

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES DIFFÉRENTES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

	RÉVISIONS		MODIFICATIONS		MISES EN COMPATIBILITÉ			
	Révision générale	Révision « allégée »	Modification de droit commun	Modification simplifiée	Mise en compatibilité d'un PLU avec un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général			
					Mise en compatibilité avec une déclaration de projet	Mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement (PIL) ou d'une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIEE)	Mise en compatibilité avec une DUP	Mise en compatibilité d'un PLU avec un autre document
TEXTES APPLICABLES	Articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme ; articles L. 300-6 et L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme.							
CHAMP D'APPLICATION	<p>Le PLU fait l'objet d'une révision lorsque l'EPCI ou la commune envisage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de changer les orientations définies dans le PADD ; - Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; - Soit de 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 ; - Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 	<p>Le PLU peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » si la procédure n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations du PADD et qu'elle a uniquement pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; - Soit de 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 nuisances. 	<p>La procédure de modification est utilisée lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le (ou les) document(s) suivant(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement ; - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; - Le programme d'orientations et d'actions. <p>La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU), - Soit de diminuer ces possibilités de construire ; - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. - Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux. 	<p>La procédure de modification simplifiée peut être utilisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ; - Pour rectifier des erreurs matérielles ; - Pour la mise en place des secteurs de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, et qui ont pour objet : <ul style="list-style-type: none"> · De permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ; · De faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux ; · De favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ; · De faciliter la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires. 	<p>Procédure particulière de mise en compatibilité d'un PLU avec une déclaration de projet dans les deux cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>En application de l'article L.126-1 du Code de l'environnement</u> : les maîtres d'ouvrage de projets publics de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages faisant l'objet d'une enquête publique au titre du Code de l'environnement, doivent se prononcer sur l'intérêt général de l'opération projetée par une déclaration de projet. - <u>En application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme</u> : l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. <p>Cette procédure permet d'apporter tous les changements nécessaires au PLU. Par exception, si la déclaration de projet est adoptée par l'État ou l'un de ses établissements publics, une région ou un département, elle ne peut pas avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.</p>	<p>La PIL permet de mettre en compatibilité un PLU avec une opération d'aménagement ou un projet de construction lorsque les conditions suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet doit comporter principalement des logements ; - Il doit concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines ; - Il doit présenter un caractère d'intérêt général ; - Il doit être situé au sein d'une unité urbaine. <p>La PIEE permet de mettre en compatibilité un PLU avec un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable.</p> <p>Cette procédure permet d'apporter tous les changements nécessaires au PLU (possibilité de remise en cause du PADD).</p>	<p>Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique et nécessitant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation se révèle incompatible avec les dispositions du document d'urbanisme, il peut être recouru à une procédure particulière de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la DUP.</p> <p>Cette procédure permet d'apporter tous les changements nécessaires au PLU (possibilité de remise en cause du PADD).</p>	<p>Cette procédure s'applique quand un PLU doit être rendu compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec une DTADD ; - avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ; - afin de permettre la réalisation d'un nouveau PIG ; - à l'issue d'un délai de 3 ans, avec les orientations : <ul style="list-style-type: none"> · d'un schéma de cohérence territoriale, · d'un schéma de secteur ; · d'un schéma de mise en valeur de la mer ; · d'une charte de parc naturel régional ou de parc national ; · d'un plan de déplacements urbains ; · d'un programme local de l'habitat. - à l'issue d'un délai d'un an, pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH.

	RÉVISIONS		MODIFICATIONS		MISES EN COMPATIBILITÉ			Mise en compatibilité d'un PLU avec un autre document		
	Révision générale	Révision « allégée »	Modification de droit commun	Modification simplifiée	Mise en compatibilité d'un PLU avec un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général					
					Mise en compatibilité avec une déclaration de projet	Mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement (PIL) ou d'une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIEE)	Mise en compatibilité avec une DUP			
ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE	Prescription de la révision du PLU par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal.		Procédure engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire ¹ . Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.		Procédure engagée par un EPCI ou une commune	Procédure engagée par l'État ou ses établissements publics	Procédure engagée par une personne autre que l'État, un EPCI ou une commune	Procédure initiée par le préfet.	Le préfet sollicite l'EPCI ou la commune pour qu'il mette en compatibilité le PLU en engageant, selon la nature des mutations envisagées, soit une procédure de révision, soit une procédure de modification. À défaut d'accord de la collectivité dans un délai d'un mois, le préfet engage une procédure particulière de mise en compatibilité.	
CONCERTATION	Concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme.		Concertation obligatoire au titre du Code de l'environnement si le document est soumis à évaluation environnementale.					Concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme.		
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	Evaluation environnementale obligatoire dans les cas suivants : - PLU intercommunal comprenant les dispositions d'un SCOT ; - PLU intercommunal tenant lieu de plan de déplacements urbains ; - PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2 000 ; - PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale ; - PLU situé en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une unité touristique nouvelle. Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas.		Evaluation environnementale obligatoire si : - La modification permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; - Le PLU est situé en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une UTN soumise à autorisation. Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas.		Dans le cadre d'une PIL ou d'une PIEE, évaluation environnementale obligatoire dans tous les cas. Dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet, une évaluation environnementale est obligatoire dès lors que la procédure répond aux deux conditions cumulatives suivantes tenant d'une part à la nature du PLU et d'autre part aux évolutions du PLU envisagées : - En fonction de la nature du PLU : · PLU intercommunal comprenant les dispositions d'un SCOT ou tenant lieu de plan de déplacements urbains ; · PLU comprenant en tout ou partie un site Natura 2000 ou permettant la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; · PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale. - En fonction des évolutions du PLU envisagées : · Changement des orientations définies par le PADD ; · Réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou 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 ; · Évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas.			Evaluation environnementale obligatoire si la procédure d'évolution permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas.		Evaluation environnementale obligatoire si la procédure d'évolution permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Dans les autres situations, évaluation environnementale après examen au cas par cas.
ROLE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	Association des PPA tout au long de la procédure de révision du PLU.	Réunion conjointe des PPA.	Notification du projet aux PPA.		Examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLU par les PPA.					

¹ Nous attirons votre attention sur un arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon en date du 22 mai 2012 (req. n° 11LY00778) qui précise que nonobstant toute disposition expresse allant dans ce sens, l'engagement d'une procédure de modification d'un document d'urbanisme ne figure pas au nombre des attributions du maire exercées au nom de la commune énumérées au code général des collectivités territoriales et qu'il appartient dès lors au conseil municipal, investi d'une compétence générale, de prescrire la modification d'un PLU.

RÉVISIONS		MODIFICATIONS		MISES EN COMPATIBILITÉ				
Révision générale	Révision « allégée »	Modification de droit commun	Modification simplifiée	Mise en compatibilité d'un PLU avec un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général			Mise en compatibilité d'un PLU avec un autre document	
				Mise en compatibilité avec une déclaration de projet	Mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement (PIL) ou d'une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIEE)	Mise en compatibilité avec une DUP		
ENQUETE PUBLIQUE	Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I ^{er} du Code de l'environnement.	Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I ^{er} du Code de l'environnement. Si la modification d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.	Procédure spécifique de mise à disposition du public pendant un délai d'un mois dans des conditions leur permettant de formuler ses observations. Ces conditions sont précisées par l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal et portés à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition. Si la modification simplifiée d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la procédure de mise à disposition peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.	Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I ^{er} du Code de l'environnement. L'enquête est organisée : - Par le préfet : · Lorsqu'une DUP est requise ; · Lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne autre que celle compétente en matière de PLU ; · Lorsque le préfet engage une mise en compatibilité d'un PLU avec un autre document. - Par le président de l'EPCI ou par le maire dans les autres cas. Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un PLU intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur ce territoire. Lorsqu'une DUP est requise, le PLU ne peut pas faire l'objet de modifications ou de révisions portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la DUP.				
APPROBATION	Approbation de la révision par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal.	Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal.	Approbation de la modification simplifiée par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le conseil municipal, après présentation du bilan de la mise à disposition par le président de l'EPCI ou le maire.	Déclaration de projet prise par un EPCI ou une commune L'organe délibérant ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité du PLU.	Déclaration de projet prise par l'État ou ses établissements publics - L'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal émet un avis sur le projet de mise en compatibilité (avis réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de 2 mois). - Le projet de mise en compatibilité du PLU est approuvé par arrêté préfectoral.	Déclaration de projet prise par une personne autre que l'État, un EPCI ou une commune - Le dossier de mise en compatibilité est soumis à l'organe délibérant de l'EPCI ou au conseil municipal qui dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité. - À défaut, le préfet approuve la mise en compatibilité	PIL PIEE La procédure de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral : - Lorsque la procédure est engagée par l'Etat ; - Lorsque la procédure est engagée par une personne publique autre que l'EPCI ou la commune et que la décision n'est pas intervenue dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur.	- L'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal émet un avis sur projet de mise en compatibilité (avis réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de 2 mois). - Le projet de mise en compatibilité du PLU est approuvé par la DUP. Si le projet a été porté par le préfet dans le cadre d'une procédure particulière de mise en compatibilité : - L'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal émet un avis sur projet de mise en compatibilité (avis réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de 2 mois). - Le projet de mise en compatibilité du PLU est approuvé par arrêté préfectoral.