

## Logement et urbanisme : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

### Les apports d'ELAN en matière d'aménagement en 5 points

- ✓ création des projets partenariaux d'aménagement et des grandes opérations d'urbanisme
- ✓ amélioration du dispositif de concertation du public et de l'évaluation environnementale
- ✓ création des orientations d'aménagement et de programmation valant ZAC
- ✓ amélioration du processus de ZAC
- ✓ élargissement du champs d'application du permis d'innover

### 1. Contexte

Le texte de la loi ELAN a été déposé à l'Assemblée Nationale le 04 avril 2018, résultat d'un processus de concertation avec un ensemble de partenaires représentant la société civile. Le gouvernement a engagé une procédure accélérée sur ce texte qui a été saisi par le conseil constitutionnel après avoir été adopté par la commission mixte paritaire du 20 septembre 2018.

Les nouveautés concernant l'aménagement des projets d'urbanisme ont principalement été apportées par le titre I intitulé « construire plus, mieux et moins cher ».

### 2. Création des projets partenariaux d'aménagement et des grandes opérations d'urbanisme (articles L.312-1 à L.312-7 nouveaux du code de l'urbanisme)

Le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) est un outil d'aménagement au bénéfice des collectivités qui souhaitent constituer un véritable partenariat opérationnel avec l'État en vue de conduire ensemble de grands projets urbains qui feront la ville de demain.

Les PPA permettent d'aligner les intérêts et de dégager des solutions pragmatiques adaptées aux territoires. Ils facilitent les initiatives et la réalisation des projets des collectivités en mobilisant l'État ainsi que l'ensemble des acteurs publics et privés autour d'opérations d'aménagement de grande envergure.

Le projet d'aménagement, objet de ce contrat peut, à l'initiative de l'intercommunalité et avec l'accord des communes concernées, s'appuyer sur un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU). Ce périmètre reconnu par la loi permet d'instaurer un régime juridique spécifique propre à faciliter la mise en œuvre d'une opération à un niveau intercommunal (instruction des autorisations ADS, réalisation des équipements publics, acquisition foncière, financement des équipements).

### 3. Concertation du public

**En, ZAC, le processus de consultation du public par voie électronique est consacré tout au long de la vie de la ZAC (stade de la création comme celui de la réalisation)** (art.L123-2 code de l'environnement).

La mention de l'étape de « création » d'une ZAC des exceptions au principe d'enquête publique prévues à l'article L. 123-2 du code de l'environnement, est supprimée. L'objectif est de clarifier le dispositif afin qu'il couvre aussi bien les procédures de création que celles de réalisation de ZAC.

**Le pouvoir est donné au maire d'ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique** (art. L2122-22 CGCT).

Le maire acquiert une nouvelle compétence parmi celles qu'il peut exercer seul, par délégation du conseil municipal. Il peut désormais ouvrir et organiser la participation du public par voie électronique. Il n'y aura plus nécessité d'attendre une délibération de l'organe délibérant.

**Harmonisation de la concertation préalable prévue dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement** (Art.L121-17 code de l'environnement).

D'une part, les projets qui procèdent à une concertation préalable au titre du code de l'urbanisme, et qui respectent certains droits pour le public (accéder aux informations pertinentes, disposer de délais raisonnables, être informés de la manière dont il a été tenu compte des observations), sont exemptés de concertation préalable au titre du code de l'environnement. Dans ce cadre, le droit d'initiative issu du code de l'environnement ne peut plus être activé.

D'autre part, il est désormais possible de mener, au titre du code de l'urbanisme, une

concertation préalable commune à la ZAC et aux projets inclus dans cette ZAC (par exemple la concertation pour les permis de construire), si ces projets sont suffisamment connus.

#### 4. Evaluation environnementale :

**Les conclusions de l'étude portant sur le potentiel de développement en énergie renouvelable (ENR)** devront être prises en compte dans l'étude d'impact (L300-1 code de l'urbanisme).

Il existait un vide juridique sur le moment où devait être produite l'étude ENR. Ce qui fragilisait certaines procédures comme celles de la ZAC. Cet article, dont le contenu sera précisé par un décret, permet de savoir quand doit être établie cette étude.

**Des précisions devront être apportées par l'autorité environnementale sur les projets soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas** (L122-1 code de l'environnement).

Afin d'aider les porteurs de projet, ces décisions devront préciser les objectifs spécifiques poursuivis par l'évaluation environnementale du projet.

#### 5. Amélioration du processus de ZAC

**Affirmation du sursis à statuer lié à la création de la ZAC** (art.L311-2 code de l'urbanisme) :

Dès la publication de l'acte créant la ZAC (arrêté ou délibération), si des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, le sursis à statuer peut être prononcé.

**La participation des constructeurs aux coûts d'équipements publics en ZAC à « maîtrise foncière partielle » : versement directement à l'aménageur ou à la personne publique à l'initiative de l'opération** (art. L311-4 code de l'urbanisme).

Les constructeurs doivent participer au coût des équipements publics qui répondent aux besoins des futurs habitants et des futurs usagers de la ZAC. L'article L.311-4 du code de l'urbanisme est modifié afin de permettre expressément le versement de cette participation à l'aménageur, dans le cadre de la convention conclue par la collectivité et le constructeur. Cette pratique est ainsi sécurisée.

**Dans les ZAC, la fixation des indemnités liées à l'expropriation est sécurisée** (art. L322-2 code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Lorsqu'ils sont situés en ZAC, les biens expropriés sont désormais estimés à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

**Clarification des attributs du mandat d'aménagement** (art.L300-3 code de

l'urbanisme) :

L'ambiguïté est levée concernant la possibilité de confier une ou plusieurs des trois missions prévues par le code de l'urbanisme (réalisation d'études, réalisation de travaux, achat et revente de biens fonciers), à un seul mandataire.

**Approbation des cahiers des charges dans les ZAC (art L.311-6 code de l'urbanisme) :**

L'approbation des Cahiers des charges en ZAC est rendue facultative. L'autorité compétente (maire, président de l'intercommunalité ou préfet) en décidera.

Les Cahiers des charges approuvés devront être publiés. Les modalités de publication seront fixées par un décret.

**DUP multi attributaire (art.L.122-7 code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) :**

Lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique prévoyait qu'une seule de ces personnes soit chargée de conduire la procédure d'expropriation.

Désormais, lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique peut prévoir que chaque maître d'ouvrage conduit la procédure d'expropriation pour la partie qui le concerne, ou bien qu'un maître d'ouvrage conduit la procédure pour les autres. Le choix est ainsi laissé aux maîtres d'ouvrage.

## 6. Planification

Dans les PLU, la possibilité est donnée de pouvoir créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création de ZAC (art.L153-31 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'EPCI ou la commune est compétent en matière de PLU et pour approuver le dossier de création de la ZAC, la délibération du PLU contenant des OAP peut valoir acte de création de la ZAC. Un décret en Conseil d'État définissant les modalités d'application est prévu.

Rétablissement des dispositions relatives aux OAP lorsqu'elles concernent les ZAC. Ces possibilités existaient avant la recodification du code de l'urbanisme et elles ont été réintégrées dans la loi (art.L151-7-1 et 2 du code de l'urbanisme).

Dans ce cadre, les OAP peuvent :

- définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

## **7. Permis d'innover (art.88-II de la loi 2016-925)**

### **Les prérogatives du permis d'innover sont étendues.**

Le champ d'application de l'expérimentation est élargi et précisé. En plus de ceux situés dans le périmètre d'une OIN, pourront bénéficier de l'expérimentation les projets réalisés au sein des GOU et au sein des opérations de revitalisation de territoire. En outre, en sus des constructions soumises à permis de construire, l'application de l'expérimentation est étendue aux projets soumis à déclaration préalable, à permis d'aménager ou à permis de démolir.

L'examen de l'étude des dérogations aux règles, qui est réalisée par le maître d'ouvrage, est désormais sanctionné par la production d'un avis et non plus par un visa à la valeur juridique incertaines. Cet examen pourra être effectué par un établissement public d'aménagement (EPA), par un établissement public foncier et d'aménagement (EPFA) ou par la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO).

L'article précise également l'articulation du « permis d'innover » avec les autorisations d'urbanisme. L'autorisation d'urbanisme est expressément désignée comme l'autorisation unique, valant à la fois autorisation d'occuper le sol et approbation des dérogations aux règles.