

Volet « urbanisme » de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

En matière de droit des sols,

- afin de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'une certaine envergure, sont créées les grandes opérations d'urbanisme, qui correspondent à des opérations dont la dimension ou les caractéristiques nécessitent un engagement conjoint de l'État et d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, ainsi que, le cas échéant, des Communes membres de cet établissement public.

L'accord sera formalisé par la signature d'un projet partenarial d'aménagement. Le Président de l'EPCI sera compétent pour délivrer les autorisations relatives à l'occupation des sols. La création des opérations d'aménagement sera réputée d'intérêt communautaire (article 1^{er}).

- en secteur où les constructions ne sont pas admises des cartes communales sera désormais autorisée l'édification d'annexes (garage, piscine...) à proximité d'un bâtiment existant (article 39) ;
- en cas d'annulation ou de déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution (article 34).
- en dehors des parties urbanisées des Communes non pourvues d'un document d'urbanisme (sous réserve de l'avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)) ou dans les zones A des plans locaux d'urbanisme, peuvent être autorisées 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 (article 41).
- pour les Communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, est introduite la possibilité de construire dans les « *secteurs déjà urbanisés* » afin de combler les « *dents creuses* ». Ces « secteurs » devront être identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale et délimités par un plan local d'urbanisme. Il convient d'engager des procédures de modification simplifiée avant le 31 décembre 2021. Jusqu'à cette date, tant que les documents susvisés n'ont pas été modifiés, des constructions pourront être autorisés dans ces secteurs après accord de l'Etat pris après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. A compter du 1^{er} janvier 2022, si les documents susvisés n'ont pas été modifiés, il ne sera plus possible d'accorder d'autorisation de construire dans ces secteurs. A cette même date, disparaîtra la notion de « *hameau nouveau intégré à l'environnement* » (article 42).
- le délai durant lequel le Maire peut exercer son droit de visite d'un immeuble est porté à six ans à compter de l'achèvement des travaux. Le droit de visite s'exerce entre 6 heures et 21 heures en présence de l'occupant (article 77).

En matière de lotissements,

- l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme précise qu'un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis :
 - la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant 5 ans à compter de cette date ;
 - la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté par la déclaration d'achèvement attestant la conformité des travaux (article 49).
- l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme ne fait pas obstacle au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise (article 80).
- afin de préserver le principe de liberté contractuelle, les trois derniers aliéas de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoyant la possible caducité des dispositions non réglementaires d'un cahier des charges non approuvé sont supprimés (article 47).
- toutes les modifications des documents d'un lotissement, y compris celles concernant l'affectation des parties communes, obéissent à la même règle de majorité qualifiée (article 48).
- le délai de rétractation pour les acquéreurs de lots d'un lotissement soumis à permis d'aménager passe de 7 à 10 jours (article 79).
- le projet architectural, paysager et environnemental des demandes de permis d'aménager pour un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m², peut être élaboré par un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 et non plus simplement par un architecte (article 2).

En matière d'instruction de la demande,

- il est désormais possible pour une même personne de déposer plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme sur un même terrain. Il n'est pas obligatoire de retirer l'autorisation précédemment délivrée (article 58).
- les Communes comptant plus de 3 500 habitants devront disposer d'une téléprocédure leur permettant de recevoir les demandes relatives à l'utilisation des sols sous forme dématérialisée à compter du 1^{er} janvier 2022 (article 62).
- la Commune ou l'EPCI peut confier l'instruction des demandes à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance conserve la compétence de signature des actes d'instruction (article 62).
- le certificat d'urbanisme doit mentionner expressément, le cas échéant, qu'un sursis à statuer est susceptible d'être opposé à une déclaration préalable ou à une demande de permis. Le certificat doit alors préciser la ou les circonstances justifiant le sursis à statuer (article 59).

En matière de document d'urbanisme,

- lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un EPCI, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au sein des conseils municipaux 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 (article 35).
- le caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités susceptibles d'être créés en zone A et N d'un plan local d'urbanisme, 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* » (article 40).