

LES APPORTS DE LA LOI 3DS sur le logement social & l'urbanisme

Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale : tels sont les points cardinaux de la loi éponyme du 21 février 2022 qui se caractérise autant par son ampleur (271 articles là où le projet de loi déposé devant le Sénat n'en comportait que 83) et sa technicité que par la diversité des sujets traités tels que la mobilité avec la décentralisation de certaines routes nationales, la transition écologique, la santé, la cohésion sociale, l'éducation... Une analyse exhaustive n'étant pas possible, le choix s'est porté sur l'analyse des dispositions nous apparaissant comme étant les plus saillantes dans ce texte, à savoir le logement social et l'urbanisme.

LE VOLET « LOGEMENT SOCIAL »

De nombreuses mesures de la loi concernent le logement social. Parmi les plus importantes figurent celles relatives à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 dont le dispositif est désormais pérennisé. Si la loi clarifie les cas dans lesquels certaines communes sont exemptées de réaliser des logements sociaux, elle met surtout en place de nouvelles modalités de rattrapage pour les communes qui n'atteindront pas leurs objectifs de réalisation d'ici 2025. Des précisions sont aussi apportées sur le constat de carence et ses conséquences sur l'interdiction de vendre des logements sociaux.

Le champ d'application territoriale de l'article 55

LE PRINCIPE

Pour rappel, le logement locatif social doit représenter, au 1er janvier de l'année précédente, une part au moins égale à 25 % des résidences principales dans les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants¹ comprises au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ce taux est fixé à 20 % dans les communes visées ci-dessus qui appartiennent à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Une liste est établie par décret au début de chaque triennale pour préciser les agglomérations ou EPCI concernés.

¹ Au moins 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris.

Sous certaines conditions fixées par l'article L. 302-5 alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation, le taux de 20 % est également applicable sur le territoire des communes de plus 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a augmenté sur une durée et dans des conditions fixées par décret.

De nouvelles modalités de calcul des résidences principales

Le taux de logement social des communes est déterminé chaque année par les services de l'État qui calculent au 1er janvier de l'année le rapport entre le nombre de logements sociaux décomptés et le nombre de résidences principales sur le territoire communal. En pratique, les services du ministère des finances adressent chaque année au ministère chargé du logement le nombre de résidences principales qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

La suppression de la taxe d'habitation à l'horizon 2023 oblige à mettre en place de nouvelles modalités de connaissance du nombre de résidences principales sur le territoire des communes concernées.

A cet effet, l'article L. 302-5 IV alinéa 11 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi 3DS précise que les résidences principales servant de base légale au calcul du taux de logement social sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts : « Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants des-dits locaux, selon des modalités fixées par décret. » Ce dispositif entre en vigueur à compter du 1er janvier 2023.

Par principe, cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet. Mais d'autres moyens seront mis en place pour les propriétaires qui ne seraient pas en mesure de souscrire cette déclaration par cette voie.

Il convient de noter que les logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État ne seront pas comptabilisés comme résidences principales. Si cette catégorie de logements est décomptée des résidences principales, elle n'est pas pour autant ajoutée à la liste des logements sociaux.

LES EXEMPTIONS

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi 3DS, une liste de communes exemptées des obligations de rattrapage était publiée par décret à chaque début de période triennale. Seules pouvaient y figurer :

- Les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun ;
- Les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagement annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en deçà d'un seuil fixé par décret ;
- Les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une inconstructibilité résultant des zones A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé ou d'une servitude environnementale ou de l'application d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

Le Gouvernement a souhaité clarifier ces exemptions, en particulier celle sur la mauvaise desserte en transports en commun qui a donné lieu à des interprétations variées selon les territoires.

Quant à l'exemption pour motif de faible tension, ce critère est devenu incohérent car il est réservé aux communes appartenant aux unités urbaines de plus de 30 000 habitants, sans que les communes hors de ces agglomérations puissent en bénéficier.

La loi 3DS vise à clarifier le mécanisme d'exemption de communes de l'application des obligations SRU afin d'améliorer l'efficacité et la cohérence. A cet effet, l'article L. 302-5 III et III bis issu de la loi distingue deux catégories d'exemptions : la première résulte d'une décision administrative tandis que la seconde repose sur l'inconstructibilité de plus de la moitié de la commune.

LES EXEMPTIONS PRISES APRES PUBLICATION D'UN DÉCRET

Le mécanisme d'exemption demeure quasiment inchangé : au début de chaque période triennale, un décret fixe la liste des communes exemptées, à partir d'une proposition des EPCI dont elles sont membres, après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU. **L'avis du préfet de département est désormais exigé.**

Suite aux apports de la loi 3DS, les communes soumises à l'obligation de rattrapage pourront être exemptées :

- **Dès lors qu'elles ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants, et qu'elles répondent à des conditions d'isolement ou de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendant faiblement attractives** (ce critère remplace celui de la mauvaise desserte en transports en commun) ; ces conditions seront fixées par décret pris en Conseil d'État ;
- **Si elles appartiennent à un territoire faiblement tendu sur le logement social** (l'exemption ne concerne plus seulement les communes appartenant à une agglomération de plus de 30 000 habitants) : ce sera le cas lorsque le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, est inférieur à un seuil fixé par décret.

LES EXEMPTIONS LIÉES À L'INCONSTRUCTIBILITÉ DE LA COMMUNE

Les communes entrant dans le champ d'application de la loi SRU sont exemptées des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux si plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation. **Aux trois cas d'exemptions rappelés plus haut, la loi 3DS précise que l'exemption pour inconstructibilité pourra résulter :**

- Des dispositions applicables aux zones exposées au recul des traits de côte ;
- Des dispositions relatives aux périmètres de protection immédiate des points de captage.

Toutefois, dans les communes relevant de l'un des cinq motifs d'exemption et sous réserve qu'elles ne soient pas situées dans une agglomération ou un EPCI faiblement tendus sur le logement social, la loi 3DS précise que pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 25 % des logements familiaux sont des logements sociaux. Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2023. Le préfet du département peut, sur demande motivée de la commune, accorder une dérogation à cette obligation pour tenir compte de la typologie de logements situés à proximité de l'opération.

Suppression de l'échéance de 2025 et mise en place de nouvelles modalités de rattrapage

PÉRENNISER LE DISPOSITIF DE RATTRAPAGE

Comme cela a été rappelé, les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU doivent disposer d'une part de logement locatif social représentant 20 à 25 % des résidences principales. A cette fin, un dispositif de rattrapage a été mis en place pour leur permettre de combler leur retard d'ici 2025.

Le dispositif de rattrapage défini par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation devenant bientôt inopérant, il était devenu nécessaire de légiférer pour définir de nouvelles modalités de rattrapage pour les communes qui n'atteindront pas l'objectif légal à cette date.

Le nouveau dispositif instaure un objectif de réalisation par période triennale désormais fixé à 33 % du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible de 25 % ou 20 % selon la situation communale.

Par ailleurs, **l'objectif de rattrapage augmente à mesure que la commune se rapproche du taux de logement social à atteindre. Ainsi, l'objectif de réalisation est porté :**

- **A 50 % pour les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre deux et quatre points avec le taux cible² ;**
- **A 100 % pour les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart inférieur à deux points avec le taux cible³.**

Le préfet de département peut, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et après accord du maire, rehausser l'objectif de réalisation précité. Cet objectif est recalculé à l'issue de chaque période triennale.

² Entre 16 % et 18 % pour les communes soumises au taux cible de 20 % et entre 21 % et 23 % pour les communes soumises au taux cible de 25 %.

³ Entre 18 % et 20 % pour les communes soumises au taux cible de 20 % et entre 23 % et 25 % pour les communes soumises au taux cible de 25 %.

DES DÉROGATIONS EN CAS DE CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS)...

Le contrat de mixité sociale tire son fondement de l'instruction du Gouvernement en date du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013. Dispositif contractuel, le CMS doit préciser les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ses objectifs et notamment, la liste des outils et des actions à déployer, étant précisé que cette liste doit être adaptée à la situation communale et tenir compte des capacités d'intervention que peuvent proposer les acteurs locaux.

En créant un nouvel article L. 302-8-1 dans le code de la construction et de l'habitation, la loi 3DS donne au CMS un fondement législatif : « *Le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs mentionnés au 1 de l'article L. 302-8 [NDLR : c'est-à-dire les objectifs de réalisation de logement locatifs sociaux] et conclu, pour une durée de trois ans renouvelable, entre une commune, l'État, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre.* »

Le contrat peut être signé par toute personne morale susceptible, par son action, de contribuer au rattrapage en matière de logement locatif social (bailleurs sociaux, établissement public foncier, etc.).

Dans son contenu, le CMS détermine pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements retenus pour l'application de la loi SRU et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires.

En cas de constat de carence d'une commune, le préfet peut proposer la signature d'un CMS. De même si une commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs qui lui sont assignés, elle peut solliciter le préfet en vue de la conclusion d'un CMS permettant d'adapter à la baisse les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux mentionnés au paragraphe 2.1. Après examen des difficultés rencontrées et des besoins spécifiques d'intérêt général identifiés par la commune lors des périodes triennales échues ou celles envisagées sur les périodes triennales suivantes, le préfet engage l'élaboration d'un CMS s'il parvient aux mêmes conclusions que la commune.

Le CMS peut alors fixer un objectif de réalisation de logements sociaux pour une durée maximale de trois périodes triennales consécutives⁴, sans que l'objectif fixé puisse être inférieur :

- **A 25 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible de 20 ou 25 %, lorsque la commune est soumise à un objectif de réalisation de 33 % ;**
- **A 40 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible, lorsque la commune est soumise à un objectif de réalisation de 50 % ;**
- **A 80 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible, lorsque la commune est soumise à un objectif de 100 %.**

... OU DE CONTRAT INTERCOMMUNAL DE MIXITÉ SOCIALE (CIMS)

Les EPCI à fiscalité propre couverts par un programme local de l'habitat ou un document exécutoire en tenant lieu (PLU intercommunal tenant lieu de PLH) peuvent conclure un contrat intercommunal de mixité sociale dans le but de mutualiser les objectifs de rattrapage : « *Pour chaque période triennale, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé par le contrat de mixité sociale, pour l'ensemble des communes de l'établissement public de coopération intercommunale soumises au prélèvement mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-7, ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées en application du VII du présent article.* » (art. L. 302-8 X CCH)

Cette contractualisation n'est possible que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **Pour une même commune, l'objectif de réalisation de logements sociaux ne peut être abaissé pour plus de deux périodes triennales consécutives ;**
- **Pour la ou les périodes triennales concernées, l'objectif assigné aux communes concernées ne peut être inférieur à la moitié de l'objectif de référence : une commune soumise au taux de 33 % ne peut se voir fixer un objectif inférieur à 16,5 % ;**
- Pour chaque période triennale, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé par le CIMS, pour l'ensemble des communes de EPCI soumises au prélèvement ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées : **le volume de logements à réaliser sur l'ensemble des communes concernées ne peut être inférieur à celui fixé sur chacune des communes prises individuellement ;**
- Enfin, **l'accord des communes est requis pour la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires :** une commune ne peut donc être contrainte d'atteindre un objectif de réalisation de logements sociaux supérieur à celui que sa situation impose légalement.

⁴ Une dérogation à la limitation de la durée maximale du CMS peut être accordée par le préfet, sur demande motivée de la commune, lorsque la commune compte une population inférieure à 5 000 habitants ou présente un taux d'inconstructibilité compris entre 30 et 50 % de son territoire urbanisé.

DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES COMMUNES NOUVELLEMENT SOUMISES AU RATTRAPAGE SRU

La loi 3DS prévoit l'application de dispositions différenciées à l'égard des communes nouvellement soumises à l'obligation de rattrapage.

Pour la première période triennale pleine, l'objectif de rattrapage pour atteindre le taux cible de la commune concernée est fixé à 15 % du nombre de logements sociaux à réaliser. Cet objectif est porté à 25 % pour la deuxième période triennale. A partir de la troisième période triennale, le taux sera de 33 %, 50 % ou 100 % selon l'écart séparant le taux de logement social de la commune avec le taux cible. Ce taux pourra aussi être réduit dans le cadre d'un contrat de mixité sociale.

Lorsque des communes sont nouvellement soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en cours de période triennale, l'article L. 302-8 VIII du code de l'urbanisme leur fixe un objectif de réalisation pour la durée restante de la première période triennale de 10 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux cible (20 ou 25 %).

Tableau récapitulatif des taux applicables en fonction de la situation communale

	Rattrapage triennal	Rattrapage plancher en cas de contrat de mixité sociale
Taux de référence	33 %	25 %
Taux si la commune est entre 2 et 4 points du taux légal	50 %	40 %
Taux si la commune est à moins de 2 points du taux légal	100 %	80 %
Taux pour la première période triennale après l'entrée dans le dispositif SRU	15 %	
Taux pour la seconde période triennale après l'entrée dans le dispositif SRU	25 %	

Source : ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

DES PLH ET DES PLUI TENANT LIEU DE PLH A FAIRE EVOLUER

Conséquence des changements apportés à l'article 55 de la loi SRU, la loi 3DS impose aux PLH et aux PLUI tenant lieu de PLH de faire évoluer leurs contenus. Ces évolutions sont prévues par l'article 68 II de la loi 3DS qui dispose que « les programmes locaux de l'habitat et les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat exécutoires avant la publication de la présente loi sont adaptés, pour les années restant à courir, selon la procédure de modification prévue au II de l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation ou selon la procédure prévue à l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme, pour tenir compte des adaptations rendues nécessaires par la présente loi. »

L'encadrement du déconventionnement de logements sociaux par un bailleur dans les communes déficitaires

Un logement conventionné est une habitation dont le propriétaire a conclu une convention avec l'État. En échange de la location de son bien à des locataires à faibles ressources pour une durée de 6 ou 9 ans, d'un montant de loyer plafonné, le bailleur bénéficiera d'avantages tels que des déductions fiscales ou le versement d'aide.

La loi 3DS renforce les conditions dans lesquelles les bailleurs institutionnels possédant plus de 10 logements peuvent mettre fin au conventionnement.

Dans les communes soumises aux dispositions de la loi SRU ou lorsque l'absence de renouvellement du conventionnement a pour conséquence de soumettre la commune aux obligations de la loi SRU, l'avis conforme du représentant de l'État dans le département et l'avis conforme du maire sont requis. Le préfet et le maire doivent être saisis de l'intention du bailleur de ne pas renouveler la convention, au plus tard 30 mois avant son expiration. Ces nouvelles obligations ne concernent pas les communes non soumises aux dispositions de la loi SRU.

Jusqu'alors, le maire était simplement informé et le préfet consulté par le bailleur au plus tard deux avant le renouvellement de la convention. Pour rappel, la fin du conventionnement s'accompagne pour les locataires d'une augmentation des loyers.

L'interdiction de la vente de logements sociaux dans les communes carencées

La vente de logements sociaux par des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) est autorisée par l'article L. 443-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette vente est néanmoins soumise au respect de certaines conditions. Elle ne peut porter que sur des logements ou ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans par un organisme HLM et ne peut être réalisée notamment qu'au bénéfice d'un autre organisme HLM, à une société d'économie mixte ou à un organisme de foncier solidaire.

La loi 3DS interdit désormais les possibilités de telles ventes sur le territoire des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence sans avoir conclu de contrat de mixité sociale, excepté lorsqu'elles sont réalisées au bénéfice d'autres organismes à loyer modéré.

Nouveautés concernant le constat de carence et les pénalités financières

Avant la loi 3DS, le constat de carence d'une commune par arrêté préfectoral pris après avis de la commission nationale SRU emportait plusieurs effets. Parmi ceux-ci, l'arrêté préfectoral prévoyait, pendant toute sa durée d'application, le transfert à l'État des droits de réservation dont disposait la commune sur des logements existants ou à livrer, et la suspension ou modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs gestionnaires. La loi 3DS supprime ces effets jugés inefficaces.

Par ailleurs, si le constat de carence a pour effet de transférer automatiquement le droit de préemption urbain au préfet, la loi 3DS prévoit que ce dernier puisse renoncer à l'exercice de son droit pour autoriser la collectivité concernée à le mettre en œuvre. Cette possibilité est strictement encadrée par l'article L. 210-1 modifié du code de l'urbanisme. La demande, nécessairement motivée, doit provenir de la collectivité initialement titulaire du droit de préemption et porter sur un bien précisément identifié. L'arrêté par lequel le préfet renonce à l'exercice de son droit de préemption mentionne le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée. Ce renoncement peut aussi s'accompagner de l'autorisation d'octroyer l'autorisation d'urbanisme pour ce bien (pour rappel, le préfet de département est compétent pour se prononcer sur les opérations de logements dans les communes carencées).

S'agissant des pénalités financières, la loi 3DS institue un taux de majoration minimal calculé sur la base du rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements à atteindre.

LE VOLET «URBANISME»

La dérogation, ou comment court-circuiter les PLU

FACILITER LA MISE A L'ÉCART DE CERTAINES RÈGLES DU PLU

Lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme concerne des communes en zone tendue ou bien est située dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme dresse une liste de cinq cas dans lesquels l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire peut déroger à certaines règles du PLU (dérogations aux règles relatives au gabarit et à la densité, aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives...).

Alors que la dérogation aux différentes règles du PLU n'était possible que par décision motivée, la loi 3DS fait disparaître cette exigence de motivation.

La décision de déroger aux règles d'urbanisme locales demeure toujours un pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente et ne peut être accordée qu'en tenant compte de la nature du projet de la zone d'implantation.

DÉROGER DANS LES SECTEURS D'INTERVENTION DES OPÉRATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

Les possibilités de déroger à certaines règles du PLU dans les secteurs d'intervention figuraient déjà dans le code de l'urbanisme à l'article L. 152-6. La loi 3DS s'est limitée à en extraire les dispositions les concernant pour les regrouper dans un article spécifique.

Ces dérogations, prises sur décision motivée, peuvent porter sur :

- Les règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;
- Les règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- L'autorisation d'une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;
- L'autorisation d'une dérogation supplémentaire de 15 % relative au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres (cette dérogation supplémentaire ne peut pas aboutir à excéder 50 % de dépassement au total).

La décision de déroger est soumise à l'appréciation de l'autorité compétente qui ne pourra délivrer le permis de construire qu'après avoir pris en compte la nature du projet, la zone d'implantation (nécessairement une zone urbaine), son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, sa contribution à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La dérogation devra contribuer à la revitalisation du territoire, faciliter le recyclage et la transformation des zones déjà urbanisées et lutter contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, la loi interdit de les cumuler avec celles prévues aux articles L. 152-6 portant sur le logement et L. 152-6-2 du code de l'urbanisme visant les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche.

EXCLURE LES LOGEMENTS MILITAIRES DU RESPECT DES RÈGLES DE MIXITÉ SOCIALE

Le règlement de PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit (art. L. 151-15 C. urb.). Il peut aussi recourir aux emplacements réservés pour mixité sociale (art. L. 151-41 4° C. urb.).

Les opérations visant à la réalisation de logements destinés aux militaires échappent aux obligations qui découlent de la mise en œuvre de ces articles. Elles échappent également à l'application des dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme qui imposent la réalisation de logements familiaux pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher.

Sécuriser les analyses de consommation d'espaces

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui figure dans le rapport de présentation des PLU constitue un élément essentiel pour déterminer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Cette analyse est essentielle dans la perspective de l'entrée en vigueur en 2050 de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (Zan). Juridiquement, elle est d'autant plus importante que son insuffisance est de nature à fragiliser le PLU.

Pour éviter les conséquences désastreuses d'une annulation du plan, **la loi 3DS permet à une commune ou à un EPCI compétent de saisir le préfet pour recueillir formellement sa position :**

- **Sur la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation, au regard des données mises à disposition par l'Etat et, le cas échéant, de la note d'enjeux mentionnée à l'article L. 132-4-1 du code de l'urbanisme ;
- **Sur la cohérence avec le diagnostic des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD** (art. L. 153-16-1 C. urb.).

Cette demande peut concerner la procédure d'élaboration du PLU, sa révision, mais aussi sa modification (art. L. 153-16-1 C. urb.).

La définition de secteurs d'implantation d'éoliennes

Dans le cadre des travaux parlementaires, le Sénat avait permis au conseil municipal d'une commune concernée par un projet d'implantation de parc éolien un droit de véto sur ce projet en vue d'interdire le dépôt de la demande d'autorisation environnementale du projet ou de le soumettre à un référendum local. Cette proposition prenait le contrepied de la législation en vigueur issue des lois pour l'amélioration et la simplification de l'action publique (Asap) du 20 décembre 2020 et de la loi climat et résilience du 22 août 2021 : ces textes permettaient au maire de la commune concernée de formuler des observations dans un délai d'un mois à compter de la transmission du résumé non technique de l'étude d'impact du projet. Le porteur de projet devait alors y répondre dans un nouveau délai d'un mois, en indiquant les évolutions du projet qui sont proposés pour en tenir compte.

Considérant que le droit de veto aurait pour effet de ralentir le développement des parcs éoliens, entrant ainsi en contradiction avec les objectifs climatiques de la France qui nécessitent d'électrifier l'économie, l'Assemblée nationale a supprimé cet amendement. Un compromis a finalement été trouvé en commission mixte paritaire par l'introduction d'un nouvel article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, 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, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.* »

Cette possibilité s'accompagne d'une nouvelle dérogation aux règles d'évolution des PLU, en autorisant les communes et les EPCI à fiscalité propre à adapter leur plan selon la procédure de modification simplifiée, mais après l'organisation... d'une enquête publique réalisée dans les conditions prévues par le code de l'environnement, selon des modalités prévues par décret en Conseil d'État.

Les communes et EPCI compétents qui souhaiteraient délimiter dans leurs PLU ces secteurs d'implantation ont jusqu'au 22 août 2027 au plus tard pour faire évoluer leur document (cette date correspond à la date butoir pour intégrer les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces dans les PLU).

Le dispositif des opérations de revitalisation des territoires (ORT) sort renforcé

DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION ELARGIS

A l'origine, le périmètre de la convention intégrait obligatoirement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI à fiscalité propre. Il pouvait aussi inclure un ou plusieurs centres-villes de communes membres de l'EPCI signataire.

La loi 3DS apporte deux changements majeurs concernant la délimitation du périmètre.

Des ORT possibles en dehors des centres-villes

Tout en incluant le centre-ville de la ville principale, le périmètre de l'ORT peut être élargi aux parties urbanisées de toute commune membre de l'EPCI et pas seulement restreint aux seuls centres-villes des autres communes.

Cette évolution législative n'est que la confirmation d'une possibilité déjà admise par le ministère de la cohésion des territoires qui admettait à travers sa circulaire du 4 février 2019 que des ORT puissent porter sur d'autres secteurs que les centres-villes dès lors que cette délimitation permettait de respecter une stratégie globale cohérente visant la redynamisation de la centralité principale.

Des ORT possibles sans intégrer la ville principale

La loi 3DS élargit également l'éligibilité aux ORT à certaines communes des EPCI à fiscalité propre, sans nécessairement inclure dans le périmètre le centre-ville de la ville principale dudit EPCI. Cette dérogation au principe général accordée par le préfet doit répondre à deux conditions cumulatives. L'ORT doit :

- Présenter une situation de discontinuité territoriale ou d'éloignement par rapport à la ville principale de l'EPCI à fiscalité propre ;
- Identifier en son sein une ou des villes présentant des caractéristiques de centralité appréciées notamment au regard de la diversité des fonctions urbaines exercées en matière d'équipements et de services vis-à-vis des communes alentour (art. L. 303-3 CCH).

La commune ou les communes concernées sont signataires de la convention d'ORT.

PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES DE L'IMPLANTATION DE COMMERCES

La signature d'une convention d'ORT peut emporter un effet important : le préfet peut décider de suspendre par arrêté, après avis ou à la demande de l'EPCI à fiscalité propre et des communes signataires de la convention l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. Cette suspension ne peut concerner que les demandes relatives aux projets mentionnés aux 1° à 5° et au 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de cette convention.

Cette suspension est territorialement limitée car elle ne peut s'appliquer qu'en dehors des secteurs d'intervention de l'opération.

Avec la loi 3DS, et compte tenu des possibilités de délimitation de périmètre d'ORT ne comprenant pas de centres-villes, cette suspension peut désormais s'appliquer aux projets situés hors les secteurs d'intervention de l'ORT comprenant un centre-ville. Cette mesure doit permettre la redynamisation du tissu commercial du centre-ville.

