

LES PRINCIPALES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DES PLU (i) ET CARTES COMMUNALES

Les différentes procédures d'évolution des PLU (I)

- Ordonnance du 5 janvier 2012, prise en application d'une disposition de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 permettant

« de clarifier et simplifier les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme »

- Complétée par un décret du 14 février 2013 *« portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme »*.

Les différentes procédures d'évolution des PLU (I)

- **RÉVISION**
si impact PADD
- **RÉVISION dite « ALLÉGÉE »**
si réduction zone A, N, EBC, une augmentation risques de nuisance, ouverture zone 2AU + 9 ans ou sans acquisitions foncières significatives
- **MODIFICATION DE DROIT COMMUN**
augmentation des droits de construction
ouverture d'une zone 2AU de moins de 9 ans ou ayant fait l'objet d'acquisitions foncières
- **MODIFICATION SIMPLIFIÉE**
modification mineure du règlement
rectification d'une erreur matérielle
modification du POA/OAP
- **MISE EN COMPATIBILITÉ (MEC)**
MEC ou prise en compte d'un document supérieur
soit par déclaration de projet (DP), soit par déclaration d'utilité publique (DUP)
- **MISE A JOUR**

La révision du PLU (i)

Article L.153-31 du code de l'urbanisme

Il s'agit de la procédure d'évolution la plus lourde qui puisse être engagée.

Deux types de procédures :

- une procédure normale (identique à la révision d'un PLU(i))**
- une procédure dite « allégée »**

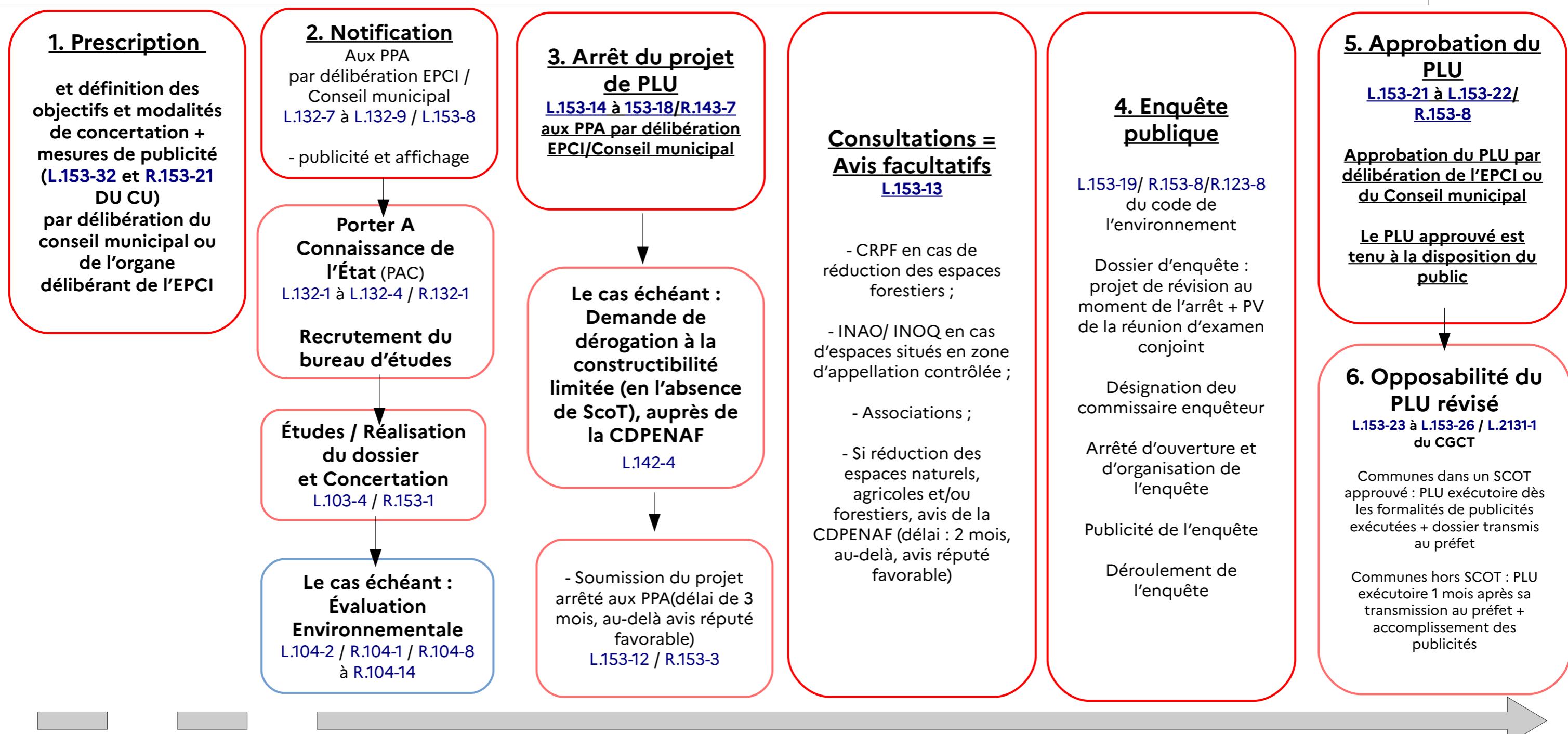
RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU(i)

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Changement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
 - Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle et forestière
 - Réduction d'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 ;
 - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent.

L.153-31 à
33 du CU
R.153-11 du
CU



La révision dite « allégée » du PLU (i)

Une procédure issue d'un dispositif législatif en trois temps

- la loi SRU de 2000 qui avait mis en place la procédure de révision d'urgence**
- la loi UH de juillet 2003 qui la requalifie en révision simplifiée**
- l'ordonnance du 5 janvier 2012 qui introduit la révision dite allégée**

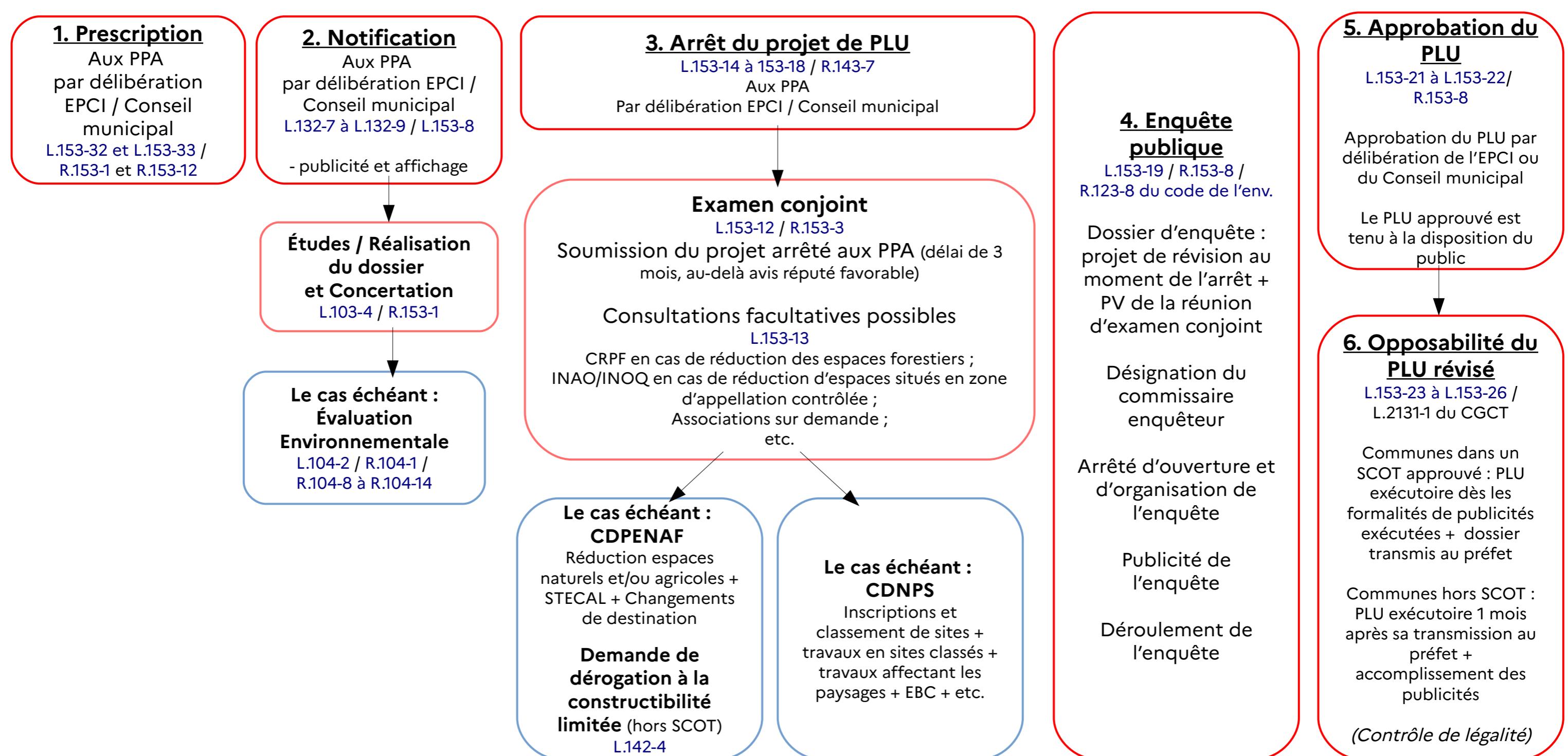
RÉVISION dite « ALLÉGÉE » DU PLU(i)

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Réduction d'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 nuisances ;
- **Sans changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

L.153-31
R.153-12



La modification d'un PLU(i)

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

Cette procédure permet d'opérer des changements moins importants (d'adaptations) au sein du PLU(i).

Deux types de procédures :

- la modification de droit commun**
- la modification simplifiée**

CONDITIONS de MODIFICATION d'un PLU(i)

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Modification du règlement ;
- Modification des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Modification du Programme d'orientations et d'Actions (POA).

L.153-36

- Ces modifications ont pour effet de :
- soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles ;
 - soit de diminuer les possibilités de construire ;
 - soit réduire la surface d'une zone U ou AU

- Ces modifications ont pour effet de :
- autres cas ;
 - erreur matérielle ;
 - soit augmenter le gabarit pour l'habitation ([L.151-28 1°](#))
 - soit augmenter le gabarit pour les logements sociaux ([L.151-28 2°](#))
 - soit augmenter le gabarit pour les constructions à haute performance énergétique ([L.151-28 3°](#))

MODIFICATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU(i)

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Majoration de plus de 20% des possibilités de construction, dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.).
- Diminution des possibilités de construire (sans seuil) -Dès le premier m² de réduction.
- Réduction de la superficie d'une zone U ou AU - de la même manière, dès le premier m² de réduction, il faut recourir à la modification de droit commun

L.153-36
du CU

1. Lancement de la procédure

Délibération (facultatif) autorisant le maire ou le président EPCI à prescrire la modif. Et/ou fixant les modalités de concertation (L153-32 et L.153-33 / R.153-1 et R.153-12 du C.U.)

-
Arrêté maire ou président EPCI prescrivant la modification du PLU et fixant les objectifs poursuivis L.153-37 (étape facultative sauf quand concertation avec la population obligatoire : effet sur l'environnement, l'activité éco, etc...) -

Publicité et affichage R153-21 -

Transmission au Préfet

2. Notification

Du projet de modification aux PPA par EPCI ou Conseil Municipal
[L.153-40 du C.U.](#)

Le cas échéant : Évaluation Environnementale

[L.104-2 / R.104-1 / R.104-8 à R.104-14](#)

3. Enquête publique

[L.153-41 / L.153-42 / R.123-8](#)
du code de l'environnement

Dossier d'enquête : projet de modification au moment de l'arrêt + avis des PPA

Désignation d'un commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête

Publicité de l'enquête

Déroulement de l'enquête

Rapport du commissaire-enquêteur

Rectification éventuelle du projet afin de tenir compte des avis, des observations du public et du rapport avec conclusion du commissaire-enquêteur

4. Approbation de la modif. du PLU

[L.153-43 / L.153-44](#)

Approbation par délibération de l'EPCI ou du Conseil municipal

Le PLU modifié approuvé est tenu à la disposition du public

Transmission au contrôle de légalité (durée : 2 mois)

5. Opposabilité du PLU modifié

[L.153-44 / L.153-23 à L.153-26 / L.2131-1 du CGCT](#)

Communes dans un SCOT approuvé : PLU exécutoire dès les formalités de publicités exécutées + dossier transmis au préfet

Communes hors SCOT : PLU exécutoire 1 mois après sa transmission au préfet + accomplissement des publicités

La modification simplifiée d'un PLU(i)

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

Dans tous les cas où la modification de droit commun ne s'applique pas.

La procédure de modification « normale » devient donc la procédure exceptionnelle !!

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU(i)

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 :
 - augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine,
 - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social,
 - augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive,
 - augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs ;
- Rectification d'une erreur matérielle ;
- Modifications autres que :
 - majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - diminution des possibilités de construire,
 - réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L.153-36
L.153-46

1. Lancement de la procédure

Par EPCI / Conseil municipal

Le CU ne prévoit pas de délibération de prescription

L.153-45 / L.2121-29
CGCT

Études / Réalisation du dossier et Concertation facultative

Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques avant et après la modification.

2. Notification

Arrêt du bilan de concertation, si concertation

L.153-40

Soumis aux PPA par EPCI / Conseil municipal

Le cas échéant : Évaluation Environnementale

L.104-2

Mise à disposition du public

Par délibération du EPCI ou le Conseil Municipal

L.153-47

Précise les modalités de la mise à disposition. Mise à disposition du public pendant 1 mois du projet de modifications, de l'exposé de ses motifs, et des avis par les PPA. Enregistrement et conservation des observations.

3. Approbation de la modification

Par délibération motivée de l'EPCI ou du Conseil Municipal

L.153-47

Modification éventuelle pour tenir compte des avis émis et des observations du public

+ Affichage + Publicité

R.153-20 et R.153-21

4. Opposabilité du PLU

L.153-48

L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT

Transmission du PLU au préfet avec la délibération d'approbation

Exécutoire dès que l'ensemble des mesures de publicité ont été effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet

(Contrôle de légalité)

La mise en compatibilité du PLU (I)

Les procédures de mise en compatibilité d'un PLU(i) avec une opération lorsque :

« un projet d'intérêt général est susceptible d'être tenu en échec par les dispositions du document d'urbanisme » cette procédure permet d'adapter rapidement et plus facilement le DU au vu de l'enjeu.

Des procédures calquées sur l'ancienne procédure de mise en compatibilité des POS avec une DUP .

La mise en compatibilité du PLU (I)

Les procédures de mise en compatibilité d'un PLU(i) avec une opération d'utilité publique ou présentant un caractère général :

- l'opération nécessite une DUP

- le cas des procédures intégrées (PIL ou PIIE)

Dans le cas d'opération de construction de logements contribuant à améliorer la mixité sociale ou permettant l'extension de locaux d'activité, tout en présentant un caractère d'intérêt général, sans recours à une DUP

- les déclarations de projet

La déclaration de projet

- Loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.**
- Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement étant la procédure à l'initiative de l'État et ses établissements publics et plus uniquement aux seules collectivités locales.**

Un champ d'application matériel élargi au gré de l'entrée en vigueur d'autres lois....

La déclaration de projet

Deux régimes distincts :

- celui prévu par le code de l'urbanisme L.300.6 CU**
Permettant de déclarer d'intérêt général toute opération ou aménagement privé ou public.
- celui prévu par le code de l'environnement L.126-1 CE**
Concerne les projets publics de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages susceptibles d'affecter l'environnement.

Point commun l'intérêt général

DÉCLARATION DE PROJET (DP) relevant du Code de l'Urbanisme

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Une mise en compatibilité accélérée et simplifiée des documents d'urbanisme
⇒ Sauf si la déclaration adoptée par l'Etat, un de ses EP, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du PLU ;
- Pour se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction (publics ou privés).

L.153-54
L.300-6

1. PRESCRIPTION de la DP avec mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) : phase d'études et élaboration du dossier de DP

À l'initiative et par délibération (facultative)
R.153-15 à 17

Dossier présentation de l'opération justifiant l'intérêt général du projet + dossier de MECDU

+ publicité
R.153-21
+ transmission au préfet

- Le cas échéant :
- Saisine de l'Autorité Environnementale R.104-8 et R.104-9 et/ou
 - Saisine de la CDPENAF L.151-12 et L.151-13 (hors SCOT) et/ou
 - Demande de dérogation L.142-5 (hors SCOT)

Si la DP est soumise à l'évaluation environnementale ► **consultation de l'autorité environnementale**

La mise en compatibilité liée à une DP est soumis à l'examen **au cas par cas** qui déterminera si une évaluation environnementale est nécessaire

Conformément à l'art. L.112-3 du code rural, selon les effets que peut induire la MECDU ► **consultation obligatoire**

2. EXAMEN CONJOINT aux PPA

L.153-54

Formalisé par l'établissement d'un procès verbal joint au dossier d'enquête

3. ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)

L.153-55

Portant sur l'intérêt général et sur la mise en compatibilité

Dossier présenté aux PPA + compte-rendu et PV de la réunion de l'examen conjoint + avis des PPA

- + Saisine du tribunal administratif
- + publicité

4. ADOPTION DE LA DP et APPROBATION DE LA MECDU

L.153-57 et L.153-58

Par délibération approuvant le projet

Projet pouvant être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des résultats de l'enquête publique et décidant la mise en compatibilité

5. MESURES DE PUBLICITÉ de la DP et de la MECDU

R.153-20 et R.153-21

Affichage en mairie et/ou EPCI (1 mois) + dans journal départemental + publication au RAA

6. CARACTÈRE EXÉCUTOIRE

L.153-23 et L.153-24

Communes dans un SCOT approuvé : PLU exécutoire dès les formalités de publicités exécutées + dossier transmis au préfet

Communes hors SCOT : PLU exécutoire 1 mois après sa transmission au préfet + publicité

(Contrôle de légalité)

DÉCLARATION DE PROJET (DP) relevant du Code de l'Environnement

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'Urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

- Sur le fondement du code de l'environnement, la DP permet in fine au responsable d'un projet, susceptible d'affecter l'environnement de manière notable, d'en affirmer solennellement l'intérêt général ;
- Pour se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction (publics).

L.153-54
L.126-1
code de l'env.

1. PRESCRIPTION de la DP avec mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) : phase d'études et élaboration du dossier de DP

À l'initiative et par délibération (facultative)
R.153-15 à 17

Dossier présentation de l'opération justifiant l'intérêt général du projet + dossier de MECDU

+ publicité
R.153-21
+ transmission au préfet

- Le cas échéant :
- Saisine de l'Autorité Environnementale R.104-8 et R.104-9 et/ou
 - Saisine de la CDPENAF L.151-12 et L.151-13 (hors SCOT) et/ou
 - Demande de dérogation L.142-5 (hors SCOT)

Si la DP est soumise à l'évaluation environnementale ► **consultation de l'autorité environnementale**

La mise en compatibilité liée à une DP est soumis à l'examen **au cas par cas** qui déterminera si une évaluation environnementale est nécessaire

Conformément à l'art. L.112-3 du code rural, selon les effets que peut induire la MECDU ► **consultation obligatoire**

2. EXAMEN CONJOINT aux PPA

L.153-54

Formalisé par l'établissement d'un procès verbal joint au dossier d'enquête

3. ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)

L.153-55

Portant sur l'intérêt général et sur la mise en compatibilité

Dossier présenté aux PPA + compte-rendu et PV de la réunion de l'examen conjoint + avis des PPA

+ Saisine du tribunal administratif + publicité

4. ADOPTION DE LA DP et APPROBATION DE LA MECDU

L.153-57 et L.153-58

Par délibération approuvant le projet

Projet pouvant être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des résultats de l'enquête publique et décidant la mise en compatibilité

5. MESURES DE PUBLICITÉ de la DP et de la MECDU

R.153-20 et R.153-21

Affichage en mairie et/ou EPCI (1 mois) + dans journal départemental + publication au RAA

6. CARACTÈRE EXÉCUTOIRE

L.153-23 et L.153-24

Communes dans un SCOT approuvé : PLU exécutoire dès les formalités de publicités exécutées + dossier transmis au préfet

Communes hors SCOT : PLU exécutoire 1 mois après sa transmission au préfet + publicité

(Contrôle de légalité)

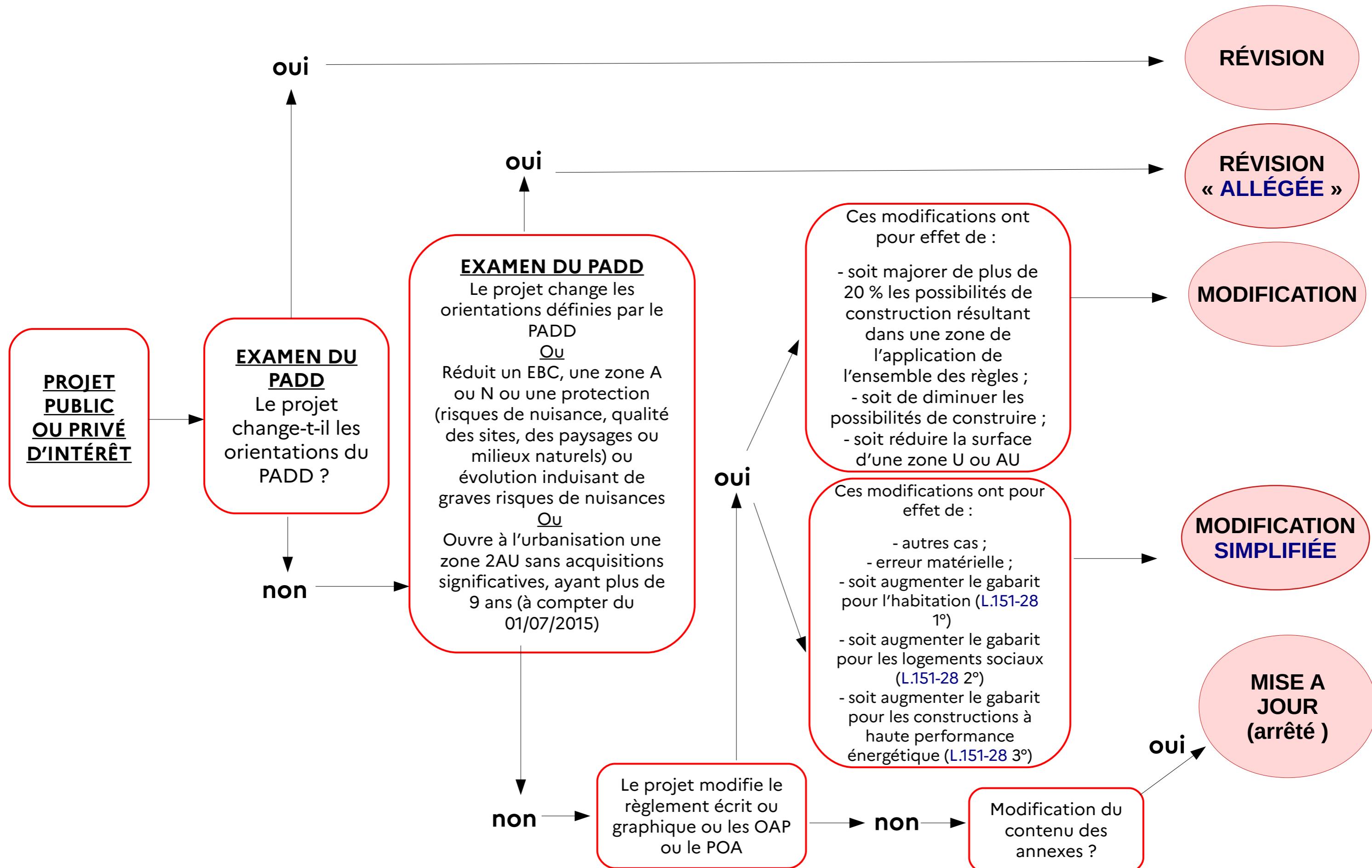
La mise à jour d'un document d'urbanisme

Elle permet d'actualiser les annexes du plan notamment les servitudes d'utilités publiques.

- par simple arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

Le préfet doit mettre en demeure l'autorité compétente en urbanisme, qui dans un délai de 3 mois n'a pas pris d'arrêté annexant une nouvelle SUP.

CHOIX de la PROCÉDURE d'ÉVOLUTION d'un PLU



RÉVISION de la CARTE COMMUNALE (CC)

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

La carte communale permet principalement de délimiter, d'un côté des secteurs constructibles (secteurs où les constructions sont autorisées) et de l'autre, des secteurs non constructibles à l'exception.
Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme.

L.163-8
R.163-1

1. LANCEMENT DE LA PROCÉDURE et PRESCRIPTION

L.163-3 et R.163-1

Engagement à l'initiative de la commune ou de l'EPCI
Compétent

Par délibération du Conseil Municipal ou communautaire de la CC

PORTER A CONNAISSANCE

L.132-2 et R.163-2

Rédigé par l'Etat
Cadre législatif et réglementaire à respecter

2. LES ÉTUDES + CONSULTATIONS

R.163-1 et R.163-2

Le maire ou l'EPCI conduit la procédure

Contenu du dossier

Rapport de présentation + un ou plusieurs documents graphiques + annexe (SUP, PEB, secteurs d'informations sur les sols en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement)

Consultations obligatoires (sous 2 mois, au-delà avis réputé favorable) aux **PPA** + facultatives (INAO, CRPF, associations)

L.163-4 et R.163-3

Le cas échéant : CDPENAF

Obligatoire si hors SCOT

Le cas échéant : CDNPS

Obligatoire si commune littorale

Le cas échéant : Autorité Environnementale

R.104-15 et R.104-16

3. ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)

L.163-5 et R.163-4

2 mois

+ publicité et affichage

R.123-11 et R.123-12 du code de l'env.

Mise à disposition de la CC aux PPA + public

Rapport du commissaire enquêteur avec réponses du maire ou EPCI aux observations faites

4. APPROBATION de la CC

L.163-6 et L.163-7

Après prise en compte des observations faites par le public + PPA + consultations facultatives ⇒ possibilité de modifications du projet de la CC

+ Affichage + Publicité
R.163-9

5. OPPOSABILITÉ de la CC

R.163-9

Opposable dès l'exécution de l'ensemble des formalités

(Contrôle de légalité)