



info' Vallées

n°38

mars 2019

LA LETTRE d'information d'Oise-les-Vallées

Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique



Les grandes lignes de la loi ELAN

Publiée au Journal Officiel le 24 novembre 2018, la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), continue la démarche de simplification et facilitation de la construction, déjà initiée avec les lois ALUR, NOTRE, et « égalité et citoyenneté », ainsi que la recodification du code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs affichés par cette loi sont de :

- accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives ;
- soutenir et encourager la production de logements ;
- protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace ;
- mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations ;
- libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs ;
- contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires.

La loi ELAN comporte ainsi 233 articles répartis dans 3 axes, instaurant ou modifiant diverses mesures relatives à l'aménagement, l'urbanisme et le logement. Cependant cet Infovallée se concentre avant tout sur les documents de planification (SCoT, PLUi) et les dispositions, procédures ou programmes afférents.

Outre les décrets d'application de la loi ELAN, cette dernière instaure le droit de légiférer par ordonnance dans divers domaines. Ainsi sont attendues diverses ordonnances dans les mois et années à venir, notamment concernant l'articulation des documents d'urbanisme, le régime juridique des schémas d'aménagement régional, la réforme des SCoT, la lutte contre l'habitat indigne, les procédures relatives aux copropriétés dégradées, la numérisation des contrats de location, et la gestion des loyers et ventes des logements sociaux par les bailleurs.



Philippe MARINI

Président. - Maire de Compiègne

Jean-Claude VILLEMAIN

1^{er} vice-Président. - Maire de Creil - Conseiller général

LOI ELAN : poursuite de la réforme des documents d'urbanisme

Réforme des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) par voie d'ordonnance

Article 46 de la loi ELAN

Le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à limiter et simplifier à compter du 1^{er} avril 2021 les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme (réduction du nombre de documents opposables, modalités de cette opposabilité, suppression du régime de « prise en compte », opposabilité applicable seulement entre le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunales d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU(i)) avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, ...).

De même, il sera légiféré par voie d'ordonnance, l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L141-1 du Code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) : deux nouveaux outils opérationnels en marge des documents de planification

Articles L312-1 et 2 et L312-3 à 7 du Code de l'urbanisme

La principale nouveauté de la loi ELAN, qui s'ouvre d'ailleurs par cette disposition, est la mise en place d'un nouvel outil partenarial au niveau local. L'article 1 crée une nouvelle section du code de l'urbanisme, dédiée à deux nouveaux outils d'aménagement, le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et la Grande Opération d'Urbanisme (GOU).

Le PPA est un contrat qui permet aux intercommunalités de s'associer à l'Etat et d'autres partenaires privés ou publics dans un programme d'aménagement (composé d'une ou plusieurs opérations). Ainsi peuvent être associés les communes concer-

nées, à la Région, au Département ainsi qu'aux Etablissements publics de l'Etat ou des collectivités, aux sociétés publiques locales ou aux acteurs privés. Un PPA vise à définir un projet de territoire comprenant des objectifs de production de logements. Il permettra de mobiliser les opérateurs pour la conduite des grandes opérations d'aménagement et le cas échéant les financements des différents partenaires, publics et privés. La GOU est un régime juridique dérogoratoire optionnel. Une opération d'aménagement peut être qualifiée de grande opération d'urbanisme lorsqu'elle est prévue par un contrat

de projet partenarial d'aménagement et que, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, sa réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public cocontractant d'un PPA.

La GOU est créée par délibération de l'intercommunalité, sauf en cas d'avis défavorable d'une commune incluse dans le périmètre, auquel cas elle sera créée par arrêté du préfet de département. La création de la GOU pourra emporter création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur tout ou partie de son périmètre. Le délai de validité de la zone sera alors de 10 ans renouvelables une seule fois.



Aménagement commercial dans les SCoT : le DAAC redevient obligatoire

Articles L141-17 et L 151-6 du Code de l'urbanisme

Rendu obligatoire dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) a ensuite été supprimé totalement des SCoT par la loi ALUR du 24 mars 2014, avant d'être transformé en DAAC (intégrant la notion d'artisanat, Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) et rendu optionnel dans les DOO de SCoT par la loi Pinel (Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises) à peine 3 mois plus tard. Il est à nouveau rendu obligatoire dans le DOO des SCoT par la loi ELAN.

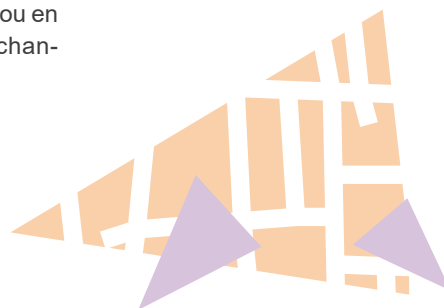
Son contenu est d'ailleurs étendu au commerce de centre-ville, puisqu'il détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

De même, il doit (ce n'est plus une possibilité) prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Dans le reste de son contenu, la loi ELAN précise qu'il **peut** également :

- 1 « Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques,
- 2 Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines,
- 3 Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales 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,
- 4 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,
- 5 Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises. »

Enfin, il est bien précisé qu'en l'absence de SCoT, c'est au PLU(i) d'intégrer la gestion du commerce, notamment via une ou des orientations d'aménagement et de programmation qui comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.





Analyse de la consommation d'espaces des SCoT et PLU(i)

Articles L 141-3 et L 151-4 du Code de l'urbanisme

La loi ELAN apporte pour les SCoT et PLU(i) une nouvelle précision concernant l'analyse de la consommation d'espaces, pièce essentielle des documents d'urbanisme.

Ainsi, cette analyse devait porter sur les 10 ans avant l'approbation du document, ce qui était techniquement difficile, sans modifier substantiellement le document entre l'arrêt et l'approbation.

Ainsi, la loi ELAN inscrit bien dans le code que cette analyse doit porter sur la consommation qui s'est faite au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma ou de plan.

Cette disposition ne s'applique qu'au SCoT n'ayant pas encore été arrêté à la date de publication de la loi, et au PLU(i) dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la loi.

Pour aller plus loin

...www.cohesion-territoires.gouv.fr



Fevrier 2019

L'opération de revitalisation de territoire (ORT)

Un outil puissant à la disposition des élus locaux pour renouer et redynamiser un centre-ville et son agglomération



Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : simplification de la procédure de création

Articles L151-7-1 et 2, L151-31 et 34, L311-4 du Code de l'urbanisme

Dans son article 9, la loi ELAN simplifie la procédure de création de ZAC en améliorant son articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU). En effet, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté. Un décret du Conseil d'Etat en définira les conditions. Ainsi, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer et définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Parmi les procédures d'évolution d'un PLU, toute procédure qui a pour but de créer, modifier, une OAP valant création de ZAC fait partie des procédures de révision avec examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées.

Par ailleurs, la loi prévoit que la participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit.

En cas d'annulation d'un PLU, POS de nouveau applicable

Article L174-6 du Code de l'urbanisme

Les lois précédentes ont rendu caduques les POS encore applicables. Cependant, en cas de contentieux sur les PLU nouvellement élaborés, la commune revenait alors au régime RNU alors même qu'elle avait respecté les délais de caducité des POS.

Cette mesure rendait le droit des sols instable pour les communes.

Ainsi, la loi ELAN permet qu'en cas de contentieux qui annulerait un PLU, le POS antérieur puisse à nouveau être applicable pour une durée de 24 mois à compter de l'annulation ou déclaration d'illégalité.





Redéfinition des contours des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Article L151-13 du Code de l'urbanisme

En ce qui concerne les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) que le règlement des PLU(i) peut délimiter dans les zones N et A afin d'y permettre la construction, la loi ELAN précise que leur caractère exceptionnel s'apprécie, 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.

Par ailleurs, en ce qui concerne les zones agricoles (A) des PLU(i), la loi modifie les articles L111-4 (RNU) et L151-11 afin d'autoriser dans ces zones, 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Cette autorisation d'urbanisme est tout de même soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

Volet foncier des PLUi-H

Par la modification de l'article 102 de la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, la loi ELAN accorde un délai supplémentaire au PLU(i) tenant lieu de PLH pour intégrer le volet foncier si le dit PLU(i)-H est arrêté ou approuvé avant le 31 mars 2018.

Organisation du débat du PADD pour le PLU(i)

Article L153-12 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un PLU(i) par un établissement public de coopération intercommunale, le débat du PADD au sein des conseils municipaux ou des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme (arrêt du PLU(i)).



Poursuite de la dématérialisation des documents d'urbanisme

Articles L423-3 et L 423-1 du Code de l'urbanisme

Les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 disposeront d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette téléprocédure peut être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme.

Le conseil municipal ou le conseil de l'EPCI peut confier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité de délivrance, et celle-ci garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Les missions confiées ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires.



LOI ELAN : des mesures pour améliorer l'accès aux logements

Logements vacants : mise en place d'une disposition expérimentale

Article 29 de la loi ELAN

La loi ELAN institue un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

Ce dispositif fait l'objet d'une convention d'une durée maximale de 3 ans, prorogeable par périodes d'un an, entre le propriétaire et un organisme public, un organisme privé ou une association qui s'engage à protéger et à préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire, libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci.

Encadrement des loyers

Article 140 de la loi ELAN

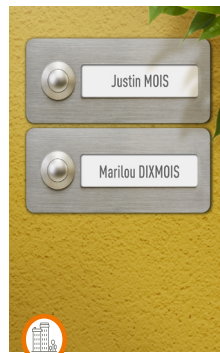
La loi Elan permet la généralisation dans les zones tendues de l'observatoire des loyers, et étend l'expérimentation de l'encadrement des loyers à toutes communes qui le souhaitent dans les zones tendues.

Transformation de bureaux en logement

Articles L152-6 et L 151-36-1
du Code de la construction et de l'habitation

La loi ELAN souhaite favoriser la transformation de bureaux en logement. Pour ce faire, elle supprime l'objectif de mixité sociale et instaure un bonus de 30% de constructibilité par rapport au gabarit dans les zones tendues, et supprime l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les travaux affectant des logements existants sans création de surface de plancher.

Bail mobilité



Article 25-12 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

La loi est modifiée pour instaurer un bail mobilité qui est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Pour en savoir plus :
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Avec
le bail mobilité

on peut mettre en location
un bien pour une
durée de 1 à 10 mois.



Autres mesures en matière d'habitat de la loi ELAN

Lotissement

Il n'est plus nécessaire et obligatoire de faire appel à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, qui peut désormais être établi également par un paysagiste-concepteur.

Lutte contre les marchands de sommeil

Il est possible de poursuivre pour présomption de revenus les marchands de sommeil, entraînant confiscation des biens immobiliers et interdiction d'achats et d'astreintes administratives.

Bail dématérialisé

Les annexes du contrat de location seront dématérialisées, et l'acte de cautionnement pourra l'être également.

Élargissement des possibilités de colocation

La loi élargit les possibilités de colocation dans le parc social et l'habitat intergénérationnel.



LOGEMENTS SOCIAUX ET BAILLEURS

En ce qui concerne les logements sociaux et les bailleurs, la loi ELAN comporte de nombreuses dispositions et mesures.

Regroupement et fusion des organismes HLM

Article L. 423-2

du Code de la construction et de l'habitation

La loi ELAN prévoit le regroupement des organismes HLM gérant moins de 12 000 logements ou la fusion avec des organismes plus importants.

Amélioration de l'accès au logement dans le parc social et adaptation du parcours résidentiel aux logements sociaux

Article L. 442-5-2d

du Code de la construction et de l'habitation

Pour les logements situés dans les zones tendues, le bailleur examine, tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement, notamment s'il y a sur-occupation ou sous-occupation, reconnaissance d'un handicap, ou inadéquation du logement, dépassement du plafond de ressources. Sur la base de l'avis de la commission d'attribution des logements le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Vente de logements HLM

Article 97 de la loi ELAN

et article L 422-4 du Code de la construction et de l'habitation

La loi ELAN a assoupli les conditions de vente des logements HLM. Les ventes entre organismes sont soumises à simple déclaration au préfet et au maire de la commune d'implantation. Pour les autres types de vente, c'est la convention d'utilité sociale (CUS) de la deuxième génération qui vaudra autorisation de vente, avec éventuellement demande d'autorisation au préfet pour inscrire des logements dans la CUS selon la procédure antérieure. Une autre nouveauté est la possibilité de s'opposer à une vente de logements si la commune n'atteint pas le taux fixé par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ou si la vente engendrait la baisse de son taux en-deçà du seuil fixé par cet article. Enfin, la loi crée les sociétés de vente HLM, qui achètent des logements auprès des bailleurs pour les revendre.

Logements évolutifs et accessibles PMR

Article L111-7-1

du Code de la construction et de l'habitation

Les séjours et sanitaires des logements neufs devront être accessibles aux PMR et les logements devront être évolutifs par simples travaux. La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples. Des décrets en Conseil d'Etat, préciseront les modalités particulières applicables à la construction neuve, individuelle, de logements sociaux, et de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs.

Objectifs de rénovation énergétique pour le tertiaire d'ici 2030

Article L111-10-3

du Code de la construction et de l'habitation

La loi ELAN donne des objectifs de rénovation énergétique pour les bâtiments à usage tertiaire. Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale devront être mises en œuvre dans les bâtiments à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.



LOI ELAN : Assouplissement mais pas remise en cause de l'ABF

Antennes relais et habitat indigne : avis simple de l'ABF par dérogation

Article L632-2-1 du Code du patrimoine

Par exception au régime d'accord applicable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, l'autorisation préalable des travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis, est soumise à l'avis (et non l'accord) de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsqu'elle porte sur :

- 1 des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ;
- 2 des opérations et mesures de lutte contre l'habitat indigne, prescrites pour les immeubles à usage d'habitation déclarés insalubres à titre irrémédiable ou menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

Adaptation des périmètres des abords des monuments historiques

Article L621-31 Code du patrimoine

La collectivité compétente en urbanisme peut proposer à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) un périmètre pour la protection des abords de monuments historiques, qui est alors soumis à l'accord de l'ABF. A l'inverse, lorsque la proposition émane de l'ABF, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Recours contre l'avis de l'ABF

Article L632-2 du Code du patrimoine

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet le dossier accompagné de son projet de décision à l'autorité administrative, à savoir le Préfet de Région, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. En cas de silence du préfet, son avis est réputé favorable et acceptation du recours.

Pour aller plus loin...

...www.cohesion-territoires.gouv.fr



14 Mars 2019

Présentation de la loi

#LoiElan

Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

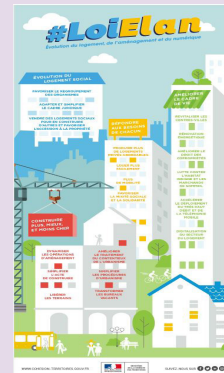
Retrouvez l'ensemble de la loi
sur www.legifrance.gouv.fr



...www.club-plui.logement.gouv.fr



...www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Directrice de la publication :
Pascale POUPINOT

Rédaction : Pauline LECIEUX

Conception - Réalisation :
Virginie MORIN-MAUBOUSSIN

N° ISSN : 1761-7705

crédit photos (hors crédit spécifique) :
©Oise-les-Vallées

