



Mieux vivre l'immobilier

PJ ELAN voté par la CMP – volet CONSTRUCTION ET URBANISME

**Attention, la loi ELAN n'est pas votée définitivement et n'a pas été publiée au JO.
Ces dispositions ne sont pas encore applicables.**

| Article du projet de loi ELAN* | Article modifié/ajouté | Objet | Entrée en vigueur après publication au JO |
|--|------------------------|--|---|
| URBANISME | | | |
| Article 13 | | Le gouvernement est habilité à prendre par ordonnance des mesures propres à simplifier à compter du 1 ^{er} avril 2021 la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme | L'habilitation est donnée pour un délai de 18 mois à compter de la promulgation de la loi |
| Article 12 | Article L174-6 du CU | Remise en vigueur provisoire du POS lorsque le PLU est annulé ou déclaré illégal | Immédiate |
| Article 9 | Article L152-6 du CU | Mesures pour faciliter la transformation de bureaux vacants en logements (dérogations aux règles de densité, création d'aires de stationnement...) | immédiate |
| Art. 16 et 17 : dispositions en matière d'autorisation d'urbanisme | Article L423-1 du CU | Allègement des dossiers d'autorisation d'urbanisme | Immédiate |
| | Article L424-5 du CU | Les dépôts successifs de demandes d'autorisation sur terrain ne valent pas retrait de la première autorisation | immédiate |

| | | | |
|--|-----------------------------|--|--|
| | Article L410-1 du CU | Mention dans les certificats d'urbanisme des cas de sursis à statuer | immédiate |
| | Article L425-14 du CU | Le différé de travaux n'est pas applicable au permis de démolir | immédiate |
| | Article L423-2 du CU | Partage d'information entre les services d'urbanisme et les services fiscaux | Immédiate |
| | Article L423-2 du CU | Dématérialisation des autorisations d'urbanisme dans les communes > à 3500 habitants | Dans l'attente d'un arrêté et pour les autorisation déposées à compter du 1 ^{er} janvier 2022 |
| | Article L423-1 du CU | Délégation d'instruction possible des demandes d'autorisation d'urbanisme à des prestataires privés | Dans l'attente d'un décret en Conseil d'Etat |
| Article 23 : droit de visite et de communication de l'administration | Article L461-1 du CU | Définition des finalités du droit de visite et de communication dans le cadre de la procédure de contrôle de la conformité des travaux | immédiate |
| | Article L461-1 du CU | Allongement du délai à 6 ans pour l'exercice du droit de visite et de communication | immédiate |
| | Article L461-2 du CU | Visite entre 6h et 21h et en la présence et avec l'accord de l'occupant si locaux à usage d'habitation | Immédiate |
| | Article L461-3 du CU | Procédure devant le juge des libertés et de la détention lorsque l'accès à des locaux d'habitation est refusé | Immédiate |
| | Article L461-4 du CU | Mise en demeure possible de procéder à la régularisation administrative des travaux | immédiate |
| | Article L462-2 du CU | Renvoi à l'ensemble des règles ci-dessus pour la procédure de recollement. | immédiate |
| | Article L480-12 du CU | Précision de la définition du délit d'obstacle au droit de visite et augmentation des sanctions | Immédiate |
| | Article L151-1 et s. du CCH | Renvoi à l'ensemble de ces règles ci-dessus pour le contrôle de conformité des travaux aux règles édictées dans le CCH | Immédiate |

| | | | |
|--|---|---|--|
| Article 24 : amélioration du traitement des contentieux en urbanisme | Article L600-12-1 du CU | Maintien des autorisations d'urbanisme lorsque le document d'urbanisme est annulé ou déclaré illégal pour des raisons étrangères au droit des sols de la zone où est située l'autorisation. | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L442-14 du CU | Même règle (ci-dessus) applicable dans le lotissement | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L610-1 du CU | Absence d'infraction lorsque l'exécution des travaux est conforme à une autorisation définitive | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-5 du CU | Limite judiciaire de la portée d'une annulation d'une autorisation d'urbanisme et fixation judiciaire d'un délai pour régularisation | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-5-1 du CU | Limite judiciaire de la portée d'une décision d'illégalité d'une autorisation d'urbanisme et fixation judiciaire d'un délai pour régularisation | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-5-2 du CU | La contestation d'une autorisation d'urbanisme modificative ou de régularisation présentée lors d'un recours contre l'autorisation initiale est limitée à cette instance | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-1-1 du CU | Recevabilité à agir des seules associations pour lesquelles les statuts ont été déposés en préfecture au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande d'autorisation d'urbanisme | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-1-2 du CU | Recentrage de la définition de l'intérêt à agir | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-3 du CU | Limite au référé-suspension | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-7 du CU | Suppression de la condition de préjudice « excessif » pour engager une action en recours abusif | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| | Article L.600-8 du CU | Modification des règles de transaction en tant que mode alternatif de règlement des conflits | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi |
| Articles L.600-6 et L480.13 du CU | Action préfectorale en démolition possible hors zones protégées | 1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant la publication de la loi | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| Article 15 : Architectes des bâtiments de France | Article L621-31 du code du patrimoine | Collaboration entre ABF et communes pour la détermination du périmètre des abords d'un monument historique | Immédiate |
| | Article L632-1 du CP | Autorisation de travaux sur immeubles dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable : co-instruction entre autorité administrative et ABF – avis consultatif de l'ABF sur le projet de décision transmis par l'autorité administrative. | Immédiate – pour les demandes d'autorisation déposées à compter du lendemain de la publication de la loi |
| | Article L632-1-1 du CP | Simple avis des ABF dans certains cas (antennes relais, mesures pour lutte contre l'habitat insalubre...) | Immédiate – pour les demandes d'autorisation déposées à compter du lendemain de la publication de la loi |
| Article 13 bis : Modification des règles de lotissement | Article L442-9 du CU | Suppression de la caducité des clauses du CDC non publiés au 24.03.2019 | Immédiate |
| | Article L442-10 du CU | Majorité qualifiée pour modifier l'affectation des parties communes | Immédiate |
| | Article L442-14 du CU | Cristallisation des règles d'urbanisme à la date de délivrance du PA | Immédiate |
| CONSTRUCTION | | | |
| Article 19 bis A | Article L243-1-1 code des assurances | L'assurance DO ne couvre pas les dommages aux existants sauf s'ils deviennent techniquement indivisibles de l'ouvrage neuf | Immédiate |
| Article 22 bis | Article L111-3-2 du CCH | Le champ d'application du régime de la cotraitance est élargi | immédiate |
| Article 44 | Article L111-8 du CCH | Transformation d'un ERP en habitation dans un quartier prioritaire de la politique de la ville : plus d'autorisation requise au titre de la modification d'un ERP | Immédiate |
| Article 10 bis | | Immeuble dont le dernier logement est un duplex ou un triplex : prise en compte du plancher bas est pour déterminer si l'immeuble doit répondre aux exigences de sécurité des IGH | immédiate |
| Article 22 : la VEFA | Articles L261-10-1 et L.262-7 CCH | Précision quant au champ d'intervention du garant financier d'achèvement extrinsèque pour la VEFA et la VIR | Immédiate |
| | Article L261-11 du CCH | Renforcement de la liberté contractuelle des parties dans les choix de finition | Dans l'attente d'un décret en Conseil d'Etat. |

| | | | |
|------------|--------------------------|--|--|
| Article 18 | Article L.111-7-1 du CCH | Accessibilité : Construction de logements évolutifs | Dans l'attente de décrets et d'arrêté. |
| Article 10 | Article L.122-1 du CCH | Création d'une catégorie d'immeuble de moyenne hauteur | Dans l'attente d'un décret en CE |

*Attention, les articles subiront une renumérotation avant promulgation