

Plan d'Occupation des Sols (POS)

Créé en 1967, le POS est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, dans le cadre des orientations des Schémas Directeurs (SD) et des PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) avec lesquels ils doivent être compatibles. Les POS étaient initialement élaborés et approuvés par les services de l'État, mais la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 a transféré cette responsabilité aux services et aux élus des communes, qui doivent bien sûr recueillir les avis des services de l'État, des organismes publics et des collectivités intéressées, avant de les approuver.

Le POS a deux objectifs essentiels :

1- **Organiser les zones urbaines** ou à urbaniser en prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emplois, de services et de transport,

2- **Protéger les zones naturelles**, en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de l'existence de risques naturels prévisibles. Cet outil pour la planification du développement communal permet aux communes de préserver la localisation d'un équipement public en inscrivant un emplacement réservé. Il permet également de classer comme Espace Boisé Classé, les bois, forêts, parcs, haies, arbre isolé. Il existe deux catégories de zones :

- Les zones urbaines (dites U) dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Les zones naturelles (dites N) équipées ou non et destinées notamment à l'agriculture, à l'urbanisation future, à la protection de sites et de paysages, etc. Chaque zone du Plan d'Occupation des Sols a un chapitre réglementaire. Chaque règlement de zone comporte une structure unifiée, en trois sections et quinze articles :

- Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : occupations admises ou interdites.
- Section 2 : Conditions de l'occupation du sol : accès et voirie, desserte par les réseaux, caractéristiques des terrains, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, emprise au sol, hauteur maximum, aspect extérieur, stationnement, espaces libres et plantations.
- Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol : Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dépassement du COS.

Les POS devaient comporter **obligatoirement quatre parties** :

- **Le rapport de présentation** : il permet d'expliquer la raison d'être des diverses règles contenues dans le règlement et le document graphique, et établit leur cohérence avec les objectifs d'intérêt général,

- **Le document graphique** : document présenté sous la forme d'une carte divisant le territoire de la commune en plusieurs zones :

- Les zones urbaines (zones U), qui sont essentiellement des quartiers déjà construits ou voués à être densifiés. Des zones urbaines spécifiques peuvent être définies : par exemple, une zone urbaine centrale (souvent dénommée *zone UA*) ou des zones réservées aux activités économiques.
- Les zones naturelles (N) définies réglementairement comme étant constituées des zones :
 - NA : zone d'urbanisation future,
 - NB : zone urbanisée de fait, qu'il n'est pas prévu de renforcer,

- NC : zone agricole,
 - NU : zone protégée.
- **Le règlement** : Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend 15 articles (voir ci-dessous).*
- **Les annexes** : elles comprennent notamment le rappel des servitudes d'utilité publique applicable sur le territoire du POS et liés aux risques majeurs, naturels ou technologiques, au bruit, à l'environnement et au cadre de vie, au fonctionnement des services publics tels que la navigation aérienne, les télécommunications, les transports d'énergie, la circulation ferroviaire, la voirie,...

La transition des POS vers les PLU

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 crée un nouveau document d'urbanisme plus ambitieux que les POS, le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle prévoit toutefois que les anciens POS sont maintenus en vigueur et peuvent être concernés par des évolutions relativement mineures, les « modifications », qui ne doivent pas porter « atteinte à l'économie générale du plan ». Si tel n'était pas le cas, il était nécessaire de mener une procédure de révision, qui avait pour effet de transformer le POS en PLU, respectant l'ensemble des nouvelles dispositions légales.

La Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 organise la disparition programmée des POS, qui, s'ils n'ont pas été transformés en PLU, seront caducs au plus tard le **24 mars 2017**. Dans un tel cas, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquera.

*** Les 15 articles du règlement des POS**

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols
- Article 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Certains de ces articles peuvent ne pas exister dans certaines zones.