Légibase Collectivités

Urbanisme

28 mars 2017
Veille juridique

27 mars 2017 : dernier délai pour le report de la caducité des POS

Le législateur a accordé de nombreuses dérogations au principe de caducité des POS fixé à l'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme. Pour pouvoir suspendre cette caducité, les communes concernées doivent approuver un PLU ou bénéficier de la décision de l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme d'élaborer un PLUI au plus tard le 27 mars 2017.

En vue d'accélérer la mise en place d'un urbanisme de projet et la généralisation des PLU, le législateur a imposé, à compter du 1er janvier 2016, la caducité des POS non transformés au 31 décembre 2015 sans remise en vigueur du document antérieur (C. urb., art. L. 174-1), mais avec un retour au règlement national d'urbanisme, dont l'objet est de limiter le développement de l'urbanisation aux abords des bourgs et hameaux existants (C. urb., art. R. 111-1 et s.).

Ce principe figurait dans l'ancien article L. 123-19 du Code de l'urbanisme, abrogé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Pour inciter les communes à transformer leur POS, des mécanismes dérogatoires ont été successivement mis place par le législateur depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, ce qui a entraîné un certain manque de lisibilité.

Ainsi, l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme sus-cité (repris dorénavant à l'art. L. 174-3) a instauré une mesure transitoire pour les POS dont la procédure de révision a été engagée avant le 31 décembre 2015. Le bénéfice de cette disposition est conditionné par l'approbation du PLU au plus tard le 27 mars 2017, les dispositions du POS restant alors en vigueur jusqu'à cette date

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 a ensuite introduit une dérogation supplémentaire qui s'applique lorsque l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal avant le 31 décembre 2015.

Le bénéfice de cette disposition était subordonné à la double condition que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables 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.

Enfin, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté a néanmoins supprimé la condition relative à la tenue du débat sur les orientations du PADD avant le 27 mars 2017.

Désormais, pour suspendre la caducité, il suffit que l'élaboration du PLUI soit décidée avant le 27 mars 2017 sous réserve de son approbation au 31 décembre 2019.

Cette disposition est également applicable sur le territoire des anciennes communautés qui ont engagé une procédure de révision ou d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal avant le 31 décembre 2015 et dont l'ensemble des communes ont fusionné après l'engagement de ce plan local d'urbanisme intercommunal (C. urb., art. L. 174-5).

© Légibase Collectivités

Enfin, aux termes de l'article L 174-6 du même code, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 aura pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur ou, à défaut, le RNU.

Une révision ou une modification du POS devra être engagée pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive (C. urb., art. 174-6).

Les dérogations évoquées précédemment ont pour conséquence de maintenir le coefficient d'occupation des sols (COS) et la règle de la superficie minimale supprimés par la loi ALUR.

Le maintien du COS et de la superficie minimale pourraient alors se prolonger jusqu'au 1er janvier 2020.

Hypothèses	Conditions
Sursis accordé aux POS ayant été mis en révision avant le 31 décembre 2015	La révision doit être achevée au plus tard trois ans après la publication de la loi, soit le 26 mars 2017 (C. urb., art. L. 174-3)
Prescription d'un PLUi avant le 31 décembre 2015	L'approbation du PLUi doit intervenir avant le 31 décembre 2019 (C. urb., art. 174-5)
Annulation contentieuse d'un PLU après le 1er janvier 2016	Une révision ou une modification du POS devra être engagée pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive (C. urb., art. 174-6)

Sources :

- C. urb., art. L. 174-1 à L. 174-6, et R. 111-1 et s.
- L. no 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, art. 131
- L. no 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

© Légibase Collectivités