

## Règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCOT Article 129 de la loi ALUR

**Références** : articles L.142-4, L.142-5 et R. 142-2 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Objectif** : Encourager les collectivités locales à élaborer un SCoT en réduisant leur possibilité d'urbanisation nouvelle pour celles qui ne sont pas couvertes par ce document.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, a institué la règle dite « d'urbanisation limitée » ou encore « des 15 km », pour inciter les collectivités locales à élaborer un SCOT. Elle a successivement été modifiée par la loi Urbanisme Habitat (UH) du 02/07/2003 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Le dispositif a encore été renforcé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 afin d'accroître la maîtrise de l'étalement urbain et inciter plus fortement à l'élaboration de SCoT, moyen privilégié de modération de la consommation d'espace, grâce à la mise en cohérence des politiques sectorielles qu'il implique.

### 1. QUELLES SONT LES COMMUNES CONCERNÉES ?

Depuis le 1er janvier 2017, la règle concerne toutes les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Néanmoins, les communes ont la possibilité de demander une dérogation (voir ci-après).

Elles ne seront plus soumises à cette règle dès lors qu'elles seront couvertes par un SCOT applicable.

### 2. LE CHAMP D'APPLICATION

#### 2.1. Quelles contraintes pour les communes concernées ?

**a) Lors de l'élaboration ou l'évolution d'un document d'urbanisme**, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation :

→ **Pour les communes dotées d'un PLU**

- les zones naturelles ou forestières N et les zones agricoles A (<sup>1</sup>)
- les zones à urbaniser AU « strictes » ou « fermées » créées après le 1er juillet 2002 (<sup>2</sup>).

→ **Pour les communes dotées d'un POS non caduc**

- les zones naturelles ou agricoles NB, NC et ND ainsi que les zones NA créées après le 1er juillet 2002 (<sup>3</sup>).

→ **Pour les communes dotées d'une carte communale**

- les secteurs non constructibles de la carte communale.

**b) Dans les communes sans document d'urbanisme**, où s'applique le Règlement National d'Urbanisme (RNU), les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour les projets mentionnés au 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme, à savoir : les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et les extensions mesurées de constructions et installations existantes + les constructions ou installations sur délibération motivée du conseil municipal.

**c) Concernant les projets commerciaux**, il ne peut être délivré :

- d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L 752-1 du code du commerce,
  - d'autorisation prévue aux articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée,
- à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi UH du 2 juillet 2003. (Sont donc concernées les zones U, 1AU des PLU, et les secteurs constructibles des cartes communales).

*Nota* : pour toutes les questions se rapportant au b) et c) ci-dessus se rapprocher de la cellule « Application du Droit des Sols » de la DDT de Haute-Saône.

### 3. LE RÉGIME DE DÉROGATION

L'article L.142-5 du code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions énoncées ci-avant, sous certaines conditions (voir au verso).

1 - Ce cas de figure comprend le basculement de tout ou partie d'une zone N ou A, en zone 1 AU, ainsi que la réduction d'une zone N ou A, en vue de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

2 - Pour les zones à urbaniser AU, il convient d'entendre les zones dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU. Il s'agit donc en principe du passage d'une zone AU ou 2AU, en zone 1AU. Ainsi, le déclassement d'une zone agricole, naturelle ou forestière en zone à urbaniser AU ou 2AU n'est pas soumise à dérogation. C'est uniquement lorsque le PLU est modifié ou révisé pour l'ouverture effective à l'urbanisation de cette zone AU ou 2AU que la demande de dérogation interviendra. La transformation d'une zone NA d'un POS en révision, en zone AU ou 2AU d'un PLU n'est pas non plus concernée, car il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation.

3 - Les zones NA des POS étant, sauf exception, antérieures au 1er juillet 2002, elles échappent à dérogation lors de leur ouverture à l'urbanisation.

### 3.1. Conditions préalables à l'octroi d'une dérogation ?

Pour pouvoir être autorisé, il devra être justifié et démontré que le projet d'ouverture à l'urbanisation ou le projet d'exploitation commerciale ou cinématographique répond aux critères posés par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, à savoir : « La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

### 3.2. Pour quelles procédures ?

Toute procédure permettant d'ouvrir à l'urbanisation une zone de PLU ou de POS <sup>(4)</sup> ou un secteur non constructible de carte communale, ou une zone située en dehors des parties actuellement urbanisées pour les communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Ainsi, la demande de dérogation doit être demandée dans le cas d'une procédure d'élaboration <sup>(5)</sup> ou d'évolution d'un document d'urbanisme, à savoir :

- élaboration d'un PLU ou d'un PLU intercommunal (PLUi),
- révision générale d'un PLU ou révision à modalités allégées,
- modification d'un PLU (dans les cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU) ou d'un POS ,
- mise en compatibilité d'un PLU ou d'un POS (déclaration de projet...),
- élaboration d'une carte communale,
- révision d'une carte communale <sup>(6)</sup>.

### 3.3. Quand demander une dérogation ?

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU	→ à l'arrêt du projet.
Dans le cadre d'une révision à modalités allégées de PLU ou d'une mise en compatibilité	→ avant la réunion d'examen conjoint
Dans le cadre d'une modification de PLU ou POS	→ avant la notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)
Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale	→ dès lors que le projet aura été finalisé et mis en forme (stade de l'avis informel de l'Etat avant enquête publique).

*Nota : quelle que soit la procédure, la dérogation, si elle est accordée, doit figurer dans le dossier soumis à enquête publique. (Article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime auquel renvoie le code de l'urbanisme).*

### 3.4. Qui demande et qui accorde la dérogation ?

#### a) Le demandeur

La demande de dérogation est sollicitée par l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme.

**Important :** La demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est indépendante de l'avis sur le projet de PLU arrêté.

#### b) La délivrance de la dérogation

Depuis le 1er janvier 2017, pour toutes les communes non couvertes par un SCoT applicable <sup>(7)</sup>, **seul le préfet est compétent pour accorder une dérogation**, après avis simple de la CDPENAF <sup>(8)</sup> et le cas échéant, de l'établissement public du SCOT en cours d'élaboration. La saisine de la CDPENAF, et éventuellement de l'EP du SCoT, est assurée par l'État.

Les dossiers seront adressés en recommandé avec accusé de réception, ou récépissé de dépôt, en 4 exemplaires (1 dossier papier + 3 sur CD-rom) à l'adresse suivante :

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Saône  
Service Urbanisme, Habitat et Constructions - Cellule Planification  
24 Boulevard des Alliés - CS 50389 - 70014 VESOUL Cedex.

#### c) Les délais d'instruction des demandes de dérogation et d'avis (article R 142.2 du code de l'urbanisme)

Préfet	Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les 4 mois suivant la date de sa saisine (dossier complet), il est réputé avoir donné son accord.
CDPENAF <sup>(8)</sup>	L'avis de la CDPENAF est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 2 mois à compter de la saisine du préfet.
EP de SCOT	Lorsqu'il est requis, l'avis de l'EP de SCOT est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de 2 mois à compter de sa sais

4 - Voir liste des zones concernées au paragraphe 2.1.

5 - si élaboration prescrite postérieurement au 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014).

6 - si révision prescrite postérieurement au 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014).

7 - Ainsi que les communes en « zone blanche » dont le SCoT d'appartenance n'aurait pas évolué en fixant des orientations sur son territoire,

8 - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

9 - L'avis de la CDPENAF, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU ou d'une CC, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L. 142-5 (dérogation à la règle de l'urbanisation limitée) dès lors qu'il porte sur les mêmes secteurs.