arrêt/approbation »**

Les élus souhaitent organiser autant de réunions publiques dans la commune que souhaitées par les élus communaux avec l'objectif minimal de réaliser au moins une réunion publique par commune.

Les élus souhaitent que les incidences du PLUi sur chaque commune soient présentées par le Bureau d'études lors des conférences intercommunales.

Ils souhaitent également qu'il y ait une restitution en Comité de pilotage et ce avant passage en Conseil communautaire.

En cas de désaccord d'une commune sur les dispositions du PLUi arrêté en ce qui la concerne directement, la loi prévoit que le Conseil communautaire délibère à nouveau et arrête le projet à la majorité des 2/3.

Afin de garantir la relation de confiance qui se sera construite tout au long de la démarche, les élus souhaitent rassurer les communes sur ce point en indiquant que la Communauté de communes s'engagera à un nouveau débat pour trouver une solution négociée.

## Partie 2 Le droit de préemption

Afin de permettre aux communes de ne pas être dépossédées du droit de préemption sur des secteurs qui leur paraissent stratégiques (habitat, économie...) et qui sont de leur compétence, les élus ont également souhaité inclure dans cette charte de gouvernance le principe d'une délégation du droit de préemption.

La compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de Préemption urbain. A ne pas confondre avec le droit de préemption commercial.

Le titulaire du droit de préemption 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.

Par conséquent, sous réserve de l'appréciation souveraine du juge, l'EPCI pourra déléguer l'exercice de son droit de préemption à ses communes membres.

**Cependant, la délégation ne peut être totale : elle ne peut porter que sur une ou plusieurs parties des zones sur lesquelles s'applique le DPU.**

En pratique, elle peut ne concerner par exemple qu'un périmètre stratégique pour la commune. Le cas est rencontré lorsqu'une commune a vocation à procéder à des opérations ou actions d'aménagement (ZAC, réserves etc.).

La délégation peut aussi être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Mais une telle délégation ne pourra, aux termes mêmes du texte, être accordée dans les conditions qui seront fixées par l'EPCI, qu'au coup par coup « à l'occasion de l'aliénation d'un bien ».

**Aussi, les élus souhaitent retenir le principe suivant :**

Chaque commune aura pour tâche de définir les périmètres stratégiques dans lesquels elle souhaite bénéficier du droit de préemption.

Une délibération du Conseil communautaire sera prise en ce sens pour déléguer le droit de préemption à la commune sur tel ou tel secteur.

Il a été décidé que pour l'aliénation d'un bien hors secteur stratégique déterminé au préalable, le droit de préemption sera délégué au coup par coup du Conseil communautaire à la commune.

Par ces éléments, les élus de la Communauté de communes entendent affirmer qu'à travers l'élaboration du PLUI, chaque commune sera pleinement partie prenante de la construction du projet d'urbanisme communautaire.

**Cet engagement se matérialise par la validation du Conseil communautaire.**