

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'économie et des finances

Direction Générale des Entreprises

Service Industrie

Sous-direction de la chimie, des matériaux et des éco-industries

Bureau des éco-industries et du développement industriel durable

Instruction du Gouvernement du 14 OCT. 2016
relative à la procédure intégrée de l'immobilier d'entreprise

NOR : ECFI1628539J

Le ministre de l'économie et des finances
à

Pour exécution :

- Préfets de région
- Préfets de département

Pour information :

- *Directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE).*
- *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° 2014-811 du 17 juillet 2014 codifiée à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme et son décret n° 2016-718 du 31 mai 2016 relatifs à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

Catégorie : Directive adressée par le ministre chargé de l'économie aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.		Domaine : Industrie, commerce, transport, équipement, logement, tourisme, mer ;	
Mots clés liste fermée : Immobilier d'entreprise Construction Extension Urbanisme		Mots clés libres : Création, extension de locaux professionnels, industriels, commerciaux, 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, intérêt économique majeur	
Texte(s) de référence : - ordonnance n° 2014-811 du 17 juillet 2014 relative à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise - décret n° 2016-718 du 31 mai 2016 relatif à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise			
Circulaire(s) abrogée(s) : Néant			
Date de mise en application : Immédiate			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> B.O.	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaire.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Publié au Journal Officiel

Une nouvelle procédure accélérée : la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise

Selon une étude réalisée en 2013, les démarches administratives pour faire construire des locaux sont perçues, par une majorité d'entreprises, comme des procédures assez ou très compliquées. Ce sentiment de complexité a tendance à s'accroître nettement depuis 2011¹.

A fortiori, la réalisation d'un projet d'immobilier d'entreprise de grande ampleur peut se trouver ralentie ou même bloquée, lorsqu'elle nécessite de mettre en compatibilité un document d'urbanisme, tel que le plan local d'urbanisme (PLU) et de modifier une règle qui s'impose au projet et aux documents d'urbanisme eux-mêmes. La hiérarchie des normes peut, en effet, rendre impossible une mise en compatibilité si cette dernière entraîne l'incompatibilité du document d'urbanisme avec une norme supérieure. Cela constitue un frein à l'attractivité du territoire, la compétitivité des entreprises et l'emploi.

Lors de sa réunion du 17 juillet 2013, le Comité interministériel de la modernisation de l'action publique a décidé de préparer une réforme des procédures applicables à l'immobilier d'entreprise pouvant bénéficier aux projets d'intérêt économique majeur, en s'inspirant de la procédure intégrée pour le logement (PIL) définie à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme (créé par l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement).

La loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises, a prévu dans son article 1^{er}, 9° de «Favoriser la réduction des délais de réalisation de certains projets d'immobilier d'entreprise grâce à la création d'une procédure intégrée pour la

¹ Selon l'étude de 2013 du secrétariat général à la modernisation de l'action publique, les démarches administratives pour faire construire des locaux constituent, pour 57% des entreprises, des procédures parmi les plus compliquées, juste après celles qui sont liées à une procédure de liquidation judiciaire. Ce sentiment de complexité est en cours d'augmentation, puisque 37% des entreprises jugeaient, en 2011, assez ou très compliquées les démarches administratives pour faire construire des locaux.

création ou l'extension de locaux d'activités économiques, soumise à une évaluation environnementale et applicable à des projets d'intérêt économique majeur.»

La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise vise à accélérer la réalisation de projets d'immobilier d'entreprise présentant un enjeu important. Pour ce faire, les modifications des différents documents d'urbanisme et des normes auxquelles ils sont soumis - documents de planification de niveau supérieur par exemple – pourront désormais être menées conjointement dans le cadre d'une procédure intégrée, ce qui permet de raccourcir les délais nécessaires à la réalisation des projets en bénéficiant (réalisation d'une seule évaluation environnementale, d'une seule enquête publique et d'une seule concertation avec les différentes personnes concernées). Elle prévoit, à l'instar de la PIL, les modalités précises d'adaptation des documents supérieurs, lorsque ceux-ci s'opposent à la mise en conformité d'un document d'urbanisme avec le projet.

Le décret n° 2016-718 du 31 mai 2016 relatif à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise précise les conditions d'application de l'ordonnance n°2014-811 du 17 juillet 2014. Il complète la section 4 du livre III du code de l'urbanisme (partie réglementaire) relative à la PIL et, notamment, les modalités de mise en œuvre de cette procédure prévue au VI de l'article L. 300-6-1 précité concernant la possibilité de transmettre, dès l'engagement de la procédure, les pièces nécessaires à la délivrance des autorisations requises en matière d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet bénéficiant de la PIIIE. Les projets relevant ainsi d'une procédure intégrée d'immobilier d'entreprise sont soumis aux modalités de procédure précisées par la section 4 du livre III relative à la PIL.

Définir « l'immobilier d'entreprise »

Selon une étude de la chambre des notaires de Paris de 2012, les professionnels de l'immobilier font généralement une distinction entre quatre ou cinq catégories de biens immobiliers qui, ensemble, forment ce qu'il convient d'appeler "l'Immobilier d'Entreprise", et par suite autant de secteurs présentant des opportunités d'investissements, il s'agit : des bureaux, des surfaces de vente au détail, ou surfaces de commerces, des surfaces industrielles de fabrication et de production, des entrepôts et des surfaces affectées à la logistique. S'y ajoutent les surfaces affectées à l'hôtellerie, à l'hôtellerie de plein air, aux résidences avec prestation de services, les résidences médicales ou de tourisme.

Apprécier « l'intérêt économique majeur » d'un projet d'immobilier d'entreprise

Seule la notion d'intérêt économique majeur d'un projet d'investissement justifie la mise en compatibilité d'un ou plusieurs documents d'urbanisme et le cas échéant, l'adaptation de normes supérieures. La modification de ces documents au bénéfice d'un projet qui ne revêtirait pas un caractère économique majeur ne serait pas justifiée et pourrait s'apparenter à un détournement de procédure. L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme donne des critères caractérisant la notion d'intérêt économique majeur mais il n'en donne pas une définition précise, non plus que son décret d'application. Le législateur a ainsi entendu laisser une liberté d'appréciation des services instructeurs locaux de ce caractère majeur en rapport avec l'économie du territoire concerné par un projet d'investissement. *La plus grande attention doit être portée à cette appréciation.* La fiche n° 10 cherche à guider l'analyse des services instructeurs.

L'intérêt économique du projet devra faire l'objet de l'appréciation des pôles de développement économique des DIRECCTE. De même, les pôles de développement économique pourront apporter leur expertise aux DDT, DREAL et collectivités compétentes lors de la modification des documents précédemment évoqués.

1. Qui engage la procédure pour l'immobilier d'entreprise ?

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 PIIE n'est pas forcément le maître d'ouvrage (public ou privé) de l'opération d'aménagement ou de la construction objet de la PIIE ;
- en application de cette disposition, un établissement public d'une collectivité territoriale ne peut pas engager de PIIE. Seuls les établissements publics de l'Etat ont cette faculté ;
- le préfet de département est compétent pour engager une PIIE au nom de l'Etat (le cas échéant le préfet de région lorsque le projet d'investissement revêt une dimension régionale), 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 PIIE ?

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 PIIE 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 PIIE est engagée par l'État.

3. La justification de l'intérêt économique majeur

Les procédures de PIIE doivent rester exceptionnelles et limitées aux seuls projets importants puisqu'ils présentent « *un caractère d'intérêt général en raison de leur intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable* » aux termes de l'article L. 300-6-1-I bis, alinéa 1^{er}, la multiplication des mises en compatibilité et des adaptations risquant à terme de remettre en cause l'économie générale des documents d'urbanisme et de planification.

Pour plus d'informations :

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

Fiche n°2 : Autorité qui mène la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIIE)

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

Lorsqu'une PIIE 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 et au I bis de l'article L. 300-6-1 mise en œuvre dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement ou pour l'immobilier d'entreprise 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 PIIE.

•

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 PIIE, l'article R. 300-17 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure intégrée 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 procédure intégrée, quel que soit le projet objet de la procédure.

2. Quelles sont les modalités de la saisine ?

L'autorité qui mène la PIIE 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 PIIE. 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 PIIE.

Il est recommandé que l'autorité qui mène la PIIE 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 PIIE 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 PIIE.

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

L'intérêt de la procédure intégrée 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 PIIE, 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. 143-44 à L.143-49, L.153-52 à L. 153-58, L. 123-22 et L. 123-23 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 ;

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 PIIE.

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 procédure intégrée, 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 PIIE sans mesure d'adaptation d'un document de rang supérieur

Il est possible de recourir à la procédure intégrée 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 une PIIE 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 PIIE (selon le cas, articles L. 143-44 à L.143-49, L.153-52 à L. 153-58, L.123-22 et L. 123-23 du code de l'urbanisme, ou les articles 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 procédure intégrée 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 PIIE.

Fiche n°6 : L'enquête publique unique

1. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique en cas de procédure intégrée 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 PIIE, sur la mise en compatibilité du ou des documents mentionnés au I et au I bis 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 procédure intégrée sans adaptation d'un document de rang supérieur

Toutefois, une PIIE 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 procédure intégrée 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'Île-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 procédure intégrée 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 PIIE, 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 bis de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme, que le projet comporte un intérêt économique majeur (cf. fiche n° 9). En outre, elle comprend les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général au regard de l'objectif de développement durable. La notice doit démontrer en effet que l'opération comporte une activité stratégique, produit une valeur ajoutée, crée ou préserve des emplois, ou rend possible le développement du territoire.

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 :
 - 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 procédure intégrée 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'urbanisme, 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 PIIE

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 procédure intégrée peut transmettre, dès la décision d'engagement de la PIIE 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 PIIE. Cette disposition a vocation à être utilisée lorsque l'autorité qui engage la procédure intégrée dispose en amont de l'ensemble des pièces du permis.

1. Quelles sont les modalités de mise en œuvre ?

L'autorité qui mène la PIIE 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, plus rarement, 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 procédure intégrée 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 procédure intégrée, 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 l'immobilier d'entreprise 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 procédure intégrée informe l'autorité compétente pour délivrer le permis et, lorsqu'elle ne réalise pas elle-même le projet objet de la PIIE, 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 procédure intégrée.

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 PIIE.

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. 143-16 du CU</p> <p>- Soit par arrêté du préfet (articles L. 143-44 à L. 143-49 du CU)</p>	<p><u>En cas de délibération de l'établissement public (L.143-30 et L. 143-36. 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. 143-14) et R. 143-15 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 (articles L. 153-52 à L. 153-58 du CU)</p>	<p><u>En cas de délibération de la commune ou de l'EPCI compétent, en présence d'un SCOT (L. 153-23 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. 153-24. 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. 153-20 et R. 123-21 du CU) :</u></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

	<p>- Soit, en cas de désaccord, par décret en Conseil d'État</p> <p><i>(articles L. 123-22 et L. 123-23 du CU)</i></p>	<p>adéquates (pas de disposition législative ou réglementaire spécifique)².</p> <p><u>En cas de décret en Conseil d'État :</u></p> <p>Publication du décret au Journal Officiel</p> <p>➤ 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.</p>
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> <p>➤ 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.</p>
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> <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.</p> <p><u>En cas de décret en Conseil d'État :</u></p> <p>Publication du décret au Journal Officiel</p> <p>➤ 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.</p>

² 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 PIIE

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

Constitution du dossier par le maître d'ouvrage (mise en comptabilité, adaptation, EI/EE)
Engagement de la procédure de PIIE par délibération du conseil régional

Saisine de l'autorité environnementale, par le président du conseil régional, sur l'EI du projet et l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en comptabilité et d'adaptation

Examen conjoint, organisé à l'initiative du président du conseil régional, réunissant : État, région d'Île-de-France, départements, chambres consulaires, commune dont le PLU est mis en comptabilité et PPA, comité régional TVB + présentation des adaptations apportées au SRCE par le préfet

PV de l'examen conjoint établi par le président du conseil régional

Avis de l'autorité environnementale transmis au président du conseil régional

Enquête publique, menée par le préfet, sur les mises en comptabilité, les adaptations et le projet

Modifications éventuelles, du projet (par le maître d'ouvrage), des mises en comptabilité du SDRIF et du PLU (par le président du conseil régional) pour tenir compte :
 des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête et du procès-verbal d'examen conjoint.

Avis de la région et du CRTVB sur les adaptations prévues (dans les deux mois, sinon réputé favorable) (envoi du dossier par le préfet à l'autorité compétente)
 Avis recueilli par le préfet.

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 comptabilité au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en comptabilité	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 comptabilité du PLU. En l'absence de délibération ou au cas de désaccord, le préfet approuve la mise en comptabilité par arrêté.

**Exemple d'une PIIE, 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**

Constitution du dossier par le maître d'ouvrage (mise en compatibilité, adaptation, EI/EE)
Engagement de la procédure de PIIE par arrêté préfectoral

Saisine de l'autorité environnementale, par le préfet, sur l'EI du projet et l'analyse des incidences
environnementales des dispositions de mise en compatibilité et d'adaptation

Examen conjoint, organisé à l'initiative du préfet, réunissant :
Etat, EP de SCOT et PPA SCOT (L. 143-44 à L. 143-49)
+ présentation des adaptations apportées PPRi par le préfet

PV de l'examen conjoint établi par le préfet

Avis de l'autorité environnementale transmis au préfet

Enquête publique, organisée par le préfet,
portant sur les mises en compatibilité, les adaptations et le projet

Modifications éventuelles, du projet (par le maître d'ouvrage), de la mise en compatibilité du SCOT
et des adaptations du PPRi (par le préfet) pour tenir compte :
des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête,
du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête et du procès-
verbal d'examen conjoint.

Concernant le PPRi	Concernant le SCOT
Adaptation du PPRi par arrêté préfectoral	Le préfet transmet l'ensemble du dossier à l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour émettre un avis sur la mise en compatibilité du schéma. En l'absence d'avis dans ce délai, celui-ci est réputé favorable. Adoption de la mise en compatibilité du SCOT par arrêté préfectoral.

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

Constitution du dossier par le maître d'ouvrage (mise en compatibilité, adaptation, EI/EE)
Engagement de la procédure de PIIIE par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI

Saisine de l'autorité environnementale, par le président du conseil communautaire, sur l'EI du projet et l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en compatibilité et d'adaptation

Examen conjoint, organisé à l'initiative du président du conseil communautaire, réunissant : Etat, PPA (L. 153-52 à L. 153-58) et EP de SCOT et PPA SCOT (L. 143-44 à L. 143-49)

PV de l'examen conjoint établi par le président du conseil communautaire

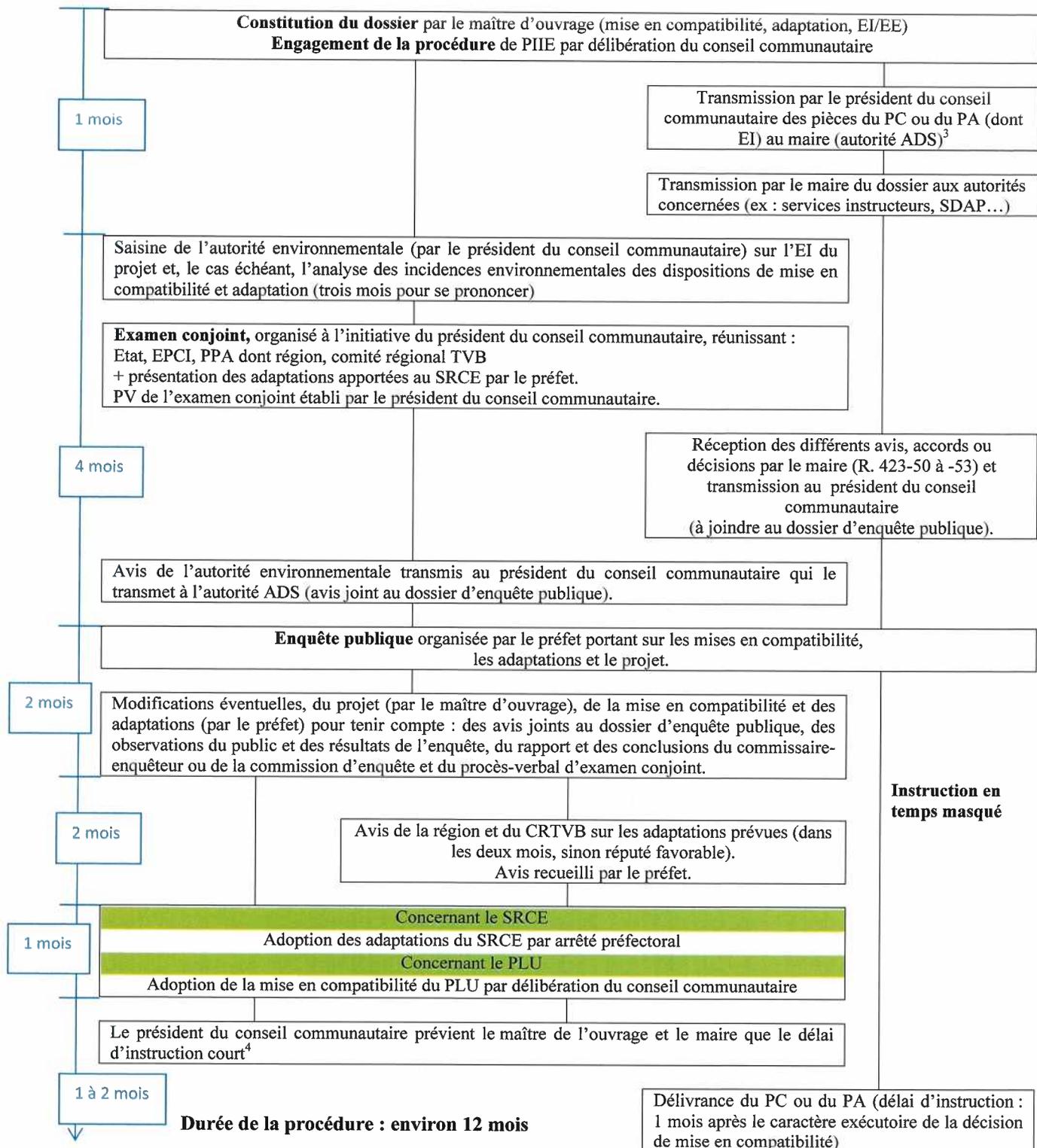
Avis de l'autorité environnementale transmis au président du conseil communautaire

Enquête publique, organisée par le président du conseil communautaire ou le préfet, portant sur les mises en compatibilité et le projet

Modifications éventuelles, du projet (par le maître d'ouvrage), de la mise en compatibilité du SCOT et du PLUi (par le président du conseil communautaire) pour tenir compte : des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête et du procès-verbal d'examen conjoint.

Concernant le SCOT	Concernant le PLUi
<p>Le président du conseil communautaire transmet l'ensemble du dossier à l'organe délibérant de l'EP du SCOT qui dispose d'un délai de deux mois pour adopter la mise en compatibilité du SCOT.</p> <p>En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité par arrêté.</p>	<p>Adoption de la mise en compatibilité du PLUi de l'EPCI par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.</p>

Exemple d'une PIIE 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 PIIE (VI de l'article L. 300-6-1)



³ 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 mairie, puis transmission par le maire du dossier aux autorités concernées (ex : services instructeurs, SDAP...)

⁴ 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.

Fiche n°10 : Appréciation de l'intérêt économique majeur d'un projet d'immobilier d'entreprise

Comme le précise l'article L. 300-6-1, point I bis, alinéa 2 du code de l'urbanisme, « *L'intérêt économique majeur d'un projet s'apprécie compte tenu du caractère stratégique de l'activité concernée, de la valeur ajoutée qu'il produit, de la création ou de la préservation d'emplois qu'il permet ou du développement du territoire qu'il rend possible.* »

En ce qui concerne le **caractère stratégique** de l'activité, l'intérêt économique du projet s'évalue au regard des politiques publiques, aux différentes échelles territoriales, notamment au regard des grands objectifs et des enjeux du Contrat de Plan Etat-Région, du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), ou du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Elle peut également s'apprécier au regard des critères caractérisant les intérêts du pays, énoncés dans une toute autre démarche par le décret n° 2014-479 du 14 mai 2014 relatif aux investissements étrangers soumis à autorisation préalable.

En ce qui concerne la valeur ajoutée, les considérations suivantes peuvent être analysées.

Le projet d'investissement revêt nécessairement une certaine ampleur ou une taille significative seul ou en synergie avec le tissu économique du territoire (départemental, régional ou interrégional) dans lequel il s'insère.

En effet, il peut s'agir d'une extension de plusieurs centaines de m² d'une entreprise de taille intermédiaire qui connaît une croissance soutenue, leader dans son domaine en France, voire en Europe qui peut être considérée comme une « pépite » comme par exemple l'étude et la fabrication de caisses et ensembles en acier à blindage (THD), en alliages légers, aluminium et aciers inoxydables, pépite que l'on souhaite voir s'ancrer et se développer en France. Cette extension s'accompagne de la création significative d'emplois (quelques dizaines au minimum) ou au pire de la préservation de l'ensemble des emplois existants.

La création d'une ou plusieurs plateformes de réception, de conditionnement et d'expédition de fruits et légumes frais (140 M€ de coûts de construction, de 35 000 à 85 000 m² de surface) portée par une société d'intérêt collectif agricole est envisageable dans une région de grande production maraîchère où les terrains classés en zone agricole sont majoritaires. Or, les producteurs ont besoin d'une telle plateforme pour commercialiser leurs fruits et légumes.

Un projet d'investissement peut par ailleurs participer à la structuration d'un réseau voire de «clusters» métiers ainsi qu'à la dynamisation d'activités transversales engagées par des pôles de compétitivité. A titre d'exemple, la construction et la mise en œuvre de plateformes technologiques permet, sur le terrain, de mettre à disposition des compétences (ingénieurs, chercheurs et techniciens) et des ressources techniques (plateformes, laboratoires etc.) dans un schéma mutualisé.

Ce type d'investissements peut favoriser à l'inverse une mutualisation des moyens en personnels qualifiés et en équipements en vue de créer un pôle d'excellence comme la recherche et le développement en matière médicale, pharmaceutique ou technologique et développer une filière d'avenir telle que les biotechnologies, l'économie digitale par exemple en lien avec des institutions publiques (écoles, centres de formation, hôpitaux universitaires, centres de recherche fondamentale) en décloisonnant des activités complémentaires par nature.

Il convient dès lors de s'attacher aux chiffres d'affaires futurs que la création de nouveaux produits et de nouvelles prestations de services peuvent générer à moyen et long terme dans un contexte très

concurrentiel, sous l'angle, le cas échéant, de l'industrie du futur (modernisation de l'outil industriel par le numérique).

Ainsi, parmi les critères à examiner dans un faisceau d'indices, pourront être privilégiés comme s'inscrivant dans un intérêt particulier pour le développement du territoire, les projets notamment dans un zonage prioritaire des politiques d'aménagement du territoire : QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville), ZRR (zone de revitalisation rurale) et AFR (zone d'aides à finalité régionale), tels qu'ils résultent des dispositions réglementaires en vigueur.

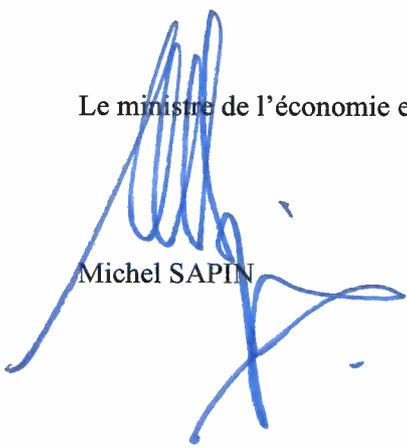
En 2016, ces textes régissant ces zonages prioritaires d'aménagement du territoire sont les suivants :

- Décret n° 2015-1391 du 30 octobre 2015 modifiant le décret n° 2014-758 du 2 juillet 2014 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2014-2020 ;
- Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;
- Arrêté du 30 juillet 2014 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale.

Par ailleurs, le développement du territoire concerné s'apprécie aussi sous l'angle du développement durable comme l'accessibilité du site par les salariés (présence de desserte routière et ferroviaire), les possibilités de logement à proximité offertes à ceux-ci, l'accès aux services publics, les mesures permettant de respecter d'ores et déjà l'environnement avant toute étude d'impact (énergies renouvelables, sobriété énergétique, qualité des eaux rejetées, consommation d'eau, immeuble à haute qualité environnementale, utilisation de produits issus du recyclage, espaces verts...).

L'impact économique et la valeur ajoutée au niveau territorial doivent également être évalués à l'aune des enjeux d'économie circulaire et des effets structurants à cet égard.

Le ministre de l'économie et des finances,



Michel SAPIN