

IMMOBILIER

La caducité programmée des plans d'occupation des sols en 2019 maintenue ?

Inf. 11

Depuis décembre 2014, il est prévu que les plans d'occupation des sols (POS) non révisés sous la forme de plans locaux d'urbanisme (PLU) seront caducs au 31 décembre 2019. La question d'une prorogation de la caducité a été posée récemment au gouvernement.



ORDRE
DES
ARCHITECTES



Île-de-France

Le principe : la caducité du plan d'occupation des sols. Depuis le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi Alur (*Loi 2014-366 du 24-3-2014*), est posé le principe selon lequel les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs. Ainsi, dans ce cas, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique depuis 1^{er} janvier 2016, sans remise en vigueur du document antérieur (*C. urb. art. L 174-1*).

Un sursis pour les POS des EPCI au-delà de 2015. La loi 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, a prévu un nouveau report de validité des POS au 31 décembre 2019 visant à encourager les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à engager une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) incluant des transformations de POS avant le 31 décembre 2015. Cette nouvelle exception était subordonnée à l'organisation du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du territoire au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017 et à l'approbation du PLUi au plus tard le 31 décembre 2019 (*C. urb. art. L 174-5*).

L'intangibilité de la caducité des POS au 31 décembre 2019. Aujourd'hui aucune disposition n'envisage le report de la caducité des POS après le 31 décembre 2019, alors qu'un grand nombre de POS perdurent et ne sont pas encore transformés en PLU. Or, la procédure d'élaboration et d'approbation du PLU par les personnes publiques compétentes peut s'avérer complexe et plus longue qu'escomptée.

C'est à l'occasion de la fusion d'EPCI et de la nécessité d'élaborer un PLUi cohérent pour le territoire, que la question de l'éventualité de la prorogation de cette caducité a été posée au gouvernement.

Dans une réponse ministérielle du 15 mars 2018, le gouvernement a considéré qu'aucune prorogation n'est envisagée au motif que : « Les plans d'occupations des sols, dont l'application a perduré depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ont donc disposé de presque 20 ans pour évoluer sous forme de plan local d'urbanisme. Ces documents ne répondant plus aux enjeux du développement durable, de la mixité sociale et fonctionnelle, ils ne peuvent continuer à subsister et leur transformation doit être achevée dans les délais imposés par la loi. Pour toutes ces raisons, il n'est donc pas prévu d'instaurer une nouvelle possibilité de report de la caducité

Marie Knittel,

responsable du Pôle droit public immobilier
étude Lacourte, chargée d'enseignement
à l'Université d'Angers

Laure Camus,

responsable du service juridique de l'Ordre
des architectes d'Île-de-France

des plans d'occupation des sols pour les établissements publics de coopération intercommunale issus d'une fusion» (*Rép. Luche : Sén. 15-3-2018 n° 2402*).

Une possible renaissance limitée dans le temps.

On rappellera qu'en cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité du PLU intervenant après le 31 décembre 2015, le POS peut être remis en vigueur s'il est le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Cette remise en vigueur est valable 2 ans, délai accordé à l'EPCI ou la commune pour élaborer un nouveau PLU ou une carte communale (*C. urb. art. L 174-6*). Le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) envisage de réduire ce délai à un an. À défaut de PLU ou de carte communale exécutoire à l'issue de ce délai, le RNU s'appliquera sur le territoire concerné (*Projet de loi Élan 846 du 4-4-2018 art. 12*).

Les conséquences de la caducité. Si les PLUi en cours d'élaboration ne sont pas approuvés au plus tard le 31 décembre 2019, le RNU entrera en vigueur. Dès lors, s'imposeront notamment l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune et celle d'un avis conforme du préfet concernant les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 31 décembre 2019 (*C. urb. art. L 111-3 et L 422-5*).

Ces deux règles limitent la constructibilité dans le ressort géographique de l'EPCI et imposent des règles procédurales complémentaires contraignantes, frein à la politique d'aménagement de la personne publique. À des fins d'anticipation, il est conseillé aux praticiens de prêter une attention particulière à l'évolution des documents d'urbanisme intercommunaux dans les mois à venir.