

ACTUALITE DU DROIT DE L'URBANISME

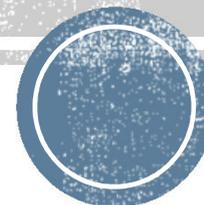
Maître Guillaume MERLAND

MB AVOCATS

Avocat au Barreau de Montpellier

8 rue Eugène Lisbonne

34000 Montpellier



PLAN

- I. La caducité des plans d'occupation des sols
- II. La réforme du règlement national d'urbanisme
- III. L'actualité des plans locaux d'urbanisme
- IV. La réforme du contentieux de l'urbanisme



La caducité des plans d'occupation des sols

- Le principe : une caducité acquise au 1^{er} janvier 2016
- L'exception : le maintien du POS au-delà du 1^{er} janvier 2016
 - Maintien du POS jusqu'à l'approbation d'un PLU au plus tard le 27 mars 2017
 - Maintien du POS jusqu'à l'approbation d'un PLUi au plus tard le 31 décembre 2019
 - Retour au POS en cas d'annulation contentieuse ou déclaration d'illégalité d'un PLU après le 14 janvier 2016



La réforme du règlement national d'urbanisme

- La réécriture des articles du RNU
 - Une volonté de simplifier
 - Une augmentation du nombre d'articles
- Le maintien d'un équilibre entre les dispositions impératives et les dispositions permissives
 - Des dispositions impératives limitées dans leur nombre
 - Des dispositions permissives contrôlées par le juge administratif



L'actualité des plans locaux d'urbanisme

- **Report des délais pour la « grenellisation des PLU :** La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté supprime l'échéance de « grenellisation » des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui était fixée au plus tard au 1^{er} janvier 2017. Désormais, les PLU et les SCOT doivent être mis en conformité avec les dispositions de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 au plus tard lors de leur prochaine révision
- **Sursis pour l'élaboration d'un PLUi :** la loi du 27 janvier 2017 permet à une communauté de communes ou d'agglomération issue d'une fusion entre un ou plusieurs EPCI compétents en matière de PLU et un ou plusieurs EPCI ne détenant pas cette compétence, pendant une période de 5 ans à compter de sa date de création, de prescrire la révision d'un PLU existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble de son périmètre. Autrement dit, c'est l'intercommunalité qui sera responsable des documents d'urbanisme communaux mais le lancement de l'élaboration d'un PLU intercommunal pourra être retardé de cinq ans.



L'actualité des plans locaux d'urbanisme

- **Dérogation aux PLUi pour les EPCI de grande taille:** La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté permet aux EPCI (sauf métropoles) compétents en matière de PLU et regroupant au moins 100 communes d'élaborer plusieurs PLU infracommunautaires, regroupant chacun plusieurs communes ou une commune nouvelle, dont l'ensemble couvre l'intégralité de son territoire.
- Pour bénéficier de cette possibilité d'élaborer plusieurs PLUi infracommunautaires, l'EPCI doit prendre une délibération décidant de faire usage de la dérogation.
- La délibération doit préciser :
 - le périmètre de chaque PLU infracommunautaire ;
 - le calendrier prévisionnel des différentes procédures ;
 - le calendrier prévisionnel d'élaboration du SCOT dans le périmètre duquel est inscrit l'EPCI à fiscalité propre, s'il n'est pas déjà couvert par un schéma de cohérence territoriale opposable.
- Cette délibération est notifiée au préfet de département qui dispose d'un délai de 2 mois pour donner son accord.
- La dérogation prend fin :
 - Si l'EPCI élabore un PLUi couvrant l'intégralité de son territoire
 - Si le territoire de l'EPCI n'est pas couvert par un SCOT approuvé dans un délai de 6 ans à compter de l'octroi de la dérogation
- Lorsque la dérogation cesse de s'appliquer, les dispositions des PLU applicables dans le périmètre de l'EPCI à fiscalité propre demeurent en vigueur. Ces documents peuvent faire l'objet d'une procédure de modification, de mise en compatibilité et de révision, jusqu'à l'approbation d'un PLU couvrant l'intégralité de son territoire.



L'actualité des plans locaux d'urbanisme

- **Délais de mise en compatibilité des PLU avec les SCOT** : La loi du 27 janvier 2017 prévoit que lorsqu'une procédure d'élaboration d'un PLUi a été engagée avant le 31 décembre 2015, les dates et délais de mise en compatibilité avec les SCOT ne s'appliquent pas aux PLU, à condition que ce PLUi soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019. Si le PLUi n'a pas été approuvé à cette date, alors ces délais s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2020 (délai d'1 an ou 3 ans si besoin de révision du PLU).
- **Dérogation au déclenchement de la procédure de PLUi**: La loi du 27 janvier 2017 limite cette obligation au cas où l'EPCI engage la révision d'un des PLU applicables dans son périmètre lorsque la révision est rendue obligatoire par une modification des orientations du PADD. En d'autres termes, la révision accélérée n'a plus pour effet de déclencher une telle procédure. Exemple: pour réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière ou une protection.



L'actualité des plans locaux d'urbanisme

- **Impact de la fusion d'EPCI ou d'extension de périmètre sur les procédures procédure d'élaboration ou de révision d'un PLUi déjà engagées :**
 - Extension de la procédure en cours à la totalité du territoire de l'EPCI
 - Fusion deux ou plusieurs procédures d'élaboration ou de révision de PLUi en cours
- Ces deux possibilités sont ouvertes si le projet de PLUi n'a pas été arrêté.
- Un débat sur les orientations du PADD doit alors être organisé au sein du nouvel EPCI.
- Les PLU et les POS préexistants continuent le cas échéant à bénéficier des reports de délais de compatibilité avec les SCOT, jusqu'à l'approbation du PLUi et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2019.



L'actualité des plans locaux d'urbanisme

- **Suppression de la possibilité d'élaborer des PLUi ayant les effets d'un SCOT** : La loi du 27 janvier 2017 abroge l'article L. 144-2 du code de l'urbanisme qui ouvrait la faculté d'élaborer des PLUi ayant les effets d'un SCOT après accord du préfet. Toutefois, les documents déjà approuvés ou les procédures engagées avant la publication de la loi et ayant fait l'objet, avant cette date, d'un accord express du préfet de département, ne sont pas remis en cause.
- **Possibilité pour un PLU de soumettre les coupes ou abattages d'arbres à déclaration préalable** : avant la loi du 27 janvier 2017, seuls les coupes et abattages d'arbres situés dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé pouvaient être soumis à déclaration préalable.



La réforme du contentieux de l'urbanisme

- Une réforme initiée par l'ordonnance du 18 juillet 2013:
 - Définition légale de l'intérêt pour agir
 - Octroi de dommages et intérêts pour le bénéficiaire du permis
 - Obligation d'enregistrer les transactions auprès de l'administration fiscale
 - Elargissement des pouvoirs du juge
 - Cristallisation des moyens
 - Annulation partielle du permis
 - Sursis à statuer pour régularisation
 - Suppression partielle de l'appel



La réforme du contentieux de l'urbanisme

- Une réforme complétée par la loi du 27 janvier 2017 : l'introduction d'un mécanisme de caducité d'une requête en matière d'urbanisme (nouvel article L. 600-13 du code de l'urbanisme)
- Une réforme enrichie par la proposition de loi portant accélération des procédures et stabilisation du droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement?



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Maître Guillaume MERLAND

MB AVOCATS

Avocat au Barreau de Montpellier

8 rue Eugène Lisbonne

34000 Montpellier

