



GUIDE DES PROCÉDURES D'URBANISME

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU/POS (SANS ENQUÊTE PUBLIQUE)

Fiche n° 5

SOMMAIRE

Champ d'application (articles L. 153-36 et L. 153-45 du code de l'urbanisme).....	2
Tableau synoptique.....	5
Engagement de la procédure (article L. 153-37 du code de l'urbanisme)	6
Concertation avec la population.....	6
Évaluation environnementale (article R. 104-8 du code de l'urbanisme).	7
Constitution du dossier (article R. 151-5 du code de l'urbanisme).....	7
Notification du projet de modification simplifiée (article L. 153-40 du code de l'urbanisme).....	8
Consultations éventuelles.....	9
Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée (article L. 153-47 du code de l'urbanisme).....	9
Approbation de la modification simplifiée du PLU (article L. 153-47 du code de l'urbanisme).....	10
Publicité (articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme).....	10
Caractère exécutoire (article L. 153-48 du code de l'urbanisme).....	11
Diffusion du dossier de modification simplifiée.....	12

Champ d'application (articles L. 153-36 et L. 153-45 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le **projet de modification n'implique pas de :**

- **changer les orientations** définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- **réduire un espace boisé classé**, une **zone agricole** ou une **zone naturelle et forestière**,
- **réduire une protection** édictée en raison des **risques de nuisance**, de la **qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**, ou d'une **évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**.

Le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification **n'a pas pour effet** :
 - 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,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme (voir cas listés page suivante),
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cas pour lesquels la procédure de modification simplifiée peut être adoptée : augmentation des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol), modification des OAP, réduction ou suppression d'un emplacement réservé, changement de zonage interne (par exemple, passage d'un secteur U à vocation d'activités à un secteur U à vocation mixte activités – habitat)

Remarque : la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et superficies minimales de terrain dans les PLU. La mise en œuvre d'une procédure de modification peut être l'occasion de retirer ces dispositions.

Les quatre cas de majorations des possibilités de construire

(articles L. 151-28 et L. 151-29 du code de l'urbanisme)

Cas n°1 - Dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un PLU, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant du PLU est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur (par ex : UA, UB, UC...), 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.

Ce dépassement n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) des aérodromes.

Cas n°2 - Dispositions favorisant le logement locatif social

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux 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.

Cas n°3 - Dispositions favorisant les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du PLU dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le PLU, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Toutefois, ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)¹, dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit, dans un site inscrit ou classé. Il ne peut pas permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique.

Le règlement peut moduler ce dépassement sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'EPCI. Cette modulation 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 (art. L. 153-46).

1 Idem pour les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en cours de validité.

FICHE N° 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN POS / PLU

Le PLU peut être modifié selon la procédure simplifiée afin de supprimer ce dépassement 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 (art. L. 153-46).

Cas n°4 - Dispositions favorisant le logement locatif intermédiaire

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs intermédiaires² 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 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total des logements de l'opération.

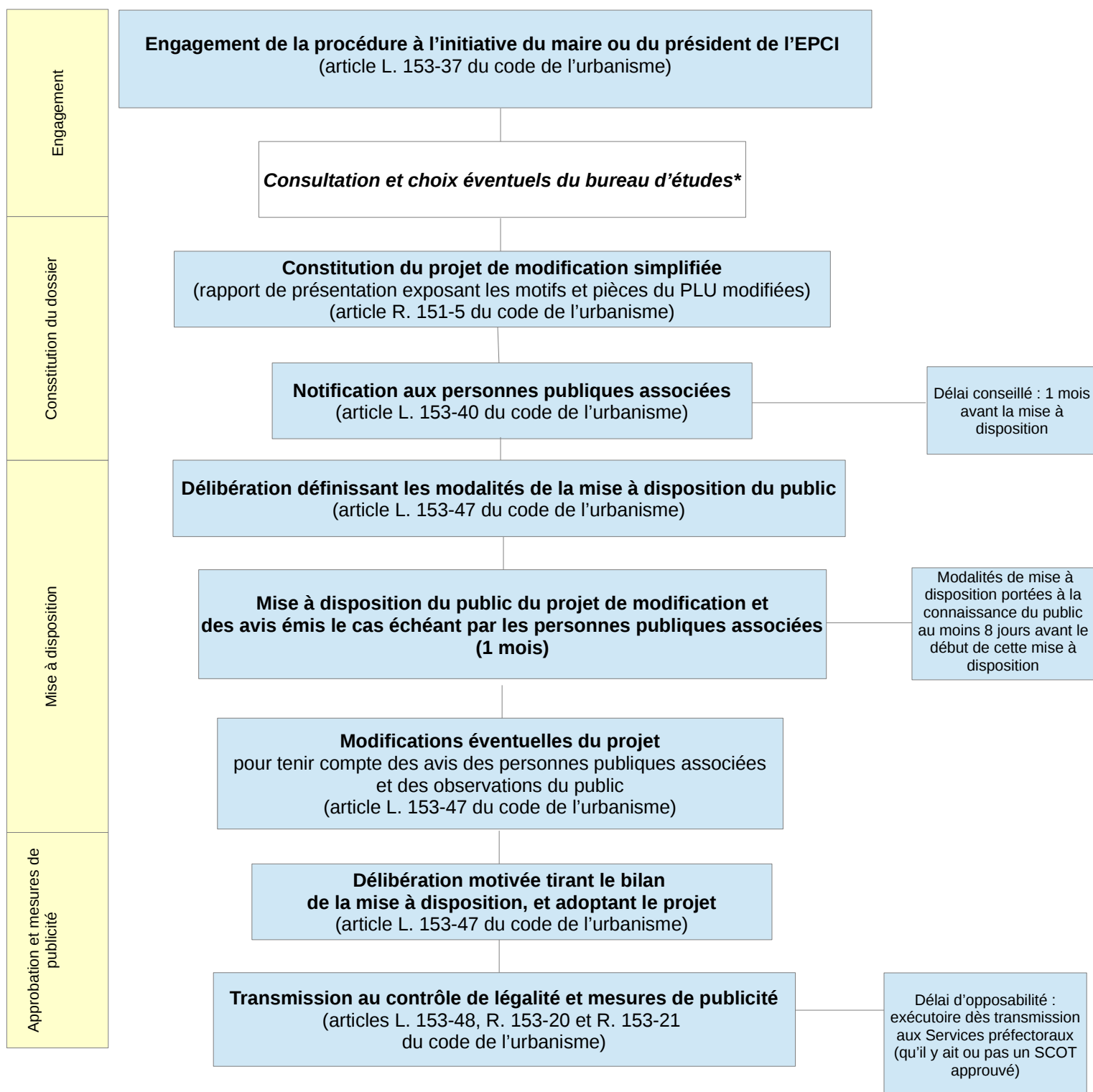
Ceci ne s'applique pas aux logements bénéficiant d'une réduction d'impôts au titre de l'article 199 novovicies du code général des impôts (= dispositif fiscal favorisant l'investissement locatif en faveur du logement intermédiaire).

À noter :

- l'application du cas n° 1 est exclusive des cas n° 2 à 4
- l'application combinée des cas n° 2 à 4 ne peut conduire à un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

² Les logements intermédiaires sont définis par le code de la construction et de l'habitation (article L. 302-16)

Tableau synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

Engagement de la procédure (article L. 153-37 du code de l'urbanisme)

Cas n°1 – Pas d'acte particulier (situation recommandée)

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire de la commune ou du président de l'EPCI compétent en matière de PLU. L'initiative de mettre en œuvre la procédure de modification ne fait l'objet d'aucun acte particulier.

Au vu des récentes décisions juridiques, on ne peut toutefois que conseiller au maire ou au président de l'EPCI de demander l'**avis** du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI pour engager la procédure, et de garder trace de cet avis (compte-rendu du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI) en cas de contentieux éventuel.

Cas n°2 – Engagement traduit par un acte

Cependant, cet engagement peut être formalisé :

- soit par un arrêté du maire ou du président de l'EPCI,
- soit par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

Cet engagement prescrit la procédure et peut définir les objectifs poursuivis par la modification et les modalités de l'éventuelle concertation (cf. paragraphe « Concertation avec la population » ci-dessous).

Ces actes devront faire l'objet des mesures de publicité et d'information mentionnées au paragraphe « Publicité » (cf. page 10).

Dans ce cas, il convient d'être vigilant sur le contenu de ces actes qui, en cas de recours contentieux, pourrait fragiliser la procédure.

Concertation avec la population

La concertation avec la population préalable à la mise à disposition est **facultative**.

Si la commune ou l'EPCI choisit de tenir une concertation préalable, les modalités de sa mise en œuvre doivent être définies dans l'acte engageant la procédure :

- soit dans l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI.
- soit dans la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

Dans ce cas, les modalités de la concertation doivent être respectées (a minima) afin de ne pas fragiliser juridiquement l'ensemble de la procédure de modification simplifiée.

Ces actes doivent faire l'objet des mesures de publicité et d'information mentionnées au paragraphe « Publicité » (cf. page 10).

Évaluation environnementale (article R. 104-8 du code de l'urbanisme)

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution des PLU qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance, même si le territoire est concerné par tout ou partie d'un site Natura 2000. Le rapport de présentation doit donc le démontrer et expliquer en quoi le projet n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000.

Il ne devrait pas avoir lieu de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion d'une modification simplifiée. Le projet n'a pas à être soumis à l'examen de l'autorité environnementale afin de statuer s'il doit ou non être soumis à évaluation environnementale.

Toutes les informations concernant l'évaluation environnementale sont disponibles sur le site de la DREAL Centre à l'adresse suivante :

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/l-evaluation-environnementale-des-documents-d-r93.html>

Constitution du dossier (article R. 151-5 du code de l'urbanisme)

La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée suppose la constitution d'un dossier de modification.

Le dossier de modification simplifiée doit comprendre :

- un rapport de présentation qui :
 - énumère toutes les modifications envisagées,
 - précise les motifs des changements engagés,
 - justifie le recours à la procédure de modification simplifiée (notamment au regard des incidences du projet sur l'environnement),
 - analyse les incidences du projet sur les zones Natura 2000 et conclut à la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale,
 - présente les évolutions nécessaires des différentes pièces du PLU (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés) avant/après,
 - en cas de modification du règlement graphique, précise l'évolution de la superficie des zones,
- les différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés) après modification.

En cas d'erreur matérielle, il comprend les pièces manquantes et/ou éléments attestant de cette erreur matérielle.

Notification du projet de modification simplifiée (article L. 153-40 du code de l'urbanisme)

Le maire ou le président de l'EPCI établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

Il est conseillé, dans le courrier de notification, de préciser les dates de la mise à disposition et/ou de fixer le délai de réponse des PPA (délai conseillé : 1 mois avant le début de la mise à disposition).

Dans le cas d'un PLUi, le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification simplifiée.

Personnes publiques associées (articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme)

Sont associés :

- l'État
- la région,
- le département,
- les autorités organisatrices des transports dans les périmètres des transports urbains (article L. 1231-1 du code des transports),
- l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- l'organisme de gestion du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, pour les communes ou EPCI concernés,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture,
- l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma,
- les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des SCOT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un SCOT.

La notification aux communes et EPCI limitrophes n'est pas obligatoire mais possible.

Consultations éventuelles

Cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) (articles L. 153-39 et R. 153.7 du code de l'urbanisme)

Cas n°1 – Cas d'un PLU communal et d'une ZAC intercommunale

Lorsque le projet de modification simplifiée d'un PLU 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'un EPCI (syndicat de communes, communauté de communes, communauté d'agglomération), l'approbation de la modification simplifiée ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

L'avis de l'EPCI sur le projet de modification simplifiée du PLU concernant cette zone doit être émis dans le délai de trois mois à compter de sa saisine. Le silence de l'EPCI à l'origine de la ZAC vaut rejet du projet.

Cas n°2 – Cas d'un PLU intercommunal et d'une ZAC communale

Lorsque le projet de modification simplifiée d'un PLU intercommunal 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 commune, l'avis du porteur de la ZAC est requis préalablement à l'approbation du PLU modifié.

Cet avis sur le projet de modification simplifiée du PLU concernant cette zone doit être émis dans le délai de trois mois à compter de la saisine de la commune. Il est réputé favorable en l'absence de réponse à l'issue de ce délai.

Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée (article L. 153-47 du code de l'urbanisme)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées **sont mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées (selon le mode choisi par la collectivité : registre dédié...).

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI compétent, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Elles doivent donc faire l'objet d'une **délibération** du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

Afin de porter à la connaissance du public les modalités de la mise à disposition, il est conseillé d'établir un avis qui pourra être :

FICHE N° 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN POS / PLU

- publié dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition,
- publié sur le site internet de la commune ou de l'EPCI,
- affiché en mairie au moins huit jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un PLU intercommunal n'intéresse que certaines communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Cas d'un projet de modification simplifiée du PLU concernant une opération d'aménagement réalisée dans une ZAC

Lorsque le projet de modification du PLU concerne une opération d'aménagement réalisée dans une ZAC, le dossier mis à disposition doit en outre comporter l'étude d'impact comprise dans le (ou les) dossier(s) de création de ZAC ainsi que ses compléments éventuels (article R. 311-7 du code de l'urbanisme).

Approbation de la modification simplifiée du PLU (article L. 153-47 du code de l'urbanisme)

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

Ces évolutions du projet ne doivent porter que sur les points faisant l'objet de la modification simplifiée.

Publicité (articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme)

Des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées pour :

- le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- la délibération qui approuve la modification simplifiée du PLU.

FICHE N° 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN POS / PLU

Ces mesures sont les suivantes :

- pour un PLU communal :
 - affichage pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, pour les communes de 3.500 habitants ou plus ;
- pour un PLU intercommunal :
 - affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI qui comportent au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Il est précisé que l'absence de publication de l'acte (DCM ou DCC) au RAA est sans incidence sur le caractère exécutoire de l'acte.

Caractère exécutoire (article L. 153-48 du code de l'urbanisme)

La délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- de sa réception (accompagnée du dossier) en préfecture ou en sous-préfecture,
- de l'accomplissement des mesures de publicité et d'information mentionnées ci-dessus.

Diffusion du dossier de modification simplifiée

Les tableaux ci-dessous récapitulent, par phase de la procédure, le nombre de dossiers à reproduire pour la préfecture et la DDT37.

Commune ou EPCI situé dans l'arrondissement de Tours

Phase	Nombre de dossiers à transmettre	Destinataire	Observations
Notification	3 exemplaires papier + 1 CD-Rom	Préfecture	1 exemplaire pour la préfecture 2 exemplaires transmis à la DDT + 1 CD-Rom
Approbation	3 exemplaires papier + 1 CD-Rom	Préfecture	1 exemplaire pour la préfecture 1 exemplaire transmis à la DDT + 1 CD-Rom 1 exemplaire retourné à la commune (ou à l'EPCI) avec le tampon du contrôle de légalité

Commune ou EPCI situé dans l'arrondissement de Loches ou de Chinon

Phase	Nombre de dossiers à transmettre	Destinataire	Observations
Notification	4 exemplaires papier + 1 CD-Rom	Sous-Préfecture	1 exemplaire pour la sous-préfecture 1 exemplaire pour la préfecture 2 exemplaires transmis à la DDT+ 1 CD-Rom
Approbation	4 exemplaires papier + 1 CD-Rom	Sous-Préfecture	1 exemplaire pour la sous-préfecture 1 exemplaire pour la préfecture 1 exemplaire transmis à la DDT + 1 CD-Rom 1 exemplaire retourné à la commune (ou à l'EPCI) avec le tampon du contrôle de légalité

Un exemplaire sera également adressé aux autres services associés à la procédure (cf. articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme).