



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement



LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

CONTENU :

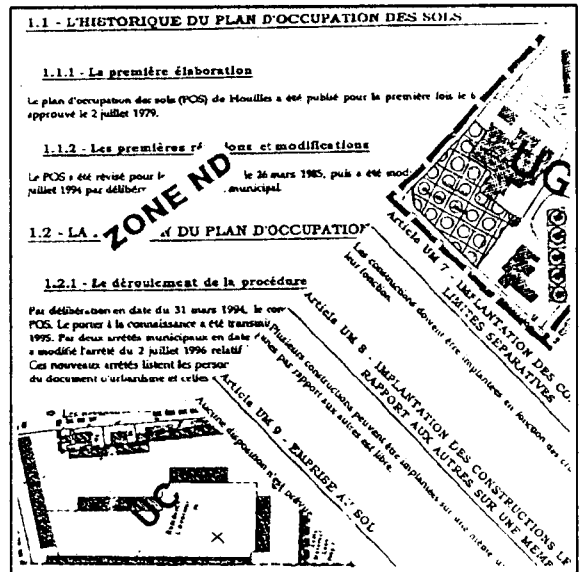
LE DOSSIER DE POS.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

LE RÈGLEMENT

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

LES ANNEXES



JUILLET 1999

PREFACE

L'élaboration d'un document d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- un territoire dans toutes ses composantes géographiques, sociales, économiques, historiques, culturelles, patrimoniales,
- un projet, traduction d'une volonté collective d'aménagement fondée sur un certain nombre de choix, d'objectifs et d'un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur de ce territoire.

Cette volonté collective d'aménagement appartient aux seuls auteurs du document d'urbanisme et en l'occurrence à la commune en matière de plan d'occupation des sols depuis les lois de répartition des compétences. L'élaboration d'un P.O.S ou sa révision est l'occasion pour les élus locaux de débattre de ce projet et de le faire partager. Elle est également l'occasion d'harmoniser ses prévisions en matière d'occupation ou d'utilisation de l'espace communal avec les prévisions des autres collectivités publiques, conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme.

L'expression et la mise en forme de cette rencontre et de cette nécessaire harmonisation des intérêts publics ou privés au travers du P.O.S est un art savant et difficile : un art fait à la fois de *légalité, de lisibilité, de diversité. Il n'existe pas de règles en la matière. Chaque P.O.S est affaire d'espèce.*

Dans la lignée de la documentation administrative, juridique et méthodologique éditée par la direction chargée de l'urbanisme, cet ouvrage relatif au contenu des P.O.S, à l'écriture de la règle d'urbanisme, à la rédaction des rapports de présentation et documents annexes, à la présentation des documents graphiques, à la composition du dossier de P.O.S n'a pas pour vocation d'enfermer ou de restreindre la réflexion au moment de l'élaboration d'un P.O.S.

Son objectif n'est pas de fournir des modèles que l'on pourrait reproduire à chaque situation donnée, mais bien au contraire de susciter la réflexion qui doit bien évidemment s'enrichir et s'adapter au contact de la diversité des particularités géographiques locales. Il est aussi de rappeler un certain nombre de notions essentielles qu'il est indispensable de connaître au moment de l'établissement du P.O.S.

Le P.O.S est un tout. Il n'est pas seulement un document réglementaire. Il constitue un système complexe, fait d'une pièce centrale, le règlement, disposant seul d'une portée normative directe, autour duquel gravitent des éléments n'ayant pas cette force juridique.

Le rapport de présentation, les documents graphiques et les annexes ne sont pas simplement des instruments formels d'accompagnement du règlement qui influenceraient exclusivement la légalité externe du P.O.S. La portée normative du P.O.S repose sur l'équilibre et la cohérence de tous les éléments du dossier. Des discordances entre ces éléments peuvent conduire à réduire ou à anéantir l'autorité du document.

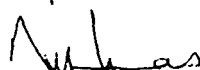
Ainsi qu'il a été précisé précédemment, l'élaboration d'un P.O.S est un art savant et difficile fait à la fois de légalité, de lisibilité, de diversité. La légalité de la règle d'urbanisme est une condition élémentaire. C'est une condition nécessaire. L'obsession ou la pesanteur de la légalité ne doit pas toutefois faire oublier les autres qualités que doit avoir la règle de droit pour être véritablement utile.

La lisibilité est une autre qualité de la règle d'urbanisme. Cette lisibilité doit permettre de retrouver les objectifs recherchés au delà de la règle elle-même, c'est à dire les intentions des auteurs de la règle d'urbanisme. La motivation de la règle est aussi essentielle que sa rédaction. La règle d'urbanisme doit être fondée non seulement sur un intérêt général mais également des motifs d'urbanisme clairement exprimés. Le rapport de présentation du P.O.S occupe une place fondamentale en la matière.

Enfin, la règle d'urbanisme doit être adaptée à la diversité des situations locales et imprégnée de cette diversité. Elle doit s'adapter à l'esprit des lieux, aux sites, aux réalités foncières, à la morphologie urbaine, aux objectifs locaux d'aménagement et à leur agencement avec les autres préoccupations d'intérêt général. En ce sens, elle ne peut être répétitive. Sa rédaction impliquera toujours un minimum de réflexion.

J'espère que cet ouvrage permettra de contribuer à cette réflexion et d'améliorer encore la qualité des P.O.S, et au-delà des P.O.S eux-mêmes, la qualité de l'urbanisme, qu'ils ont pour objet de traduire et d'organiser.

PIERRE RENE LEMAS
Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction



SOMMAIRE GENERAL

LE DOSSIER DE POS **1**

CHAPITRE 1 : LE DOSSIER DE POS : ASPECTS FORMELS	4
Section 1 - Le contenu du POS	4
Section 2 - Le contenu du dossier de POS	5
CHAPITRE 2 : LA GESTION DU DOSSIER DE POS DANS LE TEMPS	7
Section 1 - La prise en compte de l'évolution des dispositions du POS dans le dossier	8
Section 2 - Les procédures et l'évolution des POS	9
Section 3 - L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un POS	17
CHAPITRE 3 : L'INFORMATION RELATIVE AU POS	21
Section 1 - Connaître l'état du droit applicable dans chaque commune	21
Section 2 - Consulter facilement le POS	22
Section 3 - Se procurer rapidement le POS	23

LE RAPPORT DE PRESENTATION **25**

COMMENTAIRE GENERAL	28
CHAPITRE 1 : LA FINALITE DU RAPPORT DE PRESENTATION	29
Section 1 - L'expression de la rencontre d'un territoire et d'un projet	29
Section 2 - Le rôle du rapport de présentation	32
CHAPITRE 2 : LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION	35
Section 1 - La situation existante et les perspectives d'évolution	36
Section 2 - La prise en compte des préoccupations d'environnement	37
Section 3 - Les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune	38
Section 4 - La prise en compte des prescriptions supracommunales	39
Section 5 - L'évolution du zonage	41
CHAPITRE 3 : UN CONTENU VARIABLE	42
Section 1 - Un contenu propre à chaque commune	42
Section 2 - L'évolution du POS et le contenu du rapport de présentation	43
CHAPITRE 4 : UNE ORGANISATION ET UNE PRESENTATION LIBRES	45

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **54****ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS** **57**

- Section 1 - Le champ d'application du plan d'occupation des sols 57
- Section 2 - L'exclusion de certains secteurs 59
- Section 3 - L'annulation ou la déclaration d'illégalité des dispositions applicables
sur une partie du territoire couvert par le POS 60
- Section 4 - Les règles applicables au domaine maritime et aux cours d'eaux domaniaux 60

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS** **61**

- Section 1 - Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public 61
- Section 2 - Les lois d'aménagement et d'urbanisme 61
- Section 3 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 63
- Section 4 - Les périmètres archéologiques 64
- Section 5 - Les sursis à statuer 64
- Section 6 - Les servitudes d'utilité publique 64
- Section 7 - Les opérations d'utilité publique 65
- Section 8 - Les règles spécifiques aux lotissements 65
- Section 9 - Les autres règles 65

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES **66**

- Section 1 - Les zones 66
- Section 2 - Les secteurs 67
- Section 3 - Les emplacements réservés et les espaces boisés classés 68

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES **69**

**TITRES II ET III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES ET AUX ZONES NATURELLES 71**

CARACTERE DE LA ZONE 72

**ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES ET INTERDITES 73**

CHAPITRE 1 : LA NOTION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL 77

Section 1 - Une occupation ou utilisation du sol physique, indépendante
de la qualité du propriétaire 77

Section 2 - Une occupation ou utilisation du sol susceptible d'entrer
dans le champ d'application du POS 77

CHAPITRE 2 : L'ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 79

Section 1 - Les constructions 79

Section 2 - Les lotissements 82

Section 3 - Les installations classées 83

Section 4 - Les carrières 83

Section 5 - Les caravanes isolées 84

Section 6 - Le camping hors des terrains aménagés 85

Section 7 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes 85

Section 8 - Les installations et travaux divers 86

Section 9 - Les clôtures 88

Section 10 - Les démolitions 89

Section 11 - Les coupes et abattages d'arbres 90

Section 12 - Les défrichements 90

CHAPITRE 3 : LA NOTION D'AFFECTION DOMINANTE DES ZONES 92

Section 1 - La notion d'affectation dans les zones urbaines 93

Section 2 - La notion d'affectation dans les zones naturelles 96

CHAPITRE 4 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DES ARTICLES 1 ET 2 99

Section 1 - Les rappels 99

Section 2 - La destination des constructions 100

Section 3 - Les fondements et critères des constructions soumises à conditions 106

Section 4 - Les fondements des interdictions 110

Section 5 - Les articles 1 et 2 pour les zones urbaines 111

Section 6 - Les articles 1 et 2 pour les zones naturelles 113

CHAPITRE 5 : L'ARTICULATION ENTRE LES DEUX ARTICLES	118
Section 1 - La présentation	118
Section 2 - L'articulation des articles 1 et 2	119
CHAPITRE 6 : LA REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2	121
Section 1 - La rédaction des articles 1 et 2 pour les zones urbaines banalisées	121
Section 2 - La rédaction des articles 1 et 2 pour les zones urbaines spécialisées	123
Section 3 - La rédaction des articles 1 et 2 pour les zones naturelles	125
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	127
<hr/>	
CHAPITRE 1 : L'ARTICLE 3 ET LES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACCES ET A LA VOIRIE	129
Section 1 - La réglementation relative aux différentes voies	129
Section 2 - L'articulation entre l'article R.111-4 et l'article 3 du règlement de POS	130
CHAPITRE 2 : L'ACCES	131
Section 1 - La notion d'accès	131
Section 2 - Les dispositions réglementaires relatives aux accès	132
CHAPITRE 3 : LA VOIRIE	135
Section 1 - Les notions de voiries publiques et privées	135
Section 2 - Les dispositions réglementaires relatives à la voirie	136
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	139
<hr/>	
CHAPITRE 1 : LA DEFINITION DES RESEAUX ET LES REGLEMENTATIONS APPLICABLES	141
Section 1 - Les réseaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées)	141
Section 2 - Les réseaux d'eau potable	141
Section 3 - Les réseaux de télécommunication	142
Section 4 - Les réseaux de gaz et d'électricité	142
CHAPITRE 2 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 4	143
Section 1 - Le champ d'application de l'article 4	143
Section 2 - Le contenu de l'article 4 dans les zones urbaines et naturelles	145
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	146
<hr/>	
CHAPITRE 1 : LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 5	149
CHAPITRE 2 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 5	150
Section 1 - Le contenu réglementaire en zone urbaine	150
Section 2 - Le contenu réglementaire en zone naturelle	151

CHAPITRE 3 : L'APPLICATION DE L'ARTICLE 5	152
Section 1 - La localisation d'un terrain sur deux zones	152
Section 2 - Les divisions foncières	153
ARTICLES 6, 7 ET 8 - REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	154
<hr/>	
CHAPITRE 1 : QUELQUES CONCEPTS GENERAUX	158
Section 1 - Les limites de propriété	158
Section 2 - Les différentes options d'implantation	161
CHAPITRE 2 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	164
Section 1 - L'implantation à l'alignement	164
Section 2 - L'implantation en retrait	164
Section 3 - Les exceptions	167
CHAPITRE 3 : ARTICLES 7 ET 8 : DEFINITIONS DE CERTAINS CONCEPTS	168
Section 1 - Les règles d'implantation du code civil	168
Section 2 - La combinaison du code civil et du code de l'urbanisme	171
CHAPITRE 4 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	174
Section 1 - L'article 7 : règle différenciée selon le type de limite	174
Section 2 - L'article 7 : règle unique	178
CHAPITRE 5 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	179
Section 1 - Le champ d'application de l'article 8	179
Section 2 - La distance minimale entre deux bâtiments égale à une constante	180
Section 3 - La distance minimale entre deux bâtiments variable en fonction de la hauteur des bâtiments	180
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	181
<hr/>	
CHAPITRE 1 : LA DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL	183
CHAPITRE 2 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE	184
Section 1 - L'expression réglementaire de l'emprise au sol	184
Section 2 - Le contenu réglementaire dans les zones urbaines et naturelles	185
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	186
<hr/>	
CHAPITRE 1 : LES FONDEMENTS DE LA REGLE DE HAUTEUR	188
Section 1 - La finalité de la règle de hauteur	188
Section 2 - Les critères de la règle de hauteur	189
Section 3 - La définition de la hauteur	190

CHAPITRE 2 : LES EXPRESSIONS JURIDIQUES DE LA REGLE DE HAUTEUR	193
Section 1 - Le principe de l'expression juridique unique ou combinée	193
Section 2 - La hauteur absolue et la hauteur relative	194
Section 3 - Les expressions usuelles	194
Section 4 - La différenciation par secteurs	197
Section 5 - Les expressions exceptionnelles	198
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	208
<hr/>	
CHAPITRE 1 : UNE REFLEXION PREALABLE NECESSAIRE A L'EDICION DE L'ARTICLE 11	211
Section 1 - La définition des dispositions en fonction du site et du tissu urbain	211
Section 2 - Les autres critères influant sur le contenu de l'article 11	211
CHAPITRE 2 : LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 11	212
Section 1 - La forme	212
Section 2 - Les matériaux et les couleurs	213
Section 3 - Les clôtures	213
CHAPITRE 3 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 11	216
Section 1 - L'absence de prescription particulière	216
Section 2 - L'édiction de règles spécifiques	216
Section 3 - L'ordonnance architecturale	217
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES	218
Section 1 - L'application de l'article L.123-1, 7°	218
Section 2 - L'application de l'article L.123-1, 5°	219
Section 3 - Le cahier de recommandations	220
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	221
<hr/>	
CHAPITRE 1 : UNE REFLEXION PREALABLE	223
CHAPITRE 2 : LE CHAMP D'APPLICATION	224
CHAPITRE 3 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE	225
Section 1 - Le besoin de stationnement déterminé en fonction de la destination de la construction	225
Section 2 - Le mode de stationnement	227
CHAPITRE 4 - L'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	229
Section 1 - Les dispositions applicables	229
Section 2 - Les solutions de remplacement	230

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES	233
CHAPITRE 1 : UNE REFLEXION PREALABLE NECESSAIRE	235
CHAPITRE 2 : LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 13	235
Section 1 - La protection de plantations existantes	236
Section 2 - La création de parcs ou d'espaces verts collectifs	237
Section 3 - La protection des terrains cultivés en zone urbaine	239
Section 4 - L'obligation de planter	239
Section 5 - La limitation des plantations	239
CHAPITRE 3 : LE CONTENU REGLEMENTAIRE DE L'ARTICLE 13	240
Section 1 - La protection des espaces boisés classés	240
Section 2 - La réglementation des espaces libres et des plantations	240
ARTICLES 14 ET 15 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	243
INTRODUCTION	245
Section 1 - Les finalités du COS	245
Section 2 - La définition du COS	249
CHAPITRE 1 : L'APPLICATION ET L'EXPRESSION DU COS	251
Section 1 - L'application du COS	251
Section 2 - L'expression du COS	257
CHAPITRE 2 : LE COS EN ZONE URBAINE	261
Section 1 - La fixation d'un COS en zone urbaine	261
Section 2 - La diversité des COS en zone urbaine	262
CHAPITRE 3 : L'APPLICATION DU COS EN ZONE NATURELLE	272
CHAPITRE 4 : LE DEPASSEMENT DU COS	274
Section 1 - Les principes et les conditions du dépassement du coefficient d'occupation des sols	274
Section 2 - Les modalités d'application	279
CHAPITRE 5 : LE TRANSFERT DE COS	282
Section 1 - Le transfert de COS en zone urbaine	283
Section 2 - Le transfert de COS en zone naturelle	286
Section 3 - La procédure des opérations de transfert	291

LE PLAN DE MASSE	299
CHAPITRE 1 : COMMENTAIRE GENERAL	302
Section 1 - La notion de plan de masse	302
Section 2 - Les finalités du plan de masse	303
Section 3 - L'importance des études préalables	304
CHAPITRE 2 : L'EXPRESSION REGLEMENTAIRE D'UN PLAN DE MASSE	305
Section 1 - Le contenu du règlement	305
Section 2 - L'articulation de la règle écrite et graphique	307
Section 3 - La représentation graphique	309
LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	313
<hr/>	
CHAPITRE 1 : COMMENTAIRE GENERAL	316
Section 1 - La finalité des documents graphiques	317
Section 2 - Le rôle des documents graphiques	318
CHAPITRE 2 : LA PRESENTATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	319
Section 1 - Le fond de plan	319
Section 2 - L'échelle	321
Section 3 - L'agencement des cartes	321
Section 4 - La représentation graphique	324
Section 5 - La légende des plans	329
Section 6 - Le cartouche	330
CHAPITRE 3 : LE CONTENU ET L'EXPRESSION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	331
Section 1 - Les prescriptions édictées par le POS et leur représentation	331
Section 2 - Les périmètres à reporter à titre d'information	351
LES ANNEXES	359
<hr/>	
CHAPITRE 1 : COMMENTAIRE GENERAL	363
Section 1 - La notion d'annexes du POS	363
Section 2 - Les annexes obligatoires	364
CHAPITRE 2 : LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	367
Section 1 - La finalité et les effets de la liste des emplacements réservés	368
Section 2 - Le contenu de la liste des emplacements réservés	368
Section 3 - L'intégration de la liste des emplacements réservés	371

CHAPITRE 3 : LES ANNEXES SANITAIRES	372
Section 1 - La finalité des annexes sanitaires	372
Section 2 - Le contenu des annexes sanitaires	373
Section 3 - L'intégration des annexes sanitaires	377
CHAPITRE 4 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	378
Section 1 - La finalité et les effets de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique	379
Section 2 - Le contenu de l'annexe	380
CHAPITRE 5 : LA CONSULTATION DES SCHEMAS DIRECTEURS ET DES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT	389
CHAPITRE 6 : LA LISTE DES LOTISSEMENTS	390
Section 1 - La finalité de l'annexe	390
Section 2 - Le contenu de l'annexe	390
CHAPITRE 7 : LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)	391
Section 1 - La finalité de l'annexe	391
Section 2 - Le contenu de l'annexe	391
CHAPITRE 8 : LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES	392
Section 1 - La finalité de l'annexe	393
Section 2 - Le contenu de l'annexe	394
CHAPITRE 9 : LES PROJETS DE PLANS DE PREVENTION DES RISQUES (PPR)	395
Section 1 - La finalité de l'annexe	396
Section 2 - Le contenu de l'annexe	396
INDEX ALPHABETIQUE	397
