

## Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement

### Fondements législatifs et réglementaires

- Loi n° [2013-569](#) du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- Ordonnance n° [2013-888](#) du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement
- Articles [L. 153-54](#) à [L. 153-59](#) du code de l'urbanisme
- Article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme
- Décret n° [2015-218](#) du 25 février 2015 relatif à la procédure intégrée pour le logement
- Articles [R. 300-15](#) et suivants du code de l'urbanisme

### Pour aller plus loin

Télécharger [ici](#) l'instruction ministérielle du 18 mars 2015

Télécharger [ici](#) la plaquette d'information

## I) Champ d'application

### 1- Objectifs

La Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) est une des mesures prises en 2013 destinées à **accélérer les projets de construction de logements**, dans un contexte marqué par un **important déficit structurel de l'offre de logement**.

Huit ordonnances ont ainsi été publiées en application de la loi n° [2013-569](#) du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour atteindre cet objectif, parmi lesquelles celle du 3 octobre 2013 relative à la PIL, qui accroît le rôle du droit de l'urbanisme au service de la production de logements.

La création de cette procédure traduit la volonté du Gouvernement de **rationaliser les démarches des porteurs de projets** confrontés à la complexité de différentes législations mais aussi à la pluralité des acteurs.

Si la PIL ne crée aucune nouvelle contrainte juridique, tant pour les collectivités territoriales que pour les porteurs de projet, mais constitue un outil au service de la production de logement, elle implique un **effort de mobilisation et d'organisation** des administrations publiques qui doivent en amont se coordonner et apprécier les différentes dimensions du projet pour assurer la mise en œuvre d'une procédure unique, dans des délais resserrés.

Il s'agit donc de contribuer à l'émergence d'espaces de négociation entre la règle et le projet.

## 2- Projets concernés

L'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme prévoit que : "**Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement définie au présent article.**

**L'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la procédure intégrée pour le logement doit concourir, 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 du 3° de l'article L. 101-2. Elle peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé. Les unités urbaines sont celles mentionnées au III de l'article L. 5210-1-1 du code général des collectivités territoriales".**

Plusieurs conditions cumulatives doivent donc être respectées.

### → Projets situés dans une unité urbaine

Le champ d'application territorial de la PIL est limité aux seules unités urbaines. L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Cette référence aux seules unités urbaines permet de cibler les secteurs tendus dans lesquels l'offre de logements est inférieure à la demande et où les loyers ont tendance à augmenter de manière mécanique et régulière<sup>1</sup>. Il ne s'agit en revanche pas d'un zonage d'urbanisme en particulier.

La base des unités urbaines (2010) est en ligne sur le [site de l'INSEE](#).

### → Projets consistant en une opération d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements

Les opérations ici visées doivent seulement comporter "*principalement*" des logements. La destination la plus importante du projet devra donc être la destination "habitation" (sous-destination "logement") sans pour autant être la destination majoritaire, les autres composantes de l'opération pouvant être destinées à d'autres fonctions urbaines (commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics par exemple).

### → Projets présentant un caractère d'intérêt général

La notion d'intérêt général doit ici être appréhendée de la même façon qu'en matière de [déclaration de projet](#). Elle constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une procédure intégrée pour le logement.

L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, "*Commune de Crolles*", rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ce type de procédures d'évolution du PLU ([n° 350077](#)).

Il ressort notamment de cette décision que : "*eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et*

<sup>1</sup> En 2010, les unités urbaines représentent 22 % du territoire (118 757 km<sup>2</sup>) et abritent 47,9 millions d'habitants, soit 77,5 % de la population.

*circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ".*

Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraires (pas de concertation préalable au titre du code de l'urbanisme, un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU. Le recours à ce type de procédures de mise en compatibilité impose à l'administration de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet.

Elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

Dans l'affaire "*Commune de Crolles*", la révision simplifiée avait précisément pour objet de rendre constructibles 1,5 hectares, constituant la partie haute d'un parc entourant un château auparavant classé en zone ND inconstructible, afin de permettre une opération de construction et de répondre ainsi à une demande de logements dans la commune. Le juge administratif a néanmoins jugé illégale la révision simplifiée en tenant compte de l'existence d'autres secteurs de la commune susceptibles de répondre aux besoins de cette dernière en matière de demande de logements et pour lesquels il n'était pas allégué que l'initiative privée était défailante.

Cette exigence tenant à la démonstration d'un intérêt général est essentielle en ce sens qu'elle doit permettre d'éviter tant les éventuels détournements de pouvoir que la mise en œuvre de procédures de mises en compatibilité de documents d'urbanisme non justifiées ou motivées par un projet mal défini ou totalement aléatoire.

### → Projets concourant, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat

Cette condition n'est pas nécessairement équivalente à l'objectif de créer du logement social mais la PIL doit permettre d'y contribuer, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, en particulier sur le territoire des communes "carencées" (voir [instruction du Gouvernement du 30 juin 2015](#) relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013).

On notera que le respect de [l'objectif de mixité sociale](#) s'apprécie à l'échelle de la commune, maille pertinente d'appréciation de la mixité sociale de l'habitat. Conformément aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (issues de l'article 55 de la loi SRU), les objectifs de logement social sont fixés, non pas à l'échelle intercommunale, mais par commune. Les enjeux de la mixité sociale sont donc à prendre en compte sur le périmètre communal dans son ensemble, y compris au niveau des quartiers qui le constituent.

### → Projets sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée

L'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la PIL peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé.

### → Projets nécessitant la mise en compatibilité d'un ou de plusieurs documents d'urbanisme

Sont concernés, outre le PLU (et le plan d'occupation des sols), les documents d'urbanisme suivants :

- le schéma directeur de la région Ile-de-France ;
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- les schémas d'aménagement régionaux des collectivités d'outre-mer ;

- les schémas de cohérence territoriale.

### **3- Différences avec la déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme**

La finalité première de la déclaration de projet (fiche technique [ici](#)) régie par l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général.

Cette procédure se distingue de la PIL sur trois aspects.

#### **→ L'atteinte à l'économie générale du PADD**

S'agissant de la déclaration de projet, si la mise en compatibilité du PLU a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, du PLU, elle ne peut être mise en œuvre par l'Etat ou un de ses établissements publics, un département ou une région (alinéa 1<sup>er</sup> de l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme). Si, en revanche, la déclaration de projet est adoptée par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Le régime juridique applicable à la PIL est plus souple : en effet, quelle que soit la personne publique qui décide d'engager une PIL, le code de l'urbanisme n'interdit pas, à l'occasion de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, de porter atteinte au PADD du SCoT ou du PLU.

#### **→ L'intégration renforcée des procédures**

L'un des principaux atouts de la PIL consiste en la possibilité de réaliser en parallèle – donc dans des délais raccourcis – la mise en compatibilité d'un ou plusieurs documents d'urbanisme ainsi que l'adaptation d'autres plans/programmes de rang supérieur rendues nécessaires par ces mises en compatibilité.

#### **→ Les documents de rang supérieur qui peuvent être adaptés**

La PIL permet la mise en compatibilité concomitante d'un ou plusieurs documents d'urbanisme mais aussi l'adaptation de différentes normes de rang supérieur (schémas d'aménagement, plans/programmes relevant d'autres codes, servitudes d'utilité publique) :

- directive territoriale d'aménagement ;
- schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;
- schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;
- règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;
- 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 ;

- 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 ;
- 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 ;
- schéma régional de cohérence écologique ;
- plan climat-air-énergie territorial ;
- plan de déplacements urbains ;
- programme local de l'habitat.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article [L. 300-6](#) du code de l'urbanisme n'offre cette possibilité d'adaptation que lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat et sur un nombre de documents d'urbanisme ou de plans/programmes et servitudes d'utilité publique plus limité.

↳ **Dans un souci de sécurité juridique et de stabilité de la norme, seul l'Etat, garant de l'intérêt général, est compétent pour procéder, dans le cadre de la PIL, à l'adaptation des plans/programmes et servitudes d'utilité publique listés ci-avant** (arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'Etat si le document adapté a été approuvé par décret en Conseil d'Etat).

↳ **Les adaptations doivent rester exceptionnelles et sont encadrées strictement** par le code de l'urbanisme. Ainsi, elles ne doivent pas méconnaître les objectifs fixés par les documents adaptés ni porter atteinte à l'intérêt culturel, à la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation.

En outre, lorsque la PIL conduit à l'adaptation d'un plan de prévention du risque inondation, le projet d'aménagement ou de construction prévoit non seulement "*les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens*" mais surtout, "*il ne peut aggraver les risques considérés*".

Enfin, ces adaptations ne sont ouvertes que pour permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme en jeu et ne peuvent être proposées que par l'Etat.

## II) Procédure

La PIL apparaît comme une procédure spécifique s'agissant de son champ d'application mais **reste calquée, pour ces modalités procédurales, sur la mise en compatibilité avec une déclaration de projet, à quelques exceptions près.**

Il est en effet renvoyé aux dispositions des articles [L. 153-54](#) à [L. 153-59](#) du code de l'urbanisme pour fixer les modalités procédurales de la mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, les textes confient un rôle "pivot" de coordination à la personne publique qui engage et mène la PIL.

Il est important de souligner que la PIL implique un travail important en amont de négociation et de portage du projet par le maître d'ouvrage auprès de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU ainsi que de l'Etat dans le cas où la PIL envisagée procède à l'adaptation d'un document de rang supérieur.

## 1- Concertation préalable

Contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une PIL, ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies par l'article [L. 103-2](#) du code de l'urbanisme.

Néanmoins, **le droit d'initiative**, institué par l'ordonnance [n° 2016-1058](#) du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, s'applique aux documents d'urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale à l'exception des procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des PLU, déjà soumis à concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme (exception prévue à l'article [L. 121-15-1](#) du code de l'environnement). La concertation préalable du code de l'environnement a donc vocation à s'appliquer aux procédures de mises en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre d'une PIL à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## 2- Démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une garantie figurant dans la loi d'habilitation elle-même (article 1<sup>er</sup> 1°). Ainsi, la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme dans le cadre de la PIL fera toujours l'objet d'une évaluation environnementale que l'opération de logements pour laquelle est envisagée la PIL ait fait ou non l'objet d'une étude d'impact. Il en va de même s'agissant de l'évaluation des incidences environnementales de l'adaptation d'un document de rang supérieur.

Trois cas de figure peuvent se présenter :

✓ **Le projet est soumis à étude d'impact et l'étude d'impact a inclus l'analyse de l'incidence de la mise en compatibilité du document d'urbanisme sur l'environnement :**

Dans ce cas, l'étude d'impact vaudra évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité ; elle pourra également valoir évaluation environnementale de l'adaptation du document supérieur si elle inclut l'analyse des incidences environnementales de l'adaptation de document de rang supérieur. L'avis de l'AE portera sur un dossier unique d'évaluation environnementale et il sera procédé à une enquête publique unique ;

✓ **Le projet est soumis à étude d'impact et l'étude d'impact n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de la mise en compatibilité du document d'urbanisme sur l'environnement :**

La mise en compatibilité du document d'urbanisme devra faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale spécifique ;

✓ **Le projet n'est pas soumis à étude d'impact :**

Une évaluation environnementale devra être réalisée sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme et, le cas échéant, sur l'adaptation du ou des documents de rang supérieur.

## 3- Engagement de la procédure

### → **Autorités compétentes pour engager la procédure**

Le II de l'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme prévoit 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* ».

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.

Les Etablissements Publics Fonciers (EPF) d'Etat, eu égard de leur spécialité, n'ont pas vocation à engager une PIL. La loi circonscrit en effet leur champ de compétences (article [L. 321-1](#) du code de l'urbanisme) et leur intervention s'arrête là où commence l'aménagement.

L'intervention foncière des EPF se situe davantage en amont de "l'engagement" de la PIL, à travers l'acquisition de terrains susceptibles d'accueillir l'opération faisant l'objet de cette PIL.

### → Formalisme

L'engagement de la PIL 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 le PLU ;
  - 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.
- ✓ Un arrêté du préfet de département, lorsque la PIL est engagée par l'État.

### → Autorités compétentes pour mener la procédure

L'article [R. 300-15](#) du code de l'urbanisme précise quelle autorité mène la PIL (organisation de la réunion d'examen conjoint et saisine de l'autorité environnementale pour avis) :

*« 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 ».

## 4- Saisine pour avis de l'autorité environnementale

Le V de l'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme permet la mise en œuvre d'une démarche intégrée d'analyse des incidences environnementales :

*"Les dispositions de mise en compatibilité et d'adaptation des documents mentionnés au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à la réalisation de l'examen conjoint si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement".*

Ainsi, il est possible de constituer un dossier unique contenant notamment l'étude d'impact du projet de construction, intégrant l'évaluation des incidences sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU et, le cas échéant, celle des adaptations d'un document de rang supérieur.

Une seule autorité environnementale – celle compétente en application de l'article [R. 122-6](#) du code de

l'environnement pour se prononcer sur l'étude d'impact du projet – est saisie pour avis par la personne publique chargée de mener la PIL (article [R. 300-15](#) du code de l'urbanisme). Elle dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis (article [R. 300-17 III](#) du code de l'urbanisme).

### 5- Réunion d'examen conjoint

La mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une PIL ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article [L. 153-54 2°](#)).

En cas de PIL adaptant un ou des documents de rang supérieur, doivent être conviés les autorités ou services compétents pour élaborer ces documents.

En outre, si l'adaptation porte sur un schéma régional de cohérence écologique, l'article [L. 300-6-1](#) du code de l'urbanisme précise que le comité régional de la biodiversité (ancien comité régional trames verte et bleue) est obligatoirement convié à la réunion d'examen conjoint.

### 6- Enquête publique unique

Le code de l'urbanisme prévoit une enquête publique unique, portant à la fois sur la mise en compatibilité du PLU et, le cas échéant, l'adaptation du ou des documents de rang supérieur.

En ce qui concerne l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique (article [R. 300-23](#) du code de l'urbanisme), en dehors du cas où la PIL inclut l'adaptation d'un ou plusieurs documents de rang supérieur, le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique :

- par le président de l'établissement compétent en matière de plan local d'urbanisme ou par le maire, lorsque la PIL est engagée respectivement par cet établissement ou par la commune ;
- par le préfet, lorsque la PIL est engagée par l'Etat, un établissement public de l'Etat, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités autres que la collectivité ou l'EPCI compétent pour élaborer le PLU.

Cette enquête publique pourrait également porter sur l'autorisation d'urbanisme du projet bénéficiant de la PIL dès lors qu'est mise en oeuvre la faculté prévue au VI de l'article L. 300-6-1 permettant d'instruire en temps masqué, après l'engagement de la PIL, l'autorisation d'urbanisme du projet bénéficiant de la procédure.

### III) Les suites de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, différentes situations se présentent, variant en fonction de l'autorité ayant engagé la PIL.

➔ Dans le cas d'une PIL engagée par l'État visant à l'adaptation d'un document de rang supérieur, par exemple un PPR, et à la mise en compatibilité d'un PLU, le préfet doit recueillir après l'enquête publique l'avis de la commune ou de l'EPCI compétent sur la mise en compatibilité du PLU. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois. Ce n'est qu'ensuite qu'intervient un arrêté préfectoral unique portant à la fois adaptation du PPR et mise en compatibilité du PLU (articles [L. 153-57 1°](#) et [L. 153-58 3°](#) du code de l'urbanisme).

➔ Dans le cas d'une PIL engagée par un EPCI compétent en matière de PLU, visant à la mise en compatibilité de son PLU et à l'adaptation d'un document de rang supérieur, par exemple un PPR, la mise en compatibilité du PLU sera approuvée par délibération de l'organe délibérant, après la signature par le préfet de l'arrêté portant approbation des mesures d'adaptation du PPR (nécessité de respecter la hiérarchie des normes, l'adaptation du document de rang supérieur devant intervenir antérieurement à l'approbation de la mise en compatibilité du ou des documents d'urbanisme concernés).



→ Dans le cas d'une PIL engagée par une personne publique autre que l'Etat ou la commune/l'EPCI compétent en matière de PLU, la mise en compatibilité du PLU est décidée par la commune ou l'EPCI compétent (article [L. 153-57 2°](#) du code de l'urbanisme). A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

#### IV) 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 l'engagement de la procédure, sous réserve que le projet soit 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 faisant l'objet 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 (voir [fiche n° 7 jointe à l'instruction ministérielle du 18 mars 2015](#)) afin d'instruire en temps masqué l'autorisation d'urbanisme et d'accélérer sa délivrance à l'issue de la PIL.

Version fiche	Date	Auteur
1	Janvier 2017	DGALN/DHUP/QV4

**Exemple d'une PIL engagée par l'Etat avec :**  
**- mise en compatibilité d'un PLU**  
**- adaptation d'un PPR cavités souterraines**

**Constitution du dossier par les services de l'Etat**

*Intérêt général de l'opération*

*Démonstration du caractère exceptionnel et limité des adaptations du PPR*

*Etude d'impact du projet, le cas échéant (R. 122-2 CE)*

*EE de la mise en compatibilité du PLU*

*EE de l'adaptation du PPR*



**Engagement de la PIL (L. 300-6-1 II CU)**



**Saisine de l'AE par le préfet (R. 300-17 CU)**



**Réunion d'examen conjoint**

*Sur invitation du préfet (R. 300-22 CU)*

*PPA visées aux L. 132-7 et L. 132-9 CU*

*Présentation des adaptations apportées au PPR par le préfet*

*PV de réunion*



**Avis de l'autorité environnementale**



**Ouverture et organisation de l'enquête publique**

*Compétence du préfet (IV de l'article L. 300-6-1 CU)*



**Modifications éventuelles du dossier de mise en compatibilité du PLU et/ou du dossier d'adaptation du PPR  
= résultats de l'enquête publique**



**Avis de la commune sur la mise en compatibilité du PLU (L. 153-57 CU)**

*Réputé favorable s'il n'est pas émis dans les deux mois*



**Arrêté préfectoral portant approbation des adaptations du PPR et de la mise en compatibilité du PLU**

Publication / Affichage

Caractère exécutoire

**Exemple d'une PIL engagée par un EPCI compétent avec :**  
**- mise en compatibilité de son PLU**  
**- adaptation d'un PPR cavités souterraines**

**Phase amont :** négociation (maître d'ouvrage de l'opération, EPCI, Etat)



**Constitution du dossier par l'EPCI**

*Intérêt général de l'opération*

*Démonstration du caractère exceptionnel et limité des adaptations du PPR*

*Etude d'impact du projet, le cas échéant (R. 122-2 CE)*

*EE de la mise en compatibilité du PLU (R. 104-8 CU)*

*EE de l'adaptation du PPR (L. 300-6-1 CU)*



**Engagement de la PIL (L. 300-6-1 II CU)**



**Saisine de l'AE par le président de l'EPCI (R. 300-17 CU)**



**Réunion d'examen conjoint**

*Sur invitation du président de l'EPCI (R. 300-22 CU)*

*PPA visées aux L. 132-7 et L. 132-9 CU*

*Présentation des adaptations apportées au PPR par le préfet*

*PV de réunion*



**Avis de l'autorité environnementale**



**Ouverture et organisation de l'enquête publique**

*Compétence du préfet (IV de l'article L. 300-6-1 CU)*



**Modifications éventuelles du dossier de mise en compatibilité du PLU et/ou du dossier d'adaptation du PPR =  
résultats de l'enquête publique**



**Arrêté préfectoral portant adaptation du PPR**

*Publication/affichage*

*Caractère exécutoire*



**Délibération d'approbation de la mise en compatibilité du PLU par l'EPCI compétent**

*Publication/affichage*

*Caractère exécutoire*

**Exemple d'une PIL engagée par un conseil régional avec :**  
**- mise en compatibilité d'un PLU**  
**- adaptation d'un SRCE**

**Phase amont :** négociation (maître d'ouvrage de l'opération, Région, Etat)



**Constitution du dossier par le conseil régional**

*Intérêt général de l'opération*

*Démonstration du caractère exceptionnel et limité des adaptations du PPR*

*Etude d'impact du projet, le cas échéant (R. 122-2 CE)*

*EE de la mise en compatibilité du PLU (R. 104-8 CU)*

*EE de l'adaptation du SRCE (L. 300-6-1 CU)*



**Engagement de la PIL (L. 300-6-1 II CU)**



**Saisine de l'AE par le président du conseil régional (R. 300-17 CU)**



**Réunion d'examen conjoint**

*Sur invitation du président du conseil régional (R. 300-22 CU)*

*PPA visées aux L. 132-7 et L. 132-9 CU ; comité régional de la biodiversité*

*Présentation des adaptations apportées au SRCE par le préfet*

*PV de réunion*



**Avis de l'autorité environnementale**



**Ouverture et organisation de l'enquête publique**

*Compétence du préfet (IV de l'article L. 300-6-1 CU)*



**Modifications éventuelles du dossier de mise en compatibilité du PLU et/ou du dossier d'adaptation du PPR = résultats de l'enquête publique**

Avis du conseil régional et du comité régional de la biodiversité sur les adaptations prévues (dans les deux mois, sinon, réputé favorable)



**Arrêté préfectoral portant adaptation du SRCE**

*Publication/affichage*

*Caractère exécutoire*



**Approbation de la mise en compatibilité du PLU par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent**

A défaut de délibération dans un délai de 2 mois à compter de la réception par la commune ou l'EPCI compétent de l'ensemble du dossier, le préfet approuve la mise en compatibilité par arrêté.

*Publication/affichage*

*Caractère exécutoire*