

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-154_2024-DE



RÈGLEMENT

d'intervention communautaire
en matière d'urbanisme –

1- Version consolidée du 17 janvier 2023

2- Version consolidée du 16 septembre 2024

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GAILLAC-GRAULHET

La communauté d'agglomération, issue de la fusion des CC Rabastinois, Tarn& Dadou, Vère-Gresigne Pays Salvagnacois et du PETR, se voit confier au 1er janvier 2017 la compétence « schéma de cohérence territoriale et schémas de secteur » et « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Le présent document a pour objet de prévoir les modalités de collaboration entre les communes et la communauté d'agglomération, en complément de celles instituées par la loi dans le cadre des procédures d'urbanisme. Elle vise à mettre en place un mode opératoire permettant d'assurer tout à la fois l'efficacité de ces procédures et la conciliation des intérêts des intervenants.

Le document a été élaboré en groupe de travail, dans le respect de l'identité des communes, et des principes d'une collaboration :

- **respectueuse** : chaque commune est associée à toute les étapes de l'élaboration et à toutes les phases de la concertation avec la population ;
- **régulière** : la périodicité est adaptée et planifiée ;
- **étroite** : les élus sont clairement identifiés et impliqués, en nombre adéquat pour représenter correctement la commune et travailler efficacement ensemble ;
- **à la bonne échelle** : les modalités de travail prennent en compte les spécificités et l'identité des bassins de vie, communaux, historiques, patrimoniaux, et géographiques.

NB : Le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ne modifie pas le cadre conventionnel approuvé pour l'instruction des autorisations du droit des sols. Les maires restent seuls compétents pour délivrer les autorisations en matière d'urbanisme sur leur commune, sauf dans les communes au RNU.

Le présent document a pour objectif de préciser les points suivants :

TABLE DES MATIÈRES

1 LE DÉBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'URBANISME	4
2 LE SCOT ET LE PLUi	4
2.1 Le cadre légal	4
2.2 Les instances politiques de la collaboration	5
2.3 L'information régulière du conseil communautaire	6
2.4 La direction technique de projet :	6
2.5 Les contentieux éventuels sur le SCoT et le PLUi	6
3. LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS AU NIVEAU COMMUNAL (PLU, document en tenant lieu, cartes communales)	7
3.1 La poursuite des procédures en cours	7
3.2 Le lancement de nouvelles procédures avant approbation du PLUi :	7
3.3 Le suivi des procédures visées aux 3.1 et au 3.2 :	9
3.4 Les contentieux sur les documents existants et sur les procédures de modification en cours ou à venir jusqu'à l'approbation du PLUi	9
3.5 L'obligation de numérisation et d'accessibilité au public des documents d'urbanisme	10
4. LES COMPÉTENCES ANNEXES	10
4.1 Le droit de préemption urbain	10
4.2 Le règlement local de publicité	10
4.3 La taxe d'aménagement	10

1

LE DÉBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'URBANISME

En application de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), il sera organisé au sein du conseil communautaire, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme (article L.5211-62 du CGCT).

Il doit être considéré comme distinct juridiquement de toute procédure liée aux documents d'urbanisme.

2

LE SCOT ET LE PLUI

Les périmètres du schéma de cohérence territoriale et du futur plan local d'urbanisme intercommunal sont identiques. Les principes, les instances, les méthodes d'élaborations sont donc rassemblés ici dans un même chapitre.

2.1 | Le cadre légal

Article L101-1 du Code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1 L'équilibre entre :

- a| Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b| Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c| Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d| La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e| Les besoins en matière de mobilité ;

2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général

ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 La sécurité et la salubrité publiques

5 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6 La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7 La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

22 | Les instances politiques de la collaboration

La conférence intercommunale des maires : résulte d'une obligation et d'une mission légale avant le lancement de la procédure PLUi pour arrêter les modalités de la collaboration et avant l'approbation du projet suite à l'enquête publique. La délibération prescrivant l'élaboration ou la révision d'un PLUi devra définir les modalités de la collaboration des communes au long de la procédure. (article L.153-8 CU) le respect rigoureux de ces dispositions étant une condition de légalité de la procédure.

Au-delà de ces interventions légales, elle aura vocation à être une instance de régulation tout au long de la procédure, en particulier en permettant qu'elle puisse se réunir autant de fois que nécessaire, sur simple demande d'un des maires ou sur demande spécifique des comités de pilotage du SCoT et du PLUi.

Les comités de pilotage du SCoT, du PLUi sont des instances opérationnelles qui élaborent les documents de planification sous la présidence du Vice-Président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme, assisté des autres Vice-Présidents et élus délégués, membres de la Commission de l'aménagement du territoire. Chaque commune concernée y disposera d'au moins un représentant. Les comités de pilotages conduiront l'ensemble de la procédure et notamment les études de diagnostic, l'évaluation environnementale, le travail de définition du projet de territoire (PADD) et se réuniront autant que de besoin. Instance de proposition auprès de la conférence intercommunale des maires et du Conseil de communauté ils s'assureront de l'information des Conseils municipaux : séminaires d'information et de réflexion, rencontres, communications de rapports d'étape.

Les commissions thématiques et/ou de secteur : elles seront destinées à permettre une association étroite des élus concernés à une échelle de secteur particulier présentant

des similitudes en termes de tissu, de population, de paysage, d'environnement, d'activité... ou sur des thèmes dont l'enjeu a été mis en évidence dans la phase de diagnostic.

Ces commissions seront chargées d'alimenter la réflexion sur le projet de territoire (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation. Elles seront forces de proposition face aux enjeux identifiés.

Elles seront parties prenantes dans l'appropriation du projet par les communes et la prise en compte de leurs spécificités. Leur composition sera arrêtée en fonction de la thématique à expertiser ou du secteur concerné.

Des réunions de travail à l'échelle communale ou par groupes de communes :

Le travail à l'échelle communale ou par groupes de communes interviendra dans le cadre de réunions sur les orientations d'aménagement et de programmation d'intérêt local ainsi que pour la définition du règlement et du plan de zonage.

23 | L'information régulière du conseil communautaire

Un point d'information sur l'avancement de la procédure sera réalisé au moins une fois par an lors d'une séance du conseil communautaire.

L'ensemble des modalités de collaboration ci-avant décrites pourront être adaptées en cours de procédure selon les besoins qui émergeront.

24 | La direction technique de projet :

Elle intervient sous la responsabilité de la direction générale des services de l'agglomération.

Le comité technique regroupera les techniciens de l'agglomération et des communes mobilisés pour l'élaboration du SCoT et du PLUi. Il favorisera les échanges et les productions techniques entre l'agglomération et les communes. Il sera en charge de la préparation des supports techniques élaborés pour le compte des instances politiques. Il se réunira à périodicité régulière et à fréquence adaptée à l'avancement de la procédure.

25 | Les contentieux éventuels sur le SCoT et le PLUi

Le SCoT et le PLUi seront élaborés sous la responsabilité pleine et entière de la communauté d'agglomération. Par voie de conséquence, les frais inhérents aux éventuelles procédures contentieuses seront à sa charge exclusive.

La communauté d'agglomération mandatera le service affaires juridiques pour ester en justice, prendre ministère d'avocat en tant que besoin, au regard des responsabilités engagées.

3

LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS AU NIVEAU COMMUNAL (PLU, document en tenant lieu, cartes communales)

Il est rappelé que la Communauté d'Agglomération compétente en matière de PLU est substitué à l'ensemble des droits et obligations des communes en la matière.

NB : Le cas particulier des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, AVAP, est traité en annexe.

3.1 | La poursuite des procédures en cours

La loi dispose que les procédures en cours (notamment révision, modification, mise en compatibilité, mise à jour...), engagées préalablement au transfert de compétence, peuvent être achevées par la Communauté d'Agglomération, sous réserve de l'accord de la commune (L153-9), dans une telle hypothèse, les contrats liés à la procédure engagée par la commune sont transférés de plein droit à la communauté d'agglomération.

La Communauté d'Agglomération s'engage expressément à poursuivre les procédures engagées préalablement au transfert de la compétence, dès lors que le conseil municipal de la Commune en exprimera la volonté et s'engage à honorer à hauteur de 50 % par la voie des fonds de concours communaux les engagements financiers liés à ce contrat. Cf. 3.3.1

3.2 | Le lancement de nouvelles procédures avant approbation du PLUi :

En application du code de l'urbanisme, la mise en œuvre des nouvelles procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux existants relève des prérogatives, et engage la responsabilité, de l'agglomération.

Dans le souci de permettre l'adaptation des documents d'urbanisme aux projets de la commune, l'agglomération s'engage à donner suite aux évolutions souhaitées par les communes sur simple demande de la commune, lorsqu'il s'agit de revoir le règlement écrit ou de corriger une erreur matérielle, dans la mesure où cela n'impacte pas la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Dans le cas où la demande d'évolution aurait un impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'agglomération statuera sur la demande motivée de la commune en privilégiant les cas suivants :

- L'extension d'une zone d'activités économiques intercommunale dès lors que le projet ne peut être contenu dans une enveloppe urbaine existante (notamment friche...) et que l'opportunité économique du projet (nombre d'emplois notamment) le justifie ;
- L'extension de zones résidentielles pour répondre aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain des communes déficitaires en matière de logement locatif social, dès lors qu'il n'y a plus de capacité au sein de l'enveloppe urbaine existante démontrée ;
- La création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique dès lors que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée et qu'il conforte une construction ou un hameau existant ;
- La création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique dès lors que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée et que l'opportunité économique du projet (nombre d'emplois notamment) le justifie ;
- L'extension résidentielle limitée dans les zones à urbaniser fermées (AU0) s'il est démontré qu'aucune

autre possibilité d'accueil restante n'est réalisable et que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est mesurée.

- Les projets d'équipement collectif et d'intérêt général.

L'argumentation présentée par la commune devra expliciter en quoi l'évolution attendue ne compromet pas l'atteinte des objectifs du projet de PLU intercommunal ; elle donnera lieu à la présentation du projet en atelier Urbanisme.

L'agglomération s'engage à donner suite dans des délais compatibles avec les objectifs de la commune dès lors que le conseil municipal de la Commune en exprimera la volonté et s'engage à honorer à hauteur de 50 % par la voie des fonds de concours communaux les engagements financiers liés à ce contrat. Cf. 3.3.2.

3.3 | Le suivi des procédures visées aux 3.1 et au 3.2 :

3.3.1 | Poursuite des procédures

La commune délibérera, dans le cadre de l'article L. 153-9 du Code de l'Urbanisme, pour transmettre la poursuite de la procédure d'urbanisme en cours à la communauté d'agglomération. Elle prendra, dans la même délibération, l'engagement de financer, à l'agglomération, la poursuite de la procédure par le biais de fonds de concours à hauteur de 50 %.

La commune informera par courrier le titulaire du marché de prestations de services d'études que le contrat est transféré à l'agglomération, et transmettra le contrat et le courrier d'information de transfert à l'agglomération.

La relation contractuelle continuera d'être suivie directement par la commune qui fera connaître à l'agglomération l'engagement comptable nécessaire et transmettra les pièces justificatives utiles (avenants éventuels au contrat, factures payées, reste à payer, etc...).

La commune visera le service fait sur chaque facture puis les transmettra à l'agglomération.

La commune organisera les réunions de travail utiles avec, le cas échéant, l'appui du bureau d'études.

La commune proposera à l'agglomération les modalités de concertation qui seront mises en place dans le cadre réglementaire adapté.

Le document finalisé sera à transmettre à l'agglomération avant son approbation. Les mesures de publicité (publications, affichages,...) seront réalisées par la commune et par la communauté d'agglomération dans le même temps.

La commune proposera l'ensemble des actes à passer par l'agglomération (délibération, décision, arrêté, courrier) dans les conditions réglementaires adaptées. Elle pourra s'appuyer sur les services de la communauté d'agglomération pour garantir la conformité réglementaire de ces actes. Il sera demandé à la commune, avant l'approbation par l'agglomération de la procédure en cours, de donner son avis sur le document final élaboré.

Pour le cas où la commune souhaiterait arrêter la procédure, et s'en remettre aux discussions conduites dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il conviendra d'en aviser expressément l'agglomération qui consent par avance à donner suite à la demande de la commune sous réserve que les dispositions réglementaires aient été respectées. La commune négociera les conditions de résiliation éventuelle du contrat et assumera en tel cas les coûts qui en résulteraient.

3.3.2 | Lancement d'une procédure

Si le recours à un bureau d'études s'avère nécessaire, du fait de l'impossibilité pour la commune de mobiliser dans ses équipes les compétences adéquates, la commune s'engage à préparer le cahier des charges permettant à l'agglomération de choisir et missionner un prestataire ou de lancer la consultation ad hoc.

La commune délibérera pour donner son accord sur le lancement de la procédure d'urbanisme par la communauté d'agglomération. Elle prendra, dans la même délibération, l'engagement de financer, à l'agglomération, la poursuite de la procédure par le biais de fonds de concours à hauteur de 50 %.

La relation contractuelle sera suivie directement par la commune qui fera connaître à l'agglomération l'engagement comptable nécessaire et transmettra les pièces justificatives utiles (avenants éventuels au contrat, factures payées, reste à payer, etc...).

La commune organisera les réunions de travail utiles avec, le cas échéant, l'appui du bureau d'études titulaire du marché.

La commune proposera à l'agglomération les modalités de concertation qui seront mises en place dans le cadre réglementaire adapté.

La commune proposera l'ensemble des actes à passer par l'agglomération (délibération, décision, courrier...) dans les conditions réglementaires adaptées. Elle pourra s'appuyer sur les services de la communauté d'agglomération pour garantir la conformité réglementaire de ces actes. Il sera demandé à la commune, avant l'approbation par l'agglomération de la procédure en cours, de donner son avis sur le document final élaboré.

Le document finalisé sera à transmettre à l'agglomération avant son approbation. Les mesures de publicité (publications, affichages,...) seront réalisées par la commune et par la communauté d'agglomération dans le même temps.

Pour le cas où la commune souhaiterait confier à l'agglomération la responsabilité technique de la préparation, conduite et suivi de la procédure, l'agglomération fera connaître, si elle en dispose, les moyens humains et techniques nécessaires, le calendrier et les conditions financières d'une éventuelle mise à disposition.

Pour le cas où la commune souhaiterait arrêter la procédure, et s'en remettre aux discussions conduites dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il conviendra d'en aviser expressément l'agglomération qui consent par avance à donner suite à la demande de la commune sous réserve que les dispositions réglementaires aient été respectées. La commune négociera les conditions de résiliation éventuelle du contrat et assumera en tel cas les coûts qui en résulteraient.

3.4 | Les contentieux sur les documents existants et sur les procédures d'évolution des documents d'urbanisme en cours ou à venir jusqu'à l'approbation du PLUi

La communauté d'agglomération mandatera le service affaires juridiques pour ester en justice, prendre ministère d'avocat en tant que besoin, au regard des responsabilités engagées.

La commune qui souhaiterait un traitement spécifique d'un dossier serait appelée à y contribuer par la voie des fonds de concours.

La commune veillera à conserver et à disposer de tous les documents ressources et justificatifs pour le cas où l'agglomération ferait l'objet d'un contrôle ou dans la perspective d'éventuelles procédures contentieuses.

Ces éléments seront fournis selon les standards adaptés permettant notamment de satisfaire aux obligations d'accessibilité numérique des documents d'urbanisme et remis à l'agglomération à la finalisation de la procédure.

Lorsqu'une procédure d'évolution de document d'urbanisme, engagée par la Communauté d'Agglomération à la demande du conseil municipal de la commune intéressée, fait l'objet d'un recours gracieux et/ou juridictionnel déboutant la communauté d'agglomération en dernier recours, cette dernière demandera à la commune le remboursement des frais de justice engagés, déduction faite des prises en charge assurantielles et versement des indemnités décidées par le juge.

Ce remboursement sera demandé à la commune dans le cas où une fragilité juridique caractérisée dans le dossier approuvé contreviendrait aux principes posés par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, ou de manière plus générale, dans le cadre de la législation en vigueur, notamment liée aux objectifs de sobriété foncière.

La communauté d'agglomération étant compétente en la matière, il est proposé que :

- la communauté d'agglomération notifie à la commune par courrier l'analyse contradictoire sur les motifs caractérisés qui pourraient être visés par le litige ;
- En cas de recours gracieux ou contentieux envers la communauté d'agglomération sur ces motifs caractérisés, le service urbanisme de la communauté d'agglomération signifie au service finances, à l'appui du courrier de notification à la commune de l'analyse contradictoire, les cas et les sommes à intégrer en retenue sur l'attribution de compensation à la commune ;
- La commune paie, au réel, par le biais d'une attribution de compensation, les frais engendrés par le recours gracieux ou contentieux envers la communauté d'agglomération sur les motifs caractérisés, déduction faite des frais assurantielles et des indemnités décidées par le juge.

3.5 L'obligation de numérisation et d'accessibilité au public des documents d'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 portant création du géoportail national de l'urbanisme au 1er janvier 2016 impose aux communes ou à leurs groupements compétents de transmettre à l'État, sous format électronique, leur PLU ou leur PLUi au plus tard en 2020.

Les obligations inhérentes à la mise en ligne des documents d'urbanisme existants seront remplies par la communauté d'agglomération, sous réserve que ces documents numérisés existent.

Des liens pourront être créés à l'initiative de la commune pour permettre aux administrés d'accéder à partir de son site internet aux données mises à la consultation sur le site internet de l'agglomération.

4 LES COMPÉTENCES ANNEXES

4.1 | Le droit de préemption urbain

La communauté d'agglomération étant compétente en matière de documents d'urbanisme, elle détient de fait le droit de préemption urbain. L'agglomération peut déléguer ponctuellement ce droit de préemption urbain aux communes membres.

Les contours de la délégation de ce droit aux communes sont précisés en Annexe.

4.2 | Le règlement local de publicité

Conformément à l'article L.581-14 du code de l'environnement, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, est compétent en matière de règlement local de publicité.

Les règlements locaux existants perdurent dans les conditions réglementaires applicables jusqu'à ce qu'il soit fait obligation de procéder à un nouveau règlement.

4.3 | La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement a été créée par la loi de finances rectificatives n°2010-1658 du 29 décembre 2010 (articles L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants du code de l'urbanisme).

L'article L.331-1 dispose que cette taxe est perçue « en vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 » du code de l'urbanisme, c'est-à-dire contribuer au financement des équipements publics.

Elle se substitue depuis le 1er mars 2012 à la taxe locale d'équipement (TLE) et aux autres taxes annexes (taxe complémentaire à la TLE - TC/TLE), taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), taxe départementale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE).

En application de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, l'établissement public à fiscalité propre en charge de la compétence « plan local d'urbanisme » peut percevoir la part communale de la taxe d'aménagement en lieu et place des communes et avec leur accord donné dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales et la reverser en tout ou partie aux communes compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétence.

Les modalités de perception de la taxe d'aménagement restent à définir.

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-154_2024-DE



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GAILLAC-GRAULHET