

Charte de gouvernance pour le transfert de la compétence PLU à la communauté de communes Sauer-Pechelbronn et pour l'élaboration d'un PLUi

Préambule

Dans un contexte de renforcement de la coopération intercommunale et d'optimisation de la planification territoriale, nous, élus de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn, avons engagé une réflexion commune en vue **du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU)** des communes vers la communauté de communes.

Ce transfert de compétence des communes vers la communauté de communes constitue la **première étape préalable à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**, que nous souhaitons voir effectivement engagée **après les élections municipales** de mars 2026.

Afin d'assurer une gouvernance concertée et efficace dans la gestion des PLU existants (et qui resteront applicables) **pendant cette phase entre le transfert de la compétence PLU et l'approbation du PLUi**, la présente charte a pour objet **d'encadrer l'exercice de la compétence PLU** par la CCSP à l'égard des documents d'urbanisme existants et de **définir les modalités de fonctionnement** entre la communauté de communes et ses communes membres.

Elle vise également à prédéfinir les **principes généraux en vue de l'élaboration d'un PLUi**. Les modalités précises d'élaboration du PLUi, notamment en matière de concertation, seront discutées et définies après les prochaines élections.

Pourquoi prévoir le transfert de la compétence PLU maintenant ?

Nous souhaitons transférer cette compétence avant les prochaines élections municipales pour **permettre aux nouveaux élus d'engager rapidement l'élaboration du PLUi**.

L'élaboration d'un PLUi s'étale sur environ 5 ans, soit quasiment la totalité de la durée du mandat électoral : avec un transfert de la compétence PLU dès maintenant, il sera plus facile pour les élus désignés en mars 2026 d'approuver le PLUi avant les élections municipales de 2032.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi dite ZAN du 20 juillet 2023 ont introduit un certain nombre **d'obligations de mise en compatibilité des PLU s'agissant de la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050**.

En particulier, les PLU doivent être mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) d'Alsace du Nord, approuvé le 24 mars 2025. Les échéances fixées par le code de l'urbanisme pour la mise à compatibilité des PLU de la CCSP avec le SCoTAN sont :

- le 24 mars 2026, dans le cas où la mise en compatibilité relève du champ d'application de la modification du PLU : il est peu probable que les corrections imposées par la compatibilité avec le SCoTAN ne nécessitent qu'une modification ;
- le 22 février 2028 dès lors qu'il s'agit de prendre en compte les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le SCoTAN (cette prise en compte peut éventuellement faire l'objet d'une modification « simplifiée » du PLU) ;
- le 24 mars 2028, pour les autres corrections nécessaires pour la compatibilité avec le SCoTAN et relevant du champ de la révision du PLU.

Dès lors, il sera nécessaire d'analyser rapidement chacun des PLU communaux existants afin de déterminer leurs éventuelles incompatibilités avec le SCoTAN, de façon à mener, parallèlement à l'élaboration du PLUi, les procédures de modification ou de révision nécessaires permettant à la communauté d'assurer, dans les délais fixés par la loi, la compatibilité des PLU communaux avec le SCoTAN.

À noter que si le PLU intégrant les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le SCoTAN n'est pas entré en vigueur le 22 février 2028, aucune autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager) ne pourra plus être accordée dans les zones à urbaniser (AU) délimitées par ces PLU. Pour les communes sans PLU, des restrictions seront appliquées en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune sous RNU.

L'élaboration du PLUi à l'échelle de la CCSP ne permettra sans doute pas d'assurer la **compatibilité des PLU communaux avant les échéances légales**. Toutefois, les procédures de mise en compatibilité des PLU communaux seront conduites conjointement par la CCSP afin de réaliser une **économie d'échelle** en évitant que chaque commune ne mène une procédure distincte.

Le transfert de compétence PLU s'inscrit également dans la suite de la réalisation du pacte de gouvernance en 2022 et de la finalisation de **notre projet de territoire** en 2025, définissant notre feuille de route pour la période 2025-2037.

Le PLUi représente un **outil opérationnel** pour planifier spatialement les défis que nous nous sommes fixés et pour faire aboutir plus facilement des projets structurants.

1. Contenu de la compétence PLU

Le transfert de la compétence PLU entraîne une modification dans les statuts de la CCSP de la rédaction de la compétence « aménagement de l'espace ».

Compétence actuelle de la communauté de communes	Nouvelle rédaction après transfert
« Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur »	« Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. »

Les compétences qui sont automatiquement transférées des communes à la CCSP sont les suivantes :

- **Gestion des procédures relatives aux documents d'urbanisme locaux** existants : suivi des documents, évolution de ces documents (à l'exception d'évolutions du PADD qui sont exclues lorsqu'une communauté est compétente, poursuite avec l'accord des communes concernées des procédures d'évolution engagées avant le transfert de la compétence à la CCSP),
- Élaboration puis gestion et suivi d'un **PLUi**,
- Définition des **périmètres d'abords de monuments historiques** et élaboration des **sites patrimoniaux remarquables**,
- **Droit de préemption urbain** : définition des périmètres et décisions de préemption éventuelles,
- **Projet urbain partenarial (PUP)** : conventions avec les opérateurs et délimitation de périmètres de PUP,
- **Règlement local de publicité**,
- Exercice par le président des compétences de **police administrative en matière de publicité et d'enseignes** (autorisations et mises en demeure), sauf opposition des maires ou renonciation du président.

2. Engagements mutuels

Nous, élus de la CCSP, nous engageons collectivement dans le **transfert de la compétence PLU** des communes vers la CCSP, en vue de l'élaboration d'un PLUi, et invitons les élus communaux à s'y intégrer.

Pour garantir la réussite de ce transfert, nous nous engageons à :

- Travailler dans un **esprit de coopération et de transparence**,
- Assurer une **information régulière et pédagogique** des élus communautaires et municipaux.

3. Modalités d'exercice de la compétence PLU par la CCSP

3.1. Procédures d'évolution des PLU communaux ou du PLU intercommunal de Pechelbronn en vigueur

À ce jour, toutes les communes de la CCSP disposent d'un PLU ou d'un PLUi, hormis celle de Niedersteinbach, au régime national d'urbanisme (RNU) (voir carte en annexe 1). **Le transfert de la compétence PLU ne remet pas en cause l'existence et la validité des PLU communaux et du PLU intercommunal de Pechelbronn**, néanmoins la responsabilité des procédures sous les angles juridiques, financiers et techniques des PLU et du PLUi en vigueur est transférée à la CCSP.

Dans l'attente de l'approbation du PLU intercommunal à l'échelle de la CCSP, les communes pourront demander que des procédures d'évolutions des PLU en vigueur soient mises en œuvre par la CCSP (des changements des PADD étant toutefois exclus) et, en étroite concertation avec les communes concernées, les décisions afférentes à ces procédures d'évolution seront prises par la CCSP.

Dans ce cadre et pendant la phase transitoire entre le transfert de la compétence PLU et l'approbation du PLUi, il est convenu que :

- **Les procédures déjà engagées** avant le transfert de compétence (révision, modification, mise en compatibilité...) **sont poursuivies** et achevées par la CCSP avec l'accord des communes concernées. Les frais liés à la finalisation de ces procédures sont pris en charge par la CCSP puis refacturés aux communes concernées.
- **Les communes souhaitant des évolutions de leur document d'urbanisme** après le transfert de la compétence **en feront une demande** à la CCSP. Les demandes seront examinées par la CCSP et les procédures pilotées par la CCSP.
Les frais liés à la réalisation de ces procédures seront à la charge de la CCSP et seront :
 - refacturés à la commune s'il s'agit d'un projet communal,
 - non refacturés à la commune s'il s'agit d'un projet d'intérêt intercommunal, selon les critères exprimés par les statuts de la communauté de communes et la délibération précisant l'intérêt communautaire.

Il est à noter que seules les procédures d'évolution des PLU ou PLUi existants n'entraînant pas de modification de leur PADD seront encore possibles après le transfert de la compétence. D'éventuels changements du PADD ne pourront pas faire l'objet de procédures de révision (mais pourraient être apportés à l'occasion de procédures de « mise en compatibilité »).

Cas particulier du PLUi de Pechelbronn (communes concernées : Preuschedorf, Lobsann, Lampertsloch, Kutzenhausen, Merkwiller-Pechelbronn)

- Conformément à l'article L. 5214-21 du CGCT, le transfert de compétence entraîne **la substitution de plein droit de la CCSP aux 5 communes au sein du SIVet conduit à sa dissolution**.
- L'ensemble des biens, droits et obligations du SIVU sont transférés à la CCSP.
- Cette dissolution sera constatée par l'arrêté préfectoral qui modifiera les statuts de la CCSP.

- Le Président de la CCSP et le Président du SIVU organiseront par arrêté le transfert de l'actif et du passif
- Le SIVU s'assurera de mettre un terme à toutes les contractualisations qu'il aurait en cours (contrat de travail, assurances, prestations externalisées).
- Les contributions financières des 5 communes au budget du SIVU cessera de plein droit après le transfert de la compétence et la dissolution concomitante du SIVU.

3.2. Modalités d'exercice des compétences annexes

Droit de préemption urbain

Le transfert de la compétence entraîne de plein droit le transfert du droit de préemption urbain (DPU) à la CCSP.

Pour autant, les élus ont exprimé leur volonté que les communes conservent la possibilité de préempter sur leur propre territoire dès lors que les biens immobiliers préemptés pourraient relever des champs des compétences communales.

Par conséquent, concomitamment au transfert de la compétence PLU, **la CCSP délèguera l'exercice du droit de préemption à chaque commune** sur son propre territoire, pour la réalisation des actions ou d'opérations d'intérêt communal et n'entrant pas dans le cadre de l'exercice des compétences de la CCSP.

Conformément à l'article R. 213-5 du code de l'urbanisme, les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) continuent d'être déposées dans les communes qui transmettront les déclarations par voie électronique à la CCSP, dans les 8 jours suivants leur réception en mairie. Conformément à l'article R. 213-6 du code de l'urbanisme, le maire doit également transmettre la DIA dès sa réception à la direction des finances publiques.

Le cas échéant, le Président informera la commune de son intention de préempter au titre d'un projet d'intérêt intercommunal dans les 15 jours suivants la transmission de la DIA à la CCSP. Inversement, le maire informera la CCSP dans le même délai de son intention de préempter au titre d'un projet d'intérêt communal.

La CCSP conserve par ailleurs la possibilité de déléguer ponctuellement l'exercice de son droit de préemption à l'établissement public foncier d'Alsace (EPF) pour des projets d'intérêt intercommunal.

La délégation de l'exercice du droit de préemption aux communes pour les projets d'intérêt communal ou à l'établissement public foncier pour des projets d'intérêt communautaire sera formalisée par une délibération du conseil communautaire.

Police administrative en matière de publicité et d'enseignes

Avec le transfert de la compétence PLU, le président de la CCSP devient l'autorité de police compétente en matière d'affichage publicitaire (article L. 5211-9-2, § I du CGCT).

Toutefois, chacun des maires peut s'opposer à ce transfert, en le notifiant au Président de la CCSP dans les 6 mois suivant la date à laquelle la compétence PLU aura été transférée (article L. 5211-9-2, III du CGCT). De même, après chaque élection du président de la CCSP, un maire pourra, dans les 6 mois suivant cette élection, s'opposer au transfert de cette compétence de police au président.

Dès lors qu'un maire s'est opposé à ce transfert -que ce soit après le transfert de la compétence PLU à la CCSP ou après chaque élection du président de la CCSP-, ce dernier peut renoncer à l'exercice de cette compétence.

Il est convenu que le Président de la CCSP, en tant que maire, notifiera au Président de la CCSP et au préfet son opposition au de compétence et que le Président de la CCSP renoncera, pour l'ensemble des communes, à l'exercice de cette compétence de police qui restera exercée par chacun des maires.

Règlement local de publicité

Le transfert de la compétence PLU à la CCSP emporte également le transfert de la compétence en matière de règlement local de publicité. A ce stade, l'application des seules règles nationales concernant les publicités, enseignes et préenseignes semble, sur le territoire de la CCSP, de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des paysages, sans qu'il soit nécessaire d'élaborer de règlement local de publicité.

3.3. Modalités d'exercice des compétences en matière d'autorisations d'urbanisme

- Le transfert de la compétence PLU à la CCSP n'emporte aucune modification des compétences de chacun des maires en matière d'**autorisations individuelles d'urbanisme** : les décisions concernant les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir, les déclarations préalables, et les demandes de certificats d'urbanisme restent de la seule compétence de chacun des maires.
- L'instruction de ces dossiers pourra être confié par chacun commune aux organismes instructeurs de son choix.
- A ce stade, il n'est pas envisagé de créer de service d'instruction des autorisations d'urbanisme qui serait mutualisé à l'échelle de la CCSP.

4. Financement de la compétence PLU

Entre le transfert à la CCSP de la compétence PLU et l'approbation du PLUi à l'échelle de la CCSP, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme existants sont financées selon les modalités précisées au 3.1.

Les modalités de financement de l'élaboration du PLUi seront pris en charge par le budget intercommunal

La CLECT se réunira pour acter le transfert de charges.

5. Instances de gouvernance de la compétence PLU

Instances politiques :

- L'exercice de la compétence en matière de PLU relève du **conseil communautaire** et du **Président** de la CCSP qui pourra, par arrêté, en déléguer l'exercice à un(e) vice-Président(e).
- Chaque commune désigne un **réfèrent communal en urbanisme** au sein de son conseil municipal afin d'avoir un interlocuteur de la CCSP pour l'exercice de la compétence PLU.
- Une **commission urbanisme** est créée et constituée de l'ensemble des référents communaux. Elle est notamment chargée d'examiner les demandes d'évolution des documents d'urbanisme existants présentées par les communes. Elle est aussi force de proposition pour préciser ou faire évoluer les modalités d'élaboration du PLUi, s'agissant notamment de la collaboration entre les communes et la CCSP. Elle est présidée par le Président de la CCSP ou le Vice-Président délégué en charge de l'urbanisme.

La commission urbanisme se réunit en séances plénières avec l'ensemble des référents communaux et peut également être réunie par pôle géographique.

Cinq **commissions urbanisme « géographiques »** correspondent aux 5 pôles de la CCSP (cf. carte en annexe 2). Chaque commission « géographique » est constituée par les référents communaux des communes composants le pôle. Ces commissions géographiques traitent plus spécifiquement des questions relatives à leur périmètre.

Les référents urbanisme seront désignés et la commission urbanisme sera créée après les élections locales du printemps 2026.

- **Le conseil des maires** : il débat des modifications des documents d'urbanisme existants demandées par les communes, au vu de l'avis exprimé par la commission « urbanisme » et il prépare les séances des conseils communautaires relatives à l'exercice de la compétence PLU (débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme (art. L. 5211-62 CGCT), délibérations concernant les procédures d'élaboration et d'évolution ainsi que l'analyse triennale de compatibilité, le rapport triennal sur l'artificialisation des sols et l'analyse sexennale des résultats de l'application des PLU).
- **Le conseil communautaire** est informé des procédures de modification des PLU existants dont le président prendrait l'initiative sur proposition de la commission urbanisme et du conseil des maires ; il est amené à adopter toute délibération prévue par le code de l'urbanisme dans le cadre des procédures d'élaboration et d'évolution du PLUi et d'évolution des PLU existants.

Au moins une fois par an, il tient un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme (article L. 5211-62 du code général des collectivités territoriales). S'ils n'en sont pas membres, les référents « urbanisme » des communes seront invités à la séance du conseil communautaire où cette politique sera débattue.

Par ailleurs, tous les trois ans, il débattera sur l'analyse de la compatibilité des PLU existants avec les normes supérieures qui leur sont opposables et approuvera, le cas échéant, les mises en compatibilité nécessaires (art. L. 131-7 c.urb.). De même, tous les trois ans, il

débattra du rapport sur l'artificialisation des sols que lui présentera le président (art. L. 2231-1 cgct). Enfin, tous les six ans, il débattra des résultats de l'application des PLU et décidera de leur maintien ou de leur mise en révision (art. L. 153-27 c.urb.).

Instances techniques

Le Président, ou le ou la Vice-Président(e) en charge de l'urbanisme est accompagné techniquement par les services de la CCSP. Un(e) chargé(e) de mission est désigné(e) comme référent afin d'avoir un interlocuteur technique au sein de la CCSP, en lien avec les référents communaux et les secrétaires de mairie.

Afin d'assurer une fluidité et une coordination dans les relations techniques entre les communes et la CCSP, des points « urbanisme » pourront être faits lors des réunions régulièrement organisées par la CCSP avec les secrétaires de mairie, dans le cadre du service aux communes.

Les modalités de collaboration entre les communes membres et la CCSP pour l'élaboration et le suivi du PLUi seront précisées et formalisées par délibération du conseil communautaire sur proposition du conseil des maires, après les élections locales du printemps 2026.

6. Principes généraux en vue de l'élaboration d'un PLUi

Il n'est pas prévu à ce stade de définir précisément les modalités de fonctionnement et de concertation pour l'élaboration du PLUi à l'échelle de la CCSP.

Néanmoins, plusieurs principes ont été exprimés lors des ateliers d'échanges avec les élus au début de l'été 2025 et qu'il convient d'ores et déjà de retranscrire.

6.1. Intérêt d'un PLUi

L'élaboration d'un PLUi présente les avantages suivants :

- le renforcement de la **cohésion** intercommunautaire,
- le partage et l'adhésion à une **vision** d'aménagement **claire et cohérente** du territoire,
- **la mutualisation** des moyens techniques et financiers au niveau intercommunal
- un **accompagnement technique** intercommunal de qualité apporté aux communes,
- une **montée en compétence** collective sur les questions d'urbanisme et d'aménagement,
- la mise en œuvre de **projets structurants** (exemple : ZAC touristique de Morsbronn-les-Bains, Liebfrauenberg...),

- un équilibre dans la **répartition de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des objectifs nationaux, régionaux et territoriaux de réduction de l'artificialisation des sols**,
- un meilleur dialogue et **plus de poids** dans la définition des politiques supra-communales (SCoT, SRADDET...).

6.2. Respect des communes

L'élaboration d'un PLUi devra :

- tenir compte des **spécificités de chaque commune**, tout en assurant la mise en œuvre d'un projet de territoire cohérent,
- **impliquer l'échelon communal** tout au long du processus,
- maintenir un **dialogue continu, transparent et loyal** entre les communes et la CCSP.

6.3. Gouvernance partagée

L'élaboration d'un PLUi s'appuiera sur :

- une **gouvernance co-construite**, impliquant toutes les communes, à chaque étape de l'élaboration et de l'évolution du PLUi,
- la **concertation avec les communes concernées, en amont** de toute décision stratégique ou réglementaire.

6.4. Solidarité et équité

L'élaboration d'un PLUi doit permettre de :

- promouvoir une **répartition équilibrée du foncier**, dans le respect des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, des documents supra-communaux, des besoins locaux et en lien avec le projet de territoire,
- assurer une **équité financière**.

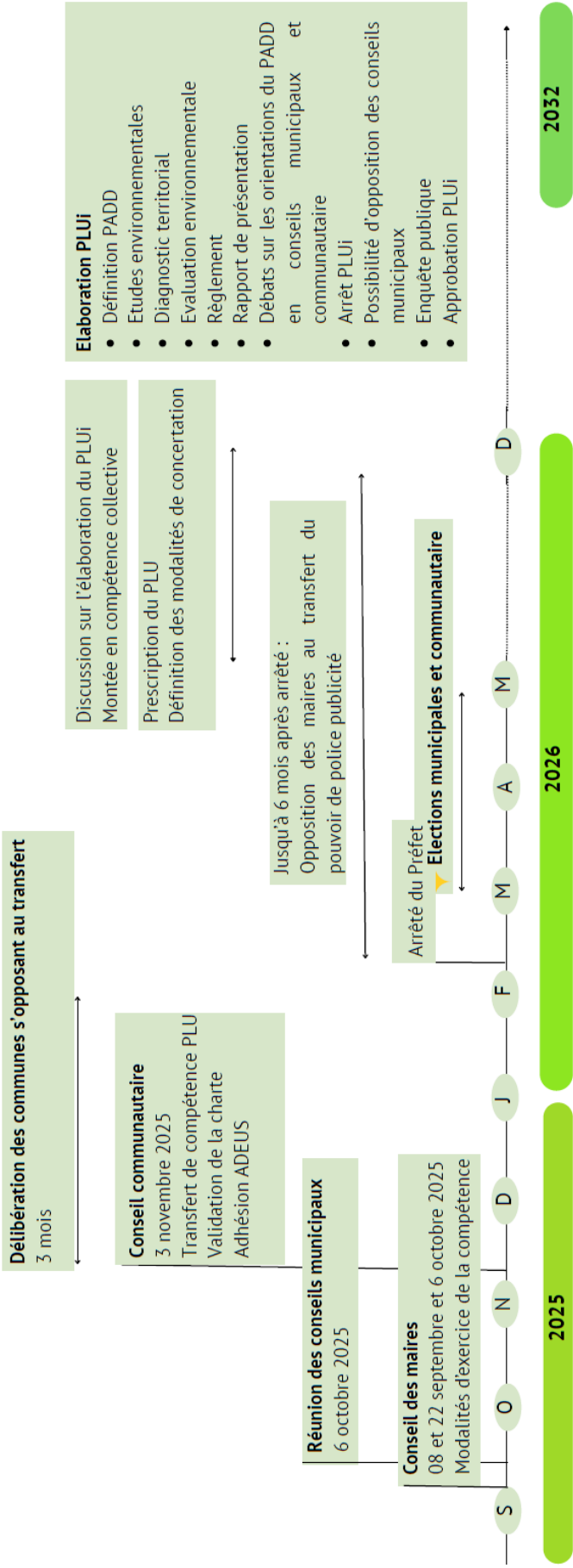
6.5. Clarté et transparence

L'élaboration d'un PLUi supposera de :

- définir clairement les **rôles, missions et périmètres de responsabilité** entre communes et la CCSP.
- mettre à la disposition de tous les élus et secrétaires de mairie une **information complète, lisible et régulière** sur les procédures et les décisions.

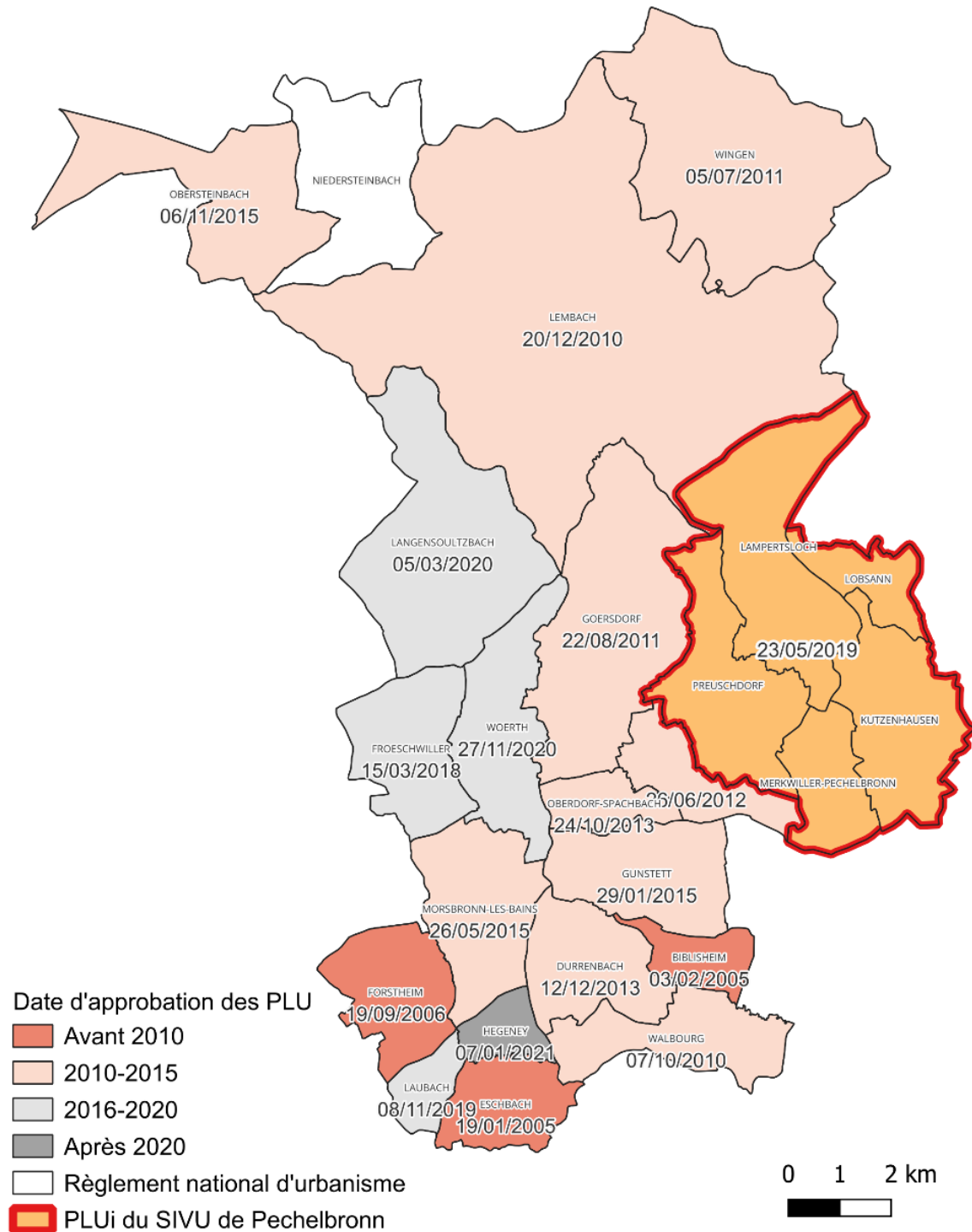
Afin de se faire accompagner dans la procédure d'élaboration du PLUi, il est proposé que la CCSP adhère à l'ADEUS.

7. Calendrier

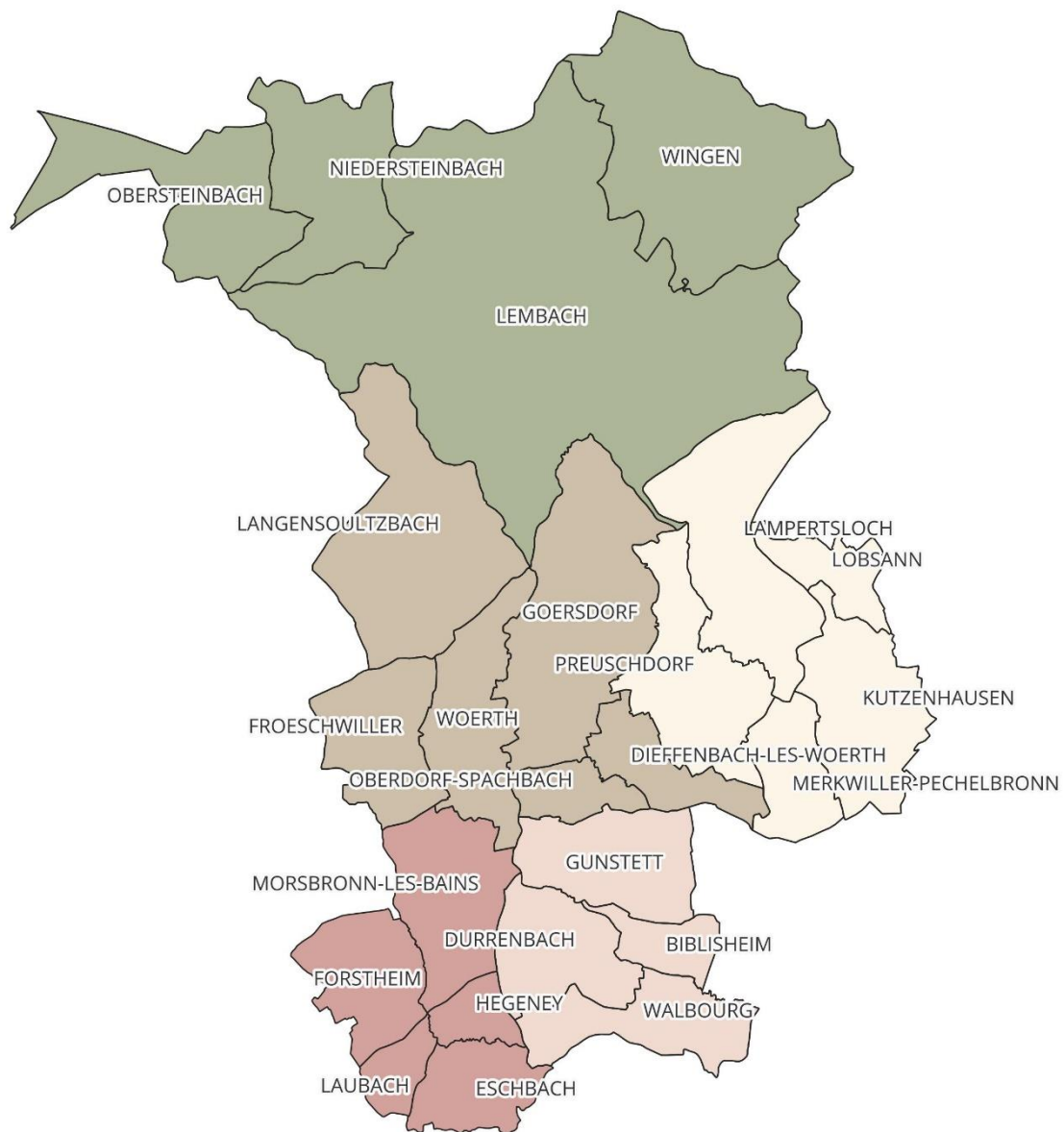


Annexes

Annexe 1 - Etat des documents d'urbanisme en vigueur et dates d'approbation ou de dernière révision.



Annexe 2 – Répartition des commissions urbanisme « géographiques » par pôle : proposition s'appuyant sur les pôles enfance (pouvant évoluer selon les nécessités ou souhaits).



Commissions urbanisme géographiques

- Nord
- Centre
- Pechelbronn
- Sud-Est
- Sud-Ouest

0 1 2 km