

**Loi ÉLAN ou
loi portant évolution du logement,
de l'aménagement et du numérique**

La loi ÉLAN

Point de situation

4 avril 2018 : 1ère lecture à l'Assemblée nationale,

13 juin 2018 : 1ère lecture Sénat,

19 septembre 2018 : commission mixte paritaire,

23 novembre 2018 : vote de la loi.

21 décembre 2018 : circulaire de présentation des dispositions d'application immédiate

4 février 2019 : circulaire sur l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement du territoire

La loi ÉLAN

Le calendrier d'application :

La plupart des mesures sont d'application immédiate ou prennent effet au 1er janvier 2019.

Certaines dispositions cependant n'entreront en vigueur qu'après la parution de textes, qu'il s'agisse de décrets ou d'arrêtés.

On attend environ 70 décrets.

Dix habilitations à légiférer par ordonnances sont également prévues par la loi.

Ces ordonnances devraient être prises dans un délai compris entre 6 et 24 mois.

La loi ÉLAN

Les sujets impactés, outre le logement :

- ✓ la revitalisation des territoires,
- ✓ la planification,
- ✓ le fonctionnement des CDAC,
- ✓ les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale,
- ✓ les autorisations d'urbanisme,
- ✓ l'encadrement des contentieux de l'urbanisme,
- ✓ la portée des avis des architectes des bâtiments de France,

Cette liste n'est pas exhaustive.

À noter que certains articles ont été jugés inconstitutionnels (considérés par le conseil constitutionnel comme étant des cavaliers législatifs).

La loi ÉLAN

Structuration de notre propos en six séquences :

- 1) la revitalisation des territoires**
- 2) la planification**
- 3) les activités commerciales**
- 4) le code du patrimoine**
- 5) les autorisations d'urbanisme**
- 6) le logement**

L'objectif de revitalisation des territoires

La loi ÉLAN et la revitalisation des territoires

Deux nouveaux outils en faveur des projets :

Le projet partenarial d'aménagement (PPA)

- ✓ démarche initiée par une collectivité
- ✓ contrat entre les collectivités, l'État et d'autres acteurs publics ou privés
- ✓ la contractualisation permet de fiabiliser le calendrier et les financements
- ✓ le PPA facilite la cession amiable des terrains du domaine privé de l'État

... qui peut être renforcé par une Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

- ✓ création d'une GOU uniquement dans le cadre d'un PPA
- ✓ compétence urbanisme et équipements publics attribuée à l'EPCI
- ✓ dérogation au droit commun dans certains domaines (ex : permis d'innover)

La loi ÉLAN et la revitalisation des territoires

L'opération de revitalisation des territoires (ORT)

Elle vise à lutter contre la dévitalisation des centre-villes en s'appuyant sur trois principes :

- ✓ une approche intercommunale pour éviter des contradictions dans les stratégies de développement des collectivités (centralités / périphéries)
- ✓ une approche multi-thématique (habitat, commerce, équipements et services, cadre de vie, mobilité...)
- ✓ la contractualisation d'un projet d'intervention, formalisé par une convention entre les collectivités, l'État et d'autres partenaires intéressés

La loi ÉLAN et la revitalisation des territoires

L'opération de revitalisation des territoires

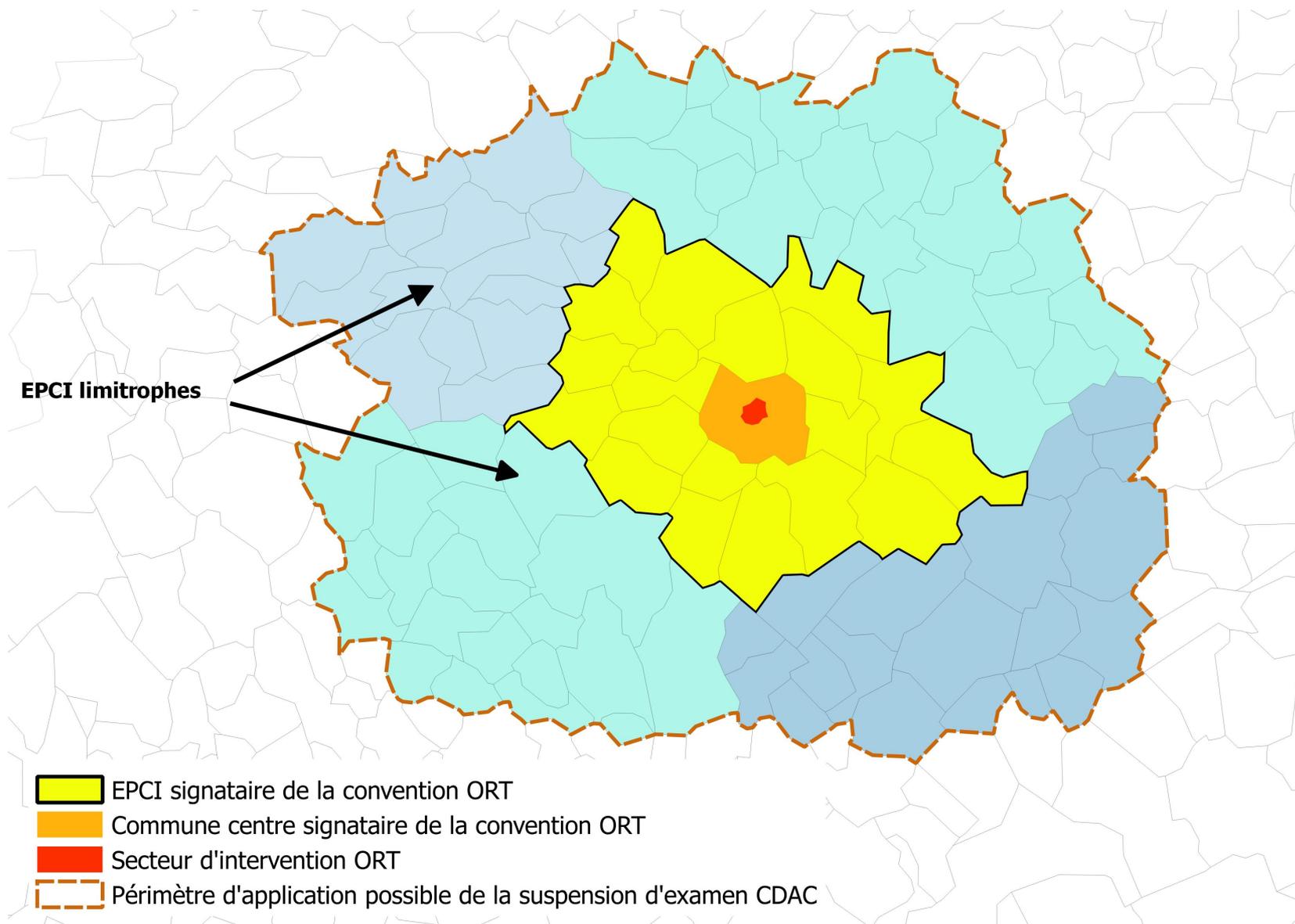
C'est un contrat partenarial intégrateur qui :

- ✓ fait converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires publics et privés
- ✓ définit le périmètre d'intervention sur la base d'un projet de territoire et traite de tous les enjeux de développement
- ✓ englobe ainsi les problématiques d'habitat, de commerce, de mobilité, de services,

L'ORT est un outil créateur de droits, qui vise notamment à :

- ✓ faciliter les procédures : droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux
- ✓ renforcer l'attractivité commerciale :
 - x exonération d'autorisation pour les locaux qui s'implantent dans son périmètre ainsi que pour les projets mixtes commerces – habitat
 - x le Préfet peut également suspendre l'examen des projets d'implantation en périphérie de ces périmètres

La loi ÉLAN et la revitalisation des territoires



La loi ÉLAN et la planification

La loi ÉLAN et la planification

La loi renforce les principes de développement durable

Ajout dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

- ✓ Lutte contre l'étalement urbain
- ✓ Promotion du principe de **CONCEPTION UNIVERSELLE**

Ajout dans l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

- ✓ Favoriser la densification

La loi ÉLAN et la planification

La loi ÉLAN modifie la nature juridique des liens entre documents

Seule serait maintenue la règle de compatibilité, la prise en compte serait supprimée.

Le gouvernement pourra prendre des mesures de simplification de hiérarchie des normes, par ordonnance.

1^{er} avril 2021

La loi ÉLAN et la planification

Les orientations d'aménagement et de programmation et les zones d'aménagement concerté

La délibération d'approbation du PLU contenant des OAP peut valoir acte de création de la ZAC

Les OAP des PLU peuvent définir dans les ZAC :

- ✓ la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,
- ✓ la localisation des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

Attente décret en CE

La loi ÉLAN et la planification

Le règlement d'un PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement dès lors qu'il s'agit de construire des logements locatifs intermédiaires

- ✓ **Le logement intermédiaire, en location ou en accession, se définit selon plusieurs conditions :**
 - x être situé dans une zone tendue
 - x il fait l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie d'un engagement de pratique des prix modérés ;
 - x il est destiné aux classes moyennes,
 - x son prix ou son loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret.
- ✓ **L'article L.151-34 incite les PLU à ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs sociaux.**

La loi ÉLAN et la planification

Le POS est à nouveau applicable si le PLU est annulé .

En cas d'annulation ou d'une déclaration d'illégalité d'un PLU, d'un POS, ou d'une carte communale,

- ✓ le plan d'occupation des sols (POS) immédiatement antérieur redevient applicable pour 24 mois à compter de la date de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité,
- ✓ Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution,
- ✓ Après cette période, retour au RNU, à moins qu'un nouveau document d'urbanisme soit opposable.

La loi ÉLAN et la planification

Les STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Ils précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Ils fixent les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité

Leur caractère exceptionnel s'apprécie à présent, entre autres critères, en fonction :

- ✓ des caractéristiques du territoire ;
- ✓ du type d'urbanisation du secteur ;
- ✓ de la distance entre les constructions ;
- ✓ ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs

La loi ÉLAN et la planification

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est intégré au DOO du Scot (à défaut de Scot ; il doit figurer en tant qu'OAP du PLUI)

Les DAAC pourront déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux ou logistiques susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable, en fonction :

- ✓ de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat, ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

Ils pourront conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence :

- ✓ d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes

et celle d'une construction logistique commerciale à

- ✓ la capacité des voiries existantes ou en projet,
- ✓ gérer les flux de marchandises.

La loi ÉLAN et les activités commerciales

La loi ÉLAN et les activités commerciales

Les critères d'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale

La loi ÉLAN ajoute, dans le code du commerce, trois critères selon lesquels il convient d'examiner une demande d'autorisation :

- ✓ la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu du centre ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI,
- ✓ les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports,
- ✓ la qualité du projet au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Application immédiate

La loi ÉLAN et les activités commerciales

L'analyse d'impact

La commission départementale d'aménagement commercial devra en outre se prononcer « au vu d'une analyse d'impact du projet »

cette étude est produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation

Il incombera au demandeur de l'autorisation de démontrer :

- ✓ qu'aucune friche existante en centre ville ne permet l'accueil du projet envisagé
- ✓ en l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé

Application immédiate

La loi ÉLAN et les activités commerciales

Les opérations mixtes ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale

On entend par mixtes des opérations qui combinent un projet d'implantation commerciale et des logements.

La surface de commerce doit être inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.

Attention : régime possible exclusivement dans les opérations mentionnées à l'article L.303-2 du CCH, (autrement dit les ORT).

Application immédiate

La loi ÉLAN et le code du patrimoine

La loi ÉLAN et le code du patrimoine

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 a codifié le Périmètre Délimité des Abords dans le code du patrimoine

La loi Élan donne un droit d'initiative à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme

Application immédiate

La loi ÉLAN et le code du patrimoine

Avis simple de l'ABF (au lieu d'un accord) – article L.632-2-1 du code du patrimoine

✓ **en ce qui concerne, les antennes relais**

× Il s'agit des équipements de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne ainsi que leurs systèmes d'accroche, leurs locaux et installations techniques.

✓ **et les opérations liées à la lutte contre l'habitat indigne (article L.1331-28 du code de la santé publique - arrêté préfectoral)**

« En cas de silence de l'ABF, avis réputé favorable »

Application immédiate

La loi ÉLAN et le code du patrimoine

Le permis, l'absence d'opposition à DP, l'autorisation environnementale ou l'autorisation au titre des sites classés – article L.632-2 du code du patrimoine

- ✓ **tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord**
 - x **en site patrimonial remarquable (secteurs sauvegardés, ZPPAUP, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)**
 - x **dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur**

En cas de désaccord entre l'ABF et l'autorité compétente

- ✓ **le silence du préfet de région à la suite de la saisine vaut acceptation du projet de décision (en attente du décret modifiant l'article R.423-68) ;**

Le pétitionnaire contestant l'avis défavorable de l'ABF peut faire appel à un médiateur

Attente décret en CE

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme peut être confiée à des prestataires privés (L.423-1)

L'autorité compétente conserve la compétence de signature des actes d'instruction

Les prestataires privés agissent sous la responsabilité de l'autorité compétente

Cette autorité est libre de ne pas suivre la proposition du prestataire

Le fait de confier cette mission à un prestataire ne doit entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires

Dématérialisation des demandes d'autorisation d'urbanisme (L.423-3)

Les communes > 3500 habitants devront disposer d'une télé-procédure à compter du 1er janvier 2022

Attente décret en CE

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

De nouvelles possibilités de construire

Le document d'urbanisme peut permettre de construire en zones agricoles et forestières (L.151-11 du CU)

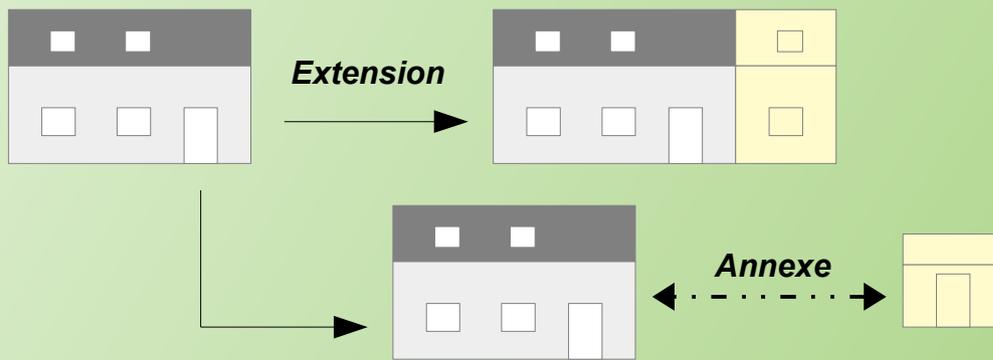
- ✓ **Le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production.**
- ✓ **Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.**
- ✓ **Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers est requis

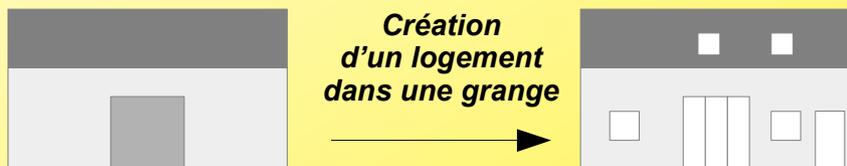
Application immédiate

Le règlement **précise les conditions** dans lesquelles les extensions et les annexes peuvent être autorisées

Distance, emprise, volume, architecture, ...



Le règlement **peut identifier les bâtiments** dont le changement de destination peut être autorisé



Le règlement peut autoriser

Des bâtiments d'exploitation

Des locaux à usage de transformation, conditionnement

Des locaux nécessaires à la commercialisation

Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, stockage, entretien de matériel agricole par les CUMA

Avis de la CDPENAF

Avis simple sur le règlement de PLU

Avis conforme sur le PC

Avis simple sur le PC

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

De nouvelles possibilités de construire

Hors secteurs constructibles des cartes communales (article L.161-4 du CU)

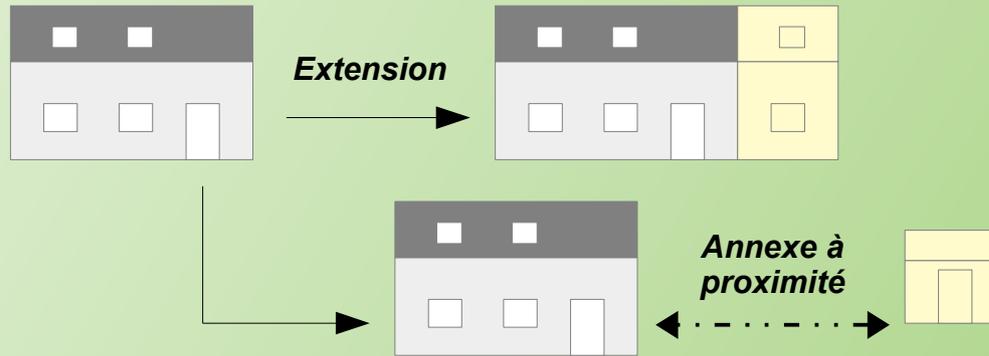
- ✓ **Les annexes situées à proximité d'un bâtiment existant**
- ✓ **Les constructions et installations nécessaires**
 - x **exploitation agricole ou forestière, transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;**
 - x **stockage et entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)**
 - x **Ces 2 dernières exceptions sont soumises à l'avis de la CDPENAF**

Application immédiate

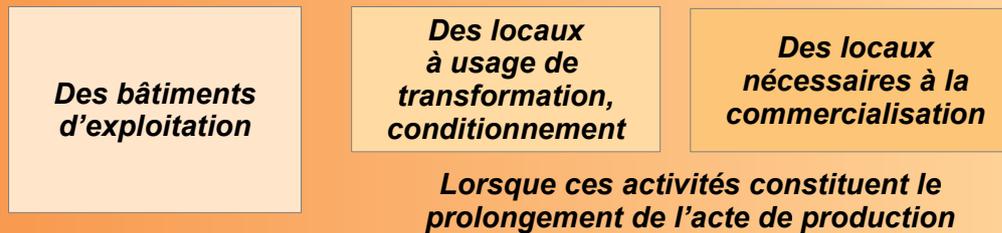
Le changement de destination



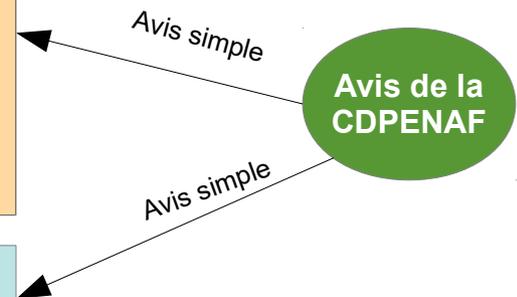
**La réfection ou l'extension des constructions existantes
Les annexes à proximité d'un bâtiment existant**



Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière



Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA



La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

De nouvelles possibilités de construire

Hors des parties actuellement urbanisées des communes soumises au RNU (territoire non couvert par un document d'urbanisme) – article L.111-4 du CU

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Projets soumis à l'avis de la CDPENAF

Application immédiate

Le changement de destination



La réfection ou l'extension des constructions existantes



Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

Bâtiments d'exploitation

Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Locaux à usage de transformation, conditionnement

Locaux nécessaires à la commercialisation

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes

Avis de la CDPENAF

Avis simple

Avis simple

Avis simple

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

La lutte contre l'habitat indigne

Loi ALUR : les collectivités ont la possibilité d'instaurer le permis de diviser (code de la construction et de l'habitation)

- ✓ **Objectif : contrôler en soumettant à autorisation préalable les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant**

Loi ELAN : la division par lots d'un appartement ou d'un immeuble à usage d'habitation confère à celui-ci la qualification d'immeuble collectif

Application immédiate

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

Contrôles administratifs de la conformité

Réécriture complète des dispositions relatives aux **contrôles des opérations soumises au code de l'urbanisme**

Délai du **droit de visite et de communication** est porté à 6 ans après l'achèvement des travaux

Dispositions relatives aux **modalités d'accès des parties à usage d'habitation** : heures de visite, avec l'assentiment et en présence de l'occupant des locaux d'habitation

Possibilité de **mettre en demeure** l'auteur de travaux irréguliers **de déposer la demande d'autorisation** nécessaire dans un délai qui ne peut excéder 6 mois

Dispositions applicables aux récolements de travaux (L.462-2)

Application immédiate

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

Possibilité de recours des associations

- ✓ **Recours possible contre une autorisation d'urbanisme si l'association a déposé les statuts un an avant la demande**

Possibilité pour le juge de demander au titulaire d'une autorisation de régulariser un vice n'affectant qu'une partie d'un projet même après l'achèvement des travaux

Conséquences de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme

- ✓ **sans incidence sur les autorisations délivrées antérieurement si l'annulation repose sur un motif étranger aux règles applicables au projet**
- ✓ **entraîne l'annulation des décisions de refus fondées sur les dispositions du document annulé**

1^{er} janvier 2019

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

Projets relatifs aux antennes de radiotéléphonie mobile

Avis simple de l'ABF et silence vaut avis favorable

Les décisions d'urbanisme autorisant ou ne s'opposant pas à l'implantation d'antennes de radiotéléphonie mobile délivrées à compter du 24 décembre 2018 ne peuvent pas être retirées

- ✓ **Disposition applicable à titre expérimental et jusqu'au 31 décembre 2022**

Application immédiate

L'installation d'antennes radiotéléphoniques est facilitée

Les travaux nécessaires à l'installation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile, de leurs locaux, ou de leurs installations techniques

- ✓ **doivent être précédés d'une déclaration préalable**
- ✓ **ne sont plus précédées d'un PC, dès lors qu'elles présentent une surface de plancher et d'emprise au sol $>$ à 5 m² et \leq à 20 m².**

Décret du 10 décembre 2018

La loi ÉLAN et les autorisations d'urbanisme

Report de mise en œuvre des travaux

Lorsque le projet est soumis à autorisation au titre du code de l'environnement (article L.425-14 du CU)

Un permis ou une décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

- ✓ avant la délivrance de l'autorisation environnementale
- ✓ avant la décision d'acceptation pour les projets soumis à déclaration (IOTA)

Application immédiate

La loi ÉLAN et le logement

La loi ELAN et le logement

Évolution pour le secteur du logement social

Regroupement des bailleurs sociaux

Les organismes gérant moins de 12 000 logements sociaux qui ne font pas partie d'un groupe devront, pour améliorer leur efficacité, se regrouper avant le 1er janvier 2021.

Dans le Loiret seules les Résidences de l'Orléanais sont concernées par cette règle.

La loi ELAN et le logement

Simplification des règles

La loi ELAN

assouplit les règles concernant les acquisitions et cessions immobilières, notamment entre bailleurs sociaux,

elle élargit leurs compétences en leur permettant, entre autres, de souscrire des parts de SCI ou de réaliser des études d'ingénierie urbaines pour leurs collectivités de rattachement.

Les organismes d'HLM ne sont plus soumis à la loi relative à la maîtrise d'œuvre publiques (MOP) pour la réalisation de logements HLM.

La loi ELAN et le logement

Mobilité et mixité sociale

La loi ELAN crée un bail mobilité d'une durée de 1 à 10 mois, non renouvelable, destiné aux personnes en stage ou en formation.

Elle prévoit également la possibilité pour les organismes HLM de réserver tout ou partie des logements pour des jeunes de moins de 30 ans ou des personnes en perte d'autonomie et elle simplifie les procédures d'attribution des logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La gestion des contingents de logements (communal, préfectoral, etc.) se fera désormais en flux et non en stock.

La loi organise la cohabitation intergénérationnelle solidaire en permettant la sous location, de droit, d'une partie du logement à des personnes de moins de 30 ans ou de plus de 60 ans.

La loi ELAN et le logement

Amélioration du cadre de vie

La loi permet, via l'opération de revitalisation du territoire, de contractualiser la revitalisation des centres villes et supprime l'obligation de création d'aires de stationnement en secteur urbanisé des zones tendues et étend à la zone C le dispositif « louer abordable » qui ouvre à déduction fiscale les revenus issus de loyers de logements conventionnés avec l'Anah.

Elle sécurise également les copropriétés en transférant au réseau public d'électricité, sans indemnités, les colonnes montantes des immeubles collectifs.

La loi ELAN établit une présomption de revenus à l'encontre des marchands de sommeil, permettant ainsi de les imposer sur la valeur vénale des immeubles qu'ils louent et elle institue également des peines complémentaires (interdiction d'achat, confiscation, etc.) pouvant leur être appliquées. Elle donne en outre aux maires des pouvoirs accrus pour intervenir dans les locaux collectifs.

La lutte contre le logement indigne est également renforcée avec, notamment, la généralisation et l'application systématique de l'astreinte administrative avant exécution d'office.

La loi ELAN : l'accessibilité des logements neufs

Le logement évolutif : adapter le logement aux besoins de ses occupants (art 64)

Désormais, dans des conditions qui seront définies par décret, les bâtiments d'habitat collectif doivent comporter 20% de leurs logements, et au moins un logement, accessibles ; les autres logements sont évolutifs.

Est évolutif tout logement auquel une personne en situation de handicap peut accéder, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance (dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles), et en ressortir. Il faut également que la mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement soit réalisable ultérieurement par le biais de travaux simples.

La loi ELAN : l'accessibilité des logements neufs

L'ascenseur : équipement indispensable à l'accessibilité de tous

- ✓ **L'obligation d'équiper un bâtiment d'un ascenseur était applicable aux logements de plus de trois étages**
- ✓ **La loi ELAN rendra désormais obligatoire, par décret, leur installation dans les bâtiments de trois étages.**

Merci de votre attention