

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9164>

Loi 3DS : principales mesures en matière d'urbanisme

- Actualité -



Date de mise en ligne : jeudi 17 mars 2022

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Publiée au Journal Officiel du 22 février, la loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale) contient un volet urbanisme (et développement des territoires). Tour d'horizon d'importantes mesures qui concernent les collectivités.

[1]

[Voir aussi : "Loi 3 DS : principales mesures concernant l'exercice et le transfert des compétences"](#)

1. - Encadrement des implantations d'éoliennes

Le règlement d'un PLU ou PLUi peut réglementer l'implantation d'éoliennes en délimitant les secteurs dans lesquels l'implantation est soumise à conditions (nouvel article L.151-42-1 du code de l'urbanisme créé par l'article 35).

L'encadrement des implantations d'éoliennes est possible dès lors :

- qu'elles 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 ;

- de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, de la mise en valeur du patrimoine, de l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Quelle procédure de modification du PLU ?

C'est la procédure de modification simplifiée décrite aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme qui est utilisée après enquête publique (enquête réalisée dans les conditions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat est attendu pour en préciser les modalités.)

L'entrée en vigueur du PLU modifié doit intervenir avant l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de la promulgation de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (soit le 24 août 2027).

De nombreuses procédures ont été engagées contre des élus locaux pour prise illégale d'intérêts après leur participation à des délibérations concernant l'implantation d'éoliennes sur des parcelles leur appartenant ou à des proches (pour une exemple voir [Cour de cassation, chambre criminelle, 12 novembre 2015, N° 14-83073](#)). Il convient d'être particulièrement vigilant sur cet aspect en prenant soin pour les élus intéressés de se déporter et de ne prendre part ni au vote, ni aux débats, ni à l'instruction du dossier.

2 - Droit de préemption urbain

2-1 Délégation du droit de préemption urbain (article 110)

Le nouvel article L.211-2-3 du code de l'urbanisme permet au titulaire du droit de préemption urbain (DPU) de déléguer ce droit à une personne à laquelle a été confiée :

- la réalisation d'actions ou d'opérations dans les secteurs d'intervention délimités d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) ;
- ou 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 délimité en application de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité).

2-2 Droit de préemption urbain en communes carencées (article 71)

Aux termes de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le préfet exerce le droit de préemption urbain (DPU) dans les communes déclarées en état de carence (le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser à l'échelle communale n'a pas été atteint) lorsque l'aliénation porte sur des biens destinés au logement.

La loi 3DS autorise le préfet à renoncer à ce DPU.

En effet, sur demande motivée de la collectivité concernée, le préfet peut autoriser ladite collectivité à exercer le DPU

pour un bien précisément identifié.

L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée.

Si le bien relève de la compétence du préfet pour l'octroi des autorisations d'urbanisme, alors, l'arrêté peut autoriser la collectivité à exercer la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme pour ce seul bien (article L.210-1 modifié).

2-3 Délégation du droit de préemption urbain dans la cadre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) (article 112)

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, le droit de préemption est exercé par la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant.

La collectivité territoriale ou l'établissement public peut déléguer l'exercice de ce droit à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement (articles L.211-2 alinéa 4 et L.214-1-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme).

[Pour des exemples de contentieux sur l'exercice du droit de préemption](#)

3 - Modification de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale - Experimentation (article 97)

A titre expérimental, la loi modifie la procédure en matière de délivrance des autorisations d'exploitation commerciale (AEC).

L'autorité compétente pour délivrer des autorisations d'urbanisme pourra instruire et délivrer l'autorisation d'exploitation commerciale sans saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et sans que les services déconcentrés de l'Etat instruisent la demande.

Conditions :

– L'expérimentation concerne seulement les territoires ayant signé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Toutefois, les communautés urbaines, les métropoles, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la métropole de Lyon et la métropole du Grand Paris ne sont pas tenues de conclure une opération de revitalisation de territoire pour participer à l'expérimentation.

– L'expérimentation est menée au sein de certains établissements public de coopération intercommunale (EPCI) désignés par arrêté préfectoral et répondant aux conditions cumulatives suivantes :

– Le territoire doit être couvert un territoire par :

un schéma de cohérence territoriale (SCOT) comportant un document d'orientation et d'objectifs (DOO) comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAAC) (document prévu à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme) ;

et par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) exécutoire ou, pour chaque commune membre un plan local d'urbanisme exécutoire

– De plus, les documents d'urbanisme précités doivent avoir été modifiés pour déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux en prenant en compte les critères fixés à l'article L.752-6 du code de commerce (intégration urbaine des projets, qualité environnementale des projets, effet des implantations sur les flux de transport, nuisance de toute nature ...).

Préalablement à la modification des documents d'urbanisme, l'autorité organisatrice de la mobilité doit être consultée (article 97 V).

Le recours aux procédures de modification simplifiée est autorisé (articles L.153-45 à L.153-48 pour les PLUi et L.143-37 à L.143-39 pour les SCOT).