



Olivier Bonneau



Jean Gourdou



Fanny Clerc



Arnaud Le Guluche

Dérogation au principe « un territoire, un PLUi » pour les EPCI XL regroupant au moins 50 communes

La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a ouvert aux EPCI regroupant au moins 50 communes (et non plus 100 communes – EPCI XXL) la possibilité d'élaborer plusieurs PLUi infra-communautaires, dérogeant par là-même au principe selon lequel les PLUi doivent couvrir l'intégralité du territoire des EPCI.

Cet abaissement du seuil de la dérogation permet d'éviter la coexistence, sur un même territoire, de documents de planification de rangs hiérarchiques différents (PLU et SCoT), tout en présentant l'avantage de faciliter le consensus politique sur la définition des principes d'aménagement de ces grands territoires sans lequel l'élaboration de ces documents est parfois paralysée.

I. L'ABAISSEMENT DU SEUIL DE LA DÉROGATION AUX EPCI REGROUPANT 50 COMMUNES

Une dérogation au principe « un territoire, un PLUi »

L'article L. 153-1 du CU pose le principe selon lequel **le PLU couvre l'intégralité du territoire de la commune ou de l'EPCI** compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Cette obligation, dont l'objet est de favoriser l'élaboration des PLUi à l'échelle intercommunale, soulève de nombreuses difficultés - notamment financières et politiques - pour les grands territoires.

Le législateur a donc abaissé le seuil d'obtention de la dérogation prévue à l'article L. 154-1 du CU, permettant ainsi aux EPCI regroupant 50 communes et plus d'élaborer, sous certaines conditions, plusieurs PLU infra-communautaires sur leur territoire.

Une dérogation soumise au contrôle de l'Etat

La possibilité d'élaborer plusieurs PLU infra-communautaires sur le territoire de l'EPCI reste conditionnée à l'octroi d'une dérogation par le **préfet de département**.

Au préalable, l'organe délibérant de l'EPCI doit, par délibération, déterminer :

- le **périmètre et le calendrier prévisionnel** de chacun des futurs PLU infra-communautaires permettant d'assurer le respect des objectifs d'aménagement et de développement durable fixés par le CU (cf. art. L. 101-2 du CU);
- le cas échéant, le calendrier prévisionnel d'**élaboration du SCoT** dans le périmètre duquel est inscrit l'EPCI (validation sous 6 ans).

Cette délibération est ensuite transmise au préfet de département qui dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord.

Quelques précisions

La dérogation « EPCI XL » est expressément fermée aux métropoles par l'article L. 154-1 du code de l'urbanisme.

Sur les 1 233 EPCI recensés en France en 2020 (métropoles non comptées), seuls une dizaine d'entre eux dépassaient le nombre de 100 communes.

Avec l'abaissement du seuil à 50 communes, la dérogation concerne désormais un nombre bien plus important de territoires (soit 156 EPCI au 1^{er} janvier 2020).

A compter du 1^{er} janvier 2021, les POS seront caducs (art. L. 174-5 du CU).

Département droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau, associé, docteur en droit public, spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Jean Gourdou, avocat, professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson, maître de conférence en droit public

Fanny Clerc, associé junior, AARPI

Mélissa Rivière, associé junior, AARPI

Laura Descubes, avocat

Nicolas Jarroux, avocat

Arnaud Le Guluche, avocat

Antoine Vaz, avocat

Simon Guirriec, juriste

Emilie Fabre, juriste

II. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA DÉROGATION DANS LE TEMPS

Quels documents d'urbanisme appliquer le temps de la mise en œuvre de la dérogation ?

Les documents d'urbanisme applicables avant la mise en œuvre de la dérogation (PLU, PLUi, carte communale, POS) demeurent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi infracommunautaire couvrant le secteur concerné (art. L. 154-3 du CU).

Ces mêmes documents peuvent, le temps de la mise en œuvre de la dérogation, faire l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou encore de certaines procédures de révision prévues aux articles L. 131-6 et 7 du CU et L. 153-34 du CU.

A la lecture de l'article L. 154-3 alinéa 3 du CU, seuls les PLU infracommunautaires approuvés et validés par le préfet de département lors de l'octroi de la dérogation peuvent faire l'objet d'une procédure de révision dite classique.

Quelles sanction en l'absence d'approbation d'un SCoT dans le délai de 6 ans ?

L'article L. 154-4 du CU précise que la **dérogation cesse de s'appliquer** si le territoire de l'EPCI n'est pas couvert par un SCoT approuvé dans **un délai de six ans à compter de l'octroi de la dérogation**.

Bien que cela ne soit pas expressément prévu par le texte, il semble que le défaut d'approbation du SCoT empêcherait de mener légalement à terme l'ensemble des procédures d'élaboration de PLU infracommunautaires mises en œuvre dans le cadre de la dérogation.

Les documents approuvés préalablement à l'octroi de la dérogation seraient maintenus, sans qu'il ne soit toutefois possible de les réviser (cf. supra) sauf à élaborer un PLUi couvrant l'intégralité du territoire de l'EPCI.