



Le Plan Local d'Urbanisme

Faire évoluer son document d'urbanisme

les différentes procédures

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification dont l'élaboration est longue, notamment du fait des choix qu'il engendre, des temps de rédaction des documents mais aussi des temps administratifs et de concertation. Il s'agit donc bien souvent d'un investissement tant horaire que financier important pour son maître d'ouvrage qui s'étale sur plusieurs années.

La philosophie de rédaction des PLU prévoit la création d'un projet pour le territoire pour une dizaine d'année, durée pendant laquelle une projection stratégique et opérationnelle demeure

Aussi, le Code de l'Urbanisme prévoit-il plusieurs procédures d'évolution du contenu du PLU afin d'éviter de reprendre toute la procédure et donc de réinvestir lourdement pour des modifications qui s'avèrent mineures dans la majorité des cas.

LE CHAMP D'APPLICATION DES DIFFÉRENTES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU

Les différentes procédures proposées par le Code de l'Urbanisme se définissent en fonction de deux types de paramètres :

- l'impact des modifications envisagées sur les orientations du Projet de Développement et de Développement Durable,
- l'ampleur des modifications ou des évolutions à apporter au Plan Local d'Urbanisme.

En fonction de ces paramètres, deux champs de procédures distincts sont proposées :

- le champ de la révision

Le champ de la révision s'applique dès lors qu'il est porté atteinte aux orientations du PADD. En effet, en tant que cœur stratégique du PLU, la remise en cause de son contenu porte atteinte à tout le document duquel il découle. Ainsi, une révision doit être engagée afin d'intégrer les modifications à l'échelle de l'ensemble du document.

La Loi ALUR a introduit une nouvelle forme de révision. La révision « allégée » est une procédure qui permet une évolution du PLU qui diminue une zone naturelle ou agricole, ou encore un espace protégé (EBC...) ou qui induirait des nuisances sans toutefois modifier l'économie du PADD. Cette procédure « allégée » est toutefois très encadrée et les modifications à engager demeurent limitées dans l'espace et l'ampleur.

- le champ de la modification

Pour entrer dans le champ de la modification, les évolutions réglementaires ou d'OAP ne doivent pas porter atteinte à « l'économie » du PADD, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas aller à l'encontre ou remettre en cause l'application des orientations retenues par le PADD.

La procédure de modification peut être engagée par la Collectivité dès lors que les dispositions à modifier ne dépassent pas une

certaine ampleur, qui serait considérée comme une atteinte à l'économie du PADD. On peut donc affirmer que de simples modifications de règlement pourraient entraîner jusqu'à une révision du PLU. Il convient donc de s'assurer que le règlement initial soit efficace dans le contexte territorial qu'il régit et qu'il nécessitera pas d'évolutions majeures durant la durée effective du PLU.

L'ampleur des modifications ne doit pas excéder :

- une augmentation de 20% et plus des possibilités de construire,
- une diminution des possibilités de construire,
- une ouverture à l'urbanisation de zones AU,
- une diminution des zones U ou AU,

Il existe également une **procédure de modification simplifiée** permettant de faire évoluer les règles de constructibilité dans la limite d'une augmentation de 50% des règles de volumétrie pour le logement social, 30% pour les logements de haute performance énergétique ou encore la rectification d'une erreur matérielle.

Il existe par ailleurs deux procédures ayant pour objet une simple mise à jour ou prise en compte de projets adoptés dans le cadre d'une utilité publique.

La **mise à jour du PLU** intervient lorsqu'il s'agit de modifier les annexes, notamment pour prendre en compte l'ajout ou la suppression de servitudes. S'imposant au PLU, leur intégration se réalise par un simple arrêté municipal.

La **mise en compatibilité** est la prise en compte et l'intégration dans le PLU de l'adoption de Déclarations de Projet et des Déclarations d'Utilité Publique. Ces dossiers, une fois approuvés, s'imposent au PLU.





LOGIQUE D'ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Se poser les questions suivantes :

