



La loi ELAN et l'urbanisme

Pascaline Brandalac , directrice ADIL 31

25/01/2019

1

The logo for ADIL 31, featuring the word "adil" in a lowercase, sans-serif font with a small orange triangle above the "i", followed by the number "31" in a smaller font.

Création du projet partenarial d'aménagement (PPA)

- Pour des opérations complexes de grande ampleur
- Contrat : Etat, intercommunalités et communes membres. Les communes concernées sont associées à l'élaboration du projet de contrat et peuvent en être signataires
- Autres signataires à leur demande : région, départements, autres collectivités territoriales, établissements publics
- Sur proposition d'un ou plusieurs signataires : sociétés publiques locales, acteurs privés voulant prendre part aux opérations stipulées (sous réserve de l'absence de conflit d'intérêt)

Création des grandes opérations d'urbanisme (GOU)



- Inscrites dans un PPA
- Opérations de dimensions ou caractéristiques techniques particulières nécessitant l'engagement conjoint de l'Etat et d'intercommunalités
- Création par délibération de l'intercommunalité après avis conforme des communes incluses en tout ou partie dans la GOU et accord du préfet du département
Avis conforme réputé donné dans les 3 mois. Avis peut être assorti de prescriptions conditionnant son sens favorable
- Transfert de la compétence sur les autorisations de construire au président de l'intercommunalité
Avis conforme des communes doit préciser leur accord sur ce point

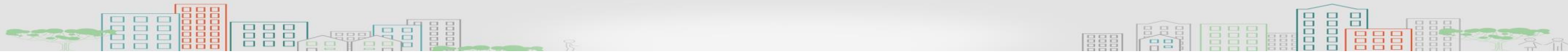
Création des grandes opérations d'urbanisme (GOU)

- Application du « permis d'innover » (avant réservé aux OIN)
- Droit de préemption en ZAD sur 10 ans (au lieu de 6)
- Réalisation des équipements publics nécessaires à la GOU :
maîtrise d'ouvrage à l'intercommunalité, récupération par les communes d'un commun accord,
faculté de conclure des projets urbains partenariaux de préfinancement
- Application de la procédure intégrée de mise en compatibilité concomitante des documents
d'urbanisme

Amélioration des opérations d'intérêt national (OIN)

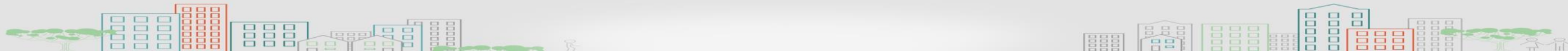
- Restent imposées par l'Etat
- Instauration de critères légaux de définition : enjeux tels impliquant la mobilisation de moyens particuliers de l'Etat
- Création par décret après avis (délai de 3 mois) des intercommunalités et communes situées en tout ou partie dans leur périmètre
- Autorisations de construire délivrées au nom de l'Etat sauf arrêté ministériel définissant des secteurs d'application des règles de compétence de droit commun sous réserve de l'avis conforme du préfet sur chaque autorisation.
- Droit de préemption en ZAD sur 10 ans
- Permis d'innover
- Sursis à statuer sur les autorisations si un projet compromet ou rend plus onéreuse la réalisation de l'OIN

Simplification de la ZAC et renforcement de son caractère opérationnel



- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU en faveur de la ZAC : localisation et caractéristiques des espaces publics, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- Sursis à statuer sur les autorisations de construire si un projet compromet ou rend plus onéreuse la réalisation de la ZAC
- Opposabilité aux autorisations de construire des cahiers des charges des cessions de terrains approuvés et publiés et fixant le nombre de m² de surface de plancher des constructions sur les parcelles cédées et des prescriptions techniques

Politique foncière et préemption : libérer du foncier public

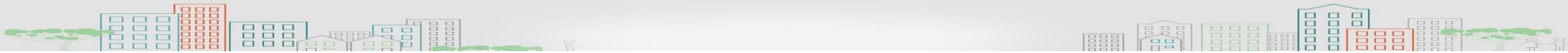


- Décote sur les ventes de terrains de l'Etat en faveur du logement : extension aux logements en accession sociale et en bail solidaire
- Préemption :
 - Extension en faveur de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales et de services
 - Exclusion : location-accession de logements neufs HLM

Lotissement

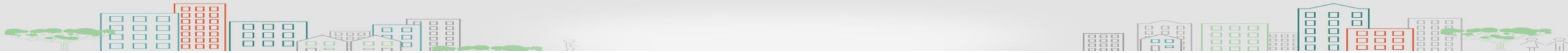
- Recours à un architecte ou à **un paysagiste concepteur** pour les lotissements d'une superficie supérieure à 2 500 m²
- Permis d'aménager dérogatoire au principe de contiguïté dans les ORT (opérations de revitalisation de territoire)
- Délai de rétractation aligné sur le droit commun : 10 jours
- Suppression de la caducité quinquennale
- Modification des règles du lotissement : application aux règles d'affectation des parties communes
- Clarification de l'articulation avec le permis de construire
- Effet de l'annulation d'un PLU

Aménagement du littoral



- Autorisation des constructions dans les « dents creuses »
- Conditions : secteurs déjà urbanisés, densité d'urbanisation, continuité, bonne desserte
- Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
- Modification simplifiée du SCOT ou du PLU
- Eoliennes
- Aménagement légers

Transformation de bureaux vacants en logements

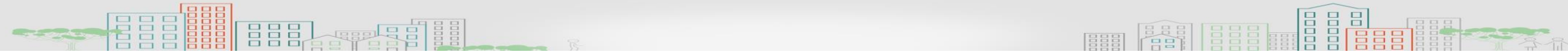


- Dans les zones tendues, sauf communes carencées en logement social
- + 30 % de bonus de constructibilité
- Cause nouvelle de congés au profit du bailleur
- Création d'un statut d'immeuble de moyenne hauteur

Simplification de l'instruction des autorisations d'urbanisme

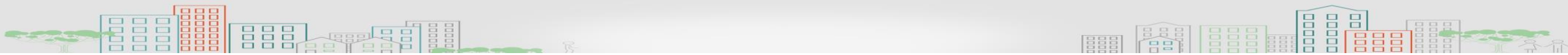
- Limitation des pièces requises dans les dossiers de demande
- Dépôt successif de demandes d'autorisation : le pétitionnaire n'a pas à solliciter le retrait des précédentes
- Instruction par des prestataires privés mais sous la responsabilité de la collectivité compétente
- Télé-procédures au 1^{er} janvier 2022 pour les communes de plus de 3 500 habitants

Intervention des architectes des bâtiments de France



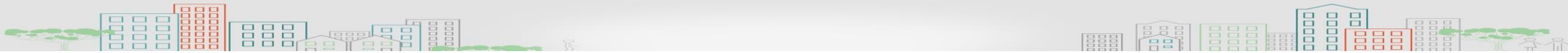
- Critères généraux encadrant leur intervention : respect de l'intérêt public du patrimoine, de l'architecture, des paysages naturels et urbains, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans l'environnement
- Avis consultatif de l'ABF sur le projet de décision de l'autorité compétente sur le permis
- Recours devant le préfet de région : son silence vaut approbation du projet de décision
- Faculté pour le pétitionnaire en désaccord avec l'ABF de faire appel à un médiateur désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture
- Avis consultatif : arrêté de péril, insalubrité ou récupération de terrains supportant des bidonvilles, antennes de téléphonie mobile

Contrôle des constructions



- Contrôle de la conformité des constructions : droit de visite contradictoire de 6h à 21h
- Délit d'entrave davantage réprimé : amende de 7 500 euros (au lieu de 3 750) et 6 mois d'emprisonnement.
- Infractions pénales : mise en demeure préalable de régularisation

Lutte contre les recours abusifs



- Maîtrise de l'intérêt à agir : application à toutes les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol dont les déclarations
- Recevabilité du recours des associations que si dépôt de leurs statuts **1 an** avant l'affichage de la demande de permis attaqué
- Référé-suspension : jusqu'à la cristallisation des moyens en 1^{er} ressort et présomption d'urgence
- Obligation pour le juge de motiver une annulation partielle et de la prononcer avec un sursis à statuer même après achèvement
- Contestation du permis modificatif au cours de l'instance principale
- Effet annulation d'un document d'urbanisme : absence d'effet sur l'autorisation si motifs étrangers aux règles applicables au projet

Lutte contre les recours abusifs

DÉCRET DU 17 JUILLET 2018 SUR LES RECOURS ABUSIFS

- Intérêt à agir : production d'un titre
- Indication dans les autorisations de la date d'affichage de la demande d'autorisation conditionnant l'appréciation de l'intérêt à agir
- Impossibilité de recours 6 mois (au lieu d'1 an) après achèvement
- Attestation de non-recours
- Extension du champ de l'obligation de notification des recours

Lutte contre les recours abusifs

- Rejet du référé pour défaut de moyen sérieux et nécessaire confirmation du recours au fond
- Cristallisation des moyens dans les 2 mois à compter de la communication du 1^{er} mémoire en défense
- Délai de jugement de 10 mois en matière de logement ou de permis d'aménager un lotissement

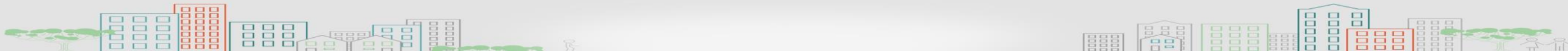
Action en indemnisation pour recours abusif

- Suppression d'avoir pour le constructeur à démontrer le caractère excessif de son préjudice
- Interdiction aux associations de faire des transactions
- Enregistrement de la transaction auprès de l'administration fiscale dans le délai d'1 mois
- Généralisation du dispositif anti-recours abusifs, notamment à l'urbanisme commercial

Centres-villes et opérations de revitalisation du territoire

- Dispositif relatif notamment aux 222 villes « Actions cœur de ville » (Haute-Garonne : Revel)
- Contrat entre Etat, intercommunalités, communes et autres personnes publiques (CCI) ou privées voulant y contribuer
- **Projet économique mixte : logements/activités/ commerces/desserte/innovation**
- Identification de secteurs d'intervention en centre-ville dont obligatoirement celui de la ville principale
- **Dispense d'autorisation** d'exploitation commerciale (AEC) dans ces secteurs sauf si la convention la maintient selon des seuils qu'elle fixe dans les normes suivantes : projets supérieurs à 5 000 m² de surface de vente ou 2 500 m² dans l'alimentaire

Centres-villes et opérations de revitalisation du territoire



- Expérimentation sur 5 ans de permis d'aménager sur des parcelles non contigües pour permettre la restructuration d'espaces mixtes
- Interdiction de baux à destination multiples en immeuble mixte :
le bail commercial concerne le commerce (y compris logement du commerçant et locaux techniques dédiés au commerce), le bail civil=> le logement
Interdiction de condamner les accès aux locaux ayant une destination distincte