

JURIDIQUE Analyse



TADJIDINE BAKARI-BAROINI,
avocat, cabinet Seban
et associés



ARTHUR GAYET,
avocat, cabinet Seban
et associés

Apports limités

En matière d'urbanisme, les apports de la loi «3DS» restent limités et ne concernent que les documents et les autorisations d'urbanisme, ainsi que le droit de préemption.

Généralisation

Le permis d'aménager multisite est généralisé aux opérations réalisées dans le cadre de projets partenariaux et des opérations de revitalisation du territoire.

Élargissement

La délégation du droit de préemption urbain est élargie au sein des opérations de revitalisation du territoire et des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

des territoires) à défaut de proposition de la conférence des Scot avant d'arrêter le projet de schéma pour intégrer les objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

L'IMPLANTATION DES ÉOLIENNES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

L'article 35 de la loi crée un nouvel article L.151-42-1 du code de l'urbanisme permettant aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents de délimiter dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) des secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions.

De tels secteurs peuvent être délimités dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Un décret doit préciser les modalités d'application de ces dispositions.

Ces secteurs peuvent être instaurés par l'intermédiaire d'une procédure de modification simplifiée du PLU ou PLUI sous réserve que celle-ci soit approuvée avant le 22 août 2027. A noter qu'est imposée la tenue d'une enquête publique alors même qu'une procédure de modification simplifiée en est, normalement, dispensée.

Loi «3DS» (5/8)

Les mesures relatives à l'urbanisme

Adoptée le 21 février 2022, la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi «3DS») comporte un champ d'application particulièrement vaste et concerne de nombreux pans de l'action publique, parmi lesquels la transparence et la moralisation de la vie publique, la différenciation territoriale et l'intercommunalité, le logement social, les transports, ou encore les services publics environnementaux.

Si elle a également trait à l'urbanisme et au foncier, ses apports restent limités à des points bien circonscrits, qui touchent aux documents et aux autorisations d'urbanisme, ainsi qu'au droit de préemption.

LES DOCUMENTS D'URBANISME

LES DÉLAIS D'APPLICATION DE LA LOI «CLIMAT ET RÉSILIENCE»

La loi «climat et résilience» (n°2021-1104) prévoyait un calendrier d'évolution des documents d'urbanisme afin d'atteindre

l'objectif de zéro artificialisation nette des sols. Ce calendrier est modifié par l'article 114 de la loi «3DS».

Ainsi, l'évolution des documents régionaux doit intervenir dans un délai de trente mois et non plus de deux ans à compter du 22 août 2021 (date de promulgation de la loi «climat et résilience»). Le délai de six mois prévu pour l'organisation de la réunion de la conférence des schémas de cohérence territoriale (Scot) est supprimé et le délai dont dispose cette conférence pour transmettre une proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette de sols passe de deux à quatorze mois.

Enfin, ce même délai de quatorze mois doit être respecté par les auteurs du Sradet (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité



La loi «climat et résilience» prévoyait un calendrier d'évolution des documents d'urbanisme afin d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette des sols. La loi «3DS» modifie ce calendrier : l'évolution des documents régionaux doit intervenir dans un délai de trente mois à compter du 22 août 2021.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

La loi «3DS» clarifie et modifie le régime des dérogations au PLU des projets de constructions au sein des opérations de revitalisation de territoire (ORT, dont le champ est élargi). Introduit par la loi «climat et résilience» et initialement intégré dans les dispositions de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme, ce régime est désormais prévu de manière distincte par l'article L.152-6-4 du même

JURIDIQUE

code. Outre les dérogations d'ores et déjà prévues, l'article 96 de la loi permet d'autoriser sous conditions une destination de construction non autorisée par le document d'urbanisme. Ces dérogations doivent être motivées, à l'inverse de celles liées à la mixité sociale prévues par l'article L.152-6 du code de l'urbanisme, qui n'ont plus à l'être (art. 112).

Le permis d'aménager multisite est également généralisé aux opérations réalisées dans le cadre de projets partenariaux d'aménagement et des ORT (art. 112).

Enfin, s'agissant des autorisations d'exploitation commerciale au sein des ORT, à titre expérimental et sous certaines conditions, la compétence peut être transférée à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

LE DROIT DE PRÉEMPTION

LA REMISE EN CAUSE DU TRANSFERT AUTOMATIQUE DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN AU PRÉFET EN CAS DE CARENCE DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'article 71 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 (loi «3DS») ajoute un alinéa à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme à propos du droit de préemption exercé par le représentant de l'Etat dans le département (le préfet) pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral de carence pris à l'encontre d'une commune lorsqu'elle n'a pas atteint ses objectifs en matière de logements sociaux réalisés.

Désormais, le préfet peut même, sur demande motivée de la collectivité territoriale initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, ladite collectivité territoriale à exercer ce droit pour ce seul bien.

L'ÉLARGISSEMENT DE LA DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN AU SEIN DES ORT ET DES PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

L'article 110 crée l'article L.211-2-3 du code de l'urbanisme qui ouvre la possibilité pour le titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une personne y ayant vocation et à laquelle a été confiée par contrat:

RÉFÉRENCE

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

– soit la réalisation d'actions ou d'opérations prévues aux 6°, 8° et 9° du III de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation (actions ou opérations: contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité en prenant en compte la desserte des commerces et locaux artisanaux; modernisant ou créant des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles; favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales) dans les secteurs d'intervention délimités d'une ORT;

– soit la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans des espaces urbains dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

L'ASSOUPLISSEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION POUR LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU DESTINÉES À LA CONSOMMATION HUMAINE

L'article 191 simplifie l'action publique sur la préservation de la ressource en eau prévue aux articles L.218-1 à L.218-14 du code de l'urbanisme. Il permet la mise en œuvre du droit de préemption des terres agricoles situées dans l'aire d'alimentation de captages d'eau potable.

Ce droit de préemption est institué par l'autorité administrative de l'Etat, à la demande des communes ou de leurs groupements. Il est étendu aux organismes compétents pour assurer le service d'eau potable, à savoir les syndicats mixtes compétents, les communes compétentes et le groupement de communes.

Ces organismes peuvent déléguer le bénéfice de ce droit à une régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie

financière (code de l'urbanisme, art. L.218-3, al. 2). A propos du régime des biens acquis, ceux-ci sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis et ne peuvent être utilisés qu'en vue d'une exploitation agricole, qui doit être compatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau.

Les biens préemptés peuvent être mis à bail et comporter, en cas de nouveaux baux, des clauses environnementales garantissant la préservation de la ressource en eau et, en cas de baux préexistants, l'autorité préemptrice est tenue de proposer au preneur la modification du bail afin d'y introduire des clauses environnementales lors du renouvellement du bail au plus tard.

Ils peuvent être cédés si l'acquéreur consent à la signature d'un contrat portant des obligations réelles environnementales pour la préservation de la ressource en eau. ●

DÉJÀ PARUS

«La différenciation territoriale renforcée», «La Gazette» du 25 avril, p. 48-49; «La définition des conflits d'intérêts assouplie», «La Gazette» du 2 mai, p. 50-52; «Ce qui change en matière sanitaire et sociale», «La Gazette» du 9 mai, p. 54-55; «La réforme de la mobilité et le transfert des routes», «La Gazette» du 16 mai, p. 50-52.

À PARAÎTRE

«Les apports en matière environnementale»; «Le régime des entreprises publiques locales modifié»; «Avec l'administration, des relations simplifiées».