

Comment faire évoluer un PLU ?

Articles L. 153-31 à L. 153-60, R. 153-11 à 18 et R.153-20 à 22 du Code de l'Urbanisme (C.urb)

Objectifs

- Soit d'instituer de nouveaux outils réglementaires permettant de maîtriser l'aménagement ou de l'orienter ;
- Soit de supprimer ou d'amender des outils réglementaires existants qui sont devenus obsolètes ou inappropriés ;
- Soit d'effectuer sa mise en compatibilité avec un document de planification supérieur ou une opération d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- Soit de tirer les conséquences de l'analyse des résultats du plan tous les 3, 6 ou 9 ans selon les cas.

▷ QUI ?

Qui ? L'EPCI compétent en matière de PLU ou la commune.

▷ QUELLE PROCÉDURE ?

1. Révision du PLU (art. L.153-31 à 33 et R.153-11 c.urb.) en cas :

- Soit de changement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Soit de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle et forestière ;
- Soit de 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 ;
- Soit d'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.

2. Révision « allégée » du PLU (art. L. 153-34 et 35 et R.153-12 c.urb.) :

Il s'agit d'une forme de révision qui obéit à une procédure « simplifiée ». Cette procédure peut être utilisée dans les cas de révision cités ci-dessus mais uniquement lorsque les orientations du PADD demeurent inchangées. Plusieurs révisions « allégées » peuvent être menées conjointement.

3. Modification (art. L.153-36 à 48 c.urb.) :

En cas de changement du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou du programme d'orientations et d'actions (POA) (sous réserve que le changement opéré n'entre pas dans le champ d'application de la révision). 2 types de modification :

> Modification de droit commun (art. L.153-41 à 44 c.urb.) en cas :

- Soit de majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- Soit de diminution des possibilités de construire ;
- Soit de réduction de la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- Soit, concernant les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat, pour prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements (obligation des art. L.302-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation).

> Modification simplifiée (art. L.153-45 à 48 c.urb.) : lorsque le changement envisagé n'entre pas dans le champ d'application des procédures de révision et de modification ainsi qu'en cas :

- Soit de rectification d'une erreur matérielle ;
- Soit de majoration des droits à construire prévus à l'art. L.151-28 c.urb. :
 - Possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20 % max), pour les logements sociaux (50 % max) et pour les logements intermédiaires (30 % max).
 - Possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30 % max).

Comment faire évoluer un PLU ?

Quelle procédure (suite)

- Soit de suppression du dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

4. Mise en compatibilité : 2 types :

> **Mise en compatibilité ou prise en compte d'un document supérieur** (art. L.153-49 à 53 et R.153-13 c.urb.) : Quand le PLU doit être rendu compatible avec un document supérieur (ex : SCOT, plans de déplacements urbain, programmes locaux de l'habitat...).

> **Mise en compatibilité avec opération d'utilité publique ou d'intérêt général** (art. L.153-54 à 59 et R.153-13 à 17 c.urb.) : Quand une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée (art. L.300-6-1 c.urb.) ou d'une déclaration de projet n'est pas compatible avec le PLU.

5. Mise à jour (art. L.153-60 et R.153-18 c.urb.) :

En cas de modification du contenu des annexes prévues aux articles R. 151-51 et R. 151-52 c.urb. (ex. : les servitudes d'utilité publique, les documents graphiques représentant le périmètre des ZAC, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, etc.).

▷ COMMENT ?

1. Révision : même procédure que pour l'élaboration du PLU (art. L. 153-11 à 26 c.urb).

Durée moyenne : 12 à 24 mois minimum.

2. Révision « allégée » :

Le projet arrêté, avant enquête, fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI ou de la commune et des personnes publiques associées (et non pas d'une consultation des personnes publiques associées comme dans une procédure de révision normale).

Durée moyenne : 7 à 12 mois minimum.

3. Modification

> **Modification de droit commun :**

- Le Président de l'EPCI ou le Maire établit le projet ;
- Une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité est requise quand le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

- Notification du projet aux personnes publiques associées (celles mentionnées aux art. L.132-7 et L.132-9 c.urb) ; des consultations peuvent également s'avérer obligatoires (autorité environnementale...);
- Réalisation d'une enquête publique environnementale (cf fiche ENV06 « L'enquête publique environnementale »);
- Approbation de la modification par délibération.

Durée moyenne : 7 à 9 mois environ.

> **Modification simplifiée :**

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs sont mis à disposition du public pendant 1 mois en mairie afin qu'il formule d'éventuelles observations. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de la collectivité puis elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la procédure.
- À l'issue de cette mise à disposition, son bilan est présenté par le Président de l'EPCI devant son organe délibérant ou par le Maire devant le Conseil municipal, qui adopte la **modification simplifiée par délibération motivée**.

Durée moyenne : 5 à 6 mois environ.

4. Mise en compatibilité :

> **Mise en compatibilité ou prise en compte d'un document supérieur :**

Les services de l'État informent l'EPCI ou la commune et indique les motifs de l'incompatibilité ainsi que les évolutions nécessaires. La collectivité a alors 6 mois pour adopter la délibération d'approbation de la révision ou de la modification. À défaut l'État engage et approuve la mise en compatibilité du plan. A lieu un examen conjoint de l'État, de l'EPCI ou de la commune et des personnes publiques associées. Une enquête publique environnementale est organisée. La mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

- Plus de précisions aux art. L.153-49 à 53 et R.153-13 c.urb.

> **Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général :**

Une telle opération qui serait incompatible avec le PLU ne peut intervenir que si :

- Les dispositions de mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI ou de la commune et des personnes publiques associées.

Comment faire évoluer un PLU ?

Comment (suite)

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU (le PV de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier).

La mise en compatibilité est alors approuvée :

- Soit par la DUP lorsque celle-ci est requise ;
- Soit par la déclaration de projet ;
- Soit par arrêté préfectoral lorsqu'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) ou une procédure Intégrée pour l'Immobilier d'Entreprise (PLIE) est engagée par l'État ;
- Soit par délibération de la collectivité dans les autres cas.
À défaut de délibération dans un délai de 2 mois à compter de l'avis du commissaire enquêteur, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.
 - Plus de précisions aux art. L.153-54 à 59 c.urb, R.153-14 (DUP) et R.153-15 à 17 c.urb (déclaration de projet).

Durée moyenne : 18 mois

5. Mise à jour :

Un arrêté du Maire ou du Président d'EPCI, affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI, constate la mise à jour dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la servitude par l'autorité administrative de l'État (à défaut cette dernière y procède d'office).

Durée moyenne : 1 mois.

Jurisprudence

▷ Concertation préalable :

Si l'objectif de la concertation indiqué dans la délibération de prescription de la procédure a été insuffisamment éclairant, cet argument n'est valable que contre la délibération de prescription de la concertation et non pas contre la délibération d'approbation du PLU.

(Revirement de jurisprudence : CE, 10 février 2010, « Commune de Saint-Lunaire », n°327149 ; application extensive de l'art. L.600-11 c.urb)

CE, 5 mai 2017, Commune de Saint Bon Tarentaise, req. n°388902

« 4. Considérant [...] que l'adoption ou la révision du plan local d'urbanisme doit être précédée d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ; **que le conseil municipal doit, avant que ne soit engagée la concertation, délibérer, d'une part, et au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser ce document d'urbanisme, et, d'autre part, sur les modalités de la concertation ; que, si cette délibération est susceptible de recours devant le juge de l'excès de pouvoir, son illégalité ne peut, en revanche, eu égard à son objet et à sa portée, être utilement invoquée contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme ;** qu'ainsi que le prévoit (l'article L.600-11) du code de l'urbanisme précité, les irrégularités ayant affecté le déroulement de la concertation au regard des modalités définies par la délibération prescrivant la révision du document d'urbanisme demeurent par ailleurs invocables à l'occasion d'un recours contre le plan local d'urbanisme approuvé. »

▷ Modifications du projet après l'enquête publique.

CAA Douai, 3 février 2011, « Société immobilière » n°09DA01657

« Considérant que, compte tenu de la finalité même de la procédure de mise à l'enquête publique, il est loisible à l'autorité compétente de modifier le plan local d'urbanisme après l'enquête publique, **sous réserve, d'une part, que ne soit pas remise en cause l'économie générale du projet et, d'autre part, que cette modification procède de l'enquête ;**

Considérant [...] que dans son avis sur le projet de plan [...], la direction départementale de l'agriculture et de la forêt s'était expressément prononcée en faveur de ce classement en zone N ; qu'il [...] ressort [...] que le dossier soumis à enquête comportait, notamment, l'avis émis antérieurement par la direction départementale de l'agriculture et de la forêt ; qu'au surplus, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet compte tenu de ce que la municipalité [...] allaient tenir compte des suggestions, modifications, rectifications souhaitées par les différentes administrations ; qu'ainsi, **la modification apportée au classement des parcelles [...] postérieurement à l'enquête publique doit être regardée comme procédant de celle-ci ; qu'il ne ressort**

Comment faire évoluer un PLU ?

Jurisprudence (suite)

pas des pièces du dossier (...) que cette modification, qui ne porte que sur une part minime du territoire de la commune au sein d'une zone classée en secteur N, aurait été, par sa nature ou par son importance, à porter atteinte à l'économie générale du plan ; que, dans ces conditions, la société [...] n'est pas fondée à soutenir que cette modification nécessitait la tenue d'une nouvelle enquête publique.»

▷ Exemples où la procédure de modification est suffisante.

CAA Versailles, 29 mars 2012, « commune de Triel-sur-Seine », n°10VE03132

« Considérant que [...] la règle fixant un minimum de 20% de logements sociaux par projet de construction de logements collectifs n'est pas de nature à modifier radicalement les caractéristiques des différents quartiers ; qu'enfin, les modifications du plan local d'urbanisme approuvées par le conseil municipal, qui comprennent également des corrections de zonage limitées [...] ne portent pas atteinte, eu égard à leur importance limitée, à l'économie générale de ce plan ; que, dès lors, elles ont pu être régulièrement adoptées selon la procédure de modification. »

▷ Exemple où la procédure de modification est insuffisante.

CAA Bordeaux, 18 mars 2010, « M. X. c/ commune de Sainte-Luce », n°09BX01450

« Considérant [...] que les modifications du plan d'occupation des sols [...] d'une part, avaient pour objet de permettre la construction de logements sociaux à proximité immédiate d'une zone d'activité, d'une route supportant une circulation importante et d'une station d'épuration et d'autre part, conduisaient à accroître les possibilités de reconstruction des bâtiments existants sur l'ensemble de la zone ND, notamment en zone littorale ; que ces modifications comportaient ainsi de graves risques de nuisances et avaient pour conséquence de réduire la protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; que, dès lors, M. X est fondé à soutenir que la commune de Sainte-Luce ne pouvait [...] recourir à la procédure de modification. »

▷ Justification de la procédure de modification

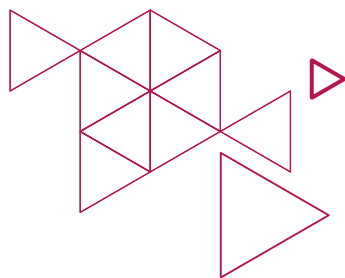
CAA Nantes, 4 avril 2014, « Madame A. c/ commune de Breteville l'Orgueilleuse », n°13NT00001

« Que, dans ces conditions, la modification litigieuse ne peut être regardée comme de nature à porter atteinte à l'économie générale du PADD ; qu'il n'est par ailleurs pas établi qu'elle réduira les espaces boisés classés du parc du Château de la Motte, situé en secteurs Ub et Nv, et que l'augmentation du trafic automobile pouvant résulter de la densification de l'urbanisation et de la concentration des commerces dans le centre bourg serait de nature à entraîner de graves risques de nuisances au sens des dispositions précitées de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, dans les secteurs de l'église et du château de la Motte, monuments historiques classés ; que, par suite, la commune de Breteville l'Orgueilleuse a pu légalement recourir à la procédure de modification. »

▷ Engagement de la procédure de modification du PLU non subordonnée à l'intervention d'une délibération du Conseil municipal.

CE, 4 juin 2014, « commune de Magland c/ M.C., M.I., M.J., M. B., M. F. et Madame G. », n°360950

« Qu'il résulte de ces dispositions combinées que si l'élaboration et la révision du plan local d'urbanisme doivent être prescrites par une délibération du conseil municipal, l'engagement de la procédure de modification du plan n'est pas subordonnée à l'intervention d'une telle délibération ; que cette procédure peut, par suite, être régulièrement engagée par le maire. »



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.