



FLASH PLUi

#1 | Janvier 2015

Réf. 15/001

2015, LA BONNE ANNÉE POUR LE PLUi ?

L'article 13 de la toute récente loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 *relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives* incite à l'élaboration de PLU intercommunaux en exemptant les communes des intercommunalités qui s'engagent dans un PLUi dès 2015 de toute mise en compatibilité de leur document d'urbanisme jusqu'au 31 décembre 2019.

À RETENIR

Les intercommunalités qui s'engagent dans l'élaboration d'un PLUi dès 2015 permettent à leurs communes de conserver leur document d'urbanisme actuel jusqu'à fin 2019, sans qu'elles aient l'obligation urgente de le « grenelliser », de le mettre en compatibilité avec le SCoT ou de remplacer leur POS par un PLU.

RAPPEL : UN CONTEXTE DÉLICAT POUR LES POS ET LES PLU

Des contraintes importantes pour les POS et PLU actuels

Les récentes lois Grenelle et ALUR ont imposé :

- > une « grenellisation » des documents d'urbanisme avant le 1^{er} janvier 2017 ;
- > la caducité des POS au 1^{er} janvier 2016 (avec pour sanction le retour au Règlement national d'urbanisme, RNU), excepté pour les communes ayant engagé la révision de leur POS en PLU avant cette date et approuvé ladite révision avant le 27 mars 2017.

Par ailleurs, les PLU des communes du Pays de Brest se doivent d'être en compatibilité avec le SCoT depuis le 28 novembre 2014 (soit au terme du délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du SCoT).

Ces obligations nécessitent une révision à court terme de la plupart des POS et PLU des communes du Pays de Brest.

Un transfert programmé de la compétence PLU aux EPCI

La loi ALUR de mars 2014 a décidé du transfert à tous les EPCI de la compétence PLU à la date du 27 mars 2017 (excepté si une « minorité de blocage » s'y oppose dans les 3 mois précédant cette date).

UN SURSIS POUR LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Un amendement parlementaire approuvé au cours des débats sur le projet de loi est venu assouplir le calendrier de réalisation des PLU intercommunaux en sécurisant les documents d'urbanisme locaux existants.

Ainsi, selon la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, un EPCI qui engagerait un PLUi en 2015 permettrait à l'ensemble de ses communes membres de conserver un document d'urbanisme légal jusqu'au 31 décembre 2019. **L'EPCI aurait ainsi au minimum 4 années, jusqu'à la fin du mandat, pour élaborer son PLUi sans laisser de « vide juridique » sur les communes disposant actuellement d'un document d'urbanisme.**

Le principe du desserrement des contraintes

Selon l'article 13 de la loi du 20 décembre 2014, l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais prévus en matière :

- > de « grenellisation » des documents d'urbanisme (avant le 1^{er} janvier 2017),
- > de mise en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- > de caducité des POS au 1^{er} janvier 2016.

L'objectif poursuivi par cet assouplissement du calendrier est d'éviter le télescopage des procédures.

Un calendrier à respecter

Cet assouplissement est toutefois lié au respect de 3 échéances :

- > l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi doit intervenir avant le 31 décembre 2015,
- > le débat sur le PADD devra avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017,
- > et le PLUi devra être approuvé avant le 31 décembre 2019.

UNE DÉCISION À PRENDRE DÉBUT 2015

Un assouplissement... et une forte incitation à aller vite

Présenté par le législateur comme un assouplissement du délai (et c'en est un), cet article de loi constitue *de facto* une forte incitation à aller très vite vers le PLUi, puisque seul l'engagement d'une procédure de PLUi dès 2015 permettra d'échapper temporairement aux délais de grenellisation ou de caducité des POS.

Une question à trancher rapidement dans les EPCI

Pour les EPCI et leurs communes membres souhaitant s'engager dans cette voie, il y a urgence à prendre une décision. En effet, l'engagement dans une procédure de PLUi nécessite, pour les EPCI qui ne sont pas déjà compétents en matière de PLU, de se voir transférer rapidement cette compétence par les communes, selon les modalités actuelles de transfert de compétence (dispositions du L.5211-17 du CGCT), afin d'être en capacité de délibérer sur la prescription du PLUi avant la fin de l'année 2015.

Contact : Éric LEMERRE

eric.lemerre@adeupa-brest.fr

TEXTE DE LOI

Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 *relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives.*

Article 13

I. - Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu engage une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus au troisième alinéa du V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, aux deuxième et avant-dernier alinéas du IV de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 123-19 du même code ne s'appliquent pas aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents en tenant lieu applicables sur son territoire, à condition que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du territoire ait lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale avant le 27 mars 2017 et que ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Le présent I cesse de s'appliquer :

1° À compter du 27 mars 2017 si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du territoire n'a pas eu lieu ;

2° À compter du 1^{er} janvier 2020 si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du territoire a eu lieu, mais que le plan local d'urbanisme intercommunal n'a pas été approuvé.

Le présent I est applicable aux procédures d'élaboration de plan local d'urbanisme intercommunal engagées après la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

II. [...]