

Sommaire

La mise à jour du PLU	1
Les procédures de modification	2
La modification simplifiée	
La modification	
Les procédures de révision	6
La révision allégée	
La révision	
Les procédures de mise en compatibilité	7
Mise en compatibilité avec les normes supérieures	
DUP emportant mise en compatibilité	
DP emportant mise en compatibilité	
Le PLU intercommunal	8
Quelle procédure choisir ?	9



Cette fiche recense les procédures d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi). Ces procédures ont été principalement remaniées par l'ordonnance du 5 janvier 2012¹ prise en application de la loi Grenelle II.² La loi ALUR³ est venue quant à elle apporter des modifications à certaines dispositions applicables aux procédures d'évolutions des PLU(i) et a acté le transfert des compétences communales en matière de document d'urbanisme et de planification aux intercommunalités.

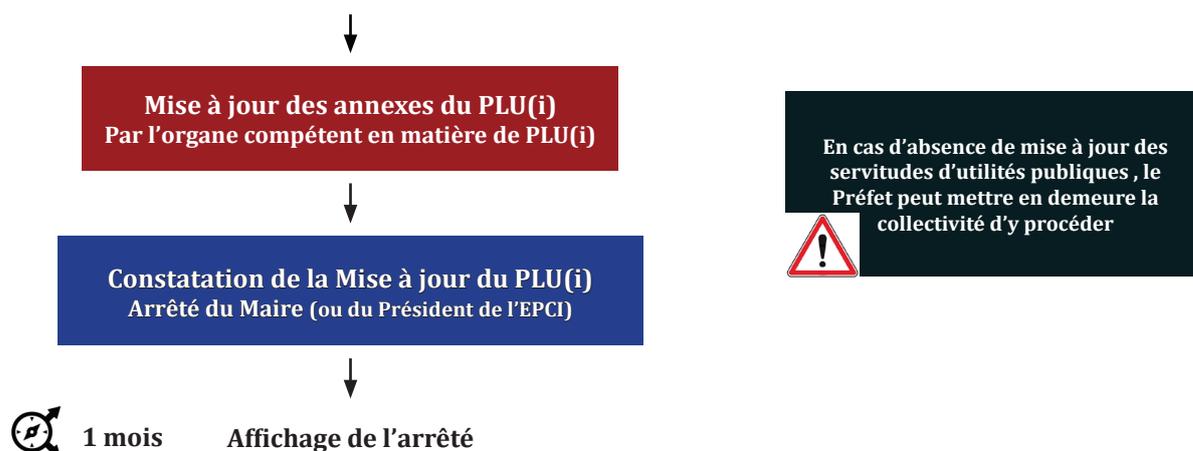
LA MISE À JOUR DU PLU - ARTICLES L.126-1 / R.123-13 ET -14 DU CODE DE L'URBANISME

La procédure de mise à jour du PLU⁴ doit être utilisée pour modifier le contenu des **annexes** recensées aux articles R.123-13 (secteurs sauvegardés, ZAC, zone de préemption...) et R.123-14 du Code de l'Urbanisme (plan d'exposition au bruit, schémas des réseaux d'eau, d'assainissement, d'élimination des déchets...).

Cette mise à jour doit être effectuée chaque fois qu'il est nécessaire et constatée par un **arrêté** du **Maire** (ou du Président de l'EPCI, si ce dernier est doté de la compétence PLU). L'arrêté doit ensuite être affiché durant 1 mois en mairie (ou au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées).

A défaut de mise à jour des servitudes d'utilités publiques par la collectivité concernée dans les 3 mois suivant la mise en demeure du Préfet, ce dernier peut y procéder d'office par arrêté⁵. La responsabilité conjointe de l'Etat et de la collectivité pourra être engagée en cas de non-annexion d'une servitude d'utilité publique dans le délai de 1 an.

Mise à jour nécessaire



1 Ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
 2 Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
 3 LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
 4 Article R.123-22 du Code de l'urbanisme
 5 Article L.126-1-al.2 du Code de l'urbanisme

1 LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE environ 5-6 mois - en fonction des études nécessaires

La procédure de modification simplifiée permet de modifier les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, le **Programme d'Orientations et d'Actions* (POA)** ou le **règlement** du PLU **sous réserve de ne pas changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Elle ne peut être utilisée que dans les cas suivants :

- la rectification d'une erreur matérielle - *article L123-13-3-1 du Code de l'urbanisme*
- l'augmentation, dans la limite de 20 %, des possibilités de constructions de bâtiments à usage d'habitation dans une zone urbaine, en prenant en compte l'ensemble des règles du plan - *articles L123-1-11-al.2 et L123-13-2-al.1 du Code de l'urbanisme*
- l'augmentation, jusqu'à 50%, des règles de densité en faveur des logements sociaux - *articles L127-1 et L123-13-2-al.1 du Code de l'urbanisme*
- l'augmentation, jusqu'à 30%, des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique - *articles L128-1 et -2 et L123-13-2-al.1 du Code de l'urbanisme*
- autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de modification de droit commun → 2 - *article L123-13-3-1 du Code de l'urbanisme*

- Mise à disposition du public
- Concertation facultative
- Notification aux PPA

L'initiative de l'engagement de la procédure de modification simplifiée¹ est dévolue au **Maire** (ou au Président de l'EPCI s'il est doté de la compétence PLU). Une délibération de l'organe délibérant n'étant pas requise, un arrêté pourrait suffire. La mise en place d'une concertation est facultative.

Le Maire (ou le Président de l'EPCI) **établit et notifie le projet de modification simplifiée²**, avant la mise à disposition, au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA)** mentionnées à l'article L. 121-4-I et -III du Code de l'urbanisme (ainsi qu'aux communes couvertes ou concernées par le projet de modification). Les modalités de la **mise à disposition**, permettant au public de formuler ses observations, doivent être précisées par le Conseil Municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI) et portées à la connaissance du public, au moyen d'un avis, publié dans un journal diffusé dans le département et affiché dans la (ou les) collectivité(s) au minimum 8 jours avant le début de la mise à disposition, puis durant toute la durée de la mise à disposition³. La collectivité met à la disposition du public, pendant un mois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les éventuels avis des PPA et un registre (un simple cahier suffit) à la Mairie (ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes concernées). Les observations du public sont enregistrées et conservées. A l'issue de la mise à disposition, le Maire (ou le Président de l'EPCI) présente le bilan de la mise à disposition au Conseil Municipal (ou à l'organe délibérant de l'EPCI) qui en délibère. Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public puis est adopté par délibération motivée dans tous les cas. Le PLU ainsi modifié devient exécutoire à compter de la publication⁴ et de la transmission au Préfet de la délibération approuvant la modification simplifiée du PLU.

** Liste des Personnes Publiques Associées

Article L121-4-I et -III du Code de l'urbanisme

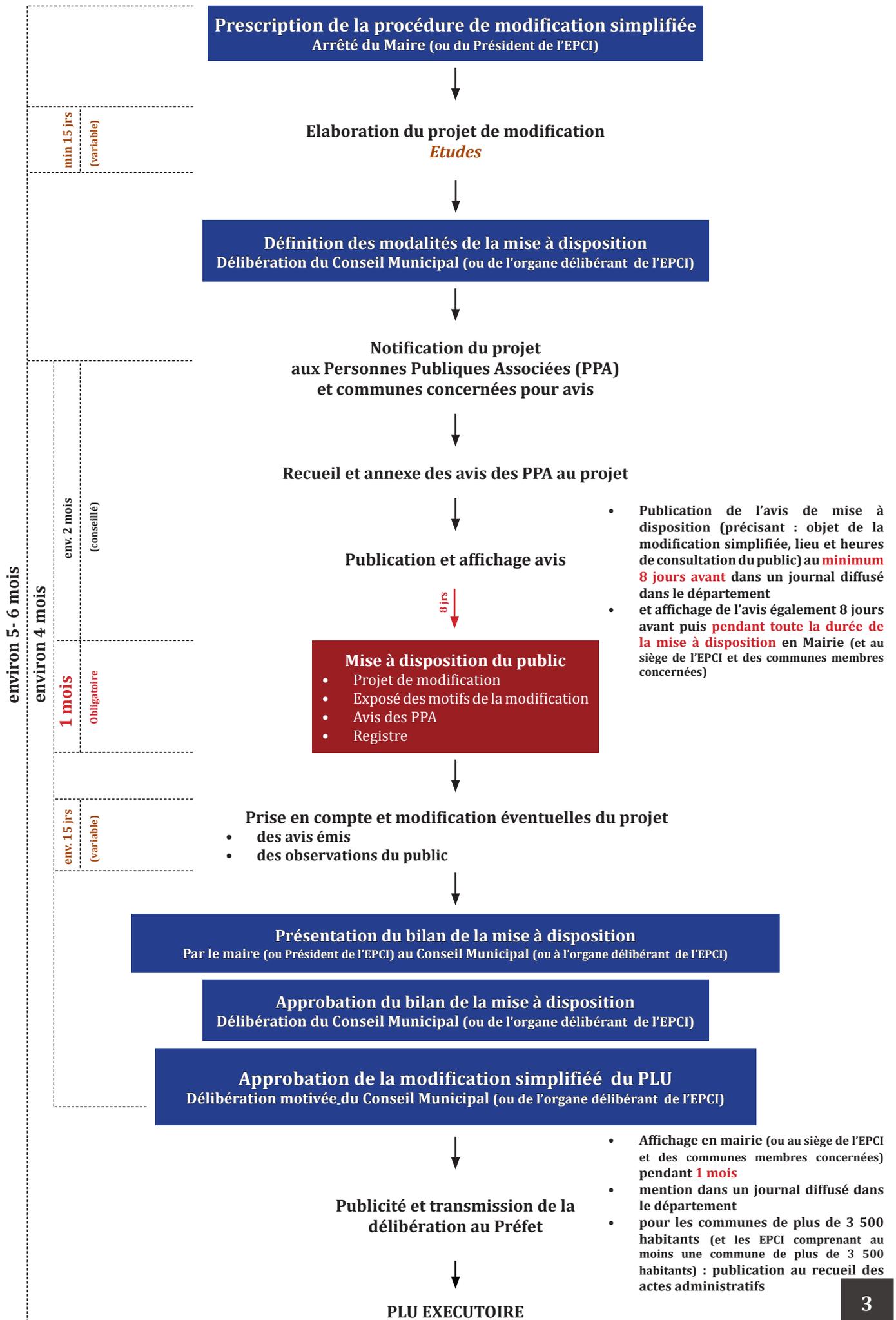
- L'Etat
- Les Régions,
- Les Départements,
- Les autorités compétentes en matière d'OTU prévues à l'article L1231-1 du code des transports,
- Les EPCI compétents en matière de PLH
- Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- Les chambres de commerces et d'industrie territoriales, les chambres des métiers, les chambres d'agriculture,
- Les syndicats d'agglomération nouvelle,
- L'établissement public en charge du SCoT si le territoire est inclus dans le périmètre du schéma ou les établissements publics chargés du SCoT limitrophes si le territoire n'est pas couvert par un SCoT.

1 *Article L.123-13-1-al.2 du Code de l'Urbanisme*

2 *Articles L.123-13-1-al.2 et L.123-18 du Code de l'urbanisme*

3 *Article R.123-20-2 du Code de l'urbanisme*

4 *Article R. 123-25 du Code de l'urbanisme*





Procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU(i), la procédure de modification permet de modifier les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, le **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)*** ou le **règlement** du PLU **sous réserve de ne pas changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Elle est utilisée¹ pour :

- toute augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de révision → ④ (par exemple : l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de moins de 9 ans ou sous maîtrise publique significative)

- Enquête publique
- Concertation facultative
- Notification aux PPA

L'**initiative de l'engagement de la procédure de modification**² est dévolue au **Maire** (ou au Président de l'EPCI si l'Etablissement est doté de la compétence PLU)³. Une délibération de l'organe délibérant n'est pas requise sauf, depuis la loi ALUR⁴, si la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. Il s'agira alors de justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones⁵.

Le Maire (ou le Président de l'EPCI) **établit le projet de modification et le notifie**⁶, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées** (PPA) mentionnées à l'article L. 121-4-I et -III du Code de l'urbanisme (ainsi qu'aux communes couvertes ou concernées par le projet de modification). Le Préfet, au travers du porter à connaissance, communique ensuite à la collectivité qui souhaite modifier son PLU toute disposition législative ou réglementaire applicable au territoire concerné⁷.

Le Maire (ou le Président de l'EPCI) saisit le Président du Tribunal Administratif, lequel désigne dans les 15 jours un **commissaire enquêteur** et un suppléant⁸. Le projet de modification est soumis à **enquête publique** par arrêté du Maire (ou du Président de l'EPCI) et après association du Commissaire enquêteur à la détermination des modalités d'enquête⁹. Les avis émis par les PPA doivent être joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du **rapport du commissaire**. Le projet éventuellement modifié doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI).

Si le PLU porte sur un territoire couvert par un SCoT, il est exécutoire dès sa publication et sa transmission au Préfet. Par contre, si le PLU ne porte pas sur un territoire couvert par un SCoT ou comporte des dispositions tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH), il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet qui exerce alors un contrôle de légalité approfondi¹⁰.

*Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Article L.123-1-I du Code de l'urbanisme

Créé par la loi ALUR, le POA constitue une nouvelle pièce à intégrer au **PLUi** lorsque celui-ci tient lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH) et/ou de Plan de Déplacements Urbains (PDU). Il comprend « toute mesure ou élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme ». Ce programme n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme ce qui permet de limiter le risque de contentieux tout en précisant les actions à mettre en œuvre.

1 Articles L.123-13-2-al.1er et -1-al.1er du Code de l'urbanisme

2 Article L.123-13-1-al.2 du Code de l'urbanisme

3 Article L.123-6-al.2 du Code de l'urbanisme

4 LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

5 Article L.123-13-1-al.3 du Code de l'urbanisme

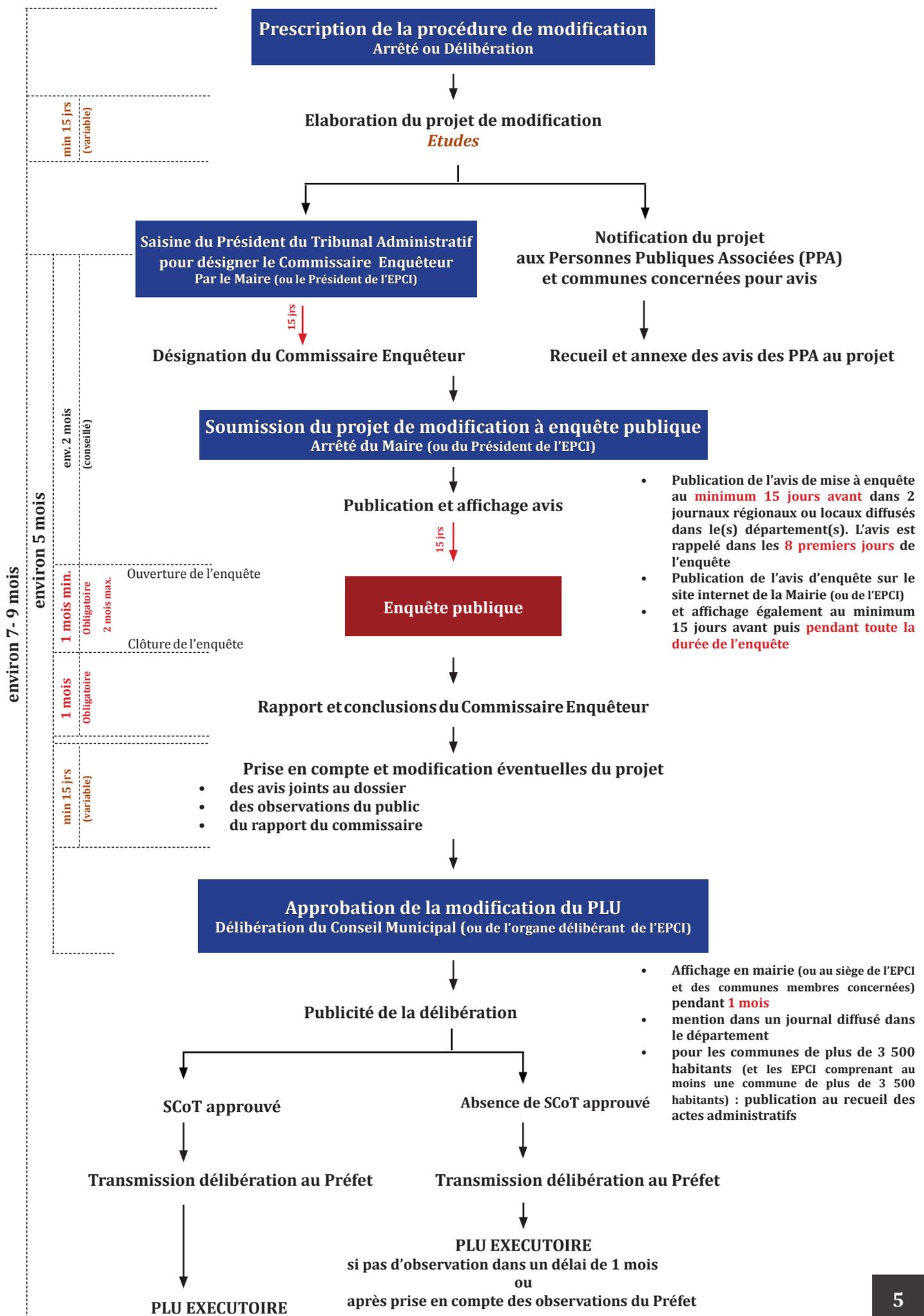
6 Articles L.123-13-1-al.2 et L.123-18-al.2 du Code de l'urbanisme

7 Article R.121-1 du Code de l'urbanisme

8 Article R.123-5 du Code de l'environnement

9 Article R.123-9 du Code de l'environnement

10 Article L.123-12 du Code de l'urbanisme



3 LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE environ 7 - 12 mois - en fonction notamment des études nécessaires

L'ordonnance du 5 janvier 2012 a supprimé la procédure de révision simplifiée dont la similitude avec la déclaration de projet engendrait des confusions. Il est néanmoins possible de recourir à une procédure de révision accélérée ou allégée. Pour ce faire, le projet d'évolution du PLU, **sans qu'il soit porté aux orientations définies par le PADD**¹:

- doit avoir pour objet de réduire EBC (Espace Boisé Classé), une zone A (Agricole) ou une zone N (Naturelle et Forestière), une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ou être de nature à induire de graves risques de nuisance

- Enquête publique
- Concertation obligatoire
- Examen conjoint des PPA

La révision allégée est prescrite par délibération du Conseil Municipal (de l'organe délibérant de l'EPCI) qui délibère sur les objectifs et les modalités de la **concertation** devant être mise en oeuvre tout au long de la procédure². Un **examen conjoint (réunion) sur le projet arrêté** est organisé avant l'ouverture de l'**enquête publique** entre l'Etat, la commune (ou l'EPCI compétent), les personnes publiques associées et les maires des communes couvertes par le projet de PLU ou concernées par la révision. La révision allégée est approuvée par délibération du Conseil Municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI).

4 LA PROCÉDURE DE RÉVISION environ 24 - 48 mois - en fonction notamment des études nécessaires

Elle permet de modifier intégralement le contenu du PLU(i), en **modifiant les orientations définies par le PADD**. La révision doit être utilisée si la commune envisage³ :

- de changer des orientations du PADD
- de réduire un EBC, une zone A ou une zone N
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de faire évoluer le PLU(i) de nature à induire de graves risques de nuisance
- à compter du 1er juillet 2015, d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU (le plus souvent nommée «2AU») qui, dans les 9 ans de 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 compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

- Enquête publique
- Concertation obligatoire
- Consultation des PPA

La révision est prescrite par délibération du Conseil Municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI) et se déroule selon le **même schéma que la procédure d'élaboration du PLU(i)** définie dans le Code de l'urbanisme⁴. La collectivité doit organiser une **concertation** tout au long de la procédure. Un **débat sur les orientations générales du PADD** peut avoir lieu lors de la mise en révision du PLU(i)⁵ (et doit être organisé au

sein des Conseils Municipaux des communes couvertes par le projet de PLU(i) ou concernées par le projet de révision⁶). Le **projet de révision arrêté** est transmis pour **avis**⁷ aux PPA qui ont 3 mois pour répondre, leur silence passé ce délai vaut avis favorable. Les avis sont ensuite joints à l'**enquête publique**. La révision est approuvée par délibération du Conseil Municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI).

Des procédures de révisions allégées, de modifications, de modifications simplifiées et/ou de mises en compatibilité peuvent être mises en oeuvre alors que se déroule une procédure de révision générale du PLU(i)¹.

1 Article L.123-13-II du Code de l'urbanisme

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

3 Article L.123-13-I du Code de l'urbanisme

4 Articles L.123-6 à L.123-12 du Code de l'urbanisme

5 Article L.123-9-al.1er du Code de l'urbanisme

6 Article L.123-18-al.1er du Code de l'urbanisme

7 Article L.123-9-al.2 du Code de l'urbanisme

1 Article L123-13-III du Code de l'urbanisme

- Enquête publique
- Concertation facultative
- Examen conjoint des PPA

La procédure de mise en compatibilité permet d'adapter le PLU(i) pour prendre en compte la création ou l'évolution de documents d'urbanisme de rang supérieur ou de projets publics ou privés de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général¹.

5 MISE EN COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPERIEURES

Cette procédure permet de rendre un PLU(i) compatible avec les normes supérieures (Directive Territoriale d'Aménagement - DTA, Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT, Plan Local de l'Habitat - PLH...). Par exemple, le PLU(i) doit être rendu compatible avec le SCoT dans un délai de 1 an à compter de l'approbation du SCoT ou de 3 ans si une révision du PLU(i) doit être mise en oeuvre².

A défaut de mise en compatibilité du PLU(i) dans les délais impartis, le Préfet informe l'EPCI ou la commune des modifications qu'il estime nécessaire de faire³. La collectivité a 1 mois pour lui apporter une réponse et le cas échéant engager la **procédure de modification ou de révision de son PLU(i)**. Le Préfet engage et approuve de lui-même la mise en compatibilité en cas de défaut d'accord ou d'absence de délibération de la collectivité approuvant la mise en compatibilité dans les 6 mois suivant la notification du Préfet.

6 DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ

Un projet public de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique et nécessitant la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation, incompatible avec les dispositions du PLU(i), peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

La procédure de DUP emportant mise en compatibilité est menée par le Préfet à l'initiative de la collectivité avec **examen conjoint** puis **enquête publique conjointe**⁴. La mise en compatibilité du PLU(i) est approuvée par la déclaration d'utilité publique.

Les modifications ou révisions d'un PLU(i) concernées par une procédure de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** en cours ne peuvent pas être engagées entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la DUP¹.

¹ Article L123-14-2-II-2° du Code de l'urbanisme

7 DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ

Depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 et le décret du 29 février 2012, il n'est plus possible, pour les EPCI ou les communes disposant d'un PLU(i), de modifier le contenu de leur document d'urbanisme par la procédure de révision simplifiée pour intégrer un projet d'intérêt général. Cette procédure est désormais remplacée par la procédure de mise en compatibilité associée à une déclaration de projet. Cette dernière peut concerner des actions, opérations ou programmes de constructions privés ou publics présentant un caractère d'intérêt général, incompatibles avec les dispositions du PLU(i) et ne nécessitant pas la mise en place d'une procédure d'expropriation.

La procédure diffère en fonction de l'entité qui décide de mettre en oeuvre la déclaration de projet (l'EPCI ou la commune compétente en matière de PLU⁵, un EPCI ou une commune autre que l'EPCI ou la commune compétente en matière de PLU⁶, l'Etat ou un Etablissement public de l'Etat⁷). Dans tous les cas, elle doit être soumise à **examen conjoint** puis **enquête publique conjointe** organisée dans les formes prévues par le Code de l'environnement⁸. Cependant, lorsque la déclaration de projet émane d'une autre collectivité que celle compétente en matière de PLU(i), elle ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PADD du SCoT, ou à défaut de SCoT, du PLU(i)⁹.

¹ Article L.123-14-al.1er du Code de l'urbanisme

² Article L.111-1-1-IV du Code de l'urbanisme

³ Article L.123-14-1-al.7 du Code de l'urbanisme

⁴ Article L123-14-2 du Code de l'urbanisme

⁵ Article R.123-23-1 du Code de l'urbanisme

⁶ Article R.123-23-2 du Code de l'urbanisme

⁷ Article R.123-23-3 du Code de l'urbanisme

⁸ Articles L.123-1 et s. et R.123-1 à -33 du Code de l'environnement

⁹ Article L.300-6 du Code de l'urbanisme

La loi ALUR a opéré un transfert de la compétence «documents d'urbanisme et de planification» aux intercommunalités. L'extension de compétence concerne notamment les communautés de communes¹ et les communautés d'agglomération² pour les PLU (ou documents en tenant lieu) et les cartes communales. Pour ces documents, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent opter pour un transfert volontaire de compétence, par délibération entre le 26 mars 2014 et le 27 mars 2017, dans les conditions définies par la loi³. Dans le cas contraire, le transfert interviendra de fait le 27 mars 2017, sauf si ¼ des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose par délibération, entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

Transfert compétence PLU aux EPCI*Article 136 de la loi ALUR*

- **Transfert volontaire de compétence**
jusqu'au 26 mars 2017
- **Tranfert automatique de compétence**
le 27 mars 2017 (sauf opposition des communes)

Si le transfert n'est pas effectué au 27 mars 2017, deux cas de figure sont prévus⁴ :

- il prend effet automatiquement le 1^{er} jour de l'année suivant l'élection du président de l'EPCI, sauf opposition des communes dans les 3 mois précédant la date de transfert automatique (dans les mêmes conditions que précédemment);
- le conseil communautaire peut se prononcer à tout moment sur le sujet. En cas d'avis favorable, la compétence est transférée, sauf opposition des communes dans les 3 mois suivant la délibération (dans les mêmes conditions que précédemment).

Ce transfert de compétence implique la création d'un document d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire : PLU intercommunal ou équivalent ou carte communale intercommunale. La communauté de communes ou d'agglomération compétente engage alors une procédure d'élaboration ou de révision lorsqu'elle le décide et au plus tard, lorsqu'elle révisé un des PLU applicables dans son périmètre⁵.

Deux exceptions sont admises :

- si une commune membre a lancé une procédure d'élaboration/mise en compatibilité avec une déclaration de projet/modification/révision de son document d'urbanisme, avant le transfert de compétence, l'EPCI peut poursuivre la procédure avec l'accord de la commune⁶ ;
- en cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation d'un PLU communal approuvé avant le transfert de compétence à l'EPCI, celui-ci peut le modifier et l'approuver à l'échelle communale⁷.

Dès lors qu'un EPCI exerce la compétence «documents d'urbanisme», son organe délibérant tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme.⁸

La collaboration entre l'EPCI et ses communes membres est également renforcée. Ainsi, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI, le président de l'EPCI doit réunir une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. A l'issue de cette conférence, le Conseil Communautaire arrête les modalités de la collaboration⁹.

Après l'enquête publique du projet de PLUI arrêté, la conférence intercommunale des maires est de nouveau convoquée pour une présentation des avis et conclusions de l'enquête.

Enfin, les délibérations du Conseil Communautaire sont prises à l'issue d'un vote :

- à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés, pour l'arrêt du projet de PLUI¹⁰,
- à la majorité des suffrages exprimés pour son approbation¹¹.

Fiche rédigée en juin 2015 - Lise AMIGOU
et consultable sur notre site : www.epf01.fr - rubrique «Téléchargement»

1 Articles L.5214-16-1-1° et -23-2° du Code général des collectivités territoriales

2 Article L.5216-5-2° du Code général des collectivités territoriales

3 Article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales

4 Article 136-II-al.2 et 3 de la loi ALUR

5 Article L.123-1-II du Code de l'urbanisme

6 Article L.123-1-IIbis du Code de l'urbanisme

7 Article L.123-1-III-V du Code de l'urbanisme

8 Article L.5211-62 du Code général des collectivités territoriales

9 Article L.123-6-al.1er du Code de l'urbanisme

10 Article L.123-9-al.3 du Code de l'urbanisme

11 Article L.123-10-al.2 du Code de l'urbanisme

QUELLE PROCEDURE CHOISIR ?

