



Lettre mensuelle du bureau de la législation de l'urbanisme n° 12 – QV4 – 15 avril 2017

Editorial

Caducité des POS encore et toujours...

Bien qu'un numéro d'*URBA-Info* ait déjà été consacré à cette épineuse question il y a près d'un an, l'échéance du 27 mars 2017 donne l'occasion de revenir sur les conséquences juridiques du principe de caducité des POS.

Droit de préemption urbain, zone d'aménagement concerté, instruction des autorisations d'urbanisme etc, *URBA-Info* fait le point sur le droit applicable dans les communes soumises au règlement national d'urbanisme suite à la caducité de leur POS.

Bonne lecture.

Sommaire

| | |
|--|------|
| Éditorial | p. 1 |
| Actualités | p. 1 |
| Le dossier du mois : Les conséquences de la caducité des POS | p. 2 |
| Textes législatifs et réglementaires | p. 6 |
| Jurisprudence | p. 6 |
| Nous contacter | p. 7 |



Cette lettre a été réalisée par les agents du bureau QV4.

ACTUALITÉS

Rapports annuels des autorités environnementales

La mission d'autorité environnementale est partagée entre l'AE du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et les missions régionales d'autorité environnementale (MrAE). Dans certains cas, le ministre chargé de l'environnement peut également être autorité environnementale (sur cette répartition des compétences, voir l'article [R.122-6 du code de l'environnement](#) pour ce qui concerne les projets et l'article [R.104-21 du code de l'urbanisme](#) pour les documents d'urbanisme).

Le rapport annuel 2016 de l'Autorité environnementale du CGEDD a été **publié** sur son site internet.

Le rapport annuel 2015 sur l'activité des autorités environnementales locales a quant à lui été **publié** en novembre 2016.

Petit-déjeuner opérationnel relatif à la procédure intégrée pour le logement (PIL)

Cadre de Ville, site de presse en ligne spécialisé dans le suivi de l'actualité des politiques et projets urbains, organise le 11 mai 2017 de 8h à 10h30, à Paris (Salons de l'Hôtel des Arts & Métiers), un petit-déjeuner opérationnel sur la PIL.

Informations et inscriptions [ici](#).

Ecoquartiers : les fondamentaux de l'aménagement opérationnel durable

Dans le cadre de la démarche nationale EcoQuartier, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et les CVRH de Clermont-Ferrand et Mâcon proposent cette année plusieurs formations à destination des élus, des techniciens et de leurs partenaires, afin d'aider à concevoir et réaliser des EcoQuartiers.

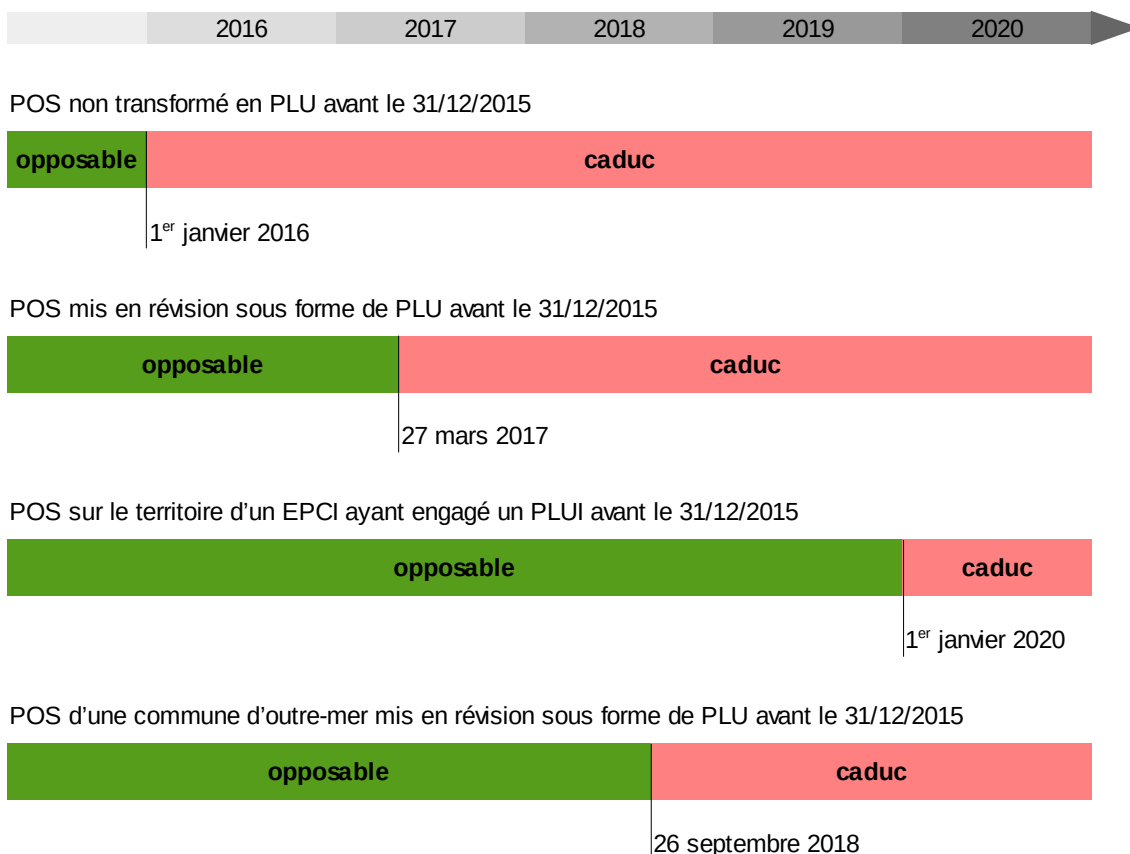
Pour en savoir plus : [site internet](#) de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

LES CONSEQUENCES DE LA CADUCITE DES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS

Depuis le 27 mars 2017, les POS, dont la révision a été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016 mais qui n'ont pas été mis en forme de PLU au 26 mars 2017, sont caducs.

Ne sont pas concernées par cette échéance les communes membres d'un EPCI ayant prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal avant le 1^{er} janvier 2016, ainsi que les communes d'outre-mer.

Le schéma ci-dessous récapitule les différentes échéances applicables en fonction des situations :



En application de l'article [L. 174-1](#) du code de l'urbanisme, la caducité des POS a pour conséquence de rendre applicable le règlement national d'urbanisme (RNU) sur les territoires concernés. Cependant, la caducité des POS entraîne d'autres conséquences en matière d'urbanisme, notamment sur la possibilité pour les communes et EPCI compétents d'utiliser certains outils d'aménagement.

1 Caducité du POS et instruction des autorisations de construire

Le retour au RNU est sans effet sur la détermination de l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols. En effet, dans tous les cas (ex : caducité des POS, annulation, abrogation, etc), le transfert de la compétence revêt un caractère définitif en application du a) de l'article [L. 422-1](#) du code de l'urbanisme. Cependant, en application des articles [L. 422-5](#) et [L. 422-6](#) du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'EPCI compétent doit recueillir l'avis conforme du préfet pour la délivrance des permis de construire, des permis d'aménager, des permis de démolir et des déclarations préalables.

En revanche, l'avis conforme n'est pas requis lors de l'instruction d'un certificat d'urbanisme ([CAA de Nantes, 21 juillet 2014, n° 12NT02189](#)).

En application de l'article **R. 423-59** du code de l'urbanisme, l'avis du préfet doit être émis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis. Cette demande n'entraîne pas de majoration du délai d'instruction. En l'absence de réponse expresse, cet avis est réputé favorable (**CE, 29 décembre 1995, n° 137851**).

Caducité du POS et soumission à autorisation d'urbanisme

En application des articles **L. 151-19** et **L. 151-23** du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Suite à la caducité des POS, les effets juridiques attachés à ces secteurs disparaissent. Ainsi, à titre d'exemple, les édifications de clôture ne seront plus soumises à déclaration préalable (**R. 421-12**) et les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ne seront plus soumis à permis de démolir (**R. 421-28**).

Si la commune ou l'EPCI compétent souhaite maintenir ces protections, il conviendra de prendre une délibération dans les formes prévues aux articles précités.

→ Pour plus d'informations :

Fiche ADS n° 6.7 *Les conséquences de la caducité des POS et du retour au RNU : l'avis conforme*

2 Caducité du POS et cristallisation des droits à construire

La caducité du POS ne remet pas en cause la cristallisation des droits attachés à la délivrance de certains actes. En effet, contrairement à l'annulation contentieuse d'un POS ou d'un PLU qui, en application des principes habituels du contentieux administratif, implique que le document annulé est censé n'avoir jamais existé, la caducité se limite à priver pour l'avenir le POS de ses effets juridiques, la conséquence étant le retour au RNU.

2.1 Le certificat d'urbanisme

Lorsqu'un certificat d'urbanisme a été délivré avant la caducité du POS, la demande de permis ou de déclaration préalable devra être instruite au regard des dispositions du POS durant la validité du certificat d'urbanisme, soit 18 mois (article **L. 410-1** du code de l'urbanisme).

Exemple : Un certificat d'urbanisme favorable délivré pour un projet situé en zone NA du POS le 15 février 2017. Le POS est devenu caduc le 27 mars 2017. La demande de permis de construire déposée le 5 juin 2017 ne pourra être refusée au motif que le projet se trouve en dehors des parties urbanisées.

2.2 Les déclarations préalables et permis d'aménager pour un lotissement

Conformément à l'article **L. 442-14** du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de lotir sont cristallisées durant cinq ans à compter de la date de non opposition à la déclaration préalable ou d'achèvement des travaux lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Impact de la caducité du POS sur le règlement de lotissement

En application de l'article **L. 442-9** du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans le règlement de lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu et donc un POS.

La caducité du POS n'a pas pour effet de remettre en vigueur les règlements de lotissement devenus caducs avant le 27 mars 2017.

Cependant, les règlements de lotissement qui n'ont pas atteint les 10 ans à la date de caducité du POS resteront en vigueur jusqu'à ce qu'un PLU couvre le lotissement.

3 Caducité du POS et fiscalité de l'urbanisme

Conformément à l'article **L. 331-2** du code de l'urbanisme, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est, sauf renonciation expresse, instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS.

La caducité du POS n'entraîne aucune conséquence sur la compétence en matière d'instauration et de perception de la taxe d'aménagement, cette compétence étant définitivement acquise.

4 Caducité du POS et zones d'aménagement concerté (ZAC)

Si la caducité du POS n'a pas de conséquence sur le périmètre d'une ZAC, il en va autrement sur les règles applicables au sein des ZAC selon leur date de création :

→ S'agissant des ZAC comprenant un PAZ

Les plans d'aménagement de zone (PAZ) et règlements d'aménagement de zone (RAZ) approuvés avant le 15 décembre 2000, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la **loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains** (loi SRU), demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'EPCI compétent d'un PLU (article **L. 311-7**). Dès lors, sur les parties du territoire communal couvertes par un PAZ, l'avis conforme du préfet ne devra pas être sollicité, le PAZ étant un document d'urbanisme tenant lieu de PLU (article **L. 422-5**). En application du dernier alinéa de l'article **L. 311-7**, il en est de même sur les parties du territoire communal couvertes par un PAZ arrêté avant le 15 décembre 2000 et approuvé ultérieurement.

→ S'agissant des ZAC ne comprenant pas de PAZ

Pour les ZAC créées avant la loi SRU dont l'acte de création avait maintenu en vigueur les dispositions du POS (ancien article **L. 311-4**) ainsi que pour celles créées après la loi SRU pour lesquelles les règles applicables étaient celles du POS, la caducité de ce dernier entraîne la remise en vigueur du RNU. La délivrance des autorisations d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme du préfet.

5 Caducité du POS et droit de préemption urbain

En application de l'article [L. 211-1](#) du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans « *les communes dotées d'un POS rendu public ou d'un PLU approuvé* ». Dès lors, les communes, dont le POS est devenu caduc et qui sont soumises au RNU, ne peuvent plus instituer de droit de préemption urbain tant qu'elles n'ont pas approuvé un PLU.

Lorsque le droit de préemption urbain a été institué par une délibération antérieure à la caducité du POS, cette délibération est également privée d'effet et le droit de préemption urbain ne pourra plus être exercé.

En effet, la soumission au RNU et donc à l'article [L. 111-3](#) du code de l'urbanisme, en application duquel les constructions ne peuvent, sauf exception, être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune, ne permet plus de tenir compte des zones délimitées dans le POS, notamment les zones urbaines et d'urbanisation future.

Dès lors, le droit de préemption devant être exercé dans des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, l'exercice de ce droit n'est pas possible faute de pouvoir tenir compte de ces zones.

6 Caducité du POS et principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT

L'article [L. 142-4](#) du code de l'urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable. En application de l'article [L. 142-5](#), il peut être dérogé à l'application de ce principe avec l'accord du préfet après avis de la CDPENAF et de l'établissement public de SCoT si la commune ou l'EPCI est compris dans un périmètre de SCoT.

La loi ALUR a étendu le champ d'application du principe d'urbanisation limitée aux élaborations initiales de PLU et de cartes communales. Cependant, en application du IV de l'[article 129](#) de la loi ALUR, les procédures en cours à la date du 26 mars 2014 (c'est-à-dire à la date de publication de la loi) sont régies par les dispositions antérieures. Dès lors, **les élaborations initiales de PLU, nonobstant la pré-existence d'un POS, prescrites avant le 26 mars 2014 ne sont pas soumises au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.**

Il appartient toutefois à l'État d'être vigilant pour que les principes énoncés à l'article [L. 101-2](#) du code de l'urbanisme soient respectés. Lorsque, malgré les recommandations exprimées dans le cadre de l'association, les zones urbaines ou à urbaniser seront manifestement surdimensionnées par rapport aux besoins propres de la commune, les dispositions de l'article [L. 153-25](#) permettront au préfet de notifier à la commune les modifications à apporter pour que le PLU approuvé devienne exécutoire.

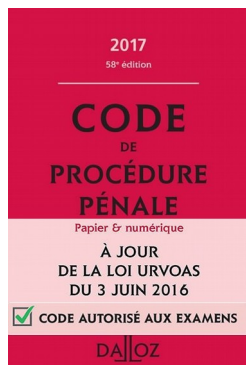
Concernant les élaborations de PLU prescrites après le 26 mars 2014, le principe d'urbanisation limitée est applicable. Dès lors, les communes ou EPCI non couverts par un SCoT applicable doivent solliciter la dérogation mentionnée à l'article L. 142-5. Pour les communes dont le POS est devenu caduc, la demande doit être faite au regard des parties urbanisées du territoire communal ou intercommunal et non du zonage du POS devenu caduc.

Dans les cas où le POS serait devenu caduc postérieurement à la délivrance de la dérogation par le préfet, il conviendra de compléter, s'il y a lieu, la demande de dérogation :

Exemple 1 : Les zones constructibles du POS n'étaient pas toutes urbanisées et la dérogation ne porte pas sur des zones situées hors parties urbanisées mais auparavant classées comme constructibles dans le POS et reclassées en zone AU dans le projet de PLU : la demande de dérogation devra être complétée.

Exemple 2 : Les zones constructibles du POS étaient toutes urbanisées et la dérogation porte sur l'ensemble des zones qui seront effectivement ouvertes à l'urbanisation eu égard aux parties urbanisées au sens de l'article L. 111-3 : une nouvelle demande de dérogation n'est pas nécessaire.

Loi n° 2017-242 du 27 février 2017 portant réforme de la prescription en matière pénale



L'article 1^{er} de la **loi n° 2017-242 du 27 février 2017** portant réforme de la prescription en matière pénale a porté à 6 ans le délai de prescription des délits, y compris dans le domaine de l'urbanisme (nouvel **article 8 du code de procédure pénale**).

Ce délai, qui était auparavant de trois ans, démarre à compter du jour où l'infraction a été commise.

Cette loi est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2017.

JURISPRUDENCE

Parc photovoltaïque en zones naturelles, agricoles ou forestières

Le juge administratif a apporté des précisions importantes sur l'autorisation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.



Crédits photo : Laurent MIGNAUX / Terra

Pour le Conseil d'État, « *Il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux* » (décision du 8 février 2017, **n° 395464**).

Le Conseil d'État a donc validé en l'espèce le refus de permis de construire opposé par le préfet et considéré que les juges d'appel ont commis une erreur de droit en estimant que la plantation d'une jachère mellifère et l'installation de ruches suffisaient à assurer le respect de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme sans rechercher si, en l'espèce, **compte tenu de la disparition des cultures céréalières précédemment exploitées et des activités ayant vocation à se développer sur les parcelles considérées**, le projet permettait le maintien sur le terrain d'implantation d'une activité agricole significative.

Permis de construire modificatif en cours d'instance

Dans un arrêt rendu le 22 février 2017 (**CE, 22 février 2017, n° 392998**), le Conseil d'Etat a assoupli sa jurisprudence et élargi les possibilités de régularisation, en cours d'instance, d'un permis de construire contesté devant le juge administratif.

Ainsi, **cette régularisation peut intervenir avec un permis de construire modificatif, quand bien même les travaux seraient achevés :**

*« Considérant que les dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ont pour objet de permettre au juge administratif de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un permis de construire lorsque le vice entraînant l'illégalité de ce permis est susceptible d'être régularisé ; qu'**elles ne subordonnent pas, par principe, cette faculté de régularisation à la condition que les travaux autorisés par le permis de construire initial n'aient pas été achevés** ; qu'il appartient au juge administratif, pour faire usage des pouvoirs qui lui sont ainsi dévolus, d'apprécier si, eu égard à la nature et à la portée du vice entraînant son illégalité, cette régularisation est possible ; que, par suite, en jugeant, que les requérants ne pouvaient utilement se prévaloir, pour contester la légalité de la régularisation, de la seule circonstance que la construction objet du permis contesté aurait été achevée, **la cour n'a pas commis d'erreur de droit** ».*

NOUS CONTACTER

Pour toute question ou vous inscrire à la lettre *URBA Info* :
qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr