



**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  
dite « loi 3DS »**

**Mesures intéressant l'ADS**

- **Article 50** : Modification de l'article L 422-2 du code de l'urbanisme relatif à la compétence SNCF :

Modification de la doctrine du ministère → délivrance des autorisations d'urbanisme au nom de l'État

Art. L 422-2 du CU modifié

« Par exception aux dispositions du a de l'article L. 422-1, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur : ...

g) Les travaux, constructions et installations réalisés ~~par~~ pour le compte de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports et ou de sa filiale mentionnée au 5° de cet article dans le cadre des missions de service public qui leur sont confiées par le même article ».

**Depuis le passage de la SNCF d'un établissement public à une SA → évolution de l'autorité compétente en matière ADS pour les projets portés par le SNCF**

→ Lorsque la SNCF était un EP → Préfet au nom de l'Etat

→ Première doctrine du ministère en 2020 → **Maire au nom de l'Etat** (article L.422-2 g) du CU)

→ Face à une application divergente sur le territoire et plusieurs contentieux, le ministère a décidé de modifier sa doctrine :

Les travaux réalisés par SNCF Réseau et Gares & Connexions ou pour leur compte dans le cadre des missions de service public qui leur sont confiées par l'Etat **doivent être considérés comme des travaux réalisés pour le compte de l'Etat, au sens du R. 422-2 alinéa a), et donnent lieu à des DAU délivrées par le préfet au nom de l'Etat** (CAA Paris du 18 novembre 2021 n°21PA01624).

**Précision du champ d'application de la compétence Etat de la loi 3DS**

Elargissement du périmètre des opérations relevant du g) de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, et qui ne relèveraient pas par ailleurs du a) de ce même article (compétence préfet).

- **Article 65** : extension de la dérogation de 25% de résidences principales pour les constructions de plus de 12 logements sociaux ou plus de 800 mètres carrés de surface de plancher de logements sociaux.

Art. L.111-24 du CU complété :

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Conformément au même article L. 302-5, dans les communes remplissant les conditions fixées au III bis dudit article L. 302-5 et qui ne sont pas situées dans une agglomération ou un établissement public mentionnés au 2° du III du même article L. 302-5, pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis au même article L. 302-5. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Les obligations prévues au présent article ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents. »

- **Article 66** : dérogation aux règles de mixité sociale pour des projets soumis à autorisation d'urbanisme **concernant les logements du ministère de la Défense**

Création de l'art. L.152-6-3 CU :

« Les règles relatives à la mixité sociale définies en application des articles L. 111-24 et L. 151-15 et du 4° de l'article L. 151-41 ne sont pas opposables aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents. »

- **Article 71** : Dans les communes carencées, possibilité de transfert du droit de préemption du Préfet vers une collectivité territoriale pour un projet précis et possibilité de transfert de la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme vers la collectivité territoriale lorsque le Préfet est compétent pour ce même projet
- **Article 96** : dérogation aux règles du PLU (règles de retrait, de stationnement, de gabarit ou de densité) dans des territoires ORT (Opération de revitalisation de territoire) pour 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.

Création de l'art. L.152-6-4 CU :

« Dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour 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.

*En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :*

*1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;  
2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;  
3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;  
4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;  
5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives 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 concourir à excéder 50 % de dépassement au total. Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du présent code. »*

- **Article 97** : expérimentation de 6 ans d'une simplification de la procédure de délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) sous réserve que le territoire soit couvert par un SCoT, un PLUi. Intégration des conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les documents d'urbanisme afin de supprimer l'avis de la CDAC.
- **Article 112** : Généralisation du permis d'aménager multi-sites (suppression de la condition de contiguïté des parcelles) sur le territoire en ORT (opérations de revitalisation de territoire).

Création de l'art. L.312-2-1 CU (et L.303-2 CCH) :

*« Par dérogation à l'article L. 442-1, la réalisation d'une opération d'aménagement définie à l'article L. 300-1, prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement, peut donner lieu à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés. La totalité des voies et des espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. »*

- **Article 112** : Suppression de l'obligation de motivation pour l'autorité compétente lorsqu'elle accorde une dérogation au PLU.

Art. L 423-4 du CU :

*Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. ... Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables. **La motivation n'est pas nécessaire lorsque la dérogation est accordée en application des 1° à 6° de l'article L. 152-6.***

- **Article 194** : Clarification de l'autorité compétente (représentant de l'Etat dans le département) pouvant permettre de déroger à l'interdiction posée à l'article L.350-3 du code de l'environnement : protection des allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045197395>