

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

MARDI 19 MARS 2019 • PARIS

EFE

BY ABILWAYS

# LOI ELAN

Plongez au cœur des nouvelles dispositions en droit de l'urbanisme et de l'aménagement !

EN PARTENARIAT AVEC :

BJDU



Éligible au plan de développement des compétences

[www.efe.fr](http://www.efe.fr)



**Pauline AUTUORI**

Chef de projet conférences et formations  
pautuori@efe.fr

L'année 2018 aura été marquée par des **réformes d'ampleur**, chacune d'entre elles portée à bout de bras par un gouvernement peinant à faire l'unanimité au sein des deux chambres. Ne dérogeant pas à la règle, **le vote de la loi ELAN** n'aura donc pas été sans encombre.

En septembre dernier, des désaccords entre les chambres avaient conduit ces dernières à se rassembler en **commission mixte paritaire**. S'en était suivi un travail remarquable, prenant en compte les conseils des professionnels du droit et autres théoriciens de renom, jusqu'au **vote définitif du Sénat le 16 octobre 2018**.

Les péripéties « *élantesques* » ne s'étaient pourtant pas arrêtées là puisque le Conseil des sages était alors saisi par 60 députés sur le volet de l'**accessibilité des logements pour les personnes handicapées** et sur les modifications controversées de la **loi Littoral**. Beaucoup espéraient alors une déclaration d'inconstitutionnalité pour l'ensemble du texte, mais la loi ELAN a bel et bien été adoptée et les opérateurs devront composer avec. Le 23 novembre 2018, la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a finalement été publiée au Journal Officiel.

À ce titre, nous vous proposons **une conférence** intégralement dédiée à cette loi et à son impact sur tous les pans du droit de l'urbanisme.

La conférence sera encore une fois basée sur le principe de l'échange : aucune facette de la loi ELAN ne pourra vous échapper !

**POUR QUI ?**

- Élus chargés de l'urbanisme et de l'aménagement
- Secrétaires généraux et leurs adjoints
- Membres des directions de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'action foncière
- Responsables du droit des sols et des autorisations de construire
- Directeurs des services techniques
- Directeurs juridiques et contentieux
- Ingénieurs et chargés d'études en urbanisme
- Agences d'urbanisme et de développement
- Bureaux d'études et de conseils, CAUE
- Établissements publics d'aménagement
- Aménageurs publics et privés
- Urbanistes, architectes, géomètres-experts, promoteurs immobiliers
- Avocats, juristes, notaires et conseils auprès des collectivités territoriales
- DDE, OPAC, entreprises publiques locales, et CCI

**POURQUOI ?**

- Cette conférence a pour objet d'apporter aux professionnels concernés par le droit de l'urbanisme et de l'aménagement tous les éléments nécessaires à la compréhension et à la mise en œuvre de la loi ELAN
- Au cours de cette journée fondamentale, les participants bénéficieront d'une explication complète du texte de la loi ELAN et de son incidence sur leur quotidien opérationnel par les rédacteurs

**COMMENT ?**

- Alternance d'exposés par des conseillers d'État, professeurs, avocats, notaires et opérationnels
- Remise aux participants d'un outil de travail permanent sous la forme d'une documentation

**LES ACQUIS**

- Maîtriser toutes les nouvelles règles issues de l'entrée en vigueur de la loi ELAN
- Protéger des risques contentieux les projets d'aménagement, documents d'urbanisme et décisions impactés par la loi ELAN

Les acquis de la conférence ne seront pas évalués.

### AVEC LA PARTICIPATION DE :

**Laura Ceccarelli-Le Guen**, Avocate Associée  
**DS AVOCATS**

**Aurélien Massaguer & Thomas Simon**  
Avocats Associés, **MASSAGUER & SIMON AVOCATS**

**Valérie Guéguen & Laetitia Santoni**  
Avocates Associées, **FIDAL**

**Malicia Donniou**, Avocate Associée  
**GINKGO AVOCATS**

**8h45** Accueil des participants - petit déjeuner

#### PEUT-ON PARLER DE SECURISATION EFFECTIVE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

**9h00** Une autorisation d'urbanisme exécutoire peut-elle paralyser le dépôt d'une autre demande de permis ?

**9h15** Quelles sont les voies d'assainissement du contentieux de l'urbanisme initiées par la loi ELAN ?

- Extension de l'action en démolition sur le territoire : quels sont les nouveaux droits et pouvoirs du préfet ?
- Les règles du contentieux de l'urbanisme sont-elles désormais applicables aux permis valant autorisation au titre d'une autre législation ?
- *Quid* de la consécration législative d'une présomption d'urgence en matière d'autorisation d'urbanisme ?
- Une loi ELAN au secours des autorisations d'urbanisme : : quelles régularisations possibles ?
  - *Quid* de l'extension du champ des autorisations pouvant être régularisées par le juge par voie d'annulation partielle ou de sursis à statuer ?
  - La régularisation peut-elle porter sur une construction achevée ?
  - Comment limiter la répercussion de l'illégalité d'un document d'urbanisme ?
  - Annulation totale ou partielle d'un PLU : quelles conséquences sur le permis sans lien avec le droit des sols ?
  - De l'avis conforme de l'ABF à un avis rendu consultatif : quelles conséquences sur la délivrance des autorisations d'urbanisme concernées ?

**10h30** Pause-café

#### L'IMPACT DE LA LOI ELAN SUR LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

**10h45** Comment adapter les documents de planification aux enjeux posés par la loi ELAN ?

- Quelle est la durée de remise en vigueur d'un POS lorsqu'un PLU est déclaré illégal ?
- Modernisation de la hiérarchie des normes et réforme du SCoT : quels documents deviendront inopposables ?
- Loi Littoral : pourquoi réécrire le principe d'urbanisation en continuité et donner la possibilité de construire des secteurs déjà urbanisés ? Quel contenu, quelle procédure et quelle(s) échéance(s) pour traduire la réforme dans les SCoT et les PLU littoraux ?
- Quelles nouvelles dérogations au PLU pour transformer des bureaux en logements ?
- Procédure d'élaboration du PLUi : quelles nouvelles modalités pour le débat sur les orientations du PADD dans les communes membres ? Quelle nouvelle date de référence pour l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ?
- Constructibilité des zones A et N : à quelles constructions les zones A et N s'ouvrent-elles ? Quels sont les nouveaux critères de délimitation des STECAL ?

**12h30** Pause déjeuner

#### LES EFFETS DE LA LOI ELAN SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**14h00**

**La création de nouveaux outils (PPA et GOU) et le remodelage de dispositifs existants (OIN, ZAC) seront-ils suffisants pour dynamiser l'aménagement du territoire ?**

- Le régime juridique du PPA : quels sont les points à ne pas manquer ?
  - Comment mettre en œuvre le nouveau PPA ?
  - Quels sont les critères d'éligibilité au PPA pour une commune membre d'un EPCI ? Dispose-t-elle d'un droit de veto ? L'intercommunalité ou l'État peuvent-ils s'y opposer ?
  - Quels sont les projets éligibles au PPA ?
  - Le prix du foncier devra-t-il faire l'objet d'une révision ?
- Le régime juridique des GOU : quels éléments doivent retenir votre attention ?
  - PPA et GOU : à quel stade du PPA définir une GOU ?
    - *Quid* des caractéristiques particulières d'une opération faisant l'objet d'une GOU ?
    - Quelle est l'incidence de l'avis défavorable d'une commune sur la création d'une GOU dans le périmètre de laquelle elle est incluse ?
    - Quelle est la durée maximum d'une GOU ?
  - À qui confier la maîtrise d'ouvrage ? Quelle autorité est compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme dans le cadre d'une GOU ?
  - Permis d'innover et autorisation unique : quelle articulation possible avec un projet de GOU ?
- Aménagement et maîtrise foncière : quelles nouveautés pour les droits de préemption et d'expropriation ?
  - Expropriation : pourquoi une DUP a-t-elle la possibilité de ne plus confier une procédure d'expropriation à une seule personne publique ?
  - Modalisation des terrains de l'État : quel encadrement d'une cession à l'amiable d'un terrain à une collectivité signataire d'un PPA sans mise en concurrence préalable ?
  - Les assouplissements des dispositifs de cession avec décote : quelles sont les corrections apportées à l'article L.3211-7 du CGPPP ?

**15h30** Pause-café

**15h45** Procédures de participation du public : des réformes de 2016 et 2017 à la loi ELAN

- Lois de mars 2018, décrets de 2017 et loi ELAN : quelles précisions apportées en matière de participation du public et d'évaluation environnementale ?
- La participation du public : sous quelles formes ? À quel moment de la procédure d'élaboration intervient-elle ?
- Code de l'environnement et Code de l'urbanisme : comment et pourquoi différencient-ils les procédures de concertation ?

**16h45** La loi ELAN arrivera-t-elle enfin à simplifier la ZAC ?

- Précisions sur la procédure de ZAC et sa résiliation : est-il possible pour une OAP du PLU de créer une ZAC ?
- L'acte d'approbation d'un PLU comportant des orientations d'aménagement et de programmation peut-il valoir acte de création d'une ZAC ?
- L'aménageur peut-il être signataire de la convention de participation ?
- Peut-on véritablement parler de réforme de la ZAC ?

**17h30** Fin de la conférence

