

FOCUS SUR LA LOI ELAN



Selon l'étude d'impact du projet de loi ELAN, la volonté du gouvernement était de simplifier et d'accélérer les opérations de construction.

Pour ce faire, le projet de loi envisage 4 titres :

- Construire plus, mieux et moins cher,
- Evolutions du secteur du logement social,
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale,
- Améliorer le cadre de vie.

La newsletter envisagera de traiter les apports du projet sous **trois** angles d'analyse.

I - URBANISME

- Précisions concernant l'élaboration et le contenu des PLU/PLUi :

- Création d'un faisceau d'indices relatif à la notion de caractère exceptionnel pour élaborer des STECAL (art. L. 151-13 du CU) ;
- Précisions sur la possibilité d'autoriser des constructions et des installations nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles en zone rurale (art. L. 111-4 et L. 151-11 du CU) ;
- Possibilité de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté (art. L. 151-7-1 du CU) ;

- Dérogation au principe de l'urbanisation en continuité en autorisant certaines constructions dans les hameaux pour les parcelles couvertes par la loi littoral :

- Ces secteurs devront être identifiés par les SCoT et PLU/PLUi ;

Procédure de modification simplifiée pour mettre à jour ces documents de planification (jusqu'en 2021) ;

- En attendant, possibilité de déposer des demandes d'occupation des sols dans ces secteurs sous réserves de disposer de l'accord de l'autorité administrative compétente et avis de CDNPS.
- Extension de la cristallisation du droit applicable dans le cas d'un lotissement créé à la suite d'une DP ou d'un PA (art. L. 442-14) ;
- Précision concernant l'avis de l'ABF :
 - Possibilité de faire appel à un médiateur en cas de RAPO de l'avis négatif de l'ABF (Art. 632-2 du CP) ;
 - Avis facultatif de l'ABF lorsqu'il porte sur des antennes relais, réhabilitation de logements insalubres ou menaçants ruines (Art. 632-2-1 du CP).
- Limitation des documents composants le dossier de PC et de DP (art. L. 423-1 du CU) ;
- Possibilité de déléguer à des organismes publics ou privés l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation du sol (art. L. 423-1 du CU) ;
- Possibilité de déposer plusieurs PC sur une même parcelle sans que l'autorisation précédemment délivré soit implicitement retirée (art. L. 423-1 du CU) ;
- Contentieux de l'urbanisme :
 - Restriction de l'intérêt à agir des associations nouvellement créées (art. L. 600-1-1 du CU) ;
 - Limitation de la possibilité d'introduire des requêtes en référé suspension après l'ordonnance de cristallisation des motifs (art. L. 600-3 du CU) ;
 - Elargissement de la possibilité pour le juge de condamner un requérant pour recours abusif (art. L. 600-7 du CU) ;
 - Impossibilité pour les associations de conclure une convention pour une somme d'argent ;

- En cas d'annulation du document d'urbanisme, le POS immédiatement antérieur redevient applicable pendant 2 ans (art. L. 174-6 du CU) ;
- Limitation du risque de destruction des constructions dont les permis de construire ont été annulés ;

II - AMENAGEMENT

Les apports du projet de loi ELAN en matière d'aménagement sont essentiellement issus de la même matrice à savoir la contractualisation des opérations d'aménagement.

- Le **projet partenarial d'aménagement** et les grandes opérations d'urbanisme (Art. L. 312-1 du CU) ;
 - Convention conclue entre l'Etat et un/plusieurs EPCI, EPT) ;
 - Si la convention de PPA prévoit une GOU, elle prévoit également les dimensions et caractéristiques ;
- **Les GOU** (art. L. 312-3 du CU) ;
 - *Préalable* : Qualifier la GOU par délibération¹ de l'EPCI ou EPT après accord de l'Etat et des Communes (découle l'intérêt communautaire de l'opération) ;
 - *Conséquence n°1* : Transfert au président de l'EPCI ou de l'EPT² de la compétence concernant la délivrance des autorisations d'occupation du sol (PC, PA, DP) ;
 - *Conséquence n°2* : Transfert au président de l'EPCI ou de l'EPT³ de la compétence de réalisation, construction, adaptation ou gestion d'équipements publics ainsi que de la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ;
 - *Conséquence n°3* : Possibilité de signer des conventions de PUP pour le président de l'EPCI ou de l'EPT⁴ ;

- *Option n°1* : Prévoir un périmètre de ZAD ;
- *Option n°2* : Possibilité de mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- **Les « super » Opérations d'intérêt national** (art. L. 102-12 du CU) ;
 - *Préalable* : Création par décret au Conseil d'Etat ;
 - *Conséquence n°1* : Transfert de la compétence de délivrance des autorisations de construire au préfet ;
 - *Conséquence n°2* : Possibilité de sursoir à statuer ;
 - *conséquence n°3* : possibilité de conclure un PUP ;
- **L'amélioration du régime des ZAC** ;
 - Consubstantiellement à la création de la ZAC, les propriétaires des terrains compris dans son périmètre pourront faire jouer leur droit de délaissement et la commune aura la possibilité d'opposer un sursis à statuer aux demandes de permis de construire (art. L. 311-2 du CU) ;
 - Réalisation conjointe de la concertation prévue pour la création de la ZAC et celle pour le projet lorsque celui-ci est suffisamment avancé (art. L. 300-2 du CU) ;
 - Le cahier des charges de cessions de terrains est approuvé par le maire ou le président de l'EPCI, sauf dans les cas où la création de la ZAC relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI ou du représentant de l'Etat ;
 - Le CCCT est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme ;

¹ Doit prévoir la durée et le périmètre de la GOU.

² ou le Maire de Paris ou le Président de Lyon Métropole

³ ou le Maire de Paris ou le Président de Lyon Métropole

⁴ ou le Maire de Paris ou le Président de Lyon Métropole

III - AMENAGEMENT COMMERCIAL

L'ambition du législateur était de faire écho au rapport relatif à la revitalisation commerciale des centres villes (juillet 2016) et de prévoir des outils permettant une meilleure régulation des équipements commerciaux.

- **L'obligation de planification de l'aménagement commercial au sein des SCoT** (art. L. 141-17 du CU) ;
 - Dans le DAAC, obligation de prévoir les conditions d'implantation, types d'activité et surface maximale des équipements commerciaux ;
 - Entrée en vigueur à la prochaine révision du SCoT ;
- **Contrat de revitalisation artisanale et commerciale** (art. L. 303-2 du Code de l'urbanisme) ;
 - **Qui ?** : Conclu entre l'Etat, EPCI, toute personne publique ou privée « sauf risque de conflit d'intérêt » ;
 - **Contenu** : Définition de projet de revitalisation avec un périmètre d'intervention, la durée, le calendrier, le plan de financement et les modalités d'intervention ;
 - **Conséquence n°1** : Absence d'autorisation d'exploitation commerciale au sein du centre-ville identifié ou rehaussement des seuils (5.000 m² de SV pour du non alimentaire et 2.500 m² pour de l'alimentaire) ;
 - **Conséquence n°2** : Sur demande ou après avis de l'EPCI et des communes signataires d'une convention ORT ou des communes limitrophes, le préfet pour suspendre l'instruction d'un dossier d'AEC pendant trois ans prorogeable un an si, au regard des caractéristiques du projet, du taux de logements vacants, du taux de vacance commerciale et du taux de chômage le projet présenterait un risque (art. L. 752-1-2 du Code de commerce)

- **Conséquence n°3** : Création d'un PA multi-sites ;
- **Conséquence n°4** : Instauration d'un droit à information préalable des élus locaux en cas d'évolution de l'implantation de services publics ;
- **Conséquence n°5** : Absence de soumission à AEC des projets combinant l'implantation de logements et l'implantation de commerces ;
- **Option** : Prévoir l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé.
- **Prise en compte du risque d'impact économique par les Commissions d'aménagement commercial** :
 - Les CDAC auditionnent les personnes en charge de l'animation du centre-ville ;
 - Nouvelle composition des CDAC avec trois personnalités qualifiées (CCI, CMA et CA) mais qui ne prennent pas part au vote ;
 - Modification des critères et des modalités de contrôles :
 - Contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial ;
 - Coûts indirects supportés par la collectivité ;
 - Etude d'impact économique ;
 - Démonstration d'absence de friches commerciales
- **Possibilité pour un membre de la CDAC d'exposer sa position en CNAC** ;
- **Après un refus, il sera possible de déposer une demande directement devant la CNAC si les modifications induites ne sont pas substantielle**

PLUS GENERALEMENT ET POUR INFORMATION, DANS LE COURANT DU MOIS DE DECEMBRE LE CABINET REALISERA UNE CONFERENCE D'ACTUALISATION PERMETTANT DE FAIRE LE POINT SUR L'ENSEMBLE DES APPORTS DE CE TEXTE.