

# VEILLE C.N.E.I.

MAI-JUILLET 2014



## LA COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS VOUS INFORME...

### SOMMAIRE

2

Loi Alur : quelle rénovation pour les règles d'urbanisme ?

2

Deux mois de retard de livraison peuvent justifier l'annulation de la VEFA

5

Pas de garantie décennale quand il y a eu sécheresse exceptionnelle

#### L'EDITO

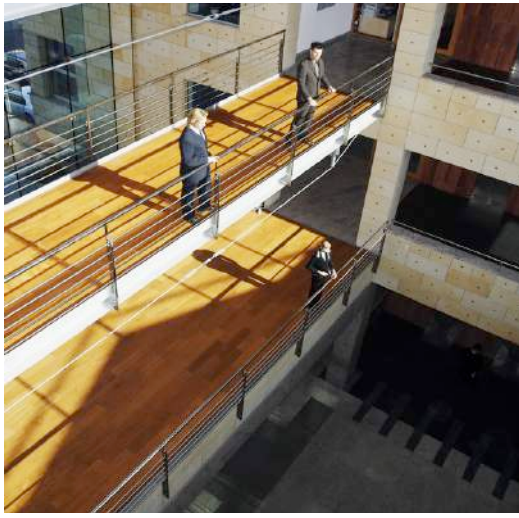
La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), dont le projet avait été présenté en Conseil des ministres le 26 juin 2013 par la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile Duflot, a été adoptée par l'Assemblée nationale et le Sénat respectivement les 19 et 20 février 2014.

La loi a été promulguée le 24 mars après l'examen par le Conseil constitutionnel, qui dans sa décision du 20 mars a globalement validé les dispositions qui lui étaient soumises.

Publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, elle comporte 175 articles, et " vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ".

La CNEI vous propose un dossier spécial « Loi ALUR » avec comme objectif un coup de projecteur sur les nouvelles règles en matière d'urbanisme.

#### **Le Président**



## DEUX MOIS DE RETARD DE LIVRAISON PEUVENT JUSTIFIER L'ANNULATION DE LA VEFA

Ayant constaté que selon l'acte authentique de vente, d'une part, le vendeur s'obligeait à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés au plus tard à la fin du quatrième trimestre 2007, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison, et d'autre part, l'acquéreur déclarait donner à bail à titre commercial, au plus tard le jour de la livraison, les locaux acquis à un exploitant d'établissement d'hébergement, locataire unique de la résidence de tourisme, pour une durée de dix ans à compter du 15 janv. 2008, relevé que les appartements ne pouvaient faire l'objet de la gestion commerciale prévue, la livraison étant intervenue, pour les parties privatives, plus de deux mois après la date fixée et pour les parties communes, après le 6 déc. 2008, et retenu que la résolution du protocole d'engagement de prise à bail avait été prononcée aux torts exclusifs de la société civile immobilière, la cour d'appel qui en a justement déduit que les époux X, acquéreurs, subissaient la perte, d'une part, des loyers qu'ils auraient dû percevoir à compter de la date de livraison et, d'autre part, du bénéfice des avantages fiscaux attachés à la nature de l'opération, a pu retenir que la demande de résolution de la vente devait être accueillie.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 25 Mars 2014, pourvoi n°11-23.392

## LOI ALUR... QUELLE RENOVATION POUR LES REGLES D'URBANISME ?

**La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en discussion depuis plusieurs mois à l'Assemblée nationale et au Sénat, a été promulguée le 24 mars dernier et publiée au Journal officiel le 26 mars 2014. Elle procède à une réforme des règles d'urbanisme. Coup de projecteur sur les rénovations apportées par cette loi...**

Ainsi que l'indique l'exposé des motifs du projet de loi enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 26 juin 2013, le texte porte réforme du droit de l'urbanisme afin de réaliser « l'engagement de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux », tout en assurant « la transition écologique des territoires ».

Il propose à cet effet « des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain ».

Au premier rang de ces mesures figure la rénovation des règles d'urbanisme.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, modifie sensiblement le régime juridique des documents d'urbanisme : schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, carte communale...

L'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions est, en pratique, la première question qui se pose aux acteurs publics et privés de l'aménagement, avant même d'approfondir le contenu et d'apprécier la portée des nouvelles règles.

Ainsi que le prévoit l'article 1<sup>er</sup> du Code civil, les lois entrent en vigueur à la date qu'elles fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication.

Toutefois, l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.

La loi nouvelle entre donc en vigueur immédiatement, sauf si elle en dispose autrement.

À la lecture de la loi ALUR, il est frappant de constater que les nouvelles mesures adoptées sont assorties de modalités d'application de la loi dans le temps relativement éparses et variées, renvoyant bon nombre de ces mesures à des dates d'entrée en vigueur différentes.

L'application de la loi s'en trouve sensiblement complexifiée.

Ce sentiment de complexité est encore plus fort si l'on replace la loi ALUR dans le contexte dans lequel elle a été adoptée.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ont déjà, aujourd'hui, la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II.

La loi ALUR reporte d'une année, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'échéance à laquelle cette « grenellisation » des documents d'urbanisme devra être effectuée.

La loi n° 2013-569 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 a habilité le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction.

## DERNIERE MINUTE

**Jérôme VIGNOLLES**  
succède à Jean-Pierre  
MIRALLES.

Suite au Conseil  
d'Administration qui s'est  
tenu à Aix-en-Provence le  
07 juillet 2014, Monsieur  
Jérôme VIGNOLLES a  
accepté les fonctions de  
Président de la CNEI en  
remplacement de Monsieur  
Jean-Pierre MIRALLES,  
démissionnaire.

Monsieur J. VIGNOLLES  
assurera ses nouvelles  
fonctions par intérim jusqu'à  
la tenue de la prochaine  
AG de la Compagnie qui se  
tiendra en mai ou juin 2015.

Monsieur VIGNOLLES sera  
conduit à faire parvenir  
dans les prochaines  
semaines à chaque  
Adhérent un courrier  
exposant les orientations et  
les choix qu'il entend  
désormais engager au sein  
de la CNEI.



Les ordonnances qui véhiculent ces mesures, comme l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement, ont été publiées ces derniers mois, avec une mise en application différenciée selon les mesures concernées.

Une loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises annonce une série de nouvelles ordonnances d'ici le mois de septembre prochain.

Parmi celles-ci, figure l'ordonnance n° 2014-356 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'un certificat de projet, publiée au *Journal officiel* le 21 mars dernier.

Des textes plus ponctuels sont par ailleurs intervenus, comme le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

Ce décret est applicable aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014.

Face à cette profusion de nouveaux textes, il y a de quoi être quelque peu déboussolé et dresser une vue d'ensemble et synthétique des modalités d'entrée en vigueur des dispositions d'urbanisme de la loi ALUR ne semble pas superflu.

### **«Modification de la « règle d'urbanisation limitée » en l'absence de SCOT»**

Font l'objet de dispositions transitoires les mesures de la loi ALUR qui modifient en profondeur la règle « d'urbanisation limitée », en l'absence de SCOT, prévue par l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme.

La loi ALUR renforce en effet l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation à plusieurs égards.

D'une part, cette interdiction concerne les zones à urbaniser des PLU délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 et les zones naturelles, mais encore les zones agricoles et forestières des POS et des PLU, les secteurs non constructibles des cartes communales et les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées dans les communes sans document d'urbanisme,

D'autre part, des dérogations à cette interdiction ne peuvent être accordées, selon des conditions redéfinies, qu'après accord du préfet pris après avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) et avis de l'établissement chargé du SCOT lorsque celui-ci est constitué.

Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un SCOT incluant la commune a été arrêté, la dérogation est accordée par l'EPCI en charge du SCOT, après avis de la CDCEA (nouvel article L. 122-2-1 du Code de l'urbanisme).

Ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront toutefois qu'aux procédures d'élaboration et de révision des PLU et des cartes communales engagées postérieurement au 26 mars 2014.

Le « IV » de l'article 129 de la loi ALUR dispose en effet que : « Pour l'application des articles L. 122-2 et L. 122-2-1 du même code, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date. »

### **“Délai de mise en compatibilité d'un PLU, d'un document en tenant lieu, d'une carte communale, avec un SCOT”**

La loi ALUR modifie par ailleurs sensiblement les délais de mise en compatibilité des PLU, des documents en tenant lieu et des cartes communales, avec les SCOT.

L'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit désormais que : « *Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.* »

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent toutefois qu'à la mise en compatibilité d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale avec un SCOT ou un schéma de secteur approuvé après le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Les mises en compatibilité avec un SCOT ou un schéma de secteur approuvé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2015 continuent d'obéir aux anciennes dispositions de l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme et à être soumises à un délai de trois ans.

### **“Suppression des documents d'aménagements commerciaux (DAC) des SCOT”**

Le législateur a entendu apporter des modifications au régime juridique des DAC des SCOT, rendus obligatoires par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

L'article L. 122-1-9 du Code de l'urbanisme est ainsi réécrit, conduisant, d'une part, à supprimer le DAC en tant que tel et à renvoyer au document d'orientation et d'objectifs du SCOT le soin de préciser les

orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, et par voie de conséquence, d'autre part, à supprimer l'obligation d'identifier les terrains situés au sein des zones d'aménagement commercial.

Un tel changement ne s'appliquera toutefois qu'aux procédures en cours dont le débat sur les orientations du PADD a eu lieu après le 26 mars 2014.

Le « II » de l'article 129 de la loi ALUR dispose en effet que : « *L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développements durables a eu lieu avant la publication de la présente loi.* »

Aucune disposition ne précise en revanche dans quel délai les SCOT approuvés selon l'ancienne rédaction de l'article L. 122-1-9 du Code de l'urbanisme devront appliquer les nouvelles règles de la loi ALUR.

### **“PLU intercommunaux”**

Franchissant un cap que la loi Grenelle n'avait pas voulu franchir, la loi ALUR transfère la compétence des PLU aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Le « II » de l'article 136 de la loi ALUR prévoit en ce sens que : « *La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi.* »

Après d'âpres discussions, les parlementaires se sont accordés pour aménager une possibilité de « blocage » en prévoyant que « *si, dans les trois mois précédant le*

*terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu.* ».

Par ailleurs, après chaque renouvellement municipal, la loi ALUR oblige les EPCI à débattre à nouveau du transfert de compétence puisque selon l'article 136 de cette loi : « *Si (...) la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, elle le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent dans les conditions* » indiquée juste avant.

C'est dans ces circonstances que sont réformés en profondeur non seulement les procédures d'élaboration, de révision et de modification d'un PLU par un EPCI, mais encore le contenu des PLUi.

L'obligation est supprimée d'intégrer dans le PLUi le programme local de l'habitat (PLH) et le plan de déplacement urbain (PDU).

Cette intégration devient facultative.

La loi crée, au sein des PLUi tenant lieu de PLH et de PDU, un nouveau document permettant de faciliter l'intégration des mesures et des éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des déplacements.

Ce nouveau document est le programme d'orientations et d'actions. Il ressort aussi des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme modifiées par la loi ALUR que ce ne sont plus les orientations d'aménagement et de programmation qui, seules, tiennent lieu de PLH et de PDU, mais que l'ensemble des documents composant un PLU intercommunal ont vocation, selon leur objet, à tenir lieu de PLH et de PDU.



## PAS DE GARANTIE DECENNALE QUAND IL Y A EU SECHERESSE EXCEPTIONNELLE

Mme X ayant constaté l'apparition de fissures dans sa maison, après une période de sécheresse, a fait une déclaration de sinistre auprès de la société Mutuelles du Mans Assurances, assureur dommages-ouvrage, et une déclaration auprès de la société Axa France IARD, assureur catastrophe naturelle ; après expertise, elle a assigné les vendeurs, le constructeur, les sociétés MMA et Axa en indemnisation.

Ayant relevé que l'expert indiquait que la construction n'était affectée d'aucun vice des matériaux ou de conception ni d'aucune malfaçon et que le constructeur avait respecté les normes applicables au moment des travaux pour les profondeurs d'assise des fondations et retenu qu'aucune précaution quant au choix des semelles de l'immeuble n'aurait pu suffire à éviter les graves dommages survenus du seul fait de la sécheresse exceptionnelle, la cour d'appel a pu en déduire que la sécheresse présentait tous les caractères de la force majeure et exonérait les constructeurs de leur responsabilité légale.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 26 Mars 2014, pourvoi n°13-10.202

Différents mécanismes sont par ailleurs prévus afin de garantir aux communes que l'élaboration d'un PLU sera effectuée dans un esprit co-élaboration entre l'EPCI et les communes.

L'ensemble du dispositif, qui comprend d'autres mesures que celles citées à titre d'exemple juste avant, est accompagné de dispositions transitoires dérogeant à une entrée en vigueur immédiate.

Les organes délibérants des EPCI ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un PLU avant le 2 mars 2014 pourront opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à cette date.

Ces EPCI disposeront donc de la faculté de poursuivre la procédure selon les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Les documents approuvés selon les anciennes dispositions devront être mis en conformité avec ces dispositions de la loi ALUR lors de leur prochaine révision. De la même manière, les PLU élaborés ou révisés par un EPCI avant le 26 mars 2014 devront être mis en conformité lors de leur prochaine révision.

Trois séries de dispositions font exception à ces règles d'application, que les PLU concernés par ces dispositions soient des PLUi ou des PLU communaux.

D'une part, sont applicables aux documents d'urbanisme dont

l'élaboration, la révision ou la modification a été engagée avant le 26 mars 2014 :

- Les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme régissant les difficultés liées aux modifications des limites territoriales des communes et aux évolutions des périmètres des EPCI ;

- Le nouvel article L. 600-9 du Code de l'urbanisme qui, dans le cadre d'un contentieux portant sur un document d'urbanisme, donne la possibilité au juge de surseoir à statuer aux fins de permettre la régularisation de l'irrégularité ou de l'illégalité affectant ce document.

D'autre part, le régime modifié de l'analyse des résultats de l'application d'un PLU est applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Le nouvel article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme prévoit notamment que cette analyse doit avoir lieu tous les neuf ans.

Lorsque le PLU tient lieu de PLH, ce délai est ramené à six ans.

## "Le rapport de présentation des PLU et des SCOT étoffé pour lutter contre l'étalement urbain"

Dans la continuité de la loi Grenelle II, la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCOT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.





## TOUTE L'ACTUALITE DES EXPERTS IMMOBILIERS

En particulier, selon l'article 139 « I-1° » de la loi, le rapport de présentation des SCOT devra désormais identifier « en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2 ».

Ce même article exige désormais du rapport de présentation des PLU qu'il « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales », qu'il « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Le rapport de présentation des PLU devra, en outre, établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Ces nouvelles obligations ne sont pas applicables aux SCOT en cours de révision ou de modification si le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014. Dans le cas contraire, les procédures en cours devront les intégrer.

En matière de PLU, ces nouvelles obligations ne sont pas applicables aux procédures en cours lorsque « le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant » le 26 mars 2014 « ou lorsque ce débat n'est pas exigé avant la date de notification aux personnes publiques associées ».

### “Ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de plus de neuf ans”

La loi ALUR prévoit qu'est soumise à une procédure de révision l'ouverture « à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été

ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. ». L'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme est modifié en ce sens.

Cette nouvelle disposition entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Toutes les modifications approuvées après cette date devront donc respecter la loi ALUR sur ce point.

### “Procédure de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone”

La loi ALUR modifie l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme afin de prévoir que : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

L'article 139 « II » de la loi prévoit que cette exigence n'est pas applicable aux procédures de modification des PLU dont le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées avant le 26 mars 2014.

Dans le cas contraire, les dispositions nouvelles de la loi ALUR devront être respectées.

### “Clarification du règlement du PLU”

L'article 157 de la loi ALUR procède à une réécriture de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme au terme duquel la loi habilite le règlement d'un PLU à régir l'occupation des sols.



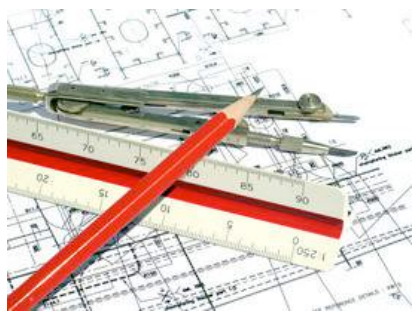
- Le règlement d'un PLU ne peut plus comporter de coefficient d'occupation des sols (COS) et ne peut plus imposer de règle de superficie minimale aux fins de construire ;

- La création, au sein des zones naturelles, agricoles et forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dérogeant aux règles habituelles des zones « A » et « N », est considérablement restreinte, ainsi que les possibilités d'y autoriser des constructions, en même temps que les possibilités de construire en dehors de ces zones sont extrêmement réduites.

La loi ALUR prévoit à ce sujet, en son article 157 « IV », que les documents d'urbanisme approuvés à la date du 26 mars 2014, qui délimitent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dérogeant aux règles habituelles des zones « A » et « N », demeurent soumis, en ce qui concernent ces secteurs, aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme en vigueur avant la loi ALUR.

On en déduit que tous les PLU en cours d'élaboration ou de révision devront revoir leur secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la lumière des nouvelles dispositions de la loi ALUR.

Pour le reste, la loi ALUR prévoit, en son article 157 « IV », que « l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi ».



Ainsi, dès le 27 mars 2014, tous les PLU édictant un COS et/ou une règle de superficie minimale sont illégaux, en ce qu'ils édictent de

telles dispositions.

Les autorités administratives compétentes devront s'abstenir d'opposer les dispositions illégales de ces PLU aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées après le 26 mars 2014.

Si un refus d'autorisation, sur le fondement d'un PLU imposant un COS ou une règle de superficie minimale, venait à être opposé à une demande de permis et ou à une déclaration préalable déposée après le 26 mars 2014, ce refus pourrait être valablement contesté en excipant de l'illégalité du règlement du PLU au regard de la loi ALUR.

Il n'est pas inutile de rappeler à ce sujet, que la validité d'un permis modificatif s'apprécie au regard des textes en vigueur le jour où il est délivré, sans que puissent être invoqués les droits acquis du permis initial.

À l'avenir, un refus de permis modificatif ne pourra donc pas davantage être opposé, sur le fondement d'un PLU imposant un COS ou une règle de superficie minimale, à une demande déposée après le 26 mars 2014.



A contrario, des opérateurs pourraient être tentés de modifier leurs projets autorisés avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR afin de bénéficier des dispositions dont il est question ici.

Ainsi que l'a rappelé récemment le Conseil d'État, un permis modificatif ne peut valablement être accordé que si les modifications envisagées sont limitées et ne remettent pas en cause la conception générale du projet (voir en ce sens CE, 4 octobre 2013, n° 358401).

Ces développements qui concernent la mise en œuvre de la suppression du COS et de la règle de superficie minimale ne semblent pas valoir sur le territoire des communes couvertes par un POS imposant un COS ou une règle de superficie minimale.



En effet, l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme indique que les POS sont soumis au régime juridique des PLU défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18 mais que les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

C'est sur le fondement de ces anciennes dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme que les auteurs des POS tiennent leur pouvoir d'imposer un COS ou une règle de superficie minimale. Cette rédaction de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, antérieure à la loi SRU, ne serait donc pas remise en cause par la loi ALUR.

De tels POS demeureraient légaux.

Seule la caducité des POS pourra remédier à cette situation.

Il convient de relever à ce sujet que la loi ALUR, en son article 135, aménage la transformation des POS en PLU.

Selon cet article en effet : « Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. À compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc.

# Urbanisme



## DOSSIER SPECIAL: LOI ALUR



Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans. »

Il faudra donc encore attendre quelques années avant que les COS et les règles de superficie minimale, édictées par des POS, disparaissent définitivement.

D'autres dispositions transitoires sont prévues par la loi ALUR au sujet de dispositions qui trouvent une application moins fréquente en pratique ou qui portent moins sur la substance même des règles d'urbanisme que sur leur modalités d'édition : suppression des schémas de secteur des SCOT (article 129 « III » de la loi ALUR), modification des procédures d'élaboration et de révision des cartes communales (article 133 de la loi ALUR)...

Enfin, de nombreuses mesures de la loi ALUR participent indirectement à la rénovation des règles d'urbanisme et sont d'application immédiate.

C'est le cas, par exemple, des nouvelles règles de majorité permettant la modification des dispositions applicables au sein des lotissements (article 159 de la loi ALUR modifiant l'article L. 442-10 du

Code de l'urbanisme).

C'est aussi le cas des mesures destinées à clarifier la mise en concordance des dispositions d'un lotissement avec les documents d'urbanisme (article 159 de la loi ALUR modifiant l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme).



Ce rapide tour d'horizon permet au moins de constater que l'objectif de simplification du droit, qui a guidé un certain nombre de réformes récentes dans le domaine de l'urbanisme, n'a, de toute évidence, pas été la préoccupation première des auteurs de la loi ALUR.

### Jean-François Rouhaud

Avocat

Cabinet Lexcap

Spécialisé en droit public et en droit immobilier

Mail :

[jeanfrancois.rouhaud@lexcap-avocats.com](mailto:jeanfrancois.rouhaud@lexcap-avocats.com)

CNEI  
Compagnie Nationale des Experts Immobiliers  
18, Rue Volney – 75002 Paris  
Tel: 01 42 96 18 46  
Fax: 01 42 96 18 48  
Email : [cnei@wanadoo.fr](mailto:cnei@wanadoo.fr)  
Site : [www.expert-cnei.com](http://www.expert-cnei.com)