

niort agglo

Agglomération du Niortais

Information sur la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS)

Communauté d'Agglomération du Niortais

140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort Cedex – tél. 05 17 38 79 00

Courriel : agglo@agglo-niort.fr – www.niortagglo.fr

Sommaire

- 1 - Rappel du contexte réglementaire
- 2 - Les conséquences foncières et fiscales
- 3 - Les conséquences sur l'instruction des ADS

Rappel du contexte réglementaire

- Caducité des POS programmée depuis la loi SRU du 13/12/2000 avec une date butoir au 31/12/2015 pour approuver un PLU. Passée cette date la commune est soumise au régime du RNU (Règlement national d'urbanisme)
- Report de la caducité au 31/12/2019 suite à la loi ALUR du 24/03/2014, sous réserve de prescrire un PLUI avant le 31/12/2015 et de l'approuver au plus tard le 31/12/2019. **Nouveau report au 31/12/2020 suite à la promulgation de la Loi Engagement et Proximité du 27 décembre 2019.**
- Le PLUI ne sera pas approuvé à cette date butoir: le territoire des communes sous POS sera régi par les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) à compter du 1^{er} janvier 2021.

Les conséquences foncières et fiscales, au 01/01/2021

- Les outils fonciers du POS disparaissent : emplacements réservés, espaces boisés classés, etc...
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU) disparaît également. La commune pourra acheter de gré à gré, mais sans possibilité de préempter. La CAN et l'EPF ne pourront pas préempter non plus.
- La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles disparaît également

Les conséquences sur l'instruction des ADS, au 01/01/2021

- Les zonages (U, NA, A, N) disparaissent et sont remplacés par les notions de Partie Actuellement Urbanisée (PAU) et hors PAU. Définition de l'Etat (voir présentation annexe).
- Le principe de constructibilité limitée est mis en œuvre : en PAU, principe de constructibilité. Hors PAU, principe d'inconstructibilité sauf exceptions listées au L111-4 du code de l'urbanisme.
- Le Maire reste compétent pour délivrer les ADS, après avis conforme du Préfet. Compétence liée : obligation de suivre l'avis du Préfet.

Les conséquences sur l'instruction des ADS, au 01/01/2021

- Pas de majoration de délai pour recueillir l'avis de l'Etat: il faut donc que les dossiers ADS soient transmis très rapidement au service instructeur NiortAgglo (envoi papier + démat). Le service instructeur se charge de cette consultation.
- Le seuil du PC pour l'extension de constructions existantes redescend à 20m² (au lieu de 40m² en zone U des POS/PLU).
- Si souhaité par les communes concernées, le service instructeur de la CAN peut proposer un temps de formation pour les secrétaires de mairie.

Les conséquences sur l'instruction des ADS, au 01/01/2021

- **Certificats d'urbanisme et POS caduc**

- **Les certificats d'urbanisme délivrés avant la caducité**

Lorsqu'un CU favorable a été délivré sur la base d'un POS et que, suite à la caducité de ce POS, le projet se retrouve hors des parties urbanisées, un PC ou un PA (et notamment pour un lotissement) demandé durant son délai de validité, ne peut être refusé au motif que le projet se trouve hors des parties urbanisées.

- **Les certificats d'urbanisme délivrés après la caducité**

Le CU est instruit sur la base des articles L.111-3 à 6 du code de l'urbanisme relatifs à la constructibilité limitée et aux dispositions du RNU.

Conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, l'arrêté du certificat d'urbanisme doit mentionner que le projet sera soumis à un avis conforme du préfet.

Les conséquences sur l'instruction des ADS, au 01/01/2021

- **Permis d'aménager et POS caduc**
 - **Application de l'article L.442-14**

L'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme pose le principe de la stabilisation du droit en vigueur à la date de l'achèvement du lotissement ou, plus exactement, interdit d'opposer à une demande de permis de construire, déposée dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, une disposition d'urbanisme entrée en vigueur postérieurement à la date de l'autorisation de lotir pour refuser le permis de construire ou l'assortir de prescriptions spéciales.

La notion de "caducité" est à rapprocher d'une évolution des dispositions d'urbanisme opposables, car le POS a eu une « existence » juridique jusqu'au 31 décembre 2020. Certes, il a disparu, mais uniquement pour l'avenir, à partir du 1er janvier 2021. L'application du RNU constitue donc une disposition "nouvelle". La règle opposable a évolué au 1er janvier 2021 (passage du POS au RNU).

En conséquence, les colotis bénéficient de la stabilisation des dispositions du POS et pourraient construire le cas échéant en dehors des parties urbanisées, dans la limite du délai de 5 ans défini par l'article L.442-14.

Merci pour votre participation

niort agglo
Agglomération du Niortais

Communauté d'Agglomération du Niortais

140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 Niort Cedex – tél. 05 17 38 79 00

Courriel : agglo@agglo-niort.fr – www.niortagglo.fr