



## DROIT DE L'URBANISME FICHE TECHNIQUE N° 6

# Quand un P.O.S. devient-il P.L.U. ?

Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000  
Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)  
Loi n° 2003-590 du 02/07/2003  
Urbanisme et Habitat (UH)

Françoise Triaire  
Mars 2004

**La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13/12/2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2/7/2003**, a profondément modifié les documents d'urbanisme. Aujourd'hui on n'élabore plus un POS (Plan d'Occupation des Sols) mais un PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Cependant les POS en vigueur à la date d'effet de la loi SRU restent applicables jusqu'à ce qu'une révision les transforment en PLU. Ils continuent à s'appeler des POS mais sont soumis au régime juridique des PLU.

Un POS aujourd'hui peut être donc comme le PLU, abrogé, modifié, révisé avec la procédure simplifiée ou révisé avec la procédure dite «normale». Seule cette dernière possibilité entraîne la transformation du POS en PLU.

## **1. L'abrogation du POS :**

Désormais possible, l'abrogation du POS permet à la commune de changer de document d'urbanisme. Après avoir connu les inconvénients et les avantages du POS, qui sont très différents en façon des caractéristiques propres à chaque commune, la Municipalité peut choisir de se libérer d'un document trop contraignant au regard du développement de la commune. Elle peut revenir ainsi au Règlement National d'Urbanisme ou, plus logiquement, élaborer une carte communale, devenue aujourd'hui un véritable document d'urbanisme, sans limite dans le temps, opposable aux tiers et adaptée pour les petites communes rurales sans ou avec peu de pression foncière.

## **2. La modification du POS :**

La modification devient aujourd'hui la règle générale quand des changements doivent être apportés au document d'urbanisme en vigueur sur la commune. La Municipalité peut désormais changer son POS ou son PLU par une simple modification dès lors qu'elle ne change pas le projet communal.

Par exemple : Transformer une zone A Urbaniser (zone AU) en zone Urbaine (zone U) se fait désormais par la procédure de modification car la zone UA est prévue pour devenir une zone U. Par contre, lorsqu'il s'agit de modifier une zone naturelle ou une zone d'espaces boisés, cela induit un nouveau projet non prévu dans le document actuel et donc nécessite une révision.

La procédure de modification est, bien sur, applicable sur le PLU mais aussi sur le POS, puisque celui-ci bénéficie du même régime juridique que le PLU. Plusieurs modifications peuvent intervenir sans que le POS ne soit abrogé ou transformé. Cependant de trop nombreuses modifications, au coup par coup, entraînent inévitablement un bouleversement important du POS. Dans ce cas il est judicieux, afin de redonner une cohérence à ce document devenu «anarchique» de mettre le POS en révision et de se doter d'un véritable PLU.

### **3. La révision simplifiée :**

Cette procédure remplace la procédure anticipée qui existait pour les POS et la procédure d'urgence mise en place par la loi SRU. Elle a été instaurée par la loi UH. La révision simplifiée s'emploie pour faire évoluer le POS et permettre la réalisation d'un projet présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité.

La réalisation d'une opération ou d'un projet, qui ne pourra pas faire l'objet d'une modification car elle réduira une zone agricole, naturelle ou boisée ou qui remettra en cause les orientations du PADD de la commune, sera soumise à la révision simplifiée.

Un POS pourra évoluer avec cette procédure jusqu'au **1er janvier 2006**, au delà de cette date il devra être transformé en PLU et donc subir une révision «normale».

### **4. La révision :**

Dans tous les autres cas, la commune doit recourir à la procédure de révision dite «normale». La Municipalité devra définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le contenu du POS sera alors complètement transformé et il prendra la véritable forme du document tel que défini par la loi SRU et deviendra alors un Plan Local d'Urbanisme.

### **Précisions sur ces procédures :**

Toutes ces procédures doivent faire l'objet d'une concertation et d'une enquête publique auprès de la population. La modification peut être faite en 4 mois, la révision simplifiée être réalisée dans un délai de 4 à 6 mois et la révision dite «normale» dans un délai minimum de 8 mois (sans compter le temps nécessaire pour réaliser l'ensemble des études indispensables à l'élaboration d'un tel document).

La loi précise qu'une modification et/ou une révision simplifiée peuvent être menées en même temps que se déroule une révision générale du POS et peuvent alors faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

A ces possibilités d'évolution du POS, il faut ajouter la mise en compatibilité du POS avec un opération d'Utilité Publique selon les modalités définies à l'article L.123-16 et la régularisation du POS annulé pour vice de forme ou de procédure par le juge (la régularisation doit avoir lieu dans un délai d'un an après la décision judiciaire d'annulation).

## La procédure de modification, de révision simplifiée et de révision :

TYPE DE PROCEDURE	Modification	Révision simplifiée	Révision
Délibération du Conseil Municipal prescrivant la transformation du POS et fixant, si nécessaire, les modalités de la concertation			
Notification de cette délibération aux (PPA) Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département ...)			
Elaboration du projet			
Association et concertation de la population			
Débat au sein du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)			
Bilan de la concertation. Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet			
Transmission du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées			