

Publicité

## Urbanisme : COS, POS, PLU... les nouvelles règles du jeu

Publié le 23 juillet 2016

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové modifie de façon significative le Code de l'urbanisme, pour davantage de « simplification ».



La loi Alur consacre pas moins de 51 articles au droit de l'urbanisme dans le but de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Ce qui n'est pas une mince affaire ! Tour d'horizon des principales mesures.

### Fin programmée des plans d'occupation des sols

La **loi Alur** met fin aux plans d'occupation des sols (POS) pour encourager les collectivités à se doter d'un

plan local d'urbanisme (PLU).

En effet, le législateur a constaté que de nombreux POS n'ont pas évolué depuis des années. Résultat : « Ils représentent un frein dans la mise en oeuvre des politiques nationales en matière d'environnement ou de logement. Concrètement, les POS qui n'auront pas été transformés en PLU d'ici au 1er janvier 2016 seront obsolètes. En revanche, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme, sous réserve d'être achevée dans les trois ans après la publication de la loi Alur du 24 mars 2014, soit avant le 24 mars 2017. Le POS continuerait donc à s'appliquer durant cette période. Le maire dont le POS serait caduc au 1er janvier 2016 doit obtenir l'avis conforme du préfet sur toute demande de permis ou de déclaration préalable postérieure à cette date.

**À retenir :** dans toute les communes où le POS n'aura pas été révisé en PLU au 24 mars 2017, seul le règlement national d'**urbanisme** (RNU) régira les limitations au droit de propriété.

## Suppression du coefficient d'occupation des sols

Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer, grâce au coefficient d'occupation du sol (COS), la surface de plancher susceptible d'être construite sur un terrain. La mise en oeuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur maximum des bâtiments ou encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives, ou au domaine public.

Dorénavant, il n'est donc plus possible de fixer un COS dans le PLU. Ce qui rend impossible les « sur COS » (basés sur le COS) fixés par le règlement du PLU pour l'application des surdensités accordées notamment aux constructions qui satisfont à des critères de performance énergétique (majoration de 30 % du COS). Cette nouveauté met également un terme au mécanisme de transfert de droit à construire dans une zone dont le COS ne le permettait pas. Enfin, le calcul du versement (taxe) pour sous-densité (non-utilisation de la totalité des droits à construire) est également impacté par cette suppression de COS. Cependant, ce type de dispositif existe toujours (sans se fonder sur le COS) par le biais d'autres règles (relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol...) que le PLU fixe déjà.

En conséquence, la limitation de l'étalement urbain est un objectif partiellement atteint par la loi. Ainsi, depuis le 24 mars 2014, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables. Les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.

**À retenir :** l'abandon du COS permet dès aujourd'hui d'augmenter la surface habitable de nombreuses unités foncières en autorisant l'élévation des bâtiments puisque le coefficient d'emprise au sol (CES) reste en vigueur. Le moyen le plus courant de gagner de la surface habitable reste la construction d'étages supplémentaires ou, dans certaines conditions, de diviser son terrain...

## Abandon de la surface minimale des terrains pour construire

## dans les PLU

La fixation par le PLU d'une superficie minimale des terrains à construire est supprimée. Cette règle a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale. Le législateur a en effet jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient des outils suffisants. Attention ! Cela est vrai pour les PLU. Pour les POS, le COS et la taille minimale de terrains sont maintenus pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, jusqu'à ce que ces documents deviennent caducs ou qu'ils soient remplacés par des PLU.

**À retenir :** là encore la suppression de cette contrainte permet de limiter ce que l'on appelle le mitage urbain (habitat diffus) et de relancer la construction jugée aujourd'hui comme déficitaire. Par ailleurs l'objectif du législateur est ici de redonner une logique dite d'environnement bâti plutôt qu'une logique jusqu'alors foncière.

## Arrêt du maintien des règles d'un lotissement après 10 ans

Jusqu'à présent, les règles d'urbanisme proposées aux lotissements devenaient caduques après 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans le cas où, à cette date, le lotissement était couvert par un PLU ou un document en tenant lieu. Toutefois, la majorité des colotis pouvait demander le maintien de ces règles spécifiques au lotissement.

Aussi, dans le cas où aucun PLU ne couvrait le lotissement en question, les règles continuaient à s'appliquer sans limite de temps.

Aussi, afin d'uniformiser les règles applicables à un territoire couvert par un PLU, les règles applicables au lotissement cesseront de s'appliquer même si la majorité des colotis en demande le maintien. La loi Alur prévoit ainsi la caducité des documents du lotissement au bout de 10 ans, pour peu qu'il soit situé dans le périmètre d'un PLU ou d'un document en tenant lieu (POS, carte communale).

**À retenir :** cet arrêt engendre aujourd'hui un flou juridique notamment en ce qui concerne les éventuelles règles présentes non pas dans le règlement mais dans le cahier des charges du lotissement. En effet, cela peut être souvent le cas pour certains lotissements très anciens qui ainsi pourraient voir certaines règles maintenues malgré la loi.

Le temps dira si ces mesures ont atteint le but souhaité. Car toute tentative de réformer le droit de l'urbanisme en le simplifiant paraît une tâche périlleuse et les résultats sont rarement ceux attendus. En effet, chaque changement rajoute des zones d'ombre... ©Paul Mengual, docteur en géographie, responsable Production, Données, Qualité et Expertises, kinaxia.fr©byBazikPress

Cet article vous a été :

Peu utile  Utile  Très utile

---

*JDA Edition • BP 20 – 91759 Bièvres • [www.journaldelagence.com](http://www.journaldelagence.com) Conception éditoriale et rédaction : BazikPress • 12, rue de Paris • 92100 Boulogne [www.bazikpress.com](http://www.bazikpress.com) • 01 46 03 44 17 Rédactrice en chef : Ariane Artinian • [aartinian@bazikpress.com](mailto:aartinian@bazikpress.com) • 06 99 84 67 89*