

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 14/239 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE PORTANT AVIS SUR LE PROJET DE DECRET RELATIF A LA PROCEDURE INTEGREE POUR LE LOGEMENT

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2014

L'An deux mille quatorze et le dix-huit décembre, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ANGELINI Jean-Christophe, BENEDETTI Paul-Félix, BUCCHINI Dominique, CASTELLI Yannick, COLONNA Christine, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, FRANCESCHI Valérie, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoîte, MOSCONI François, NATALI Anne-Marie, NICOLAI Marc-Antoine, NIVAGGIONI Nadine, ORSUCCI Jean-Charles, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, STEFANI Michel, TATTI François, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme BIANCARELLI Viviane à M. STEFANI Michel
Mme CASALTA Laetitia à M. NICOLAI Marc-Antoine
M. CASTELLANI Michel à M. SIMEONI Gilles
M. FEDERICI Balthazar à M. CASTELLI Yannick
Mme LACAVE Mattea à M. VANNI Hyacinthe
Mme NIELLINI Annonciade à M. MOSCONI François
M. POLI Jean-Marie à Mme COLONNA Christine
Mme RISTERUCCI Josette à Mme FEDI Marie-Jeanne
M. SINDALI Antoine à Mme NATALI Anne-Marie
M. SUZZONI Etienne à Mme FRANCESCHI Valérie
M. TALAMONI Jean-Guy à M. ORSUCCI Jean-Charles

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BEDU-PASQUALAGGI Diane, BIANCUCCI Jean, CASTELLANI Pascaline, CHAUBON Pierre, FRANCISCI Marcel, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, GRIMALDI Stéphanie, HOUEMER Marie-Paule, LUCCIONI Jean-Baptiste, MILANI Jean-Louis, ORSINI Antoine, de ROCCA SERRA Camille, RUGGERI Nathalie, SANTINI Ange, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, VALENTINI Marie-Hélène.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II - Livre IV - IVème Partie,

- VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse et notamment l'alinéa V de l'article 1, codifié à l'article L. 4422-16 du Code Général des Collectivités Territoriales, mentionnant que l'Assemblée de Corse est consultée sur les projets de loi ou de décret comportant des dispositions spécifiques à la Corse,
- VU** la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au plan d'aménagement et de développement durable de la Corse,
- VU** l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 instituant la procédure intégrée pour le logement, et codifiée à l'article L. 300-6-1 du Code de l'Urbanisme,
- VU** le projet de décret relatif à la procédure intégrée pour le logement,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

CONSIDERANT la saisine de la Ministre du Logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, en date du 9 décembre 2014

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

ADOpte le rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération.

ARTICLE 2 :

DIT que le projet de décret relatif à la procédure intégrée pour le logement, et plus particulièrement les dispositions permettant de mettre en compatibilité les dispositions du PADDUC dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement, n'appelle pas d'observations, à l'exception d'une erreur de plume qu'il conviendra de rectifier dans le dernier alinéa du futur article R. 4424-8 à insérer dans le Code Général des Collectivités Territoriales, en remplaçant l'expression « schéma directeur » par « Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse ».

ARTICLE 3 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 18 décembre 2014

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

ANNEXE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

AVIS DE L'ASSEMBLEE DE CORSE SUR LE PROJET DE DECRET RELATIF A LA PROCEDURE INTEGREE POUR LE LOGEMENT

La Collectivité Territoriale de Corse a été saisie le 9 décembre 2014, en application de l'article L. 4422-16 du Code Général des Collectivités Territoriales, afin de recueillir l'avis de l'Assemblée de Corse sur le projet de décret relatif à la procédure Intégrée pour le Logement (PIL).

Ce projet de décret a été élaboré par le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Il viendra en application de l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 sur la procédure intégrée sur le logement, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014, et codifiée à l'article L. 300-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure vise à 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 construire 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux.

Cette procédure dédiée vise à rationaliser les démarches des porteurs de projets et pallier les difficultés liées tant à la complexité des législations (environnement, patrimoine, urbanisme) qu'à la pluralité des acteurs et autorités compétentes. Elle a pour objet d'accélérer et de simplifier les procédures et de donner un espace de négociation entre la règle et le projet de logement envisagé.

Le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a élaboré, à la demande des différents acteurs et utilisateurs de cet outil innovant, tant publics que privés, soucieux de sécuriser les procédures à engager, un projet de décret afin de venir préciser certains éléments de procédure.

I / RAPPEL DES PRINCIPES DE LA PROCEDURE INTEGREE POUR LE LOGEMENT

L'émergence et la réalisation de projets d'aménagement, notamment en matière de logement, se heurtent très souvent au caractère figé des documents de planification.

La lourdeur des procédures, la complexité de la hiérarchie des normes et la pluralité des acteurs sont autant de facteurs de ralentissement, voire de blocages, pour la mise en œuvre de projets de construction de logements présentant pourtant un caractère d'intérêt général majeur.

Afin de pallier ces difficultés et favoriser une production rapide de logements, le Gouvernement a été habilité par le 1^o de l'article 1^{er} de la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature

législative pour accélérer les projets de construction à créer une procédure intégrée pour le logement inspirée de la déclaration de projet.

La procédure intégrée pour le logement, prévue à l'article L. 300-6-1 du Code de l'Urbanisme permet, pour les projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines, d'une part de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et d'autre part, d'adapter des normes supérieures.

Cette procédure doit permettre de diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation de projets de construction de logements en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme.

Les projets qui peuvent faire l'objet d'une procédure intégrée pour le logement, sont des opérations d'aménagement ou les constructions destinées principalement à l'habitation, à caractère public ou privé, présentant un caractère d'intérêt général et situées dans une unité urbaine au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques. Ces projets doivent en outre permettre d'assurer, à l'échelle de la commune, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

L'autorité compétente pour engager cette procédure est compétente pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou celle compétente pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.

Les documents qui pourront être mis en compatibilité dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement sont les plans locaux d'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse et les schémas d'aménagement régional.

Lorsque la mise en compatibilité de plusieurs documents d'urbanisme est nécessaire, les procédures de mise en compatibilité applicables à chacun de ces documents peuvent être menées conjointement.

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.

La mise en compatibilité éventuelle du PADDUC dans le cadre d'une procédure Intégrée pour le Logement intervient dans les conditions fixées à l'article L. 4424-15-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui stipule :

« Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Collectivité Territoriale de Corse et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 4424-13.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête publique, la mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par l'Assemblée de Corse ».

Cet article du CGCT, instauré par l'ordonnance n° 2013-888, permet donc d'engager une mise en compatibilité du PADDUC pour rendre possible une opération d'aménagement ou de construction dans une unité urbaine, dont la réalisation serait incompatible avec les dispositions du PADDUC antérieures à l'engagement de la procédure intégrée.

II / LES PRECISIONS APPORTEES PAR LE PROJET DE DECRET, RELATIVES AUX MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PADDUC

1 : Dispositions générales

Le projet de décret apporte des compléments et modifications aux parties réglementaires du Code de l'Urbanisme et du code Général des Collectivités Territoriales.

En ce qui concerne le Code de l'Urbanisme, le décret apporte des précisions sur les modalités de publicité relatives à la procédure de mise en compatibilité des SCOT et PLU, ainsi que sur le contenu des rapports de présentation (articles R. 122-14, R. 123-24, R. 122-2 et R. 123-2)

Il insère également dans le Code les articles R. 300-15 à R. 300-27, qui précisent les modalités de déroulement de la procédure de mise en compatibilité des différents documents d'urbanisme potentiellement concernés, dans le cadre d'une PIL, et notamment d'élaboration et d'instruction des évaluations d'incidence, ainsi que le déroulement de l'enquête publique.

En ce qui concerne le Code Général des Collectivités Territoriales, le projet de décret ajoute deux articles (R. 4424-8 et R. 4433-16) qui précisent les conditions de déroulement de l'examen conjoint, dans le cas d'une mise en compatibilité respectivement du PADDUC et d'un SAR.

2 : Dispositions relatives à la mise en compatibilité du PADDUC dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement

Les dispositions du projet de décret portant sur la mise en compatibilité du PADDUC se retrouveront dans les articles suivants :

- l'article R. 300-15 du Code de l'Urbanisme : qui prévoit que la procédure de mise en compatibilité du PADDUC opérée dans le cadre d'une PIL soit menée par le Président du Conseil Exécutif de Corse, lorsque c'est la CTC qui engage cette procédure
- l'article R. 300-27 du Code de l'Urbanisme : qui prévoit que lorsqu'une procédure intégrée pour le logement nécessite la mise en compatibilité d'au moins deux documents dont le PADDUC, il est procédé à une enquête publique unique dès lors que, conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'Environnement, les autorités compétentes ont désigné d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.
- L'article R. 4424-8 du Code Général des Collectivités Territoriales : qui prévoit que l'examen conjoint prévu à l'article L. 4424-15-1 puisse avoir lieu à l'initiative soit du Président du Conseil Exécutif de Corse, quand la procédure intégrée pour le logement est engagée par la CTC, par le Préfet lorsque la PIL

est engagée par l'Etat, ou par d'autres autorités (citées à l'article R. 300-15 du Code de l'Urbanisme) lorsque la procédure est engagée par un établissement public ou une collectivité autre que la CTC.

Ce même article R. 4424-8 stipule également que « *Sous réserve du dix-huitième alinéa du IV de l'article L. 300-6-1, le projet de mise en compatibilité du schéma directeur est soumis à enquête publique par le président du conseil exécutif dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement* »

Cet article confirme que, quelle que soit la personne ayant engagé la procédure intégrée pour le logement, et quelle que soit la personne à l'initiative de l'examen conjoint, c'est bien le Président du Conseil Exécutif de Corse qui maîtrise le déclenchement de l'enquête publique pour la mise en compatibilité du PADDUC dans le cadre d'une PIL.

En revanche, il convient de souligner que cet article contient une erreur de plume puisqu'il fait référence au « schéma directeur » en lieu et place du « Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ».

III / CONCLUSION

Le projet de décret apporte des précisions sur le déroulement des différentes étapes relatives à la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme dans le cadre d'une PIL, notamment en ce qui concerne les mesures de publicité à adopter, l'organisation de l'examen conjoint ou encore les modalités de l'enquête publique.

A l'exception de l'erreur de plume relevée dans le dernier alinéa de l'article R. 4424-8 qu'il prévoit d'insérer dans le Code Général des Collectivités Territoriales, ce projet de décret n'appelle aucune observation.