



**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 m<sup>2</sup>
- ✓ 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