

## LETTRE D'INFORMATION

ASSISTANCE JURIDIQUE

### LOI DU 20 DECEMBRE 2014 : VOUS AVEZ DIT SIMPLIFICATION ?

La loi 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 est un texte fourre-tout, comportant une série de dispositions consacrées au code de l'urbanisme, perdus au milieu de chapitres modifiant le code du travail et de la sécurité sociale, du droit des sociétés, du droit fiscal... Certaines méritent néanmoins notre attention : aussi, voici un petit focus sur les principales dispositions qui modifient le code de l'urbanisme.

#### La primauté du PLUI face à la loi Grenelle, au SCOT et à la caducité des POS

Selon leur contenu, les documents d'urbanisme locaux peuvent être concernés par 3 échéances :

- la **caducité des POS** programmée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, ou le 27 mars 2017 si leur mise en révision intervient avant le 31 décembre 2015 ;
- la **mise en compatibilité des PLU avec un SCOT** dans un délai de 3 ans ;
- **en l'absence de SCOT, la mise en compatibilité des PLU**, dans un délai de 3 ans, avec les documents mentionnés à l'article L. 111-1-1-I du code de l'urbanisme (dispositions loi montagne, chartes de parc naturel régional, SDAGE...);
- **en l'absence de SCOT, la prise en compte par les PLU**, dans un délai de 3 ans, des documents mentionnés à l'article L. 111-1-1-II du code de l'urbanisme (schéma régional de cohérence écologique, plan climat-énergie territorial...);
- la « **grenellisation** » des PLU fixée au plus tard le 31 décembre 2016.

concilie assez mal avec ces échéances qui ont obligé de nombreuses communes à engager, au cours de l'année 2014, une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle la loi du 20 décembre 2014 a décidé de **privilégier l'élaboration de PLU intercommunaux** au détriment des obligations mentionnées précédemment en suspendant ces délais au respect de trois conditions calendaires :

- une délibération de prescription prise au plus tard **le 30 décembre 2015** ;
- l'organisation d'un débat sur le PADD **avant le 27 mars 2017** ;
- une approbation du PLU intercommunal **au plus tard le 31 décembre 2019**.

Le non-respect de ce calendrier aura alors les conséquences suivantes :

- en l'absence de délibération de prescription du PLUI, **les POS deviendront caducs dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016 tandis que les PLU non compatibles avec un SCOT et/ou non grenellisés seront illégaux respectivement au terme d'un délai de 3 ans et le 1<sup>er</sup> janvier 2017** ;

Pour les communes membres d'un EPCI compétent en matière de PLU, l'élaboration d'un PLU intercommunal se

- il en sera ainsi lorsque les délais d'organisation du débat relatif au PADD et d'approbation du PLUI n'auront pas été respectés.

Ce dispositif est applicable aux procédures d'élaboration de PLUI engagées après la promulgation de la loi ALUR.

La suspension des délais précédemment évoqués concernent directement :

- **la Communauté de Communes du Massif du Vercors** qui a délibéré le 18 juillet 2014 pour prescrire l'élaboration d'un PLU sur le territoire intercommunal ;
- **Grenoble-Alpes-Métropole**, compétente en matière de PLU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 : une délibération de prescription doit être prise d'ici le 30 décembre prochain ;
- enfin, **la Communauté de Communes de Bièvre-Est** qui a engagé depuis quelques mois une réflexion devant aboutir au transfert de la compétence PLU et à l'élaboration d'un PLUI.

D'autres EPCI, tels que la Communauté de Communes de Bièvre-Isère et la Communauté de Communes de la Région Saint-Jeannaise, ont engagé un processus de transfert de la compétence PLU qui devrait aboutir à une délibération de prescription d'ici la fin de l'année.

## « On achève bien les chevaux ». Les documents d'urbanisme aussi...

Pour éviter toute paralysie d'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU communal en cours lors du transfert de la compétence PLU à une communauté de communes ou à une communauté d'agglomération, la loi ALUR du 24 mars 2014 avait prévu dans son article 136-IV la disposition suivante :

*« si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la date de transfert de la compétence, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, la communauté*

*de communes ou la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure ».*

Eludant le cas des métropoles créées par la loi MAPTAM de janvier 2014, la loi du 20 décembre dernier procédait à l'abrogation de l'article 136-IV afin de rédiger de nouvelles dispositions transitoires insérées à l'article L 123-1-II-bis :  
*« un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale peut décider, le cas échéant après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, engagée avant la date de sa création ou du transfert de cette compétence ».*

Sans entrer dans une analyse critique de cette nouvelle rédaction, il en ressort que l'achèvement de la procédure d'élaboration et d'évolution des PLU (ainsi que des documents en tenant lieu ou des cartes communales) implique **une délibération préalable des conseils municipaux concernés**. Cette délibération ne saurait donc intervenir juste avant la finalisation du document d'urbanisme.

## Le stationnement réglementé

L'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme précisait avant la loi du 20 décembre 2014 qu'il ne pouvait *« nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».*

La loi du 20 décembre intervient sur cette disposition de 3 manières :

- d'une part, **en étendant cette obligation à la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires** : l'objectif consiste à éviter les surcoûts liés à la réalisation d'aires de stationnement ;
- d'autre part, **en abaissant ce seuil à 0,5 aire de stationnement pour ces mêmes logements**

lorsque ceux-ci sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet ;

- enfin, et pour les autres logements que ceux mentionnés ci-dessus, en plafonnant à 1 le nombre d'aire de stationnement pouvant être exigée lorsqu'ils sont situés dans les mêmes conditions de distance et de qualité qu'à l'alinéa précédent.

Il convient néanmoins de préciser :

- que la loi maintient la possibilité de pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements ;
- qu'un **décret d'application** doit préciser la définition du logement ;
- enfin les orientations d'aménagement et de programmation pourront adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

## La dérogation : une règle ?

Pour favoriser la construction de logements, l'ordonnance du 3 octobre 2013 a défini, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (voir la liste des communes ci-contre), les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut autoriser des dérogations au règlement du PLU ou du document en tenant lieu.

Ces dérogations, qui doivent tenir compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, concernent notamment les règles relatives au gabarit, à la densité et au stationnement.

A ces dérogations, la loi du 20 décembre ajoute la possibilité pour l'autorité compétente de **déroger aux règles fixant une distance minimale par rapport aux**

**limites séparatives**, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu environnant.

## Le dépassement des règles de hauteur et de gabarit : une règle ?

En plus, d'élargir le champ d'application des dérogations aux règles des PLU, la loi du 20 décembre 2014 prévoit de nouveaux cas de dépassements des règles de hauteur ou de gabarit.

En effet, la loi habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance **afin de favoriser le développement de projets de construction ou d'aménagement situés en entrée de ville ou dans des zones à dominante commerciale**, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent et que l'opération répond à un objectif de mixité fonctionnelle. La loi précise que le mécanisme de dépassement des règles de hauteur et de gabarit devra s'effectuer par le biais de la procédure de modification simplifiée.

**Liste des communes du département de l'Isère appartenant à une zone tendue** : Beaucroissant, Biviers, Bresson, La Buisse, Le Champ-près-Frogès, Champ-sur-Drac, Charnècles, Chirens, Claix, Corenc, Coublevie, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Frogès, Gières, Grenoble, Jarrie, Meylan, Moirans, Montbonnot-Saint-Martin, La Murette, Murianette, Noyarey, La Pierre, Poisat, Pommiers-la-Placette, Le Pont-de-Claix, Réaumont, Renage, Rives, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien, Saint-Egrève, Saint-Ismier, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Venon, Le Versoud, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voiron, Voreppe, Vourey (liste établie par le décret n°2013-392 du 13 octobre 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts).