

Alain MANZON  
Expert Immobilier-Consultant  
N° d'agrément - 1004 –  
Diplômé de l'Enseignement Supérieur  
RN98 Beauvallon Guerrevieille  
83120 SAINTE-MAXIME  
Tél : 04.94.96.32.59  
Fax : 04.94.96.69.41

Sainte Maxime, le 27 Novembre 2008  
Affaires Agence/CNEI/POS et PLU.doc

Qualifications :

- Evaluations Immobilières
  - Valeurs vénales
  - Copropriétés
  - Urbanisme
  - Lotissements
  - Défense des assurés
  - Evaluation et missions diverses
- REF



## POS et PLU

Le droit des sols était essentiellement régi précédemment par le code de l'urbanisme et le P.O.S (plan d'occupation des sols).  
La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) N° 2000 – 1208 du 13 Décembre 2000 remplace les POS par les PLU (plans locaux d'urbanisme).  
On peut schématiquement dire que le PLU est le « cousin germain moderne » du POS.

### Règles principales des PLU

- Le code de l'urbanisme n'oblige pas les communes à passer du POS au PLU mais si ces dernières ne passent pas du POS au PLU, elles ne pourront plus réviser partiellement leur POS et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 certains projets communaux pourraient ne plus être réalisables (seules les révisions simplifiées (très restrictives) seront possible d'ici le 1/1/2010).
- Les PLU doivent couvrir la totalité des territoires communaux (sauf exception !)
- Les PLU doivent s'ouvrir à la concertation intercommunale, préfectorale et respecter la cohérence et la compatibilité urbanistique dans le temps et dans l'espace (EPCI, Préfecture, PADD, SCOT)
- Une fois adopté un PLU peut être révisé mais ne peut être appliqué par anticipation
- Les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU (soit au 1<sup>er</sup> avril 2001) sont soumis au même régime juridique urbanistique que les PLU (articles L 123 – 1 – 1 à L 123 – 18 du code de l'urbanisme). Mais l'ancien article L 123 – 1 du Code de l'Urbanisme reste applicable aux POS...
- Les PLU (article L 123 – 1 du Code de l'Urbanisme) définissent quatre catégories de zone :





- a) **Les zones urbaines (Zones U)** qui sont définies par l'article R 123 – 5 de Code de l'Urbanisme recouvrent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- b) **Les zones à urbaniser (Zones AU)** qui sont définies par l'article R 123 – 6 du Code de l'Urbanisme recouvrent « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».
- c) **Les zones agricoles (Zones A)** qui sont définies par l'article R 123 – 7 du Code de l'Urbanisme recouvrent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »
- d) **Les zones naturelles et forestières (Zones N)** qui sont définies par l'article R 123 - 8 du Code de l'Urbanisme recouvrent « les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ».

**On peut résumer ces définitions comme suit :**

- En zone U : On peut construire sauf les terrains cultivés et les emplacements réservés.
- En zone AU : On peut construire à condition que les infrastructures soient réalisées ou en cours de réalisation.
- En zone A : On peut construire les exploitations agricoles ou les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.
- En zone N : On ne peut rien construire, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et à condition que ces constructions ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages !

**Superficie des terrains** : La loi SRU du 13 décembre 2000 a été modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » N°2003-590 du 2 juillet 2003 (Version consolidée du 16 juillet 2006). Alors que la loi SRU interdisait aux PLU de fixer une surface minimale des terrains constructibles, la loi urbanisme et habitat permet au contraire de fixer une surface minimale des terrains constructibles pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée.

**Prospects** : Les PLU doivent imposer des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sur l'emprise au sol, sur la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit et non au faîtage. Ces règles figurent soit au règlement du PLU soit dans les documents graphiques du PLU.

**Cos** : On ne peut dépasser le cos. Les articles L 123 – 1 et R 123 – 10 de la loi SRU permettent de définir un cos en zones U et AU et en zones U pour le transfert de COS.





**SHON résiduelle** : La loi Urbanisme et habitat est revenue partiellement sur les dispositions de l'ancien article L 111 – 5 en instituant l'article L 123 – 1 – 1 qui prévoit que « dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés. »

Dans ce cas, les droits à bâtir résiduels résultent du code de l'urbanisme (pas de dépassement de cos) et du droit contractuel.

Il est à signaler que l'acte qui institue ou supprime la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti en application de l'article L 123 – 1 - 1 est adressé au conseil supérieur du notariat et à la chambre départementale des notaires (art. R 123 – 25).

**Contentieux des permis de construire** : Si un PLU est annulé, les permis de construire délivrés sous l'empire du PLU annulé ne sont pas annulés « de jure » sauf si les permis délivrés l'ont été à la faveur du PLU illégal.

**PLU et lotissements** : En ce qui concerne les anciens lotissements, l'article L 442 – 11 du code de l'urbanisme permet aux autorités compétentes (communes notamment) de modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier de charges pour les mettre en concordance avec les PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu.

**Les cartes communales** : Les cartes communales sont des PLU simplifiés qui peuvent ne pas couvrir tout l'espace communal et qui obéissent à quelques règles spécifiques.

**Documentation utile :**

-Code de l'urbanisme 2008

Editions LITEC par B. LA MORLETTE et D. MORENO

- Le PLU, 3<sup>ème</sup> édition, octobre 2007, éditions Le Moniteur par I. CASSIN

- Urbanisme construction 2008 – 2009

Editions Mémento Francis Lefebvre par B. BOUBLI, D. CHAUVAUX, C. CELU, M. HUYGHE, P. NEUMAYER, A. KURGANSKY, B. STEMMER, J.L TIXIER

A. MANZON : Expert immobilier agréé CNEI

