

Outils de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) : ORT, PPA, GOU, ZAC, CDAC...

Valérie MULLER et Agnès SUZZI - DDT



Les outils de l'aménagement Loi Elan

Les principaux objectifs de la Loi :

- créer de nouvelles opportunités,
- lever les verrous de l'activité dans la construction et la rénovation du parc bâti,
- redonner confiance aux acteurs,
- accompagner une société en mouvement par l'innovation,
- lutter contre les fractures territoriales,
- mobiliser des solutions de logement pour les plus démunis,
- réduire les inégalités sociales et territoriales.

La création de 3 nouveaux outils au service de l'aménagement.



Projet Partenarial d'Aménagement

Nouvel outil pour la réalisation d'une opération d'aménagement complexe ou d'une certaine ampleur.

Traduit une volonté partagée des CL, avec l'appui de l'État, de porter un projet de territoire.

Constitue un outil pour renforcer et stabiliser la gouvernance.

Peut concerner tout projet d'aménagement, urbain ou rural.

A vocation, à moyen et long terme :

- à renforcer la production de logements
- à développer les activités économiques dans une logique préférentielle de reconquête de friches et de renouvellement de la ville
- à répondre aux enjeux environnementaux.



Projet Partenarial d'Aménagement

Les parties sont libres de fixer la durée de validité.

Décline des objectifs et des projets opérationnels qui devront être traduits dans les documents de planification.

Repose sur une démarche contractuelle entre l'État et un ou plusieurs EPCI. Les communes membres de l'EPCI peuvent être signataires du contrat.

Peut être cosigné par la région, le département, les établissements publics intéressés, une SPL ou une SEM, voire d'autres acteurs publics ou privés.



Projet Partenarial d'Aménagement

Contenu :

Peut varier en fonction des objectifs du projet, chaque PPA est unique. Doit permettre une mise en œuvre opérationnelle efficace et rapide.

Effets juridiques et fiscaux :

- cession à l'amiable par l'État de terrains de son domaine privé à un EPCI signataire du PPA ou à l'opérateur désigné par le contrat.
- définition d'un périmètre de Grande Opération d'Urbanisme (GOU) qui déclenchera les outils juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement.
- intervention d'un EPA hors de son périmètre pour mener les études préalables à la formation d'un PPA.



Grande Opération d'Urbanisme

Périmètre dans lequel une opération d'aménagement prévue par un PPA peut être menée Certaines compétences dérogeront au droit commun et des outils juridiques pourront être mobilisés.

Implique un engagement conjoint de l'État et d'une CL ou d'un EPCI co-contractant du PPA.

Créée par délibération de l'EPCI, après avis conforme des communes et de l'État. Définit la durée et le périmètre.

Peut être modifiée selon les mêmes modalités que celles ayant permis son adoption.



Grande Opération d'Urbanisme

Effets juridiques obligatoires (pour la durée de la GOU) :

- l'EPCI compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme
- l'EPCI compétente pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics nécessaire à la GOU
- création et réalisation des opérations d'aménagement est nécessairement d'intérêt communautaire



Grande Opération d'Urbanisme

Effets juridiques optionnels (pour la durée de la GOU) :

- le permis d'innover (jusqu'en 2025)
- le projet urbain partenarial
- la zone d'aménagement différé
- l'intervention d'un EPA
- les documents d'urbanisme et les normes supérieures peuvent être rendus compatibles avec les opérations d'aménagement présentant un intérêt général, au moyen d'une procédure intégrée.



Opération de Revitalisation du Territoire

Outil pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

Vise une requalification d'ensemble du centre-ville (habitat, commerce, tissu urbain) couplé à un développement harmonieux de la périphérie.

Outil juridique qui confère de nouveaux droits.

Cadre partenarial intégrateur qui permet d'additionner les mesures de soutien des différents partenaires, dont l'État et ses établissements publics.

Doit s'appuyer sur un projet de territoire à l'échelle de l'EPCI et se traduit par des actions concrètes de revitalisation et de rénovation du centre-ville de la ville principale de l'EPCI.



Opération de Revitalisation du Territoire

Convention signée entre l'EPCI, sa ville principale, éventuellement d'autres communes membres, l'État, ses établissements publics, ainsi que toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien.

Portée par l'EPCI et sa ville principale.

Les cibles :






- les villes moyennes identifiées dans le programme Action Coeur de ville : 222 villes.
- les autres collectivités qui souhaitent mettre en place un projet de territoire.



Opération de Revitalisation du Territoire

La convention d'ORT est un document contractuel dans lequel figure :

La convention d'ORT est un document contractuel dans lequel on do

- **La durée**
Une période minimale de cinq ans est recommandée
- **Le(s) secteur(s) d'intervention**
dont obligatoirement le centre de la ville principale
- **Le contenu et le calendrier des actions prévues**
sachant qu'une ORT comprend nécessairement des actions d'amélioration de l'habitat
- **Le plan de financement des actions prévues**
et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités
- **Un comité de pilotage local**
associant l'ensemble des partenaires publics et privés concernés



Opération de Revitalisation du Territoire

Les périmètres d'études et d'intervention :

- comprend tout ou une partie de l'EPCI : il s'agit du territoire du projet de revitalisation et de redynamisation (urbain, économique, social...).
- comprend nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI. D'autres secteurs peuvent être identifiés s'ils contribuent à garantir le succès de la redynamisation du coeur d'agglomération.
- comprend des effets juridiques, commerciaux et fiscaux. Les périmètres doivent être définis à la parcelle.



Opération de Revitalisation du Territoire

Le contenu des actions : 5 axes de travail

- des interventions sur l'habitat et la production de logements,
- des interventions sur les mobilités,
- des interventions pour le maintien ou la réintroduction de commerces et de services,
- des interventions sur le tissu urbain, le réaménagement des espaces publics,
- des interventions pour la valorisation du patrimoine et du paysage.



Opération de Revitalisation du Territoire

La convention d'ORT peut évoluer par voie d'avenant(s) pour :

- intégrer un nouveau secteur d'intervention dans la ville principale ou une autre commune de l'EPCI.
- ajouter des actions non définies dans la convention initiale.
- ajouter un partenaire financier et/ou un partenaire qui souhaite contribuer à la démarche.



Opération de Revitalisation du Territoire

Les effets juridiques et fiscaux :

Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes

- dispense d'AEC dans le périmètre ORT
- possibilité de suspension par le Préfet de projets commerciaux périphériques
- dispense d'AEC pour les opérations mixtes commerces-logements

Favoriser la réhabilitation de l'habitat

- accès prioritaire aux aides de l'ANAH
- éligibilité au dispositif « Denormandie » en habitat ancien



Opération de Revitalisation du Territoire

Faciliter les projets par des dispositifs expérimentaux

- permis d'innover
- permis d'aménagement multisites

Mieux maîtriser le foncier

- droit de préemption urbain renforcé
- droit de préemption sur les fonds artisanaux et commerciaux



Zone d'Aménagement Concerté

(loi du 30-12-67 d'orientation foncière)

= une opération d'aménagement

- d'initiative publique
- pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de construire

Les compétences pour créer une ZAC

- soit la commune ou l'EPCI
- soit le Préfet (Etat, région, département, un établissement relevant de ces collectivités ou dans une opération d'intérêt national (OIN))



Différentes étapes

- Concertation
- Création (rapport présentation, plan situation, périmètre, étude d'impact le cas échéant, taxe aménagement ou non)
- Réalisation (projet PEP, programme global des constructions, bilan financier, étude d'impact éventuellement complétée)
- Programme des équipements publics (PEP)
- Cahier des charges de cession de terrain



Droit des sols

- R311-6 du code de l'urbanisme : l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables (PAZ avant SRU restent applicables jusqu'à PLU(i))
- Au stade de la création, il n'est pas nécessaire que le programme de la ZAC respecte les règles fixées par le PLU, mais il doit être compatible avec les orientations du SCoT.
En revanche, il peut être nécessaire de modifier ou réviser le PLU pour permettre la réalisation de la ZAC.



Loi ELAN : Approbation de PLU valant acte de création de ZAC (+ décret du 21 mai 2019)

- Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière de PLU et de ZAC
- Contenus du rapport de présentation et des OAP complétés pour y intégrer les éléments de droit commun d'un dossier de création ZAC
- Procédure d'évaluation environnementale commune (plan et programme)
- Conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et prise en compte intégrées à l'étude d'impact

Loi ELAN : Approbation de PLU valant acte de création de ZAC (décret du 21 mai 2019)

- Le CCCT n'est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme que s'il a été approuvé et a fait l'objet de mesures de publicité
- Les effets juridiques sont ceux de la création d'une ZAC (mise en demeure, sursis à statuer)
- La procédure de révision « allégée » peut être utilisée

CDAC

Un dossier de demande AEC complété :

Nouveaux critères d'AEC :

- contribution à la revitalisation du tissu commercial
- coûts indirects supportées par la collectivité
- bilan des émissions GES

Analyse d'impact :

- réalisée par un organisme indépendant habilité par le préfet
 - effets du projet sur l'animation et de développements des centres-villes voisins
 - démonstration anti-friche

CDAC

Composition et fonctionnement des commissions :

Composition :

01/10/2019 : 3 nouvelles personnalités qualifiées (sans pouvoir délibérant) pour éclairer la commission.

Fonctionnement :

- Nouvelle audition.
- Projet refusé par la CNAC peut être redéposé directement sans repasser en CDAC.
- Un représentant de la CDAC désigné et chargé d'exposer la position de ladite commission devant la CNAC si le projet fait l'objet d'un recours.

CDAC

Renforcement du contrôle postérieur à l'AEC :

Un mois avant la date d'ouverture de son projet au public, le bénéficiaire de l'AEC devra produire un certificat attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale qui lui a été délivrée. En l'absence de délivrance du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces de vente sera réputée illicite.

Démantèlement des friches commerciales :

- présentation au préfet des dispositions prévues pour le démantèlement
- sanction du préfet en cas de non respect des dispositions