

Direction  
Départementale  
des Territoires  
DDT de l'Yonne

Service  
Urbanisme, Habitat,  
Renouvellement urbain

Unité  
Atelier Urbanisme

Site :  
3 rue Monge  
Auxerre

## FAIRE EVOLUER un POS ou un PLU par voie de « MODIFICATION »

***Le présent « kit » est mis à la disposition des collectivités pour leur permettre d'appréhender la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il traite également de la procédure de modification dite « simplifiée ».***

***Outre le développement des principales étapes de la procédure, il se compose d'outils (sous forme d'annexes téléchargeables) tels que :***

- ***le schéma synthétique de la procédure ;***
- ***une fiche de suivi de la procédure ;***
- ***le schéma de déroulement de l'enquête publique.***

***AVERTISSEMENT : Les documents proposés sont des documents types traitant du cas général. Pour des cas particuliers ou toute information complémentaire, le service Urbanisme Habitat et Renouvellement urbain de la Direction Départementale des Territoires de l'Yonne demeure à votre disposition.***

***Une fiche d'évaluation est à votre disposition pour faire part à la DDT89 de votre appréciation et de vos propositions sur le contenu de ce kit.***



## SOMMAIRE

<b>1 Introduction.....</b>	<b>3</b>
1.1 Les principes généraux.....	3
1.2 Le choix du recours à la procédure de modification.....	4
1.3 Les étapes préalables au démarrage des études.....	4
1.3.1 L'élaboration d'un cahier des charges.....	4
1.3.2 La gestion de l'évolution des pièces du POS ou du PLU.....	5
<b>2 La procédure.....</b>	<b>5</b>
2.1 L'engagement de la procédure.....	5
2.2 Les études.....	6
2.3 La composition du dossier de modification.....	6
2.4 La « notification » du projet.....	6
2.5 La consultation publique.....	7
2.6 L'approbation.....	7
2.7 Les mesures de publicités des actes ponctuant la procédure.....	7
2.7.1 Les publicités liées à la consultation publique.....	8
2.7.2 La délibération d'approbation.....	8
2.8 La diffusion.....	9

# 1 Introduction

## 1.1 Les principes généraux

Les principes fondamentaux régissant les Plans Locaux d'Urbanisme sont issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ayant notamment refondu l'urbanisme de planification passant d'une logique de nécessaire reconstruction en période de pénurie de logements dans les années soixante à une logique de développement durable. La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 est venu renforcer cette logique.

Ainsi, l'article L121-1 du code de l'urbanisme stipule que « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'**équilibre** entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La **diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La **réduction** des émissions de gaz à effet de serre, la **maîtrise** de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la **préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la **prévention** des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les collectivités définissent leur projet de PLU, et ses éventuelles évolutions, dans le cadre défini par le code de l'urbanisme.

Les Plans d'Occupation des Sols (POS) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU précitée demeurent applicables. Ils sont soumis au régime juridique des PLU défini par les articles L123-1-11 à L123-18 du code de l'urbanisme. L'article L123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi SRU leur demeure applicable.

Les POS et les PLU ne sont pas des outils figés. Ils peuvent évoluer à travers la mise en œuvre de procédures spécifiques encadrées par le code de l'urbanisme.

**Le cadre législatif et réglementaire de la procédure de modification :**

**les articles L123-13 (pour les PLU), L123-19 (pour les POS), R123-19, R123-20-1 et R123-20-2, R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme définissent le champ d'application et le processus de la procédure de modification, dont la modification dite « simplifiée ». (la procédure est la même qu'il s'agisse d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'appréciation de l'entrée dans le champ d'application diffère légèrement).**

## 1.2 Le choix du recours à la procédure de modification

Les impacts des évolutions envisagées sur le POS ou le PLU doivent être appréciées afin de déterminer quelle procédure mettre en œuvre. Le recours à la procédure de modification est à examiner en premier lieu.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini à l'article L123-13 du code de l'urbanisme pour un PLU et L123-19 pour un POS.

Le projet de modification est envisageable à conditions qu'il :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'un PLU ou à l'économie générale du plan pour un POS ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans ce cadre, lorsque la modification porte uniquement sur des éléments mineurs suivants, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut être effectuée selon une procédure simplifiée pour (article R123-20-1 du code de l'urbanisme) :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Les modifications a) à g) ci-dessus ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L123-1-5.

## 1.3 Les étapes préalables au démarrage des études

Les études de modification peuvent être menées en régie par la collectivité compétente et disposant de ressources à même de faire évoluer le document.

A défaut, ces études sont confiées à un bureau d'études privé compétent en urbanisme. Ce prestataire de services doit, outre son travail de production, être force de proposition et animateur tout au long du processus. Ainsi, un cahier des charges peut être nécessaire afin que le prestataire puisse adapter au mieux son intervention et sa réponse à la commande publique.

### 1.3.1 L'élaboration d'un cahier des charges

Si le recours à un prestataire privé s'avère nécessaire, les premiers questionnements précédant le choix du recours à la procédure sont à affiner en vue de définir la commande à passer auprès d'un prestataire compétent en urbanisme. Un cahier des charges permettant le

recrutement du prestataire compétent doit objectiver les souhaits des élus, les problématiques et les enjeux du territoire et doit préciser les attentes en matière d'accompagnement et d'animation. La collectivité peut d'ailleurs, en fonction de ses spécificités et des évolutions qu'elle souhaite apporter au document, exiger du prestataire que soient mobilisées des compétences spéciales (par exemple en paysage (paysagiste DPLG), en architecture (architecte DPLG), en aménagement, en économie, etc...).

Le prestataire devra être à même d'amener les élus à construire un projet de modification répondant aux problématiques identifiées.





Le recrutement doit se conformer aux règles du code des marchés publics.

### 1.3.2 La gestion de l'évolution des pièces du POS ou du PLU

Les pièces du POS ou du PLU doivent, dans la mesure du possible, être détenues par la collectivité compétente dans leur version en vigueur à jour et sous format informatique modifiable. Il est, dans ces conditions, plus facile matériellement de faire évoluer le document.

## 2 La procédure

La procédure est menée par le président de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de PLU. *(le maire lorsque la commune est compétente, le président de l'EPCI lorsque celui-ci est compétent)*

MODIFICATION	MODIFICATION SIMPLIFIEE
 ⇒ Annexe n°1 - schéma de déroulement	 ⇒ Annexe n°1b - schéma de déroulement
 ⇒ Annexe n°2 - fiche de suivi	 ⇒ Annexe n°2b - fiche de suivi

### 2.1 L'engagement de la procédure

L'acte initial engageant la procédure n'est pas formalisé par le code de l'urbanisme. Cependant les articles L2121-29 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales impliquent la nécessité de délibérer.

Ainsi, qu'il s'agisse d'une modification ou d'une modification simplifiée, il est recommandé qu'une délibération de principe engage la procédure. Elle permet, dans un processus démocratique, d'exposer les choix de la collectivité et d'informer la population.

Des « personnes publiques » peuvent être associées à l'élaboration du projet de modification, en fonction des spécificités de la collectivité et de l'évolution apportée au document. Elle n'est pas imposée par le code de l'urbanisme.

Il peut s'agir de l'Etat, du Conseil Général, du Conseil Régional, des Chambres consulaires, du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), des communes limitrophes, des EPCI voisins ou directement intéressés, et le cas échéant, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ), de l'EPCI chargé du SCOT, du représentant de l'autorité compétente en matière de transports urbains, de l'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, du représentant de l'organisme de gestion du Parc Naturel Régional.

Ces personnes accompagnent les élus en portant sur le projet de modification un regard spécifique à leurs compétences propres. Cette association permet d'aboutir à un projet de modification partagé avec les partenaires institutionnels de la collectivité. Les formes de l'association sont à convenir avec les partenaires.

## 2.2 Les études

Les études sont généralement scindées en 3 grandes phases correspondant aux étapes de la procédure :

MODIFICATION	MODIFICATION SIMPLIFIEE
<ul style="list-style-type: none"><li>– phase 1 : études, constitution du dossier projet de modification ;</li><li>– phase 2 : notification du dossier aux personnes publiques puis enquête publique ;</li><li>– phase 3 : approbation suivie d'un contrôle de légalité préfectoral.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– phase 1 : études, constitution du dossier projet de modification simplifiée;</li><li>– phase 2 : mise à disposition du public ;</li><li>– phase 3 : approbation suivie d'un contrôle de légalité préfectoral.</li></ul>

La phase 1 constitue le temps des études nécessaires à l'émergence du projet de modification. C'est pendant cette phase que peut avoir lieu l'association des personnes publiques.

## 2.3 La composition du dossier de modification

Le dossier de modification doit être conçu de la manière la plus claire possible sur les changements apportés au document. Les pièces le composant sont vouées, in fine, à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées.

Le dossier doit contenir une « note explicative » visant à compléter le rapport de présentation du POS ou du PLU par l'exposé des changements apportés et des justifications d'urbanisme ayant motivé ces derniers.

Les autres pièces du dossier dépendent des changements apportés et des pièces du POS ou du PLU impactées.

Au stade de la notification et de la consultation publique (paragraphe 2.4 et 2.5 suivants), le dossier doit clairement exposer les évolutions envisagées pour chaque pièce du POS ou du PLU. A cet effet, des extraits des pièces concernées doivent faire état de la situation avant et après modification.


Au stade de l'approbation (paragraphe 2.6 suivant), le dossier doit comporter les pièces destinées à être ajoutées ou substituées dans le POS ou PLU en vigueur à l'issue de la procédure de modification.

## 2.4 La « notification » du projet

MODIFICATION	MODIFICATION SIMPLIFIEE
<p><b>La notification du projet de modification aux personnes publiques doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique.</b> Un délai d'un mois paraît raisonnable afin de pouvoir prendre en compte les éventuelles observations avant l'ouverture de l'enquête publique.</p> <p><i>En fonction des orientations du projet de modification, des avis spécifiques doivent être sollicités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>avis de la personne publique à l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté s'il y a modification des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC. A défaut d'avis dans un délai de trois mois suivant la saisine, l'avis est réputé favorable.</i></li></ul>	<p>Il n'est pas prévu de notification ou de consultation officielle des personnes publiques.</p>

## 2.5 La consultation publique

La procédure de modification simplifiée ne fait pas l'objet d'une enquête publique.

MODIFICATION	MODIFICATION SIMPLIFIEE
<p>Il est recommandé de pouvoir prendre en compte les éventuels avis des personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique, ce dans un souci de meilleure information du public.</p> <p>Le projet de modification est soumis à <b>enquête publique</b> par le président de l'organe délibérant de l'autorité compétente dans les formes prévues aux articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement. Le président exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R123-7, R123-8, R123-13, R123-14, R123-18, et R123-20 à R123-23 du même code.</p> <p> ⇒ Annexe n°3 - schéma de déroulement de l'enquête publique</p> <p>A compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées.</p>	<p>Le projet de modification simplifiée est <b>mis à disposition du public</b> pendant un mois. Un registre doit être mis à disposition pour permettre au public de formuler ses observations.</p> <p>Un avis au public doit paraître et être affiché au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.</p>

*L'enquête relative à une modification de PLU vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) lorsque le dossier est complété des pièces mentionnées au I de l'article R11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'enquête publique est alors organisée dans les formes prévues par les articles R11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le président exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R11-14-2 à R11-14-5 et R11-14-7 à R11-14 15 du même code.*

Les mesures de publicité liées à la consultation publique sont exposées au [paragraphe 2.7](#) suivant.

## 2.6 L'approbation

La modification est approuvée par décision de l'organe délibérant de l'autorité compétente.

MODIFICATION	MODIFICATION SIMPLIFIEE
<p>Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont examinés en vue d'apporter d'ultimes modifications au dossier.</p>	<p>Le registre mis à disposition du public est examiné en vue d'apporter d'ultimes modifications au dossier.</p>

La délibération approuvant la modification doit faire l'objet des mesures de publicité mentionnées au [paragraphe 2.7](#) suivant.

La modification devient exécutoire :

- dès réception en préfecture de la délibération accompagnée du dossier ET à la date de la dernière des mesures de publicités.

Le préfet exerce un contrôle de légalité sur la modification approuvée dans les deux mois suivant la réception du dossier.

## 2.7 Les mesures de publicités des actes ponctuant la procédure

L'acte doit mentionner les mesures de publicité lui correspondant. Toutes les mesures de publicité doivent respecter les principes suivants permettant de garantir une **large information du public** :

- la publication dans un journal doit être effectuée dans un journal diffusé dans le département. Ce journal, même s'il est habilité à faire paraître des annonces légales, ne doit pas être réservé à un public restreint de part sa spécialisation ou son mode de diffusion (par exemple, une parution dans « Terres de Bourgogne » est à proscrire) ;

- le texte doit être écrit en caractère apparent. Dans la pratique, les publicités paraissent dans les pages des annonces légales administratives ;
- la publicité doit mentionner le ou les lieu(x) où le dossier peut être consulté.

**Un défaut de publicités est un motif fréquent d'annulation de procédures d'urbanisme par le juge administratif.**

### 2.7.1 Les publicités liées à la consultation publique

<p style="text-align: center;"><b>MODIFICATION</b> Enquête publique</p>	<p style="text-align: center;"><b>MODIFICATION SIMPLIFIEE</b> Consultation du public</p>
<p>Les modalités d'information du public sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– si l'ouverture de l'enquête est prescrite par un arrêté municipal : <ul style="list-style-type: none"> <li>– un avis affiché en mairie <b>15 jours au moins</b> avant le début de l'enquête; l'affichage doit être maintenu pendant toute la durée de l'enquête;</li> </ul> </li> <li>– si l'ouverture de l'enquête est prescrite par un arrêté du président de l'EPCI : <ul style="list-style-type: none"> <li>– un avis affiché au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées <b>15 jours au moins</b> avant le début de l'enquête; l'affichage doit être maintenu pendant toute la durée de l'enquête.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ET</b> Dans les deux cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– publication d'un avis dans 2 journaux <b>15 jours au moins</b> avant le début de l'enquête;</li> <li>– publication d'un avis dans les 2 mêmes journaux <b>dans les 8 premiers jours</b> de l'enquête.</li> </ul>	<p>Les modalités d'information du public sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– si la procédure est menée sous l'autorité du maire : <ul style="list-style-type: none"> <li>– un avis affiché en mairie <b>8 jours au moins</b> avant le début de la consultation du public; l'affichage doit être maintenu pendant toute la durée de la consultation ;</li> </ul> </li> <li>– si la procédure est menée sous l'autorité du président d'un EPCI : <ul style="list-style-type: none"> <li>– un avis affiché au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées <b>8 jours au moins</b> avant le début de la consultation du public; l'affichage doit être maintenu pendant toute la durée de la consultation.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ET</b> Dans les deux cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– publication d'un avis dans un journal <b>8 jours au moins</b> avant le début de la consultation du public.</li> </ul>

### 2.7.2 La délibération d'approbation

Cette délibération doit faire l'objet :

- s'il s'agit d'une délibération d'un conseil municipal :
  - un affichage en mairie pendant 1 mois ;
  - une publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département ;
  - si la commune compte 3 500 habitants et plus : une publication de la mention de cet affichage au recueil des actes administratifs de la commune.
- s'il s'agit d'une délibération d'un conseil communautaire :
  - un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées pendant 1 mois;
  - une publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département ;
  - si l'EPCI comporte au moins une commune comptant 3 500 habitants et plus : une publication de la mention de cet affichage au recueil des actes administratifs de l'EPCI.



## **2.8 La diffusion**

Il est de bonne administration de diffuser le dossier de modification (sous forme papier ou CD-ROM) aux personnes publiques ayant été associées à la procédure d'élaboration du POS ou du PLU, leur permettant ainsi de suivre la vie de ce dernier.

\*\*\*\*\*

*Votre avis nous intéresse :*

*Nous vous remercions de prendre le temps de compléter la fiche d'évaluation du présent kit de procédure, afin de pouvoir l'améliorer.*