

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement, de l'égalité des
territoires et de la ruralité

Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des
paysages

Sous-direction de la qualité du cadre de vie

Bureau de la législation de l'urbanisme

E00

Instruction du Gouvernement du 18 mars 2015 relative à la procédure intégrée pour le logement

NOR : ETLL1502551J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à

Pour exécution :

- Préfets de région
- Préfets de département

Pour information :

- Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL),
- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL),
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE),
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA),
- Directions départementales des territoires (DDT),
- Directions départementales des territoires et de la mer (DDTM).

Résumé :

La présente instruction indique les modalités d'application de l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 et du décret n° 2015-218 du 25 février 2015 relatifs à la procédure intégrée pour le logement (PIL). A cette fin, elle présente et explicite cette procédure dans son ensemble :

- l'engagement de la PIL et l'autorité compétente pour mener la procédure ;
- la démarche unique d'analyse des incidences environnementales (V de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme) ;
- les mesures d'adaptation des documents de rang supérieur ;
- la possibilité de recourir à une PIL sans adaptation d'un document de rang supérieur ;
- l'enquête publique organisée dans le cadre de la PIL ;
- la possibilité de transmettre, dès l'engagement de la procédure, les pièces nécessaires à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (VI de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme).

Plusieurs schémas annexés à la présente instruction viennent illustrer les différentes étapes de la procédure, avec des exemples de cas.			
Catégorie :		Domaine :	
Directive adressée par la ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.		Transport, équipement, logement, tourisme, mer ;	
Mots clés liste fermée :		Mots clés libres :	
Logement_Construction_Urbanisme		Création de logements, documents d'urbanisme, mise en compatibilité, adaptation, développement durable, étude d'impact, évaluation des incidences environnementales, droit des sols, permis de construire, permis d'aménager	
Texte(s) de référence :			
<ul style="list-style-type: none"> - ordonnance n°2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement - décret n° 2015-218 du 25 février 2015 relatif à la procédure intégrée pour le logement 			
Circulaire(s) abrogée(s) : Néant			
Date de mise en application : Immédiate			
Pièce(s) annexe(s) : Fiches thématiques			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> B.O.	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

Une nouvelle procédure accélérée : la procédure intégrée pour le logement

L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement (PIL) est l'une des huit ordonnances prises en application de la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 « habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ». Elle est entrée en vigueur le 1er janvier 2014.

Conformément au discours du Président de la République le 21 mars 2013 dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, et comme je l'ai déjà évoqué dans mon instruction relative à la relance de la construction en date du 23 mai 2014, il s'agit, en instituant la PIL, de réduire les délais de réalisation des projets de construction de logements et d'en faciliter la réalisation afin de répondre à l'objectif du Gouvernement de relancer la construction.

Cette procédure traduit l'objectif du Gouvernement tendant à rationaliser les démarches des porteurs de projets et pallier les difficultés liées, tant à l'articulation des différentes législations, qu'à la pluralité des acteurs et des autorités compétentes.

Elle a, en effet, pour objet :

- d'accélérer et d'unifier les procédures : la PIL permet, en une seule procédure, de mettre en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adapter des documents de rang supérieur ;
- de donner un espace de négociation entre la règle et le projet. Cela se caractérise par un examen conjoint organisé avec les autorités ou services compétents pour élaborer les documents à mettre en compatibilité et/ou à adapter.

La PIL peut être engagée dans les unités urbaines « mentionnées au III de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales » (deuxième alinéa de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire dans les unités urbaines au sens de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Au sens de l'INSEE, on appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants¹.

Les précisions apportées par le décret n°2015- 218 du 25 février 2015 relatif à la procédure intégrée pour le logement

Un décret d'application de cette ordonnance a été publié au Journal Officiel le 27 février dernier : il s'agit du décret n° 2015-218 du 25 février 2015 relatif à la procédure intégrée pour le logement.

Ce décret précise les modalités de mise en œuvre de cette procédure et prévoit la saisine d'une autorité environnementale unique dans le cadre de la procédure coordonnée prévue au V de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

Il apporte, en outre, certaines précisions concernant la mesure facultative visant à faciliter la procédure d'instruction et la délivrance des autorisations requises en matière d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet bénéficiant de la PIL.

Ce décret entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication, soit le 28 février 2015, et s'applique, conformément à son article 3, aux procédures intégrées pour le logement engagées à compter de cette date.

Cet article permet de sécuriser les procédures engagées avant la date de publication du décret et encore en cours à cette même date. En effet, la PIL étant opérationnelle depuis le 1er janvier 2014, certaines procédures ont pu être engagées depuis cette date. Il est important de ne pas pénaliser les autorités qui auraient engagé rapidement une PIL, en leur imposant d'intégrer de nouveaux éléments de procédure au risque de voir ces procédures abandonnées.

Afin que le dispositif produise pleinement ses effets et contribue à l'indispensable relance de la construction de logements, il est nécessaire que les services de l'État se mobilisent, d'une part, pour en expliquer aux collectivités compétentes (ou à leurs groupements) ainsi qu'aux établissements

¹ <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/unite-urbaine.htm>

publics concernés, l'intérêt et les modalités d'application, d'autre part, pour mettre en œuvre, le cas échéant, une telle procédure.

Vous pourrez, pour ce faire, vous appuyer sur la présente instruction et sur les fiches techniques qui lui sont annexées, disponibles sur le site internet du MLETR à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/Droit-de-l-urbanisme>.

Ces fiches techniques apportent certaines précisions sur la procédure de PIL, et plus particulièrement sur :

- l'engagement de la procédure intégrée pour le logement et l'autorité compétente pour mener la procédure ;
- l'enquête publique organisée dans le cadre de la PIL ;
- les mesures d'adaptation des documents de rang supérieur ;
- la démarche unique d'analyse des incidences environnementales prévue au V de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme ;
- la possibilité de transmettre, dès l'engagement de la procédure, les pièces nécessaires à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, prévue au VI de ce même article.

Afin de permettre une parfaite appropriation de la procédure par vos services, plusieurs schémas viennent illustrer les différentes étapes de celle-ci, avec des exemples de cas.

Par ailleurs, outre une diffusion de ces informations auprès des acteurs concernés, il convient également que vous organisiez le suivi de la mise en œuvre de cette procédure dans chaque département pour permettre à terme une évaluation du dispositif. Je vous demande de me transmettre, sous le timbre DHUP/QV4, avant le 30 juin 2015 des éléments d'informations sur le nombre de procédures engagées et les principales caractéristiques de chaque procédure (objet et caractéristiques du projet à l'origine de la procédure, personne ayant engagé celle-ci, document(s) d'urbanisme mis en compatibilité et, s'il y a lieu, document(s) de rang supérieur adapté(s), etc.).

Enfin, vous pouvez me saisir, sous le même timbre, de toutes les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la présente instruction, qui sera publiée au bulletin officiel du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Fait le 18 mars 2015

La ministre du logement, de l'égalité des
territoires et de la ruralité

Sylvia PINEL

Fiche n°1 : L'engagement de la PIL

1. Qui engage la procédure intégrée pour le logement (PIL) ?

Le II de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme précise que la procédure est « *décidée soit par l'État ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.* ».

Cet alinéa appelle trois remarques liminaires :

- l'autorité qui engage la PIL n'est pas forcément le maître d'ouvrage (public ou privé) de l'opération d'aménagement ou de la construction objet de la PIL ;
- en application de cette disposition, un établissement public d'une collectivité territoriale ne peut pas engager de PIL. Seuls les établissements publics de l'Etat ont cette faculté ;
- le préfet de département est compétent pour engager une PIL au nom de l'Etat (et non le préfet de région), en application du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

Lorsque le projet est susceptible d'affecter plusieurs départements, il est recommandé qu'un arrêté conjoint des préfets de départements concernés précise le préfet chargé de mener la procédure.

2. Quelle forme prend l'engagement de la PIL ?

De manière plus précise, l'engagement de cette procédure peut prendre deux formes :

- Une délibération de l'organe délibérant, lorsque la procédure est engagée par :
 - la collectivité ou le groupement de collectivités compétent pour mettre en compatibilité les documents énumérés au premier alinéa du I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme ;
 - la collectivité ou le groupement de collectivités compétent pour autoriser ou réaliser l'opération (c'est-à-dire, à titre d'exemple, compétent en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme ou compétent en matière de création de zone d'aménagement concerté) ;
 - un établissement public de l'État dès lors que la réalisation du projet objet de la PIL entre dans son champ de compétences (comme un établissement public d'aménagement), étant précisé qu'il n'est pas obligatoirement le maître d'ouvrage du projet.

- Un arrêté du préfet de département, lorsque la PIL est engagée par l'État.

Pour plus d'informations :

- fiche n°2 relative à l'autorité qui mène la PIL
- fiche n°9 relative aux exemples de PIL

Fiche n°2 : Autorité qui mène la procédure intégrée pour le logement (PIL)

L'article R. 300-15 du code de l'urbanisme vient préciser quelle autorité met concrètement en œuvre la PIL (notamment, organisation de l'examen conjoint - envoi des convocations et rédaction du procès-verbal).

Lorsqu'une PIL met en compatibilité plusieurs documents mentionnés au I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme (schéma régional de la région d'Ile-de-France, plan d'aménagement et de développement durable de Corse, schéma d'aménagement régional, schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme ou document en tenant lieu), l'autorité mentionnée à l'article R. 300-15 du code de l'urbanisme est seule chargée de mener cette procédure.

Aux termes de l'article R.300-15 :

« Sous réserve des dispositions particulières prévues aux sous-sections 2 à 5 de la présente section, la procédure de mise en compatibilité du ou des documents mentionnés au I de l'article L. 300-6-1 mise en œuvre dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement est menée :

« - par le préfet lorsqu'elle est engagée par l'Etat ;

« - par l'autorité compétente en vertu des statuts de l'établissement ou, dans le silence de ceux-ci, par l'organe délibérant, lorsqu'elle est engagée par un établissement public de l'Etat ;

« - par le président de l'organe délibérant, lorsqu'elle est engagée par une collectivité territoriale ou par un groupement de collectivités territoriales ;

« - par le président du conseil exécutif, lorsqu'elle est engagée par la collectivité territoriale de Corse. »

Pour plus d'informations :

- fiche n°6 relative à l'enquête publique unique
- fiche n°9 relative aux exemples de PIL

Fiche n°3 : Démarche unique d'analyse des incidences environnementales

1. Une autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement unique

Le V de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme permet la mise en œuvre d'une démarche unique d'analyse des incidences environnementales.

Dans un souci de simplicité, de rapidité et d'efficacité de la PIL, l'article R. 300-17 du code de l'urbanisme prévoit que la PIL donne lieu à la consultation d'une autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement unique. Il s'agit de l'autorité définie à l'article R.122-6 du code de l'environnement.

Cette autorité se prononce à la fois sur :

- l'étude d'impact du projet ;
- l'analyse des incidences environnementales des modifications apportées au(x) document(s) d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité ;
- et, le cas échéant, l'analyse des incidences environnementales des adaptations apportées au(x) document(s) de rang supérieur.

Ces dispositions s'appliquent pour toute PIL, quel que soit le projet objet de la procédure.

2. Quelles sont les modalités de la saisine ?

L'autorité qui mène la PIL transmet pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement un dossier comprenant :

- le dossier de demande d'autorisation ainsi que l'étude d'impact du projet.

Il est recommandé, dans un souci de simplification, d'inclure dans l'étude d'impact du projet, l'analyse des incidences environnementales des modifications apportées au(x) document(s) d'urbanisme et, s'il y a lieu, des adaptations apportées au(x) document(s) de rang supérieur.

L'analyse des incidences environnementales comprend :

- ✓ les différents items inclus dans le rapport de présentation du ou des documents d'urbanisme mis en compatibilité. Il s'agit, selon le cas, des éléments mentionnés aux articles R. 122-2 (SCOT), R. 123-2-1 (PLU) ou R. 141-1 (SDRIF) du code de l'urbanisme ou à l'article R. 4433-16-1 (SAR) ou R. 4424-7-1 (PADDUC) du code général des collectivités territoriales ;
- ✓ s'il y a eu lieu, les éléments inclus dans le rapport environnemental des documents de rang supérieur adaptés. Il s'agit des éléments mentionnés à l'article R. 122-20 du code de l'environnement.

A noter : Si elle n'est pas déjà incluse dans l'étude d'impact, l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en compatibilité et, s'il y a lieu, des dispositions d'adaptation, doit être jointe au dossier transmis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

- le dossier de mise en compatibilité du ou des documents d'urbanisme et, le cas échéant, le dossier d'adaptation du ou des documents de rang supérieur.

3. L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est un avis simple et public. Il est rendu dans un délai maximum de trois mois suivant la date de la saisine de cette autorité.

Dans un souci de souplesse, l'article R.300-17 du code de l'urbanisme ne précise pas les autorités à consulter. Il appartient à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, en fonction du dossier qui lui est transmis, de procéder aux consultations nécessaires, dans un délai raisonnable et compatible avec le délai de trois mois précité.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement publie l'avis, dès sa signature, sur son site internet. Elle le transmet à l'autorité qui mène la PIL. A défaut de s'être prononcée dans le délai de trois mois, l'autorité est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'observation est publiée sur son site internet et est transmise à l'autorité qui mène la PIL.

Il est recommandé que l'autorité qui mène la PIL joigne cette pièce au dossier d'enquête publique.

Lorsqu'elle décide de faire application de la mesure visant à accélérer la délivrance du permis (cf. fiche n°7), l'autorité qui mène la PIL transmet l'avis, ou l'information relative à l'absence d'observation, à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Pour plus d'informations :

- fiche n°6 relative à l'enquête publique unique
- fiche n°7 relative à la mesure facultative visant à accélérer la délivrance du permis de construire ou du permis d'aménager
- fiche n°9 relative aux exemples de PIL

Fiche n° 4 : Le recours à la PIL avec adaptation des documents de rang supérieur

L'intérêt de la PIL réside dans le fait qu'elle permet de réunir en une seule procédure la mise en compatibilité de documents d'urbanisme et l'adaptation de documents dit de « rang supérieur ».

Les adaptations des documents de rang supérieur relèvent de la compétence du préfet de département, quelle que soit l'autorité qui engage la PIL, et quelle que soit l'autorité qui a élaboré le document adapté.

Ces adaptations se substituent aux procédures d'évolution de droit commun (ex : procédure de révision ou de modification) des documents faisant l'objet de l'adaptation.

Trois moments clés de cette procédure avec adaptation doivent appeler l'attention.

1. Les participants conviés à la réunion d'examen conjoint

Sont conviés à la réunion d'examen conjoint prévue aux articles L.122-16-1 et L.123-14-2, L.141-1-2 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux articles L. 4424-15-1 et L. 4433-10-1 du code général des collectivités territoriales :

- les différentes personnes publiques devant participer à cette réunion d'examen conjoint en application des articles relatifs aux mises en compatibilité des documents concernés par la procédure ;
- et, concernant les adaptations d'un document de rang supérieur, les autorités ou services compétents pour élaborer les documents adaptés.

A cet égard, dans un souci de bonne administration, il est conseillé de convier les autorités ou services compétents suivants :

- le président du comité de bassin mentionné à l'article L.212-2 du code de l'environnement ou son représentant, lorsque l'adaptation porte sur un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;
- le président de la commission locale de l'eau mentionnée à l'article L. 212-4 du code de l'environnement ou son représentant, lorsque l'adaptation porte sur un schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;
- le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et document en tenant lieu, ou son représentant, qui a élaboré l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager faisant l'objet de l'adaptation ;

- le président de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales, ou son représentant, qui a élaboré le plan climat-énergie territorial faisant l'objet de l'adaptation ;
- le président de l'organe délibérant de l'autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, ou son représentant, qui a élaboré le plan de déplacements urbains faisant l'objet de l'adaptation ;
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ou son représentant, qui a élaboré le programme local de l'habitat faisant l'objet de l'adaptation.

A noter : Dans le cas particulier de l'adaptation d'un schéma régional de cohérence écologique, l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme précise que le comité régional trame verte et bleue est obligatoirement convié à la réunion d'examen conjoint. Il est également recommandé de convier à cette réunion le président du conseil régional ou son représentant.

Cette liste n'est pas exhaustive et peut être complétée en fonction des enjeux et des circonstances locales. Toutefois, il est nécessaire de veiller à ce que le nombre de participants à la réunion d'examen conjoint soit compatible avec son bon déroulement et tienne compte de l'objectif d'efficacité et du caractère accéléré de la PIL.

Par ailleurs, et dans un souci de bonne administration, il est recommandé de transmettre aux participants, dans un délai raisonnable en amont de la réunion d'examen conjoint, les documents qui seront présentés lors de cette réunion. Cela permettra aux différents participants d'organiser une éventuelle consultation interne et de porter ainsi, lors de la réunion d'examen conjoint, la position officielle de la structure qu'ils représentent.

Enfin, il appartient aux services de l'Etat d'organiser la représentation de l'Etat au sein de la réunion d'examen conjoint.

A noter : Dans le cas particulier de l'adaptation d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, et avant la tenue de cette réunion, l'Etat peut, si nécessaire, recueillir l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites.

2. L'avis formulé après l'enquête publique

Après l'enquête publique, les autorités ou services compétents pour élaborer le document adapté rendent un avis sur les adaptations au plus tard deux mois après leur saisine (avis prévu au 19^e alinéa du IV de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme).

Il est recommandé que chaque autorité ou service adresse son avis au préfet de département. A la demande de l'autorité qui mène la PIL, le préfet pourra ainsi transmettre, lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour mener la procédure en application de l'article L.300-15 du code de l'urbanisme, le ou les avis ainsi recueillis, à cette autorité.

L'article R. 300-19 du code de l'urbanisme précise que l'avis des autorités ou services sur les documents de rang supérieur est réputé émis lorsque l'autorité ou le service compétent pour élaborer le document adapté relève de la même personne que celle qui mène la procédure (c'est-à-dire le préfet). En effet, il n'est pas nécessaire de demander un avis supplémentaire à l'Etat, le document adapté ayant été élaboré par l'Etat et le préfet ayant procédé aux adaptations.

Par conséquent, est réputé rendu, l'avis des services de l'Etat sur les adaptations qui sont apportées à :

- une directive territoriale d'aménagement ;
- un plan de prévention des risques naturels prévisibles, relatifs aux risques d'inondation à cinétique lente dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, hors champs d'expansion des crues ;
- un plan de prévention des risques naturels prévisibles, mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, relatif aux risques liés aux cavités souterraines et aux marnières dans l'hypothèse d'un comblement de la cavité ou de la marnière ;
- un plan de prévention des risques miniers mentionné à l'article L. 174-5 du nouveau code minier dans l'hypothèse d'un comblement des cavités minières ou d'une étude du sous-sol démontrant l'absence de telles cavités.

3. La publication de l'acte approuvant les adaptations

Afin de respecter la hiérarchie des normes, il est nécessaire que la publication de l'arrêté préfectoral approuvant les adaptations, ou, si le document de rang supérieur adapté a été approuvé par décret en Conseil d'Etat, la publication du décret en Conseil d'Etat, intervienne antérieurement (ou, le cas échéant, simultanément) à la date à laquelle la décision de mise en compatibilité du ou des documents d'urbanisme mentionnés au premier alinéa du I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme devient exécutoire.

Fiche n°5 : Le recours à la PIL sans mesure d'adaptation d'un document de rang supérieur

Il est possible de recourir à la PIL sans qu'un document de rang supérieur nécessite d'être adapté.

1. La mise en œuvre d'une démarche unique d'analyse des incidences environnementales

L'autorité ayant engagé la PIL peut mettre en œuvre la démarche unique d'analyse des incidences environnementales prévue par le V de l'article L. 300-6-1 (cf. fiche n°3).

2. La réunion d'examen conjoint

La réunion d'examen conjoint réunit les différentes personnes publiques devant participer à cette réunion d'examen conjoint en application des articles relatifs aux mises en compatibilité des documents concernés par la PIL (selon le cas, articles L.122-16-1, L.123-14-2 ou L.141-1-2 du code de l'urbanisme, ou article L. 4424-15-1 ou L. 4433-10-1 du code général des collectivités territoriales).

3. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique

Lorsqu'une PIL mettant en compatibilité plusieurs documents est engagée, sans qu'une adaptation d'un document de rang supérieur ne soit nécessaire, plusieurs autorités sont identifiées pour ouvrir et organiser l'enquête publique. Toutefois, pour lever cette difficulté, et en application de l'article L. 123-6 du code de l'environnement, l'article R. 300-27 du code de l'urbanisme prévoit que les autorités ainsi identifiées peuvent désigner, d'un commun accord, celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Pour plus de précision sur point, il convient de se reporter à la fiche n°6 relative à l'enquête publique unique.

Pour plus d'informations :

- fiche n°3 relative à la démarche unique d'analyse des incidences environnementales
- fiche n°6 relative à l'enquête publique unique
- fiche n°9 relative aux exemples de PIL

Fiche n°6 : L'enquête publique unique

1. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique en cas de PIL avec adaptation d'un document de rang supérieur

L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsqu'un document de rang supérieur fait l'objet d'une mesure d'adaptation, le préfet de département est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique (18^e alinéa du IV de cet article).

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur le projet bénéficiant de la PIL, sur la mise en compatibilité du ou des documents mentionnés au I de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme, et sur l'adaptation du ou des documents de rang supérieur mentionnés au IV de ce même article.

2. Extension du principe de l'enquête publique unique au cas d'une PIL sans adaptation d'un document de rang supérieur

Toutefois, une PIL peut être engagée sans qu'une adaptation d'un document de rang supérieur ne soit nécessaire. Dans ce cas, lorsque plusieurs documents sont mis en compatibilité dans le cadre d'une PIL sans adaptation, plusieurs autorités sont identifiées pour ouvrir et organiser l'enquête publique, en application des articles suivants :

- Article R. 300-21 du code de l'urbanisme (en cas de mise en compatibilité d'un schéma de cohérence territoriale) ;
- Article R. 300-23 du code de l'urbanisme (en cas de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme) ;
- Article R. 300-25 du code de l'urbanisme (en cas mise en compatibilité du schéma directeur d'Ile-de-France) ;
- Article R. 4424-7-1 du code général des collectivités territoriales (en cas de mise en compatibilité du plan d'aménagement et de développement durables de Corse) ;
- Article R. 4433-16-1 du code général des collectivités territoriales (en cas de mise en compatibilité d'un schéma d'aménagement régional).

Pour lever cette difficulté, et en application de l'article L. 123-6 du code de l'environnement, l'article R. 300-27 du code de l'urbanisme prévoit que les autorités ainsi identifiées peuvent désigner, d'un commun accord, celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

L'accord des autorités concernées est affiché pendant un mois au siège de chacune d'elles et, lorsque l'une d'elles est un établissement public ou un syndicat mixte, dans chacune des mairies des communes membres de cet établissement ou de ce syndicat. Le public est informé de cet affichage par une mention dans un journal diffusé dans le département.

Exemple (cf. troisième schéma figurant dans la fiche n°9):

Dans le cas d'une PIL, engagée par un EPCI compétent en matière de PLU, mettant en compatibilité, d'une part, le PLU intercommunal couvrant le territoire de la commune dans laquelle est situé le projet objet de la PIL, d'autre part, un SCOT :

- l'article R. 300-23 du code de l'urbanisme précise, qu'en cas de mise en compatibilité d'un PLU par l'autorité compétente pour élaborer ce plan, l'exécutif de cette autorité (en l'espèce, le président de l'EPCI) organise l'enquête publique ;
- l'article R. 300-21 du code de l'urbanisme précise, qu'en cas de mise en compatibilité d'un SCOT par une autorité autre que celle compétente pour élaborer le schéma (en l'espèce, l'EPCI), le préfet est compétent pour organiser l'enquête publique.

En application de l'article R. 300-27 du code de l'urbanisme, le Président de l'EPCI et le préfet peuvent désigner d'un commun accord l'autorité qui ouvrira et organisera l'enquête publique.

A défaut d'accord entre les autorités concernées, les enquêtes publiques devront être menées parallèlement par chaque autorité compétente en application des articles du code de l'urbanisme mentionnés ci-dessus.

3. La composition du dossier soumis à enquête publique

Il est recommandé que le dossier soumis à enquête publique comprenne a minima :

- une notice explicative

Cette notice fournit des indications sur l'objet de l'opération et sur ses caractéristiques (en particulier, il s'agit, conformément au I de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme, de démontrer qu'elle se situe au sein d'une unité urbaine au sens de l'INSEE - cf. corps de la note d'instruction – et qu'elle comporte principalement² des logements). En outre, elle comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général et démontrent que l'opération concourt, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, conformément aux dispositions de l'article L. 121-1.

Elle indique également les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête publique a été retenu ;

- le dossier de mise en compatibilité et, le cas échéant, le dossier d'adaptation ;

Le dossier d'adaptation vient préciser en quoi les adaptations :

² L'objectif de la PIL est de favoriser la production de logements dans un objectif de mixité fonctionnelle. La destination la plus importante du projet devra donc être la destination « habitation », sans pour autant être la destination majoritaire (A titre d'exemple, le projet pourrait avoir la ventilation suivante : 45% habitation, 25% services publics ou d'intérêt collectif, 15% bureaux et 15% commerce).

- ne méconnaissent pas les objectifs fixés par les documents adaptés et ne portent pas atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées.
- ne modifient pas la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet, mais prévoit seulement des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation.

Lorsqu'une PIL conduit à l'adaptation de l'un des plans de prévention des risques mentionnés au IV de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme³, le dossier d'adaptation précise les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens qui ont été mises en œuvre. Il précise également en quoi le projet n'aggrave pas les risques considérés.

- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;
- l'étude d'impact du projet et, si elle n'est pas déjà incluse dans l'étude d'impact, l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en compatibilité et, s'il y a lieu, des dispositions d'adaptation des documents mentionnés à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme ;
- l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ou à défaut, l'information relative à l'absence d'observation émises dans le délai de trois mois suivant la date de sa saisine (III de l'article R. 300-17 du code de l'urbanisme).

Pour plus d'informations :

- fiche n°3 relative à la démarche unique d'analyse des incidences environnementales
- fiche n°4 relative aux mesures d'adaptation des documents de rang supérieur
- fiche n°9 relative aux exemples de PIL

³ Conformément au IV de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme, une PIL peut donner lieu à l'adaptation des plans de prévention des risques suivants :

- PPR naturels relatifs aux risques d'inondation à cinétique lente dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme hors champs d'expansion des crues ;
- PPR naturels relatifs aux risques liés aux cavités souterraines et aux marnières dans l'hypothèse d'un comblement de la cavité ou de la marnière ;
- PPR miniers dans l'hypothèse d'un comblement des cavités minières ou d'une étude du sous-sol démontrant l'absence de telles cavités,

Fiche n°7 : Mesure facultative visant à accélérer la délivrance du permis de construire ou du permis d'aménager

L'article R. 300-16 du code de l'urbanisme prévoit que l'autorité qui engage la PIL peut transmettre, dès la décision d'engagement de la PIL et si le projet est suffisamment précis, les pièces nécessaires à l'instruction et à la délivrance des autorisations requises en matière d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet bénéficiant de la PIL.

Cette disposition a vocation à être utilisée lorsque l'autorité qui engage la PIL dispose en amont de l'ensemble des pièces du permis.

1. Quelles sont les modalités de mise en œuvre ?

L'autorité qui mène la PIL transmet, dans les conditions prévues à l'article R. 423-2 du code de l'urbanisme, à l'autorité compétente pour délivrer le permis (le maire, ou dans des cas plus rares, le préfet) :

- pour les projets soumis à permis de construire, les informations et les pièces mentionnées à l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme ;
- pour les projets soumis à permis d'aménager, les informations et les pièces mentionnées aux articles R. 441-1 à R. 441-8-1 et R. 442-3 à R. 442-8 du code de l'urbanisme.

Afin de respecter la logique de guichet unique prévue par le droit commun, le deuxième alinéa de l'article R.300-16 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque le préfet est l'autorité compétente pour délivrer le permis, l'autorité qui mène la PIL transmet également ces informations et pièces au maire afin que celui-ci procède :

- à l'enregistrement de la demande de permis et à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ;
- aux transmissions prévues aux articles R.423-3 à R.423-6 du code de l'urbanisme.

Les accords, avis ou décisions recueillis par l'autorité compétente pour délivrer le permis sont transmis à l'autorité qui mène la PIL, afin que celle-ci puisse les joindre au dossier d'enquête publique (troisième alinéa de l'article R.300-16 du code de l'urbanisme).

2. Quelles sont les modalités d'instruction de la demande de permis (point de départ et délai d'instruction) ?

La demande de permis de construire ou de permis d'aménager est instruite et la décision de l'autorité compétente est délivrée dans les conditions de droit commun prévues par le code de l'urbanisme.

Afin de lever la difficulté liée au risque de forclusion du délai d'instruction du permis de construire ou d'aménager (délai de 3 mois à compter de la réception du dossier par l'autorité compétente pour

délivrer le permis) avant que la procédure intégrée pour le logement ne soit achevée, les articles R.423-21 et R.423-32-1 du code de l'urbanisme prévoient un différé de délivrance du permis de construire ou d'aménager, avec un délai d'instruction réduit à un mois. Le point de départ de l'instruction du permis est différé et court à compter de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité d'un ou des documents d'urbanisme est devenue exécutoire.

L'autorité qui mène la PIL informe l'autorité compétente pour délivrer le permis et, lorsqu'elle ne réalise pas elle-même le projet objet de la PIL, le maître d'ouvrage, de la date à laquelle cette décision est exécutoire. Cette information intervient dans un délai de huit jours à compter de ladite date (article R.423-71-2 du code de l'urbanisme).

L'instruction du permis est donc réalisée en temps masqué tout au long de la PIL.

Pour plus d'informations :

- fiche n°8 relative au caractère exécutoire à l'entrée en vigueur de la décision de mise en compatibilité
- fiche n°9 relative aux exemples de PIL

Fiche n°8 : Caractère exécutoire et entrée en vigueur des décisions de mises en compatibilité

(mise en œuvre de la mesure facultative prévue par le VI des articles L. 300-6-1 et précisée par les articles R. 423-21, R. 423-32-1 et R. 423-71-2 du code de l'urbanisme)

Le tableau ci-dessous a vocation à identifier le point de départ à partir duquel court le délai d'un mois d'instruction de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager, en cas de mise en œuvre de la mesure facultative visant à accélérer la délivrance du permis (cf. fiche n°7).

Document	Approbation de la mise en compatibilité	Caractère exécutoire
SCOT	<p>- Soit par délibération de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du CU</p> <p>- Soit par arrêté du préfet (article L. 122-16-1 du CU)</p>	<p><u>En cas de délibération de l'établissement public (L. 122-11-1, 7^e al. du CU) :</u></p> <p>La délibération mettant en compatibilité le SCOT est publiée et transmise au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT. Elle est exécutoire deux mois à compter de sa transmission au préfet (sauf en cas de modification demandée par le préfet).</p> <p>➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court à compter de la date à laquelle la publication de la délibération (article R.122-15 du CU) est intervenue et le délai de deux mois après la transmission de la délibération au préfet s'est écoulé.</p> <p><u>En cas d'arrêté du préfet (R. 122-14 h) et R. 122-15 du CU) :</u></p> <p>L'arrêté est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.</p> <p>➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités rappelées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.</p>

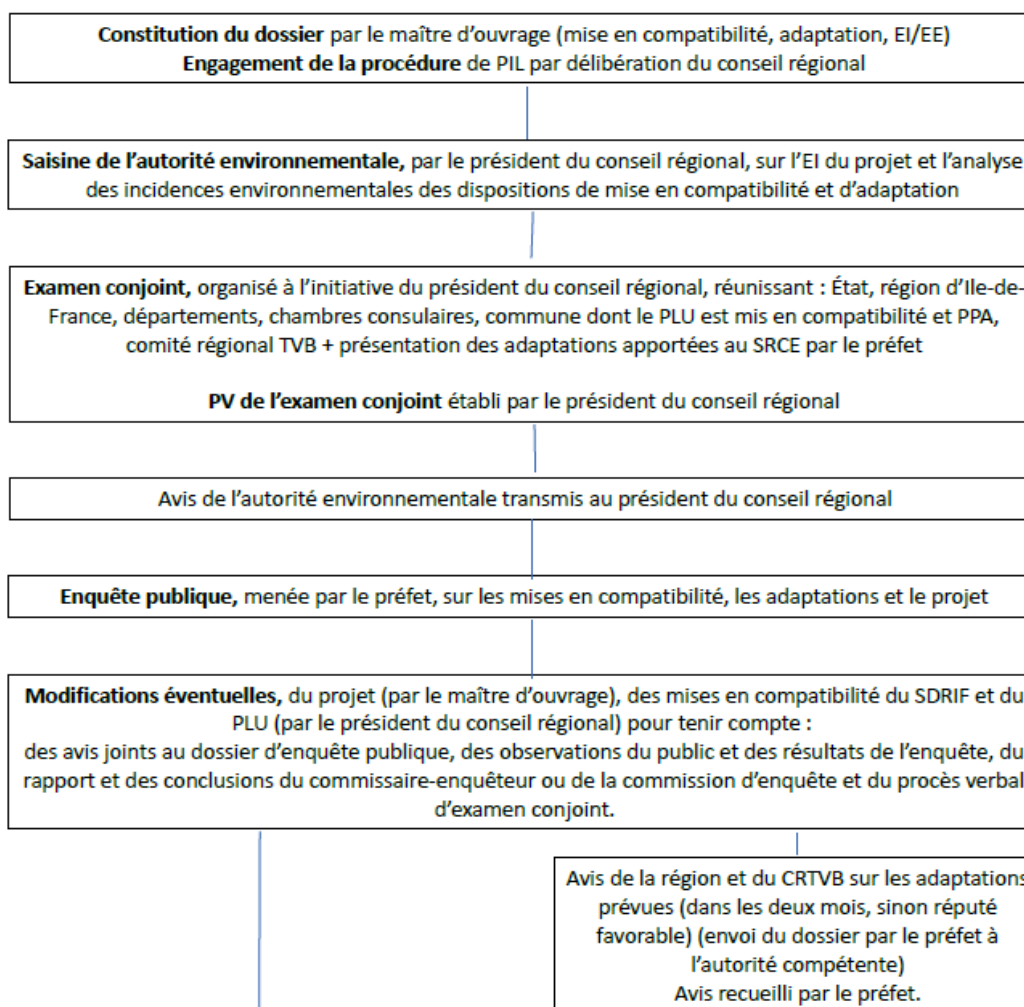
<p>PLU</p>	<p>- Soit par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU</p> <p>- Soit par arrêté du préfet (article L. 123-14-2 du CU)</p>	<p><u>En cas de délibération de la commune ou de l'EPCI compétent, en présence d'un SCOT (L. 123-12, 1^{er} al. du CU) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La délibération mettant en compatibilité le PLU est exécutoire à la date à laquelle sa publication et sa transmission au préfet (dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT) sont intervenues. <p><u>En cas de délibération de la commune ou de l'EPCI compétent, en l'absence d'un SCOT, ou en cas de PLUi tenant lieu de PLH (L. 123-12, 2^e al. du CU) :</u></p> <p>La délibération mettant en compatibilité le PLU est publiée et transmise au préfet dans les conditions mentionnées ci-dessus et devient exécutoire un mois à compter de sa transmission au préfet (sauf en cas de modification demandée par le préfet).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court à compter de la date à laquelle la publication de la délibération est intervenue (R.123-25) et le délai d'un mois après la transmission de la délibération au préfet s'est écoulé. <p><u>En cas d'arrêté du préfet (R. 123-24 f) et R. 123-25 du CU) :</u></p> <p>⋮</p> <p>L'arrêté est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court à compter l'exécution de l'ensemble des formalités rappelées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.
<p>SDRIF</p>	<p>- Soit par arrêté du préfet</p>	<p><u>En cas d'arrêté du préfet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court à compter de l'accomplissement des mesures de publicité adéquates (pas de disposition législative ou

		<p>réglementaire spécifique)⁴.</p> <p><u>En cas de décret en Conseil d'État :</u></p> <p>Publication du décret au Journal Officiel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court, sauf dispositions contraires expressément prévues par le décret, à compter du lendemain de la publication du décret au Journal Officiel.
SAR	<p>Décret en Conseil d'État</p> <p>(<i>article L. 4433-10-1 du CGCT</i>)</p>	<p>Publication du décret au Journal Officiel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court, sauf dispositions contraires expressément prévues par le décret, à compter du lendemain de la publication du décret au Journal Officiel.
PADDUC	<p>- Soit par délibération de la collectivité territoriale de Corse (CTC)</p> <p>- Soit, en cas de désaccord de la CTC, par décret en Conseil d'État</p> <p>(<i>article L. 4424-15-1 du CGCT</i>)</p>	<p><u>En cas de délibération de la CTC (L. 4423-1 et L. 4141-1 du CGCT) :</u></p> <p>Les actes pris par l'Assemblée de Corse sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage (...) ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans la région</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités rappelées ci-dessus. <p><u>En cas de décret en Conseil d'État :</u></p> <p>Publication du décret au Journal Officiel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le délai d'instruction d'un mois prévu aux articles R. 423-21 et R. 423-32-1 du CU court, sauf dispositions contraires expressément prévues par le décret, à compter du lendemain de la publication du décret au Journal Officiel.

⁴ En l'absence de texte prescrivant des modalités particulières de publication, il appartient à l'administration de déterminer les modalités de publicité, compte tenu de la nature, de l'objet et de la portée de la décision (CAA Nantes, 29 déc. 2006 n° 06NT01703, préfet Ille-et-Vilaine c/ Oleinik : AJDA 2007, p. 870)

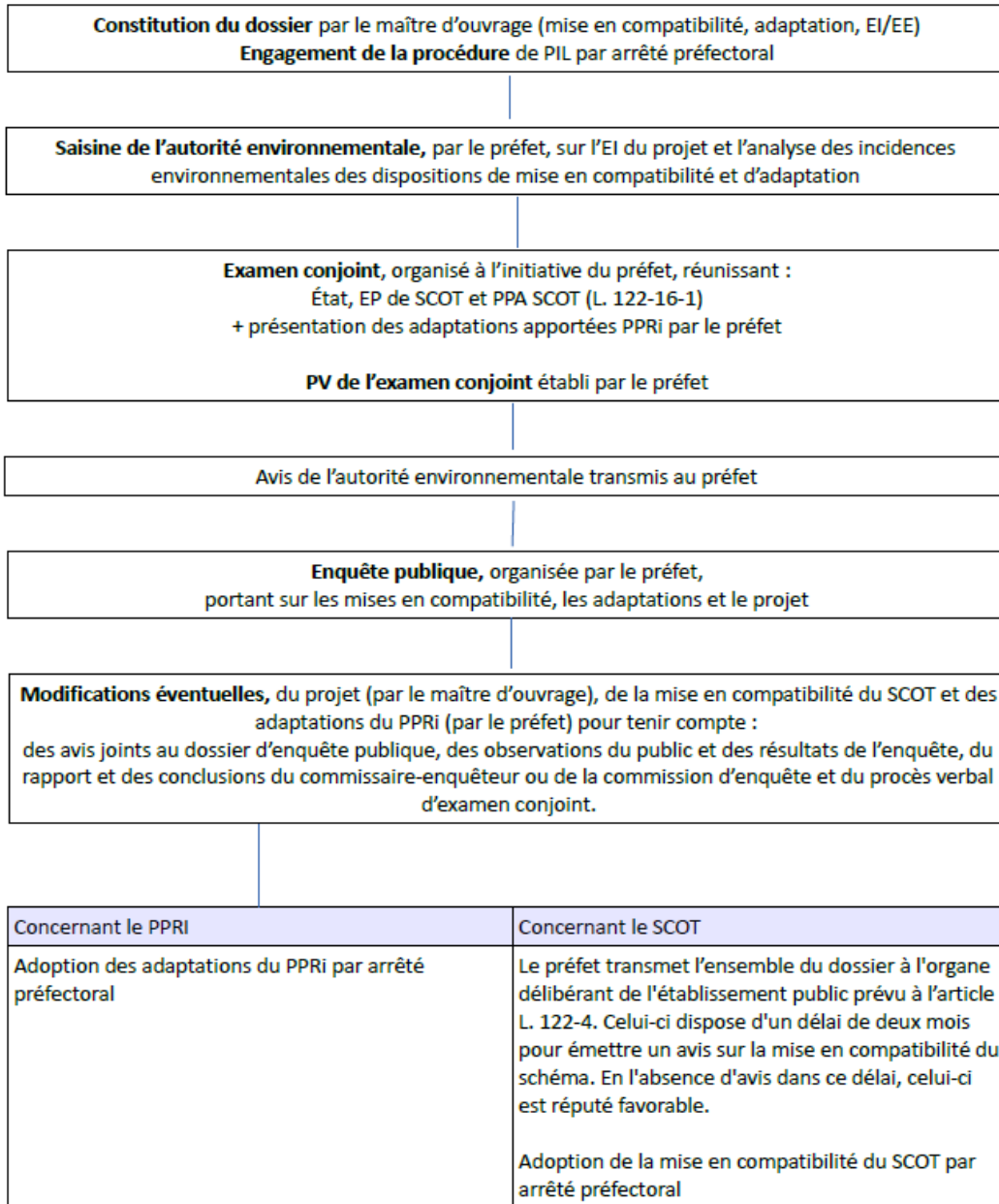
Fiche n°9 : Exemples de PIL

Exemple d'une PIL, engagée par le conseil régional d'Ile-de-France, mettant en compatibilité un PLU et le SDRIF et adaptant un SRCE

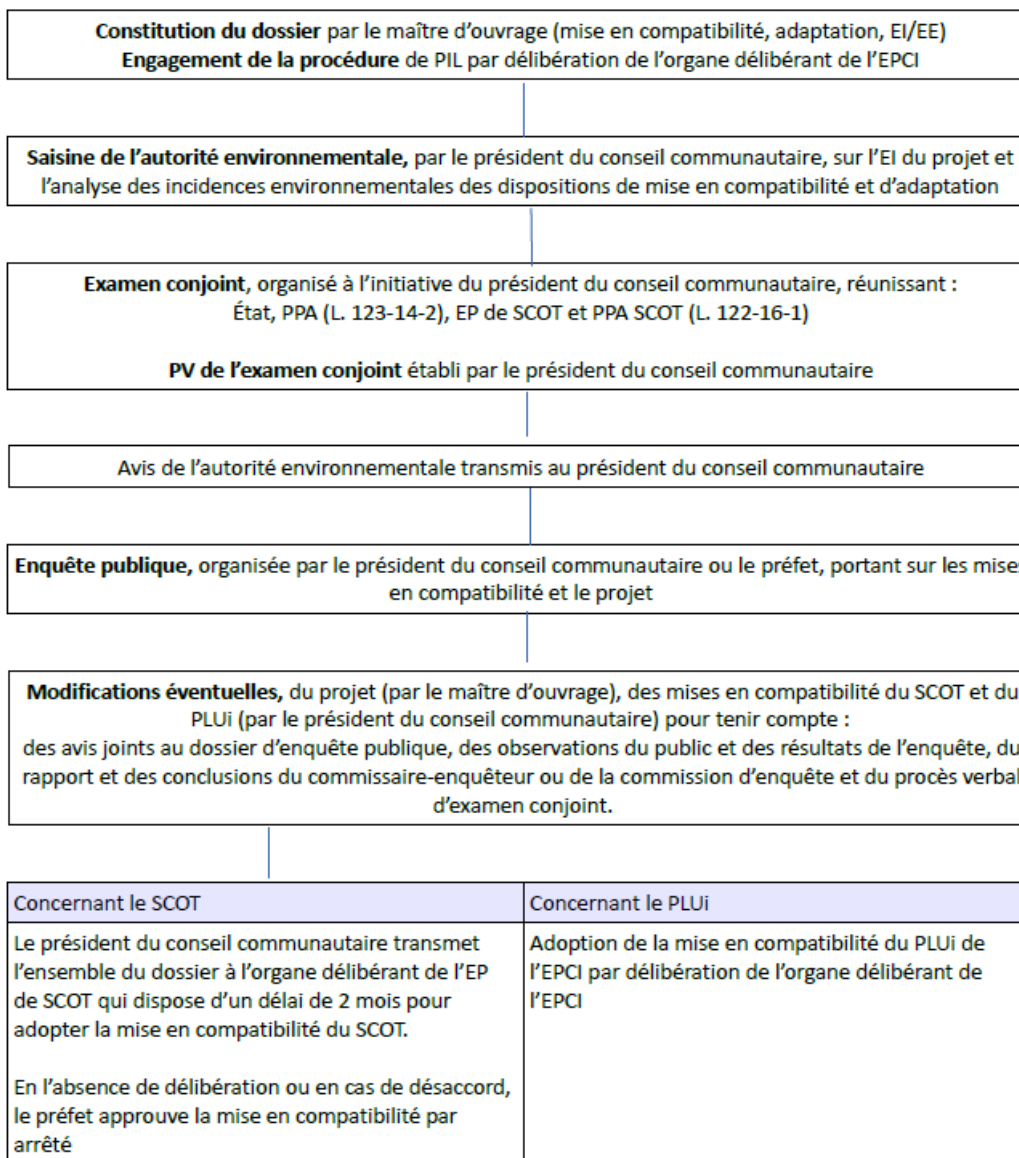


Concernant le SRCE	Concernant le SDRIF	Concernant le PLU
Adoption des adaptations du SRCE par arrêté préfectoral	Le président du conseil régional transmet le dossier de mise en compatibilité au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité	Le président du conseil régional transmet l'ensemble du dossier au conseil municipal qui dispose d'un délai de deux mois pour adopter ou refuser la mise en compatibilité du PLU. En l'absence de délibération ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité par arrêté.

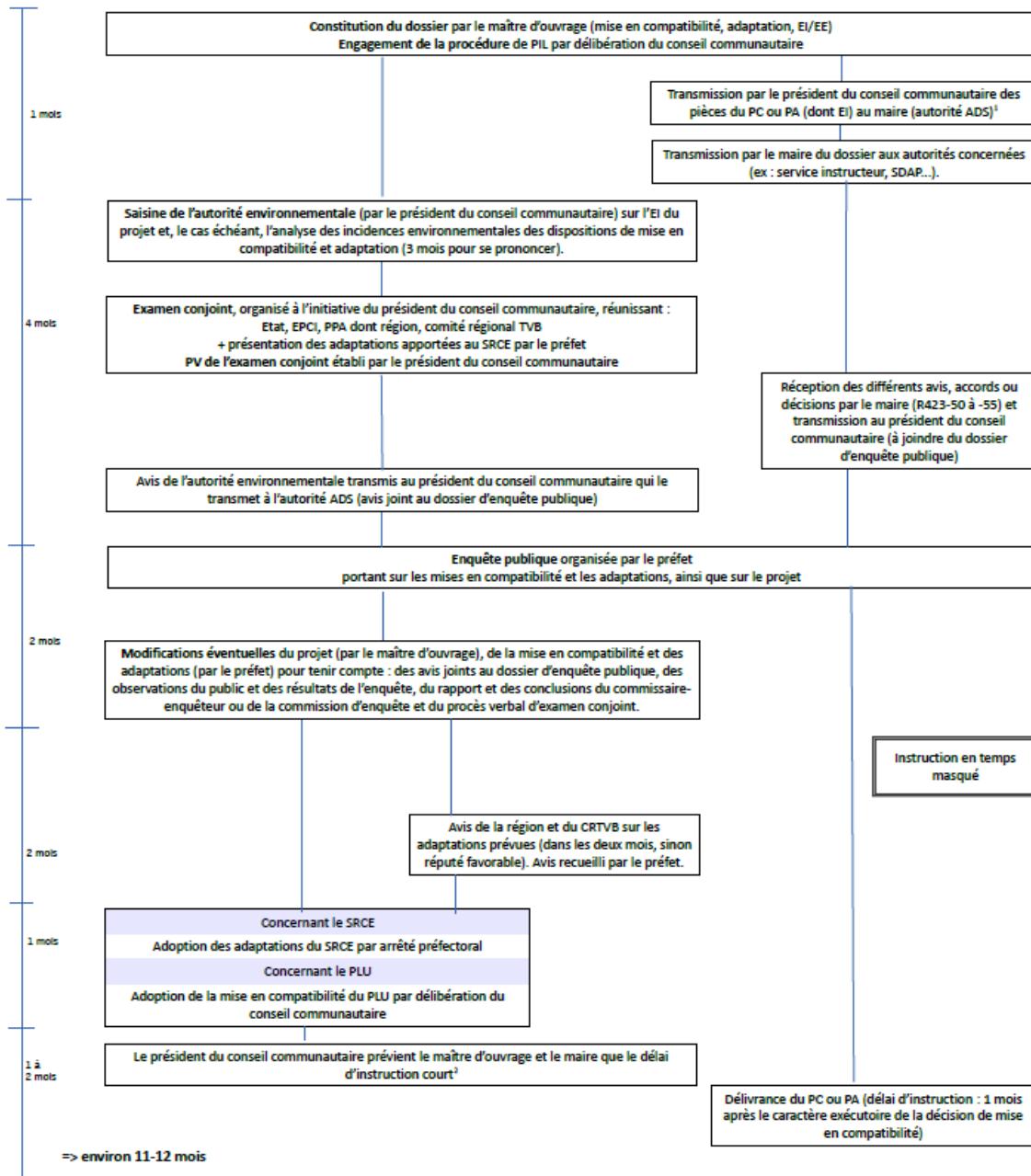
**Exemple d'une PIL, engagée par le préfet de département,
mettant en compatibilité un SCOT
et adaptant un PPRI mentionné au IV de l'article L. 300-6-1**



Exemple d'une PIL, engagée par un EPCI compétent en matière de PLU, mettant en compatibilité un PLUi et un SCOT, sans adaptation d'un document supérieur



**Exemple d'une PIL mettant en compatibilité un PLU et adaptant un SRCE engagée par un EPCI compétent en matière de PLU
et faisant application de la faculté de déposer la demande d'autorisation du droit des sols dès l'engagement de la PIL
(VI de l'article L. 300-6-1)**



1 Si l'autorité ADS n'est pas le maire (ex : préfet), transmission des pièces par l'autorité ADS au maire pour enregistrement et affichage de la demande en maire, puis transmission par le maire du dossier aux autorités concernées (ex : service instructeur, SDAP...).

2 Cette information est effectuée dans le délai de 8 jours à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité devient exécutoire.