

SOMMAIRE :

Champ d'application.....	3
Synoptique de la procédure.....	5
DEROULE 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.....	9
Fiche 4 : approbation.....	10
Fiche 5 : diffusion du dossier.....	11

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

Champ d'application

Sous réserve des cas où une révision s'impose¹, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet modifie le règlement (graphique ou écrit), les OAP ou le POA en dehors des cas prévus au L. 153-41 du code de l'urbanisme (champ de la modification), pour rectifier une erreur matérielle ou pour des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (CU) détaillés ci-après :

1/ (article L. 151-28 1° du CU) 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. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante

2/ (article L 151-28 2° du CU) 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 L 151-28 3° du CU) Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de **30 %** 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).

4/ (article L 151-28 4° du CU) 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.

L'article L153-46 du CU précise que :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3°/ de l'article [L. 151-28](#) (cf ci-dessus) 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.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

¹ La modification simplifiée 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).

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

*1/ L'erreur « matérielle » concerne 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.*

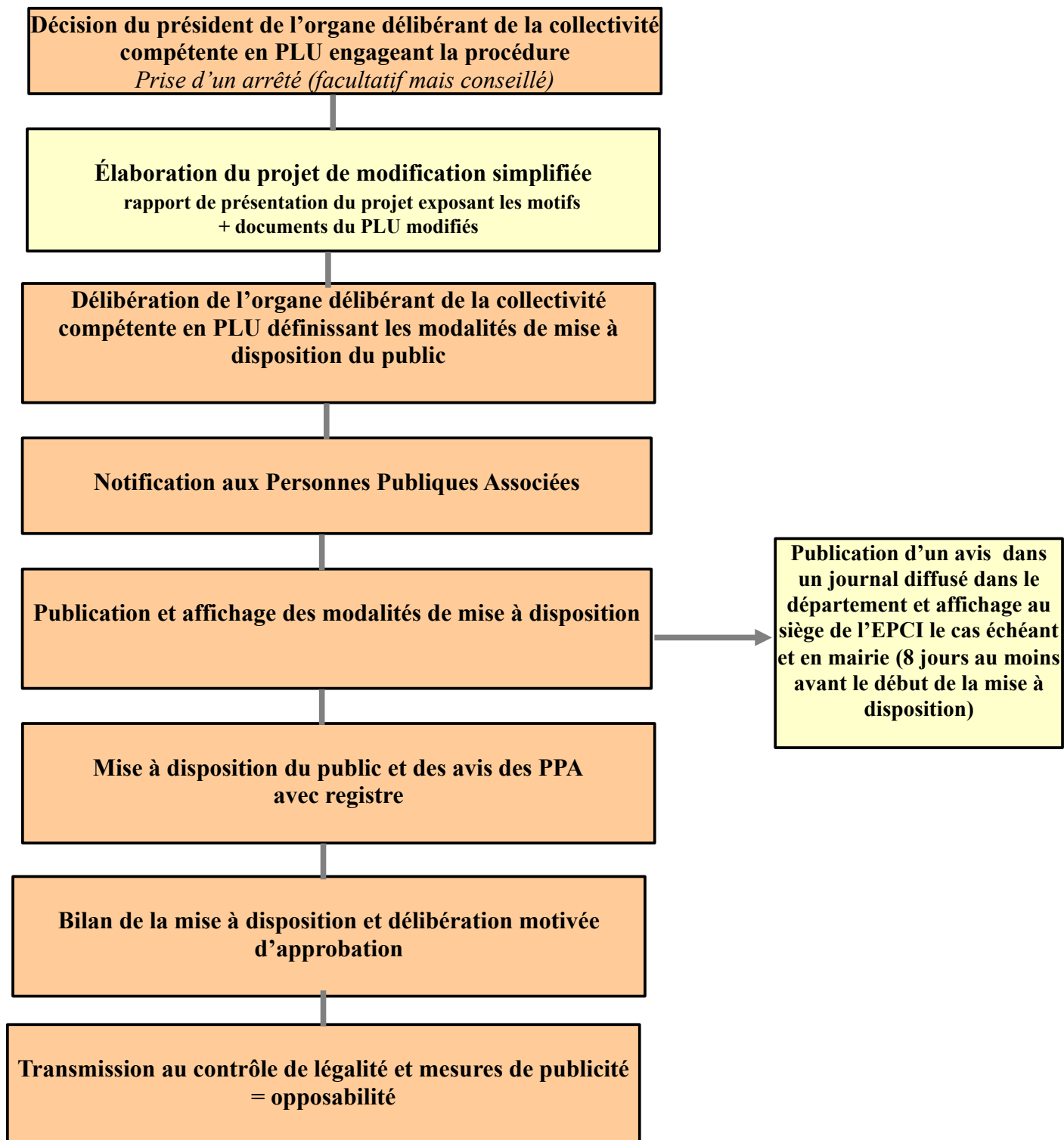
L'erreur matérielle par excellence est le problème technique.

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 président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU qui est à l'initiative de la procédure de modification simplifiée 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 simplifiée 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
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Fiche 2 : la notification du projet aux personnes publiques associées

Le projet doit être notifié aux personnes publiques associées (art L153-40 du CU) avant la mise à disposition du dossier au public.

1/ 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*).

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 CU).

Et que le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ne diminue pas ces possibilités de construire, ni ne réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (champ d'application de la modification défini au L153-41 du CU).

2/ Notification aux personnes publiques associées

Le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU notifiera un dossier aux personnes associées, avant la mise à disposition du dossier au public et dans un délai raisonnable pour permettre aux services de répondre. La liste des PPA est la suivante :

- 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,
- 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 la commune est couverte 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 mise à disposition afin que les éventuelles observations puissent être adressées à la collectivité compétente en PLU avant le début de la mise à disposition.

Le cas échéant, les avis des personnes consultées sont insérés au dossier de modification du PLU mis à disposition de la population.

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 modalités².

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

➤ En vertu de l'article L-151-13 du CU :

a/ quand 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.

b/ 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.

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 CU*).

² 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.

➤ En vertu de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime :

Lorsqu'un projet d'élaboration, **de modification** ou de révision d'un plan local d'urbanisme 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.

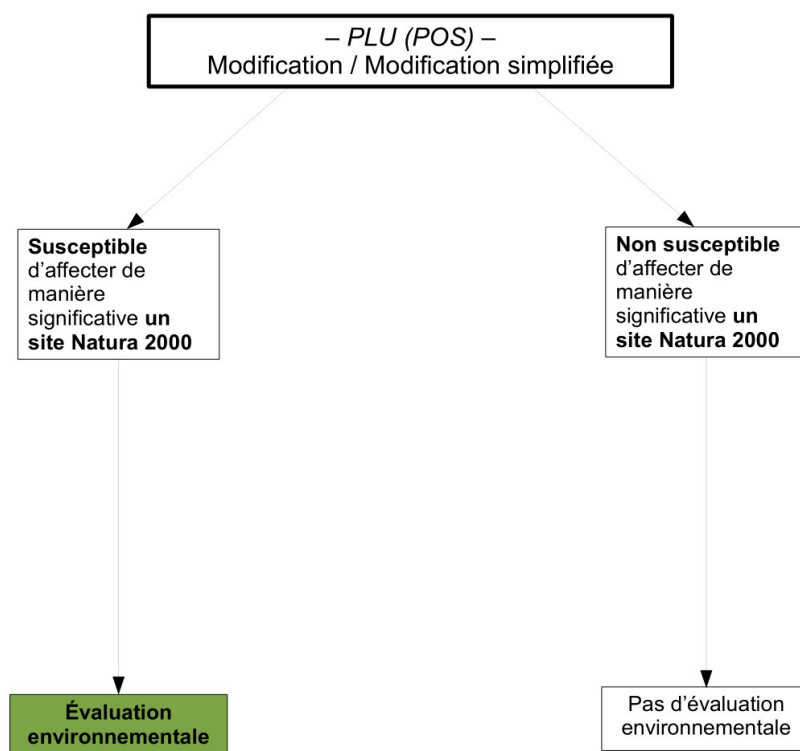
Afin d'aider les collectivités lors de la sollicitation de l'autorité environnementale, le site de la Centre-Val de Loire explicite les modalités de la demande d'avis auprès de l'autorité environnementale

<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



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

L'article L 153-39 du CU 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 collectivité compétente en PLU, 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 : 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 pendant un mois (article L153-47 du CU).

L'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU précise par délibération les modalités de mise à disposition du public et les porte à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par un avis précisant :

- 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 et au siège de l'EPCI compétent en PLU le cas échéant, 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 et au siège de l'EPCI compétent en PLU le cas échéant pendant 1 mois.

Fiche 4 : l'approbation

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU en présente le bilan devant l'organe délibérant qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Cette délibération fait l'objet des mesures de publicité suivantes (art. R. 153-20 et R153-21 du CU) :

- d'un affichage en mairie 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.

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

- une délibération et 3 dossiers authentifiés par le président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU (chaque pièce du dossier est signée et la mention « vu pour être annexé à la délibération de l'organe délibérant de la collectivité compétente en PLU 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 (article L 153-48 du CU)

L'acte approuvant la 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-dessus.

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 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

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

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"> - UDAP (Unité Départementale 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,...