



# MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

## Guide de procédure

Juin 2016

## SOMMAIRE

Champ d'application..... 3

Tableau synoptique..... 4

### DESCRIPTION DE LA PROCEDURE :

Fiche 1 : l'engagement de la procédure..... 5

Fiche 2 : la notification du projet..... 6

Fiche 3 : la phase d'enquête publique..... 10

Fiche 4 : l'approbation..... 12

Fiche 5 : la diffusion du dossier.....13

Le présent document explique, sous forme de fiches, la procédure de modification d'un POS ou PLU, engagée par une collectivité compétente en PLU.

## **Champ d'application**

(art. L153-36, CU)

Sous réserve des cas où une révision s'impose<sup>1</sup>, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

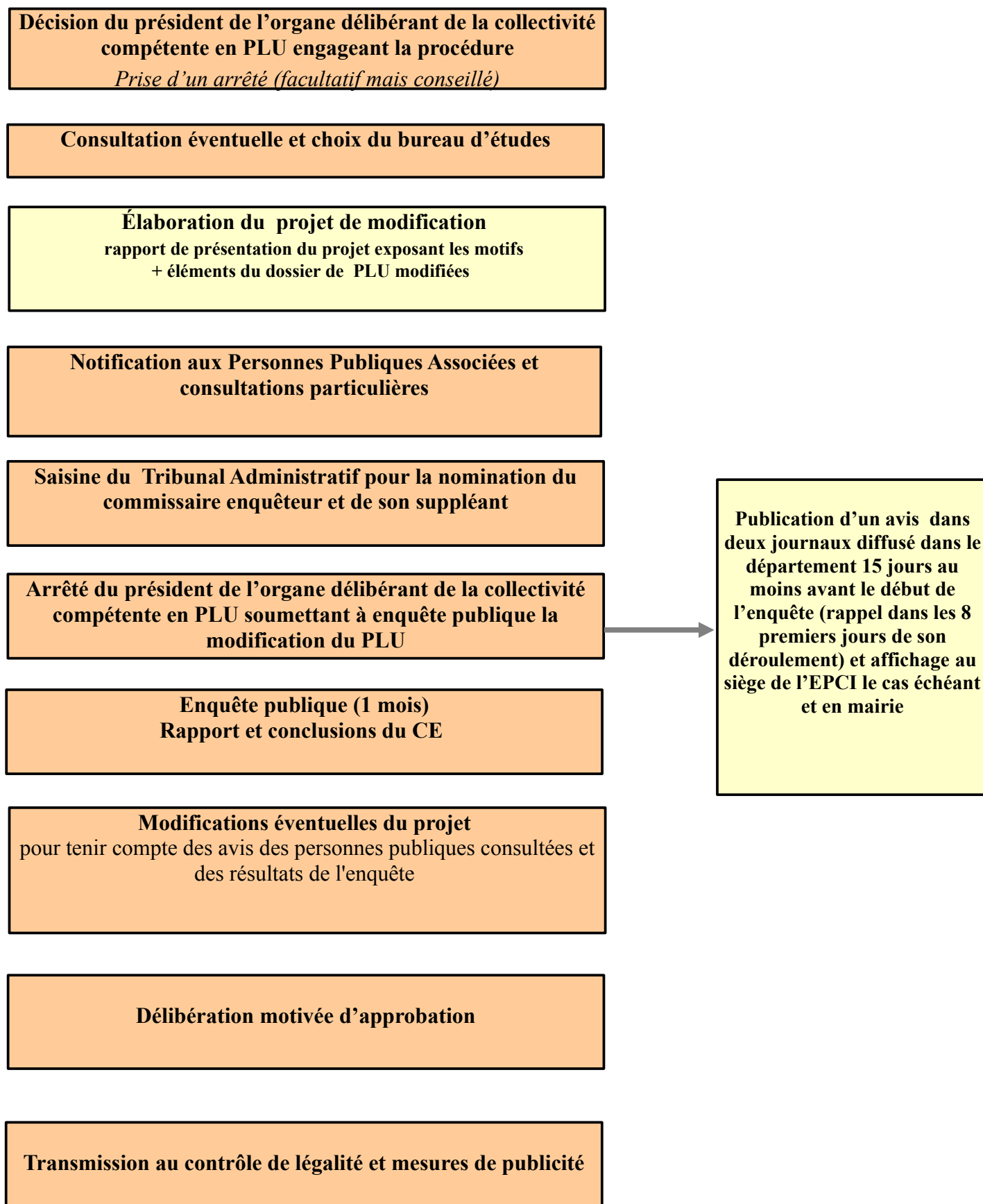
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

---

<sup>1</sup> La modification ne peut pas changer les orientations définies par le PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni induire de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision défini au L153-31 du code de l'urbanisme)

## **TABLEAU SYNOPTIQUE**



# **DESCRIPTION DE LA PROCEDURE**

## **Fiche 1 : engagement de la procédure**

(article L 153-37 du code de l'urbanisme)

C'est le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU qui est à l'initiative de la procédure de modification du PLU (article L 153-37 du CU).

La prise d'un arrêté est facultative mais recommandée par sécurité juridique.

De même, la concertation préalable à la mise à disposition du public est facultative. En effet, l'article L103-2 du CU 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. Le cas échéant, le président de la collectivité compétente en PLU définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (art. L103-3, cu).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité compétente 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 (article L 153-38 du CU).

### **Publicité** (articles R.153-20 et R.153-21 du CU)

L'article R 153-20 du CU 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 ».

L'arrêté le cas échéant fait l'objet des mesures de publicité suivantes (art R153-21 du CU) :

- d'un affichage au siège de l'EPCI compétent le cas échéant et dans les mairies des communes membres concernées pendant un mois,
- d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs du département si l'EPCI compétent en PLU comporte au moins une commune de 3 500 habitants et plus, le cas échéant et pour les communes de 3 500 habitants et plus si la collectivité compétente en PLU est la commune.

### **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- la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**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 L133.1 du CU selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.**

[www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme](http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme)

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

## **Fiche 2 : la notification du projet au préfet et aux personnes publiques associées**

Le projet doit être notifié aux personnes publiques associées avant l'enquête publique (art. L. 153-40 du code de l'urbanisme).

### **Contenu du dossier**

Le dossier devra contenir :

- 1 - un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification 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*).

Il devra également démontrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations définies par le PADD du PLU, ni ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'induisent de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision défini au L153-31 du code de l'urbanisme).

### **1/ Notification aux personnes publiques associées**

Le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU notifie le dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées (article L 153-40 du code de l'urbanisme), à savoir :

- le préfet et les services de l'État (*la DDT peut fournir les coordonnées de ces services*),
- 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, le cas échéant,
- 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'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation, si le territoire objet du plan est couvert par ce SCOT,
- le président des établissements publics 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.

Le courrier de transmission des dossiers précisera les dates de déroulement de l'enquête publique afin que les éventuelles observations puissent être adressées à la collectivité compétente en PLU avant le début de l'enquête.

Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête (article L.153-43 du CU).

## **2/ Les autres consultations à effectuer selon les effets du projet**

### ***2-1/ La demande de dérogation au Préfet (article L 142-4 et L.142-5 du CU)***

En application de l'article L142-4 du CU, les zones suivantes **ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation** à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU :

- les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ; zone AU stricte (non équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision) que le PLU veut transformer en AU constructible ou en zone U,
- les zones naturelles, agricoles ou forestières

A compter du 1er janvier 2017, le principe s'appliquera à toutes les collectivités non couvertes par un SCOT opposable, seul le Préfet sera habilité à instruire les dérogations.

Toutefois, une dérogation peut être demandée (*conformément aux dispositions de l'article L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme*) au préfet, donnée après avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La dérogation ne peut être accordée que si :

- l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

NB : Si vous souhaitez engager une procédure nécessitant une demande de dérogation avant le 31 décembre 2016, veuillez vous rapprocher de la DDT qui vous précisera si vous y êtes soumis et selon quelles modalités<sup>2</sup>.

### ***2-2/ le passage du dossier de modification du PLU en CDPENAF :***

En dehors du cas présenté au 2-1, le dossier de modification de PLU peut nécessiter un avis de la CDPENAF lorsque ;

1/ En vertu de l'article L- 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement (graphique et écrit) délimite, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

L'avis simple de la CDPENAF est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

2/ Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

<sup>2</sup> Jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un SCOT incluant la collectivité a été arrêté, la dérogation est accordée par l'organisme chargé du SCOT, après avis de la CDPENAF.

Les dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (*l'article L 151-12 du code de l'urbanisme*).

➤ En vertu de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, le projet de modification a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP) ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit la CDPENAF du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis **conforme** de cette commission.

### ***2-3 /La consultation de l'autorité environnementale***

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art R104-8 du CU).

La procédure de modification peut ainsi faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation réalisée lors de l'élaboration du PLU (art L104-3, R104-2, R104-8 du CU).

Conformément aux articles L 104-6 et R104-23 du CU, la collectivité responsable de l'évolution du document d'urbanisme saisit l'autorité environnementale représentée dans la région par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) du CGEDD, pour avis sur cette évaluation le cas échéant.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) du CGEDD dispose alors de trois mois pour formuler son avis. Cet avis devra être inséré au dossier d'enquête publique.

Afin d'aider les collectivités lors de la sollicitation de l'autorité environnementale, le site de la Centre-Val de Loire explicite les modalités de la demande d'avis auprès de l'Autorité Environnementale

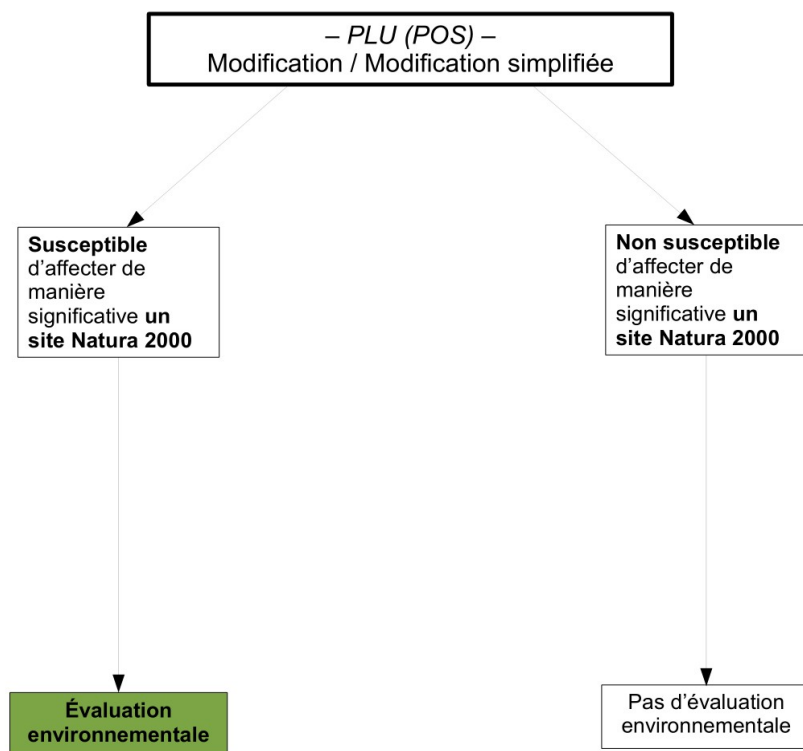
<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/sollicitation-de-l-avis-de-l-autorite-a1788.html>

*NOTA : l'article R.151-3 du CU indique toutes les informations que doit contenir le rapport de présentation en la matière. En cas de modification du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*A consulter également l'aide proposé sur le site internet de la DREAL Centre-Val de Loire*

[http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/contenu-du-rapport-de-presenta-tion-a1787.html#sommaire\\_7](http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/contenu-du-rapport-de-presenta-tion-a1787.html#sommaire_7)





#### ***2-4 / L'avis sur la modification des règles d'urbanisme applicables dans une ZAC***

L'article L 153-39 du code de l'urbanisme stipule que :

Lorsque le projet de modification d'un plan local d'urbanisme 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 cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU modifié.

Lorsque la ZAC a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

### **Fiche 3 : la phase d'enquête publique**

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques ; il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU. Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.
- celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété ; ces enquêtes sont conduites par le préfet.

**La présente fiche ne traite que l'enquête publique « environnementale »** dont les modalités (procédure et déroulement) sont précisées dans le code de l'environnement (articles R 123-2 à R 123-27).

#### **Le déroulement :**

L'enquête publique environnementale est ouverte et organisée par le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU.

#### **1/ première phase : organisation de l'enquête :**

- Le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU saisit le président du tribunal administratif d'Orléans en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur, et de son suppléant (délai de réponse : 15 jours).

*Le suppléant a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure ; sinon, le suppléant n'intervient pas dans l'enquête ni dans l'établissement du rapport et des conclusions.*

- Le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête (article R123-9 du Code de l'environnement).
- La collectivité fait paraître dans deux journaux diffusés dans le département, deux avis -le premier, 15 jours avant le début de l'enquête, -le second dans les 8 jours suivant son commencement.  
Les deux avis feront également l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en mairie.  
L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la collectivité lorsque celle-ci en dispose (article R123-11 du Code de l'environnement) et porte les indications de l'arrêté.

NOTA : toute personne peut obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture, sur sa demande et à ses frais.

#### **2/ seconde phase : déroulement de l'enquête publique**

La collectivité adresse au commissaire enquêteur et à son suppléant une copie du dossier complet soumis à enquête publique (article R123-5 du Code de l'environnement).

#### **Délai enquête publique**

- La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours ; le commissaire enquêteur, peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête, sans pouvoir excéder 2 mois (article R123-6 du Code de l'environnement).
- Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre

d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public.

Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur, (au siège de l'EPCI ou en mairie) et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique (article R123-13 du Code de l'environnement).

### *Rapport et conclusions*

- À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui (articles R123-18 à R 123-20 du code de l'environnement).
- Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignnant ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.
- dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, le rapport et les conclusions motivées. Il transmet également une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont rendus publics.

### **Les suites de l'enquête :**

Une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

## **Fiche 4 : l'approbation**

### **Rappel :**

Le projet soumis à enquête publique ne doit pas avoir fait l'objet de modifications remettant en cause son économie générale. Dans le cas contraire, il conviendrait de procéder à une nouvelle notification, puis à une nouvelle enquête publique.

### **Modalités :**

L'approbation de la modification du POS ou PLU se fait par le biais d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU.

Trois exemplaires du dossier sont annexés à la délibération.

Le président de l'EPCI :

- authentifiera chaque pièce des trois dossiers en apposant, avant cachet et signature, la mention : « *Vu pour être annexé à la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI du ...* »,
- adressera les 3 dossiers annexés à la délibération à la préfecture pour le contrôle de légalité (qui en conservera un et retournera le dernier tamponné à la collectivité).

**NOTA** : pour les collectivités situées dans les périmètres des deux sous-préfectures de Loir-et-Cher, la délibération d'approbation sera accompagnée de 4 dossiers PLU.

### **Publicité :**

La collectivité effectuera les mesures de publicité concernant la délibération approuvant la modification du POS ou PLU :

- affichage au siège de l'EPCI et en mairie pendant un mois,
- mention dans un journal diffusé dans le département,
- si l'EPCI comporte au moins une commune de 3 500 habitants et plus, d'une publication pour information au recueil des actes administratifs du département.

### **Mise à disposition du public :**

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

### **Caractère exécutoire :**

L'acte approuvant la modification de PLU sera **exécutoire** (article L.153-23 et L.153-25 du CU) :

Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État.

Lorsque le PLU n'est pas couvert par un SCOT approuvé, l'autorité administrative compétente de l'Etat notifie, dans le délai d'un mois prévu à l'article L.153-24 du CU, par lettre motivée à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci ;

- Compromettent gravement les principes énoncés à l'article L101-2 du CU, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des

communes voisines ;

- Comprennent des dispositions applicables aux entrées de ville incompatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Sont de nature à compromettre la réalisation d'un programme local de l'habitat, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;
- Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente.

L'approbation de la modification est exécutoire à dater de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

*Le dossier sera tenu à la disposition du public au siège de l'EPCI compétent le cas échéant et 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 L133.1 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](http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme)

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

## **Fiche 5: la diffusion du dossier de modification**

1/ Le dossier de PLU approuvé doit être diffusé par la collectivité aux principaux services concernés :

DDT (Direction Départementale des Territoires) -SUA/PPU- 17 quai de l'abbé Grégoire - 41000 BLOIS	2 dossiers papier et 1 CD
UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) 17 quai de l'abbé Grégoire - 41000 BLOIS	1 CD
ARS (agence régionale de Santé) Délégation territoriale de Loir-et-Cher 41 rue d'Auvergne CS 1820 41018 BLOIS Cedex	1 CD
Service des Domaines 34 avenue du maréchal Maunoury 45011 BLOIS cedex	1 dossier papier
Conseil départemental de loir-et-Cher Direction des Routes Service Sécurité et Exploitation Place de la République 41000 BLOIS	1 CD
CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) 34 avenue du Maréchal Maunoury 41000 BLOIS	1 CD

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