



LOI ELAN

Ce qui change pour les aménageurs

Les mesures pour les aménageurs visent à libérer l'innovation, mieux articuler les grandes opérations permettre d'accélérer les projets.

LES CONTRATS DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT ET LA GRANDE OPÉRATION D'URBANISME

L'objectif est d'accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement ambitieuses en production de logements et de qualité du cadre de vie.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) est un nouvel outil contractuel visant à répondre aux besoins d'opérations d'aménagement particulièrement complexes et nécessitant de mettre autour de la table l'État et les collectivités locales, voire des acteurs privés.

Le contrat de PPA peut être adossé à un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU). Ce périmètre est créé par l'intercommunalité avec l'accord des communes concernées. Il entraîne une remontée des compétences en matière d'urbanisme au niveau intercommunal (délivrance des autorisations d'urbanisme et transfert de la réalisation d'équipements publics relevant de la compétence de la commune). Il emporte des effets juridiques de nature à accélérer la réalisation des opérations (possibilité de recours à une procédure intégrée permettant à la fois la

mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme et l'adaptation des normes supérieures et bénéfice de l'expérimentation permis d'innover).

L'EXPÉRIMENTATION PERMIS D'INNOVER

Le permis d'innover favorise l'innovation, en passant d'une logique d'obligation de moyens à une logique d'obligation de résultat. Il s'agit de mettre le projet avant la règle. Parfois, un projet innovant ne peut pas être mis en œuvre, parce qu'une application à la lettre de la réglementation s'y oppose. Avec le permis d'innover, il pourra être dérogé à cette règle, tout en respectant les objectifs poursuivis par la législation concernée. Un appel à manifestation d'intérêt sur le permis d'innover a été lancé par les établissements publics d'aménagement. Huit lauréats ont été retenus, pour dérogation visant à diminuer l'impact carbone des matériaux de construction ou à faciliter le e-commerce.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Avant la loi, l'expérimentation permis d'innover était circonscrite aux seuls périmètres d'opération d'intérêt national. La loi prévoit d'ouvrir le bénéfice de l'expérimentation aux projets situés dans les périmètres des futures grandes opérations d'urbanisme et opérations de revitalisation des territoires.

LA PROCÉDURE DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

La loi apporte des clarifications et des ajustements rendus nécessaires, notamment par des interactions avec des réglementations connexes (simplification et sécurisation juridique des opérations)

La loi comporte notamment des mesures de clarification ou de simplification relatives à la participation du public :

► clarification concernant la soumission de l'ensemble de la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) à participation du public par voie électronique. La loi dispense d'enquête publique, désormais sans ambiguïté, à la fois la décision de création de la ZAC mais aussi l'approbation du dossier de réalisation. La participation du public continuera donc à s'opérer par voie électronique, sans faire courir un risque juridique aux opérations concernées ;

► simplification de procédure de participation du public : non-cumul des procédures de participation du public. Tous les projets faisant l'objet d'une concertation préalable au titre du code de l'urbanisme, que ce soit à titre obligatoire ou facultatif, sont dispensés de concertation préalable au titre du code de l'environnement ;

► simplifications concernant le financement des équipements publics. Les aménageurs peuvent signer la convention passée entre le constructeur qui n'acquiert pas de terrains auprès de l'aménageur et la commune ou intercommunalité, pour le financement des équipements publics (ZAC à maîtrise foncière partielle). La contribution pourra dès lors être versée directement à l'aménageur.