



OLIVIER BONNEAU



FANNY CLERC



ARNAUD LE GULUCHE

Une loi pour (enfin) codifier la procédure d'abrogation des cartes communales et accompagner (encore) les conséquences de la caducité des POS

La proposition de loi « visant à sécuriser la procédure d'abrogation des cartes communales dans le cadre d'une approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal et à reporter la caducité des plans d'occupation des sols » a été adoptée en 1^{ère} lecture par le Sénat et est en cours d'examen par l'Assemblée Nationale. Il est proposé de préciser, au sein du code de l'urbanisme, les étapes des procédures d'abrogation de cartes communales (art. L. 164-1 et s. CU)¹ et de mettre à la disposition des territoires non couverts par un document d'urbanisme – compte tenu de la récente caducité des POS² – trois dispositifs spécifiques de droit de préemption urbain, de sursis à statuer et de dérogation au RNU (futurs art. L. 174-5-1 et s. CU).

I. LES FUTURES PROCÉDURES D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Si la proposition de loi est adoptée sans amendement, le code de l'urbanisme devrait désormais détailler les différentes étapes procédurales à suivre pour abroger les cartes communales, qu'il s'agisse d'une procédure d'abrogation « classique » ou liée à l'entrée en vigueur d'un PLU sur le territoire couvert initialement.

Abrogation dite « classique » d'une carte communale

Le principe du parallélisme des formes serait ici consacré. Il ressort en effet de la proposition de loi que la procédure d'abrogation d'une carte communale devrait tout d'abord être **prescrite par délibération de l'organe délibérant** de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, document en tenant lieu et de carte communale.

Le dossier d'abrogation de la carte communale devrait ensuite être soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement et, à son issue, une **délibération d'approbation d'abrogation** serait adoptée par l'organe délibérant.

L'abrogation de la carte communale serait enfin **soumise à l'autorité administrative compétente de l'Etat** qui dispose d'un délai de deux mois à compter de sa transmission pour l'approuver, le silence valant approbation.

Abrogation de la carte communale par la prescription puis l'approbation d'un PLU

La **délibération de prescription d'un PLU** pourrait prévoir explicitement que l'approbation dudit plan vaudra également abrogation de la carte communale en vigueur sur le territoire concerné, afin de mettre un terme à un vide juridique préjudiciable à la bonne administration et à la simplification des procédures.

L'abrogation de la carte communale et le PLU feraient l'objet d'une **enquête publique unique** et seraient approuvés par une délibération unique de l'organe délibérant.

L'abrogation de la carte communale ne deviendrait alors exécutoire qu'une fois le PLU entré en vigueur (dans les conditions prévues aux art. L. 153-23 et L. 153-24 CU). **L'approbation de l'abrogation de la carte communale par l'Etat ne serait dans ce cas pas requise.**

Un PLU ne pourrait entrer en vigueur qu'à compter de l'abrogation de la carte communale applicable sur le territoire.

Quelques précisions

1 La procédure d'abrogation des cartes communales n'était prévue par aucun texte. Guidée par la jurisprudence, la pratique appliquait jusqu'alors le principe du parallélisme des formes (délibération de prescription, enquête publique, délibération d'abrogation) pour y procéder.

2. Les derniers POS applicables sur le territoire national sont devenus caducs au 31 décembre 2020 en application de l'article L. 174-5 CU.

3. Mise en œuvre d'un projet d'intérêt général (habitat, activité économique, loisirs, tourisms, équipements collectifs, relocalisation d'activités économiques etc.)

4. En principe, lorsqu'un PLU est en cours d'élaboration, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut **sursoir à statuer** sur les demandes d'autorisation d'urbanisme **uniquement** dès lors que le débat sur les orientations du PADD a eu lieu et que la demande est susceptible de compromettre l'exécution du futur plan ou de la rendre plus onéreuse (art. L. 153-11 CU).

5. L'application du RNU entraîne notamment l'application de la règle de la constructibilité limitée et l'obligation d'obtenir un avis conforme de l'Etat sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme

II. TROIS DISPOSITIFS DÉROGATOIRES DEVRAIENT BÉNÉFICIER AUX TERRITOIRES DÉPOURVUS DE DOCUMENT D'URBANISME POUR ACCOMPAGNER LES CONSÉQUENCES DE LA CADUCITÉ DES POS

Pour atténuer certaines conséquences jugées punitives de la caducité des POS² sur les territoires concernés, il est proposé de mettre à disposition des maires ou présidents d'EPCI trois outils. Ces dispositifs s'appliqueraient jusqu'à l'entrée en vigueur d'une carte communale ou d'un PLU et au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2022.

Droit de préemption et sursis à statuer

Le **droit de préemption urbain**, en vue de la poursuite des objectifs prévus à l'article L. 210-1 et au dernier alinéa de l'article L. 211-1³ peut être maintenu par délibération de l'organe délibérant de la commune, par dérogation à l'article L. 211-1 du CU qui conditionne normalement l'exercice du droit de préemption urbain par le maire ou le président de l'EPCI à l'existence d'un document d'urbanisme.

En outre, un nouveau mécanisme de **sursis à statuer** (SAS) déroge au SAS classique en étant doté d'un champ d'application plus étendu⁴. En effet la commune peut proposer au préfet de département de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme, en motivant cette proposition au regard de l'intérêt communal et, le cas échéant, des orientations du PLUi en cours d'élaboration, quel que soit l'état d'avancement de sa procédure d'élaboration.

La décision de refus de sursoir à statuer doit être motivée par le préfet et peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif.

Dérogation au RNU au nom de l'Etat

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme⁵, le maire d'une commune peut demander au préfet de département - dont l'avis conforme est obligatoirement recueilli au titre de l'article L. 422-5 du CU en l'absence de document d'urbanisme - de faire usage du pouvoir de **dérogation au RNU** prévu à l'article L. 111-2 du CU :

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement ». Art. L. 111-2 CU

Cette demande de dérogation doit être motivée au regard de l'intérêt communal.

L'éventuel refus du préfet doit être motivé et peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif.

Abréviations

CU : code de l'urbanisme
PLU : plan local d'urbanisme
POS : plan d'occupation des sols
RNU : règlement national d'urbanisme
SAS : Sursis à statuer