



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

GUIDE DE PROCÉDURE

DDT 41 Septembre 2015

SOMMAIRE :

Champ d'application.....	3
Synoptique de la procédure.....	5
DESCRIPTION DE LA PROCEDURE :	
Fiche 1 : engagement de la procédure.....	6
Fiche 2 : notification du projet.....	7
Fiche 3 : mise à disposition du dossier au public.....	8
Fiche 4 : approbation.....	9
Fiche 5 : diffusion du dossier.....	10

Le présent document explique, sous forme de fiches, la procédure de modification simplifiée d'un POS ou PLU, engagée par une commune ;
Il doit permettre de mener à bien cette procédure.

NOTA : dans une démarche de simplification administrative, engagée par le Gouvernement, il est prévu la recodification du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme.
L'ordonnance du 23 septembre 2015 précise la nouvelle codification, à droit constant, (c'est-à-dire sans modifier les règles applicables) du livre 1^{er} du code de l'Urbanisme. Les dispositions de cette ordonnance entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Champ d'application (art. L 123-13-3 du CU en vigueur au 8 août 2015) :

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP, à savoir :

1/ (article L123-1-11) : le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par le POS/PLU à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder **20 %** pour chacune des règles concernées.

2/ (article L127-1) Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302.5 du code de la construction et de l'habitation) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder **50 %**.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

3/ (article L127-2) Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder **30 %**.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

4/ (article L128-1) Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de **30 %** et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

(ce dépassement ne peut excéder 20 % dans les secteurs de protection du patrimoine architectural).

NOTA : (article L128-2) : Le règlement peut prévoir de moduler le dépassement prévu ci-dessus, sur tout ou partie du territoire concerné de la commune.

Ce dépassement peut même être supprimé dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

5/ de rectifier une erreur matérielle*

6/ dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

La modification simplifiée ne peut pas :

-changer les orientations du PADD d'un PLU,

- ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

==

* le code de l'urbanisme ne donne pas de définition de l'erreur matérielle :

1/ Cette erreur doit donc tout d'abord être « matérielle », c'est à dire concerner la forme et non le fond. Elle ne peut résulter **d'un choix ou d'une absence de choix**. Ce n'est pas une erreur d'appréciation.

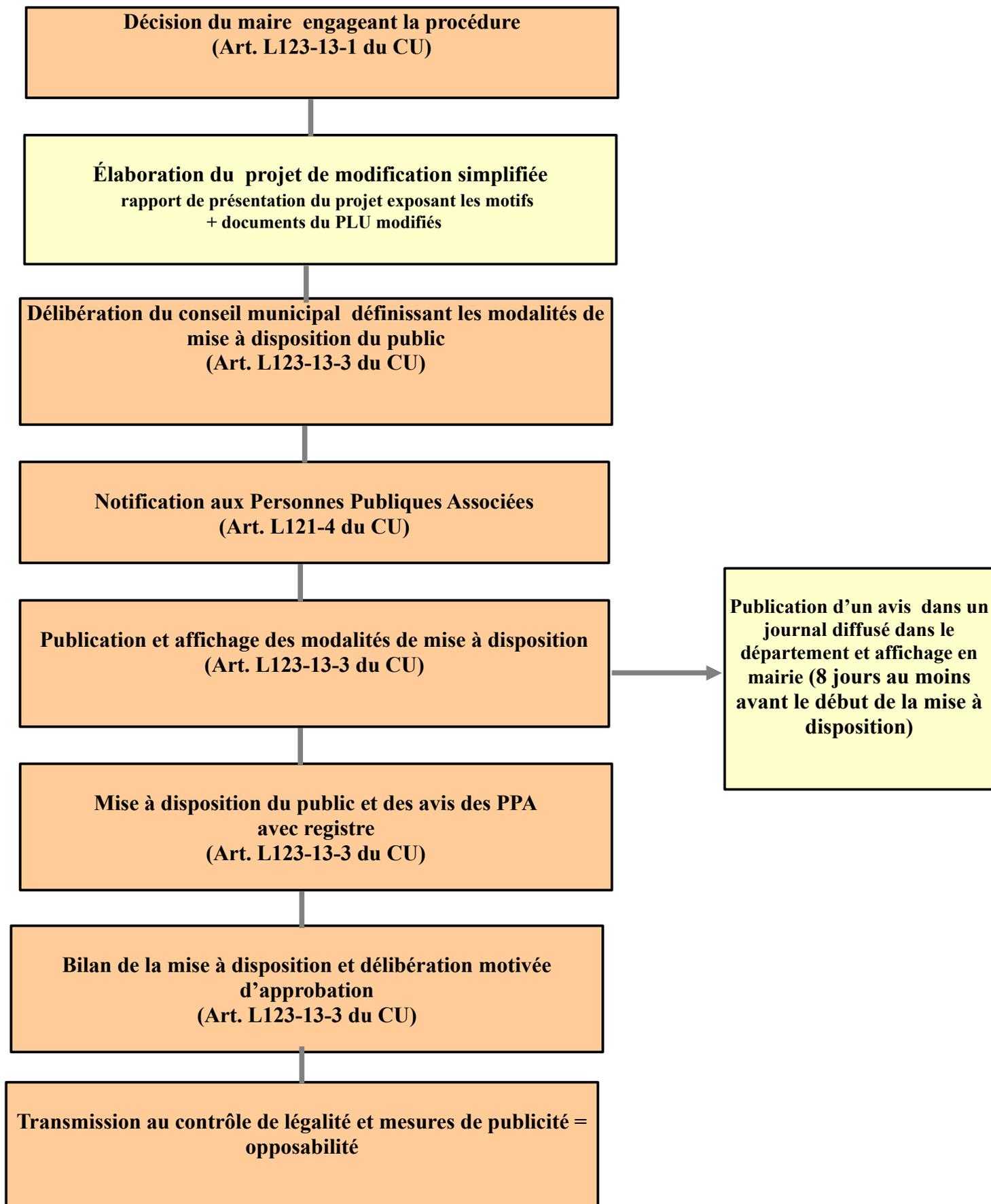
L'erreur matérielle par excellence est le problème technique.

2/ Cette erreur doit ensuite être démontrée, c'est à dire que la preuve doit être apportée que le document final contredit une volonté affichée et constante lors de l'élaboration du document.

3/ Par ailleurs, l'existence d'un certificat d'urbanisme positif antérieur n'impose pas d'obligation concernant le choix du zonage affecté à la parcelle concernée lors de la révision du PLU.

4/ Dès lors, quand le classement de la parcelle concernée ne peut s'analyser comme une erreur matérielle il n'ouvre pas la possibilité d'une modification simplifiée dans ce cadre.

Synoptique de la procédure



DESCRIPTION DE LA PROCEDURE

Fiche 1 : engagement de la procédure

C'est le maire qui est à l'initiative de la procédure de modification simplifiée du POS ou PLU (article L123-13-3 du CU).

L'article R123-24 du code de l'urbanisme liste les actes soumis à mesures de publicité et précise, : «le cas échéant, l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification et modification simplifiée du PLU ».

Cet article offre la possibilité d'un arrêté de prescription.

Dans le cas où, celui-ci est pris, il précise les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis.

Publicité (article R123-25 du CU)

L'arrêté de prescription doit faire l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois,
- d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
- si la commune comprend plus de 3 500 habitants, d'une publication pour information au recueil des actes administratifs du département,

Caractère exécutoire

L'arrêté prescrivant la modification du PLU est exécutoire à compter de :

- sa réception à la préfecture (ou sous-préfecture),
- l'accomplissement des mesures de publicité

Fiche 2 : la notification du projet au préfet et personnes publiques associées (article L 123-13-1 du CU)

Le projet doit être notifié aux personnes publiques associées (art L121-4 du cu) avant la mise à disposition du dossier au public.

Contenu du dossier :

Le dossier devra contenir :

- 1 - un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification simplifiée et justifiant le respect de son champ d'application,
- 2 - toutes les pièces du dossier PLU modifiées (*extraits de plan et/ou de règlement, liste des emplacements réservés, les OAP, etc...avant et après modifications*).

Notification du dossier

La commune notifiera un dossier aux personnes associées, avant la mise à disposition du dossier au public, à savoir :

- le préfet et les services de l'État
- les présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le cas échéant,
- les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, le cas échéant,
- les présidents des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie, d'agriculture),
- le président de l'EPCI chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation, si la commune est couverte par ce SCOT
- Le président des EPCI chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

(la DDT peut fournir les coordonnées de ces services)

NOTA :

L'article L.123-16 du code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de ZAC créée à l'initiative d'une personne publique autre que la commune, l'avis de la dite personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU. Lorsque la ZAC a été créée à l'initiative d'un EPCI, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement.

Les avis des personnes consultées sont insérés au dossier de PLU mis à disposition de la population.

Fiche 3 : mise à disposition du dossier au public

La procédure de modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique, par contre la mise à disposition du dossier au public est obligatoire. (article L123-13-3 du CU).

Le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI) établit un avis à la population précisant les modalités de la mise à disposition et notamment :

- l'objet de la modification simplifiée,
- le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

Cet avis sera :

- publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition,

- et affiché en mairie également 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier de projet de modification simplifiée complété, le cas échéant, des avis des personnes associées, l'exposé des motifs et un registre permettant au public d'y formuler ses observations, sont mis à la disposition en mairie pendant 1 mois.

L'article L. 300-2 laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Fiche 4 : l'approbation (article L 123-13-3 du CU)

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération doit tirer le bilan de la mise à disposition du public et tenir compte des observations portées sur le registre mis à la disposition de la population durant 1 mois.

Cette délibération fait l'objet des mesures de publicité (art. R. 123-24 et R. 123-25 du CU) :

- affichage en mairie durant 1 mois,
- mention dans un journal diffusé dans le département,
- pour les communes de plus de 3500 habitants : publication au recueil des actes administratifs.

La commune transmettra en préfecture (ou sous-préfecture) :

- une délibération et trois dossiers authentifiés par le maire -ou le président de l'EPCI compétent (chaque pièce du dossier est signée et la mention « vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du..... » est indiquée).

Mise à disposition du public :

Le dossier de modification simplifiée de POS ou PLU approuvé doit être tenu à la disposition du public.

Caractère exécutoire (art. L 123-12 -- L. 123-15 du CU) :

La procédure de modification simplifiée du PLU sera exécutoire :

- après réception de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers en préfecture (ou sous-préfecture),
- et accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-dessous.

Le document demeure consultable en mairie.

A compter du 1er janvier 2020, la publication prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales s'effectue sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L129-1 du code de l'urbanisme selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme

Fiche 5 : la diffusion du dossier de modification simplifiée

1 - Le dossier de modification simplifiée approuvé doit être diffusé par la collectivité aux principaux services concernés :

<ul style="list-style-type: none"> - DDT (Direction Départementale des Territoires) -SUA/PPU- - 17 quai de l'abbé Grégoire - - 41000 BLOIS 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 dossiers papier et 1 CD
<ul style="list-style-type: none"> - STAP (service territorial de l'architecture et du patrimoine) - 17 quai de l'abbé Grégoire - - 41000 BLOIS 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 CD
<ul style="list-style-type: none"> - ARS (agence régionale de Santé) - Délégation territoriale de Loir-et-Cher - 41 rue d'Auvergne - CS 1820 - 41018 BLOIS Cedex 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 CD
<ul style="list-style-type: none"> - Service des Domaines - 34 avenue du maréchal Maunoury - 45011 BLOIS cedex 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 dossier papier
<ul style="list-style-type: none"> - Conseil départemental de loir-et-Cher - Direction des Routes - Service Sécurité et Exploitation - Place de la République - 41000 BLOIS 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 CD
<ul style="list-style-type: none"> - CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) - 34 avenue du Maréchal Maunoury - 41000 BLOIS 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 CD

2/ La collectivité doit également informer les autres services et personnes associés : chambres consulaires, EPCI, associations, collectivités voisines,...