



SÉVERINE BUFFET,
avocate, cabinet Adamas

Nouvelles dispositions

La loi « engagement et proximité » de l'action publique du 27 décembre 2019 comporte une série de dispositions qui a des répercussions sur le droit de l'urbanisme.

Renforcement

Cette loi renforce le rôle des communes dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) et prévoit des mesures administratives pour lutter contre les infractions.

Cinquante communes

La loi a élargi la notion d'EPCI de grande taille. Il s'agit désormais des EPCI regroupant au minimum cinquante communes, à l'exclusion des métropoles.

Réforme de la décentralisation (4/8) Comment modifier les PLUI et faire respecter le droit de l'urbanisme

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique contient un volet « urbanisme » non négligeable. Elle porte plusieurs mesures visant à renforcer le rôle des communes dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI).

RÔLE DES COMMUNES MEMBRES DANS LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DES PLUI

PLANS DE SECTEUR

Les PLUI peuvent comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité de territoire d'une ou de plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Ces plans précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur. L'article L.151-3 du code de l'urbanisme relatif au régime des plans de secteurs prévoit désormais

une procédure de consultation de la ou des communes couvertes par un plan de secteur avant l'approbation du PLUI, par l'organe délibérant de l'EPCI.

Cette consultation, qui donnera lieu à un avis simple, devrait, compte tenu de l'encadrement des modifications du projet de PLUI, intervenir au stade de l'arrêt du projet.

AVIS

Une autre mesure présentée comme de nature à renforcer le rôle des communes dans l'élaboration des PLUI concerne l'avis des dites communes sur le projet de PLUI arrêté. En effet, dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un PLUI, le projet de PLUI arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI est notifié aux communes membres, qui doivent émettre leur avis dans un délai de trois mois. A défaut, leur avis est réputé favorable.

Il était prévu que, lorsqu'une commune membre émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou les dispositions du

règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant de l'EPCI devait délibérer à nouveau et arrêter à nouveau le projet à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. L'article L.153-15 du code de l'urbanisme est modifié par la loi « engagement et proximité ».

En cas d'avis défavorable d'une commune membre, quand le projet de PLUI est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'EPCI arrête le projet modifié à la majorité simple.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le PLUI n'est pas modifié à la suite de l'avis défavorable de la commune membre ou dans le cas où la commune membre émet un nouvel avis défavorable sur le projet de PLUI modifié qu'un nouvel arrêt du projet de PLUI à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés est exigé. Cette mesure vise ainsi à simplifier la procédure d'adoption du PLUI lorsque celui-ci est modifié pour tenir compte de l'avis négatif d'une commune.

ÉVALUATION

Toujours de manière à renforcer le rôle des communes membres des EPCI, la procédure d'évaluation des PLUI, qui doit intervenir au plus tard neuf ans après la délibération approuvant ou révisant le PLUI, prévue par l'article L.153-27 du code de l'urbanisme est modifiée. Une consultation des communes membres est désormais prévue concernant l'analyse des résultats de l'application du plan, ainsi que l'opportunité de réviser ce plan.

INITIATIVE

Enfin, il est conféré au maire un pouvoir d'initiative pour les modifications simplifiées du PLUI. Ainsi, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme prévoit désormais que cette procédure peut être à l'initiative du maire d'une commune membre de l'EPCI compétent si la modification ne concerne que le territoire de celle-ci.

Dans cette hypothèse, les modalités de la mise à disposition par l'organe délibérant de l'EPCI doivent être fixées dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée (1).

Enfin, quand le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation (2).

ÉLARGISSEMENT DE LA NOTION D'EPCI À FISCALITÉ PROPRE DE GRANDE TAILLE

La loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017 a introduit la notion d'EPCI à fiscalité propre de grande taille et fixé des dispositions particulières les concernant. Un tel établissement compétent en matière de PLU peut être autorisé à élaborer plusieurs PLU infracommunautaires, regroupant chacun plusieurs communes ou une commune nouvelle, dont l'ensemble couvre l'intégralité de son territoire (3). Pour ce faire, l'EPCI doit décider, par délibération, l'élaboration de plusieurs PLU infracommunautaires. Cette délibération devra notamment préciser le périmètre de chaque PLU infracommunautaire et être notifiée au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord sur cette décision, étant précisé que les PLU infracommunautaires sont élaborés selon la procédure de droit commun d'élaboration des PLU prévues par le code de l'urbanisme (4).

La loi « engagement et proximité » a élargi la notion d'EPCI de grande taille. En effet, ces établissements recouvraient les EPCI regroupant au moins cent communes, à l'exclusion des métropoles. Cependant, au 1^{er} janvier 2019, seuls onze EPCI à fiscalité propre comprenaient plus de 100 communes et n'étaient pas une métropole et il est apparu au législateur que le champ d'application des PLU infracommunautaires était trop limité. L'article L.154-1 du code de l'urbanisme prévoit désormais que les EPCI regroupant au moins cinquante communes constituent des EPCI de grande taille, à l'exclusion toujours des métropoles.

REPORT DE LA DATE DE CADUCITÉ DES POS DANS CERTAINS CAS

Selon les dispositions de l'article L.174-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des plans d'occupation des sols (POS) non transformées en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caduques, sans remise en

RÉFÉRENCE

Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

vigueur du document d'urbanisme antérieur et avec application sur le territoire concerné du règlement national d'urbanisme (RNU). Une exception à ce régime de caducité des POS est néanmoins prévue pour les EPCI qui auraient prescrit une procédure d'élaboration d'un PLUI avant le 31 décembre 2015 (code de l'urbanisme, art. L.174-5). Ainsi, selon l'article L.174-5 du code de l'urbanisme, dans sa version antérieure à la loi « engagement et proximité », il était fait échec à cette caducité, à la condition que le PLUI soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019. La date butoir pour approuver le PLUI est reportée au 31 décembre 2020 par la loi « engagement et proximité ».

Ce même report de un an est opéré sur le territoire des anciennes communautés qui ont engagé une procédure de révision ou d'élaboration d'un PLUI avant le 31 décembre 2015 et dont l'ensemble des communes ont fusionné après l'engagement de PLUI. Dans ce cas, pour faire échec à la caducité des POS, ce plan local d'urbanisme, devenu communal, doit être approuvé au plus tard le 31 décembre 2020.

MESURES ADMINISTRATIVES RENFORÇANT L'APPLICATION DU DROIT DE L'URBANISME

La loi « engagement et proximité » a introduit au sein du code de l'urbanisme des mesures administratives renforçant l'application du droit de l'urbanisme.

En application du nouvel article L.481-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable (maire, préfet ou président de l'EPCI) pourra désormais mettre en demeure l'auteur d'une infraction au droit de l'urbanisme soit de réaliser les travaux permettant d'assurer la mise en conformité, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à assurer la régularisation de la situation. Cette possi-

bilité nécessite auparavant l'établissement d'un procès-verbal d'infraction et d'avoir invité l'intéressé à présenter ses observations. La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte journalière d'un montant maximal de 500 euros par jour de retard. Il est également possible que l'astreinte soit prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure. Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 euros. Un mécanisme de consignation est prévu par les nouvelles dispositions de l'article L.481-3 du code de l'urbanisme. Le législateur s'est inspiré ici du dispositif prévu en matière de protection de l'environnement (code de l'environnement, art. L.171-8).

Ainsi, en cas de non-respect de la mise en demeure, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable peut obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites.

Enfin, il sera relevé que l'article L.132-3 du code de la sécurité intérieure a été modifié de manière à consolider l'information du maire par le procureur de la République. En effet, depuis 2007, la loi prévoit une obligation d'information du maire par le procureur de la République, dans plusieurs cas. Cette obligation d'information a été étendue aux suites judiciaires données aux infractions constatées par les agents de police municipale sur le territoire de sa commune. Cette obligation a été limitée aux seuls cas où le maire en ferait la demande. ●

(1) Modification de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

(2) Modification de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

(3) Code de l'urbanisme, art. L.154-1.

(4) Code de l'urbanisme, art. L.153-11 à L.153-26.

DÉJÀ PARUS

« Le nouveau fonctionnement des intercos », « La Gazette » du 16 mars, p. 54-56 ; « Les compétences des intercos : ce qui change », « La Gazette » du 23 mars, p. 60-62 ; « Evolution des périmètres des intercommunalités », « La Gazette » des communes du 30 mars, p. 46-48.

À PARAITRE

« Modification du statut de l'élu local » ; « Simplification de la gestion communale » ; « Les nouveaux pouvoirs de police du maire » ; « Police municipale : ce qui change ».