



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Caducité des Pos Impact sur la délivrance des Autorisations d'Urbanisme

**Direction
départementale
des territoires**

16/02/2021

Caducité des POS

- Loi SRU : Caducité des POS au 31/12/2015
- Loi ALUR : si un PLUi a été engagé avant le 31/12/2015, le POS reste en vigueur jusqu'au 31/12/2019
- Loi « engagement et proximité » reporte l'échéance au 31/12/2020

A cette date, si le PLUi n'est pas opposable, le POS est « caduc »

Impact sur la délivrance des Autorisations d'Urbanisme

- ✓ La compétence de la commune reste acquise
- ✓ Le seuil DP/PC est exclusivement à 20 m²
- ✓ L'avis conforme du préfet est obligatoire pour les permis et déclaration préalable.
- ✓ Les règles opposables sont celles du RNU

Règlement National d'Urbanisme

Ensembles de règles applicables en matière d'utilisation des sols et qui sont codifiés dans le code de l'urbanisme :

L.111-1 à L.111-25

R.111-1 à R.111-53

La règle de constructibilité limitée : en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, les constructions ne peuvent être autorisées.

Définir la PAU : le cas par cas

=> Analyse du caractère actuellement urbanisé

L'importance du secteur bâti et sa densité ou ses caractéristiques diffuses définissent les limites de la Partie Actuellement Urbanisée

=> Analyse de la situation du projet vis à vis des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) :

- 1 – Situation limitrophe mais extérieure** à l'espace bâti.
- 2 - Existence d'une rupture d'urbanisation**, naturelle (espaces agricole ou naturel) ou physique (voie(s))
- 3 – Vocation agricole** ou naturelle de la parcelle d'implantation ou de l'espace environnant
- 4 – Notion de compartiment**

Amènent à considérer le projet hors PAU



Un groupe de maison est insuffisant pour caractériser une PAU => hors PAU

**Jugement TA Poitiers
du 7 février 2013**
*« Une parcelle bordée
de 2 chemins ruraux et
joutant 2 maisons
n'est pas de nature à
faire regarder cette zone
comme une PAU au
sens de l'art. L. 111-1-
2 »*



HORS PAU malgré La desserte par des réseaux et l'absence de vocation agricole

Jugement TA Poitiers du 3 avril 2014

« Une parcelle desservie par les réseaux et n'ayant pas vocation à être une terre agricole est sans incidence sur la légalité de la décision de refus au sens de l'art. L. 111-1-2 »

« Parcelle jouxtant une parcelle construite, séparée par une voie communale d'autres parcelles construites et s'ouvrant sur des espaces cultivés et boisés doit être regardée comme située hors PAU »



HORS PAU malgré la desserte par un chemin communal et les réseaux

Jugement TA Poitiers du 5 avril 2012

« projet au sein d'une zone agricole, à 300 m d'un hameau sur une parcelle qui s'ouvre à l'Est, Nord et Sud sur vaste espace agricole »

« L'implantation à moins de 150 m de l'habitation la plus proche et d'un bâtiment agricole, la desserte par un chemin communal et par les réseaux d'eau et d'électricité ne saurait suffire à la regarder comme étant située en PAU »



*Parcelle jouxtant mais extérieure au secteur bâti
S'ouvrant sur un espace à vocation agricole =>
HORS PAU*



Parcelles jouxtant mais extérieures au secteur bâti
Rupture d'urbanisation
Espace à vocation agricole => HORS PAU



Jugement TA Poitiers du 26 juin 2014 – Sur contestation de zonage de carte communale

« Les terrains jouxtent des terrains constructibles mais constituent une zone de transition entre la partie du bourg appelée à s'urbaniser et la zone agricole.»

« L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles auraient pour conséquence un développement urbain disproportionné, et contraire aux objectifs de densification »



Parcelle limitrophe à deux parcelles bâties, Situation en fond de la parcelle => PAU



Parcelle au sein d'un secteur bâti représentatif => PAU (Partie Actuellement Urbanisée)



Sont autorisés en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Articles L.111-4 et suivants du code de l'urbanisme :

=> L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes [...]

=> Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière [...]

=> Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées [...]

=> Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, [...]

En pratique

Le service instructeur consulte la DDT qui prépare l'avis conforme du préfet (délai d'émission 1 mois) – pas de majoration du délai d'instruction

Le service instructeur consulte la CDPENAF (= DDT) en tant que de besoin – majoration du délai d'instruction



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Caducité des Pos

Impact sur la délivrance des Autorisations d'Urbanisme

**Direction
départementale
des territoires**

16/02/2021