

# Note ADS

## Le terrain à cheval sur 2 Zones

### Communes dotées d'un document d'urbanisme

#### Le principe

Selon une réponse du ministère, « une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.). Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées... ».

#### Les CU et DP portant sur un terrain à cheval sur 2 zones différentes

Les arrêtés de CU et de DP doivent *explicitement* mentionner que les terrains sont situés à cheval sur deux zones, et que les constructions ou aménagements situés dans chaque zone seront soumis aux règles propres à la zone où ils sont implantés.

#### Quelques exemples et jurisprudences

##### l'emprise au sol :

1) Si la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone. Ainsi, l'autorisation de réaliser un immeuble dans une partie d'un terrain a ainsi été jugée illégale si l'emprise de cette construction excède le maximum autorisé par le règlement de la zone d'implantation, et ce quelle que soit la règle applicable en matière d'emprise au sol dans la partie du terrain situé dans une autre zone du plan d'occupation des sols ([CE, 26 février 1988, n° 64507](#), [CE, 12 juillet 1995, n° 138196](#)).

2) La construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « *il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone* ». ([CAA Paris, 20 janv 1994, n° 93PA00267 93PA00289](#)).

#### Suppression de la surface minimale et du COS

L'art. [L. 123-1-5 du CU](#) modifié par la [loi n° 2014-366 du 24/03/2014](#) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU. Il appartient à l'autorité compétente d'écarter systématiquement l'application de ces règles éventuelles lors de l'instruction d'une autorisation (DP, PC, PA ou CU), et de ne se baser que sur les autres règles fixées par le PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

Cette suppression ne s'applique pas aux POS qui restent régis, en vertu de l'art. [L.123-19](#) du CU, par [l'art. L.123-1](#) dans sa rédaction antérieure à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), ces documents étant appelés à disparaître dans un délai maximal **de 3 ans** après la publication de la loi ALUR (sauf si une procédure de révision du POS ou de PLUi a été engagée avant le 31/12/2015, cette procédure pouvant être menée à terme sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de la loi ALUR (27/03/2017). Les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU, et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans).

**Toutefois l'article L174-5 du CU modifié par la loi 2019-1461 du 27/12/2019 art. 18** précise que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu a engagé une procédure d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux premier et dernier alinéas de l'article [L. 174-1](#) ne s'appliquent pas aux POS applicables sur son territoire, à condition que ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé, au plus tard, le 31 décembre 2020.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter du 1er janvier 2021 si le plan local d'urbanisme intercommunal n'a pas été approuvé.

Le premier alinéa du présent article est également applicable sur le territoire des anciennes communautés qui ont engagé une procédure de révision ou d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal avant le 31 décembre 2015 et dont l'ensemble des communes ont fusionné après l'engagement de ce plan local d'urbanisme intercommunal. Dans ce cas, ce plan local d'urbanisme, devenu communal, doit être approuvé au plus tard le 31 décembre 2020.