

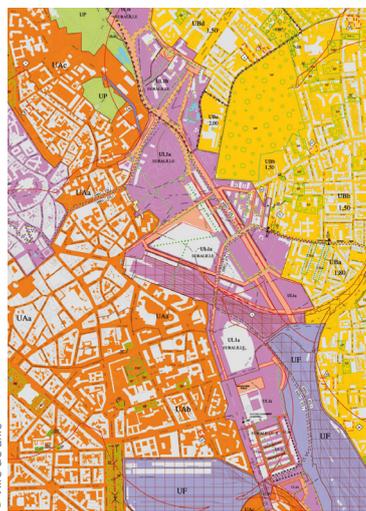
Outils & procédures

Procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme

Révision - Révision allégée - Modification - Modification simplifiée
Mise à jour - Mise en compatibilité avec déclaration de projet

Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, a pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement, ainsi qu'à l'élaboration des documents d'urbanisme, et de préparer les projets d'agglomération dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

A travers cette plaquette, elle entend accompagner utilement les collectivités en leur présentant les outils et procédures qu'elles peuvent utiliser dans l'exercice de leurs compétences d'aménagement et d'urbanisme.



© Ville de Lille

Le Code de l'Urbanisme prévoit 6 procédures différentes pour faire évoluer un PLU, à utiliser dans des conditions particulières et selon un déroulement précis.

Cette note les présente de manière synthétique, en intégrant :

- les modifications importantes apportées par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures,
- les obligations nouvelles en matière d'évaluation environnementale et de consommation des espaces agricoles.

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une **évaluation environnementale**, soit systématiquement (existence d'une zone Natura 2000, ...), soit après examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale. Un PLU soumis à évaluation environnementale comporte un rapport de présentation au contenu renforcé.

Pour la procédure d'examen au cas par cas par l'**Autorité Environnementale** (Préfet de Département), il est nécessaire de prendre en compte les éléments suivants dans le planning du PLU :

1. la commune saisit l'Autorité Environnementale
2. l'Autorité Environnementale accuse réception du dossier

3. l'Autorité Environnementale dispose alors d'un délai de 2 mois (à compter de l'accusé de réception du dossier) pour notifier à la commune la décision de soumettre ou non la procédure de PLU à une évaluation environnementale. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA). Dans la Loire, elle est consultée pour toute **régression des surfaces agricoles**, soit de façon obligatoire (en absence de Scot), soit en auto-saisine (en présence d'un Scot).

1- La révision

► Applicable pour les POS et les PLU

1-1- Dans quels cas l'utiliser ?

La procédure de révision doit être utilisée lorsque la commune souhaite changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

NB : ce critère de « changement des orientations du PADD » est plus objectif que l'ancienne rédaction du Code de l'Urbanisme, qui faisait référence à « l'atteinte à l'économie générale du PADD ».

1-2- Les étapes de la procédure

- **Délibération** du conseil municipal **prescrivant la révision** et précisant ► les **objectifs poursuivis** et ► les **modalités de la concertation**
- **Notification de la délibération** aux différentes **personnes publiques** (Préfecture, Direction Départementale des Territoires, Région, Département, intercommunalité, Scot, Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Parc Naturel Régional)
- **Débat en conseil municipal** sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Sauf évaluation environnementale systématique, **saisir l'Autorité Environnementale** (préfecture du département + copie DREAL) qui examine au cas par cas si la révision du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale [*délai de 2 mois pour la réponse ; l'absence de réponse vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale*]
- **Délibération** du conseil municipal ► tirant le **bilan de la concertation** et ► **arrétant** le projet de Plan Local d'Urbanisme
- Projet de Plan Local d'Urbanisme soumis **pendant 3 mois pour avis** ► aux **différentes personnes publiques** ► et à leur demande, aux **communes limitrophes**
- Dans la Loire, pour toute régression des surfaces agricoles, saisir aussi la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles), au moins 2 mois avant l'enquête publique
- **Enquête publique pendant 30 jours** (voir ci-après) ; joindre le **bilan de la concertation et les avis émis** par les personnes publiques et la CDCEA au dossier d'enquête publique
- **Délibération** du conseil municipal pour **approuver le projet de PLU** (éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public, et du rapport du commissaire-enquêteur)

Article L.123-13
du Code
de l'Urbanisme

Articles L.123-6 à
L.123-12

Article L.300-2
du Code
de l'Urbanisme

Délai de
2 mois
minimum
entre ces
2 étapes

Organisation de l'enquête publique

- **Saisine du Président du Tribunal Administratif**, qui dispose d'un délai de 15 jours pour désigner un commissaire-enquêteur
- **Arrêté du maire** précisant : objet de l'enquête ; date d'ouverture ; durée ; nom et qualités du commissaire-enquêteur ; lieux, jours et heures de consultation du dossier par le public ; lieux, jours et heures de réception du public par le commissaire-enquêteur ; durée et lieux où consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur
- **Affichage en mairie de l'arrêté** : 15 jours au moins avant le début de l'enquête + pendant toute la durée de l'enquête
- En plus de la mairie, affichage de l'avis d'enquête sur les lieux concernés par le projet (affiche au format minimum 42 cm x 59,4 cm ; titre « avis d'enquête » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm ; texte en caractères noirs sur fond jaune)
- Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune lorsqu'il existe ; dans ce cas, publier aussi sur le site internet le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur
- **Publication (à 2 reprises) d'un avis d'enquête dans 2 journaux** diffusés dans le département : 15 jours au moins avant le début de l'enquête + rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête
- A compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour établir son rapport et ses conclusions.

Mesures de publicité pour les 2 délibérations prescrivant et approuvant la révision du PLU

- Affichage pendant un mois en mairie
 - Mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé dans le département
 - Publication au recueil des actes administratifs (pour les **communes de 3.500 habitants et plus**)
- Chacune de ces formalités mentionne le lieu où le dossier peut être consulté.

Effets de la délibération approuvant la révision du PLU

Dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage en mairie et d'insertion dans la presse (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué) [dans le cas où le PLU porte sur un territoire couvert par un Scot approuvé].

En pratique, dans la Loire : transmission des dossiers

- A l'issue du Conseil Municipal approuvant le PLU, transmettre la délibération à la Préfecture accompagnée de 5 dossiers pour le contrôle de légalité (*dont 3 seront envoyés par la Préfecture à la Direction Départementale des Territoires*).
- A l'issue du contrôle de légalité, transmettre un dossier (*de préférence sur support CD-Rom*) à chacune des personnes publiques suivantes : Région, Département, intercommunalité, Scot, Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Parc Naturel Régional et, de manière facultative, aux communes voisines.

2- La révision allégée

► Applicable pour les PLU

[en cas d'annulation contentieuse du PLU et de retour à l'ancien POS, la procédure de révision allégée peut être utilisée pour faire évoluer ce POS]

2-1- Dans quels cas l'utiliser ?

La révision allégée ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La révision allégée est utilisée pour :

- la réduction d'un espace boisé classé
- la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
- la 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.

NB : plusieurs procédures de révision allégée peuvent être menées conjointement.

2-2- Les étapes de la procédure

- **Délibération** du conseil municipal **prescrivant la révision** et précisant ► les **objectifs poursuivis** et ► les **modalités de la concertation**
- **Notification de la délibération** aux différentes **personnes publiques** (les mêmes que pour la procédure de révision, sauf CCIT, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, voir * p. 5)
- Sauf évaluation environnementale systématique, **saisir l'Autorité Environnementale** (préfecture du département + copie DREAL) qui examine au cas par cas si la révision allégée du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale *[délai de 2 mois pour la réponse; l'absence de réponse vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale]*
- **Délibération** du conseil municipal ► tirant le **bilan de la concertation** et ► **arrétant** le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme
- Convoquer en mairie les différentes personnes publiques pour une **réunion d'examen conjoint** du projet de PLU *[conseil pratique: joindre le projet de PLU à la convocation]*
- Dans la Loire, pour toute régression des surfaces agricoles, saisir aussi la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles), **au moins 2 mois** avant l'enquête publique
- **Enquête publique pendant 30 jours**; joindre le **bilan de la concertation**, le **procès-verbal** de la réunion d'examen conjoint et l'**avis de la CDCEA** au dossier d'enquête publique
- **Délibération** du conseil municipal pour **approuver le projet de PLU** (éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public, et du rapport du commissaire-enquêteur)

Article L.123-13
du Code de
l'Urbanisme

Article L.123-19
du Code de
l'Urbanisme

Articles L.123-6 à
L.123-12, L.300-2
et R.123-21
du Code de
l'Urbanisme

Organisation de l'enquête publique

Idem procédure de révision

Mesures de publicité pour les 2 délibérations prescrivant et approuvant la révision allégée du PLU

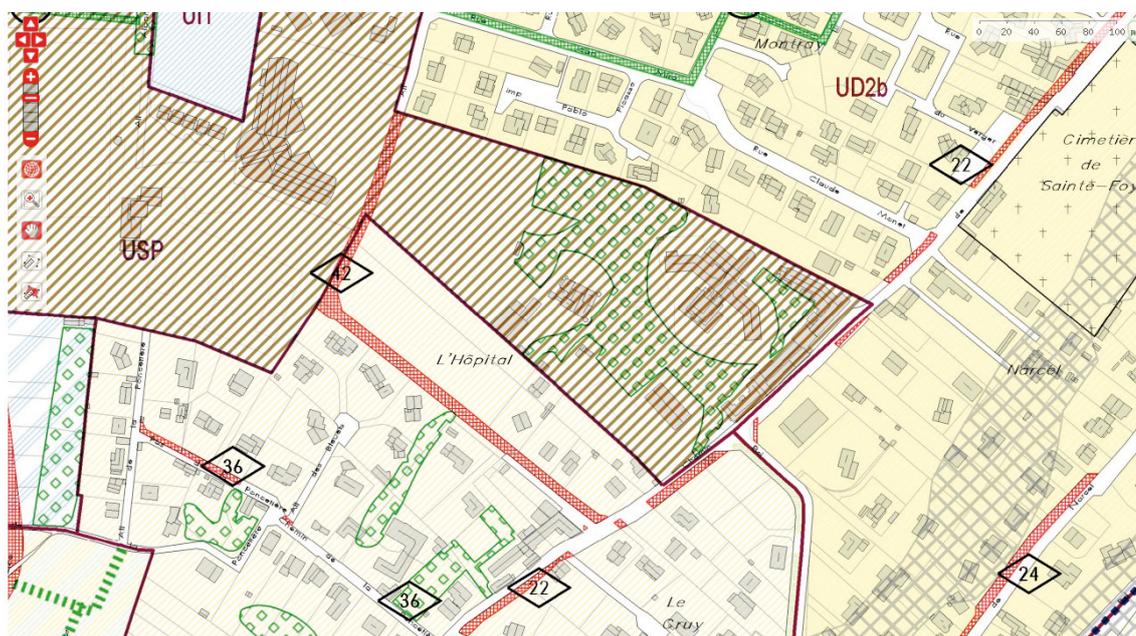
Idem procédure de révision

Effets de la délibération approuvant la révision allégée du PLU

Idem procédure de révision

Transmission des dossiers

Idem procédure de révision



* Nota

L'ordonnance du 5 janvier 2012 ne prévoit plus d'associer les Chambres de Commerce et d'Industrie Territoriales, les Chambres des Métiers et les Chambres d'Agriculture aux procédures de PLU suivantes : révision allégée, modification, mise en compatibilité avec déclaration de projet. Il s'agit vraisemblablement d'une omission qui pourrait être corrigée prochainement par le législateur. Dans l'attente, il convient d'appliquer les dispositions issues de l'ordonnance du 5 janvier 2012.

3- La modification

► Applicable pour les POS et les PLU

3-1- Dans quels cas l'utiliser ?

La modification ne doit pas :

- porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- réduire un espace boisé classé
- réduire 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 à induire de graves risques de nuisance.

La modification porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur le règlement, et doit être utilisée pour :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construction
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3-2- Les étapes de la procédure

- Elaborer un dossier qui **présente le projet de modification du PLU** ; prévoir la réalisation d'une évaluation environnementale systématique le cas échéant
- **Notifier le dossier** aux différentes personnes publiques (les mêmes que pour la procédure de révision, sauf certaines, voir * p. 5) ; [*conseil pratique : afin que les avis des personnes publiques soient transmis dans les délais, mentionner dans le courrier de notification les dates prévisionnelles de l'enquête publique*]
- **Enquête publique pendant 30 jours** ; joindre les **avis émis par les personnes publiques** au dossier d'enquête publique
- **Délibération** du conseil municipal pour **approuver le projet de PLU** (éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur)

Articles L.123-13-1
et L.123-13-2
du Code
de l'Urbanisme

Articles L.123-13-1
et L.123-13-2
du Code
de l'Urbanisme

Organisation de l'enquête publique

Idem procédure de révision

Mesures de publicité pour la délibération approuvant la modification du PLU

Idem procédure de révision

Effets de la délibération approuvant la modification du PLU

Idem procédure de révision

Transmission des dossiers

Idem procédure de révision

4- La modification simplifiée

► Applicable pour les PLU

4-1- Dans quels cas l'utiliser ?

La modification simplifiée ne doit pas :

- porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- réduire un espace boisé classé
- réduire 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 à induire de graves risques de nuisance.

La modification simplifiée porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur le règlement, et peut conduire à :

- **rectifier une erreur matérielle** (objet unique de la procédure)
- **majorer dans la limite de 20%** les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

Article L.123-13-3
du Code
de l'Urbanisme
Articles L.127-1 et
L.128-1 à L.128-3
du Code
de l'Urbanisme

- permettre une majoration du volume constructible dans la **limite de 50%** pour des programmes de logements **comportant des logements locatifs sociaux**

Conditions:

- pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au **rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total** de l'opération

Mise en œuvre:

- **délimiter des secteurs** dans lesquels ces mesures s'appliqueront
- **définir les majorations**: elles peuvent concerner le **COS**, les règles de **gabarit**, de **hauteur** ou d'**emprise au sol**

- permettre un **dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols** dans la **limite de 30%** pour des constructions satisfaisant à des **critères de performance énergétique élevée** ou alimentées à partir d'**équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération**

Conditions:

- applicable dans les **zones urbaines ou à urbaniser**
- **dépassement limité à 20%**: ► en secteur sauvegardé, ► dans une ZPPAUP, ► dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit Monument Historique, ► dans un site classé ou inscrit, ► dans le cœur d'un parc national, ► aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit MH, ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou inscrit MH, ou sur un immeuble protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Mise en œuvre:

- dépassement **modulable** sur tout ou partie du territoire concerné
- la **délibération**, dans le cas où elle prévoit une modulation du dépassement, ne peut être modifiée avant l'expiration d'un délai de 2 ans
- **l'application combinée** de cette disposition et de celle décrite au paragraphe précédent (majoration du volume constructible pour des programmes avec logements locatifs sociaux) ne peut conduire à un dépassement de plus de 50% de la densité autorisée par le COS ou du volume autorisé par le gabarit.

4-2- Les étapes de la procédure

- **Délibération** du conseil municipal pour préciser les **modalités de la mise à disposition du dossier auprès du public**
- Elaborer un dossier qui ► **présente le projet** de modification simplifiée du PLU et ► **expose ses motifs**; prévoir la réalisation d'une évaluation environnementale systématique le cas échéant
- **Notifier le dossier** aux différentes personnes publiques (les mêmes que pour la procédure de révision); [*conseil pratique: afin que les avis des personnes publiques soient transmis dans les délais, mentionner dans le courrier de notification les dates prévisionnelles de la mise à disposition du public*]
- **Porter à la connaissance du public** les modalités de mise à disposition du dossier **au moins 8 jours avant** le début de cette mise à disposition

- Mettre ce dossier à disposition du public en mairie pendant un mois, accompagné d'un cahier pour recueillir les observations ; joindre les avis émis par les personnes publiques
- **Délibération motivée** du conseil municipal qui ► **tire le bilan de la mise à disposition du public** et ► **adopte le projet de PLU** (éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques et des observations du public)

Mesures de publicité pour la délibération approuvant la modification simplifiée du PLU

Idem procédure de révision

Effets de la délibération approuvant la modification simplifiée du PLU

Idem procédure de révision

Transmission des dossiers

Idem procédure de révision

5- La mise à jour

Article R.123-22 du Code de l'Urbanisme

5-1- Dans quels cas l'utiliser ?

Chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes du POS ou du PLU (*annexes listées dans les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme*).

5-2- Les étapes de la procédure

Arrêté du maire qui constate qu'il a été procédé à la mise à jour du plan

Mesures de publicité pour l'arrêté

Affichage pendant un mois en mairie

Transmission des dossiers

Transmettre l'arrêté et le dossier à la Préfecture (un exemplaire) et à la Direction Départementale des Territoires (3 exemplaires).

6- La mise en compatibilité avec déclaration de projet, d'initiative communale

► Applicable pour les POS et les PLU

Article L.123-14

Article L.300-6
du Code
de l'Urbanisme

6-1- Dans quels cas l'utiliser ?

Lorsqu'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'intérêt général, n'est pas compatible avec le Plan Local d'Urbanisme.

6-2- Les étapes de la procédure

Article L.123-14-2
du Code
de l'Urbanisme

Article R.123-23-2
du Code
de l'Urbanisme

- Elaborer ► un **dossier** qui présente le projet de travaux, de construction ou l'opération d'aménagement et justifie son **caractère d'intérêt général**, et ► un **dossier** qui présente la **mise en compatibilité du POS ou du PLU**
- Sauf évaluation environnementale systématique, **saisir l'Autorité Environnementale** (préfecture du département + copie DREAL) qui examine au cas par cas si la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale [*délai de 2 mois pour la réponse; l'absence de réponse vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale*]
- Convoquer en mairie les différentes personnes publiques (les mêmes que pour la procédure de révision, sauf certaines, voir * p. 5) pour une **réunion d'examen conjoint** du dossier de mise en compatibilité [*conseil pratique: joindre le dossier à la convocation*]
- Dans la Loire, pour toute régression des surfaces agricoles, saisir la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles) en cas de réduction de zones agricoles ou naturelles, **au moins 2 mois** avant l'enquête publique
- Enquête publique pendant 30 jours** qui porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du POS ou du PLU ; joindre le **procès-verbal de la réunion d'examen conjoint** et, le cas échéant, l'avis de la CDCEA au dossier d'enquête publique
- Délibération** du conseil municipal pour **adopter la déclaration de projet et approuver la mise en compatibilité du POS ou du PLU** (éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur)

Organisation de l'enquête publique : idem procédure de révision

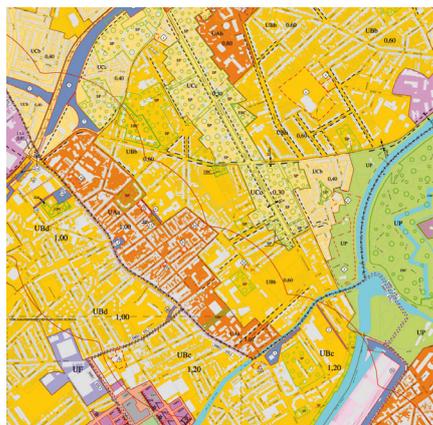
Mesures de publicité pour la délibération finale : idem procédure de révision

Effets de la délibération finale : idem procédure de révision

Transmission des dossiers : idem procédure de révision

Tableau récapitulatif des procédures

	Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée	Mise en compatibilité avec déclaration de projet, d'initiative communale
Champ d'application ?	POS et PLU	PLU	POS et PLU	PLU	POS et PLU
Dans quels cas l'utiliser ?	Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	<p>Condition : ne pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire un espace boisé classé - ou réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière - ou 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 	<p>Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD - ne pas réduire un espace boisé classé - ne pas réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière - ne pas 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 ne pas induire de graves risques de nuisance <p>- modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement</p> <p>- majorer de plus de 20% les possibilités de construction</p> <p>- diminuer les possibilités de construction</p> <p>- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser</p>	<p>Liste non exhaustive :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rectifier une erreur matérielle (objet unique de la procédure) - majorer dans la limite de 20% les possibilités de construction - permettre une majoration du volume constructible (dans la limite de 50%) pour des programmes comportant des logements locatifs sociaux - permettre un dépassement des règles de gabarit et de densité (dans la limite de 30%) pour des constructions avec performance énergétique élevée ou production d'énergie renouvelable ou de récupération 	<p>Projet public ou privé de travaux, de construction, ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général et qui n'est pas compatible avec le PLU</p>
Concertation ? (L.300-2 du code de l'urbanisme)	Oui	Oui	Non	Non	Non
Enquête publique ? Mise à disposition du public ?		Enquête publique		Dossier mis à disposition du public en mairie	Enquête publique



© Ville de Lille

Les articles du Code de l'Urbanisme cités sont accessibles sur le site www.legifrance.gouv.fr.

NB:

Sauf cas très particuliers, la "mise en compatibilité d'un POS ou PLU avec le Scot" n'est pas une procédure "de plus". La mise en compatibilité du POS ou PLU avec le Scot se réalise au moyen de l'une des procédures présentées ici.

A retenir

La révision du PLU s'impose dès lors qu'il s'agit de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La révision allégée permet de réduire ponctuellement les zones protégées, à condition toutefois de ne pas remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La modification ne doit pas conduire à réduire les zones agricoles ou naturelles, ni à changer les orientations du PADD ; elle est réservée à des évolutions du POS ou du PLU prédéfinies par le Code de l'Urbanisme.

La modification simplifiée est désormais la procédure la plus courante pour adapter un PLU, sous réserve du champ d'application de la modification. Le dossier est mis à disposition du public (pas d'enquête publique).

La mise en compatibilité du POS ou PLU avec déclaration de projet d'initiative communale : lorsqu'un projet important doit être réalisé et qu'il ne respecte pas le POS ou le PLU en vigueur, la commune peut affirmer l'intérêt général de ce projet ; cette "déclaration" entraînera de fait l'adaptation des règles du POS ou du PLU, après enquête publique.

La mise à jour ne porte que sur les "annexes" du POS ou du PLU (qui sont jointes au POS ou PLU pour information).

La procédure intégrée pour le logement vient d'être créée par ordonnance du 3 octobre 2013. Elle permettra, pour les projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines, d'une part, de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et, d'autre part, d'adapter des normes supérieures.

Les mêmes procédures sont applicables pour un PLU intercommunal.



46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours