

# **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 »**

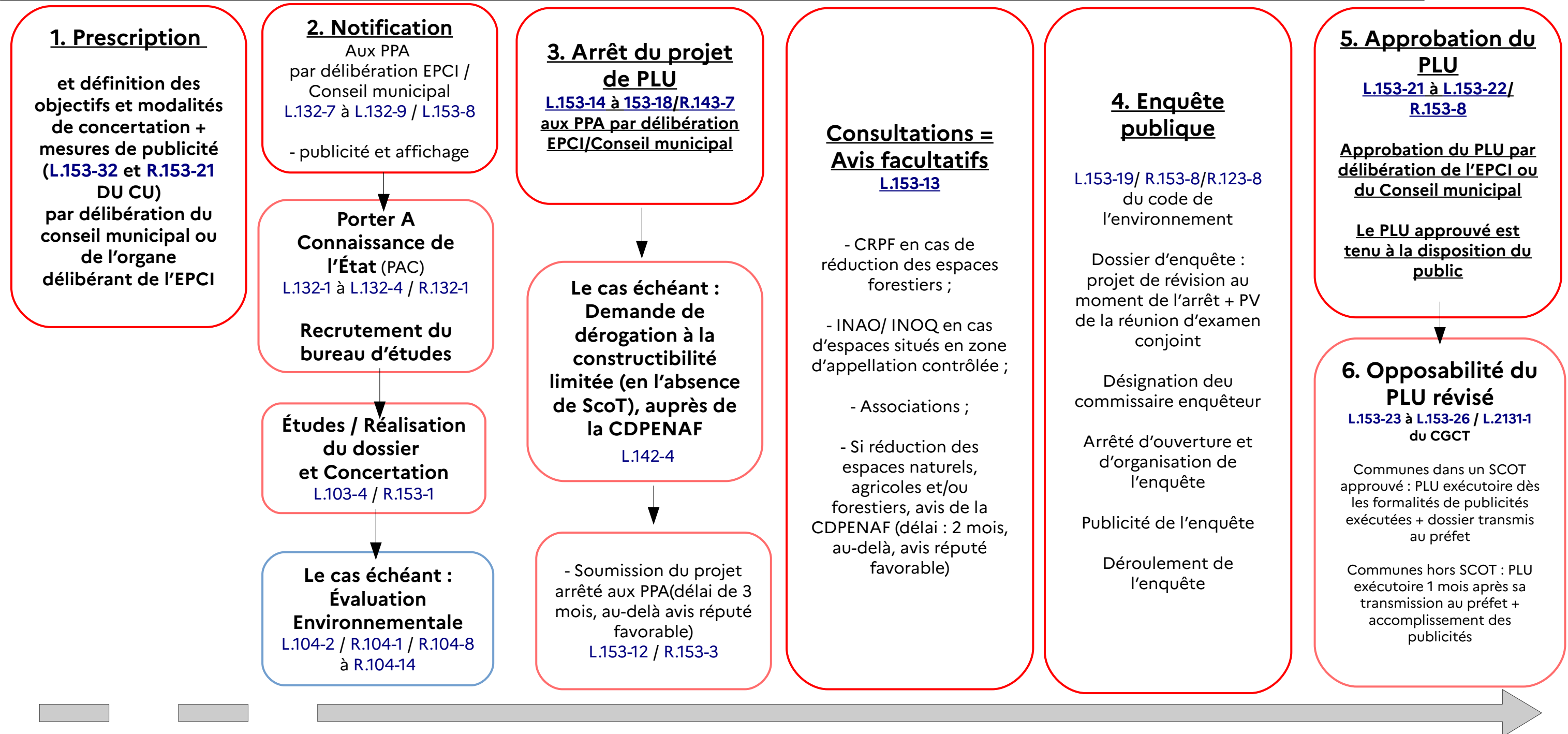
# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU(i)

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

### 1. Prescription

Aux PPA  
par délibération  
EPCI / Conseil  
municipal  
L.153-32 et L.153-33 /  
R.153-1 et R.153-12

### 2. Notification

Aux PPA  
par délibération EPCI /  
Conseil municipal  
L.132-7 à L.132-9 / L.153-8  
- publicité et affichage

Études / Réalisation  
du dossier  
et Concertation  
L.103-4 / R.153-1

Le cas échéant :  
Évaluation  
Environnementale  
L.104-2 / R.104-1 /  
R.104-8 à R.104-14

### 3. Arrêt du projet de PLU

L.153-14 à 153-18 / R.143-7  
Aux PPA  
Par délibération EPCI / Conseil municipal

#### Examen conjoint

L.153-12 / R.153-3  
Soumission du projet arrêté aux PPA (délai de 3  
mois, au-delà avis réputé favorable)  
  
Consultations facultatives possibles  
L.153-13  
CRPF en cas de réduction des espaces forestiers ;  
INAO/INOQ en cas de réduction d'espaces situés en zone  
d'appellation contrôlée ;  
Associations sur demande ;  
etc.

#### Le cas échéant : CDPENAF

Réduction espaces  
naturels et/ou agricoles +  
STECAL + Changements  
de destination

**Demande de  
dérogation à la  
constructibilité  
limitée** (hors SCOT)  
L.142-4

#### Le cas échéant : CDNPS

Inscriptions et  
classement de sites +  
travaux en sites classés +  
travaux affectant les  
paysages + EBC + etc.

### 4. Enquête publique

L.153-19 / R.153-8 /  
R.123-8 du code de l'env.

Dossier d'enquête :  
projet de révision au  
moment de l'arrêt +  
PV de la réunion  
d'examen conjoint

Désignation du  
commissaire  
enquêteur

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

Publicité de  
l'enquête

Déroulement de  
l'enquête

### 5. Approbation du PLU

L.153-21 à L.153-22/  
R.153-8

Approbation du PLU par  
délibération de l'EPCI ou  
du Conseil municipal

Le PLU approuvé est  
tenu à la disposition du  
public

### 6. Opposabilité du PLU révisé

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

(Contrôle de légalité)

# **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

**MODIFICATION**

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 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 m<sup>2</sup> de réduction.
- Réduction de la superficie d'une zone U ou AU - de la même manière, dès le premier m<sup>2</sup> 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 su 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<sup>er</sup> 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'État, 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  
jointes 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  
jointes 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)*

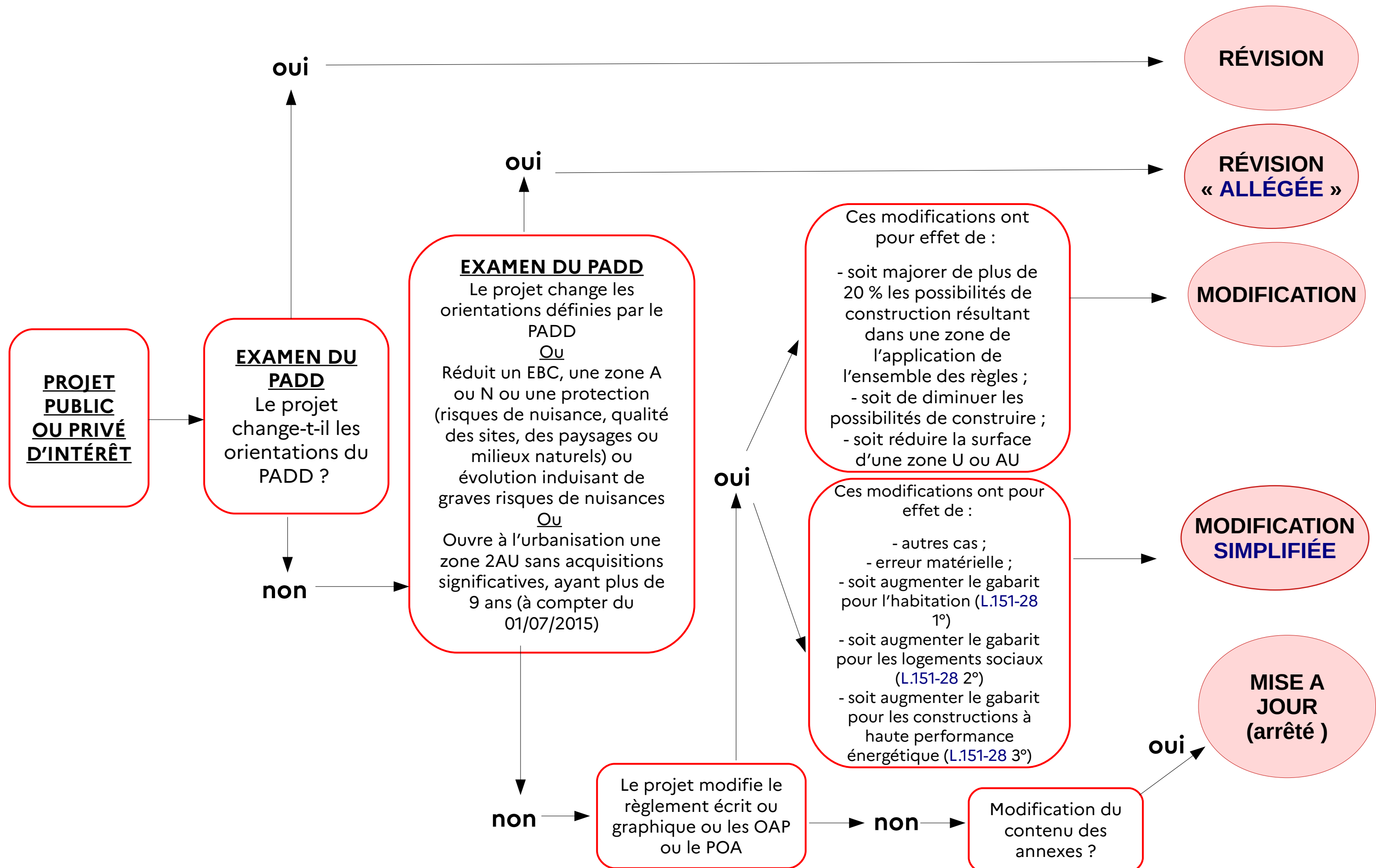
# **La mise à jour d'un document d'urbanisme**

**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'État  
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

2mois

+ 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)