



PRÉFET DE LA HAUTE-SAÔNE

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, habitat et constructions - Cellule planification

Règle de « l'urbanisation limitée » en l'absence de SCOT

Contenu du dossier de demande de dérogation

Le code de l'urbanisme ne liste pas les pièces à fournir à l'appui d'une demande de dérogation.

Le dossier doit néanmoins permettre à la CDPENAF ⁽¹⁾ qui donne un avis sur le projet et à l'autorité compétente qui accorde la dérogation, d'une part, d'identifier les secteurs concernés et les règles qui s'y appliquent, et d'autre part, de se prononcer au regard des conditions posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme :

« 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 ».

Le dossier doit donc permettre :

- d'appréhender l'urbanisation envisagée (situation géographique, superficie, densité, typologie de bâtiments, ...)
- d'apprécier l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- d'apprécier l'impact du projet sur l'activité agricole : exploitations affectées, anticipation des conflits d'usage...
- d'identifier les différents secteurs de la commune (habitat, commerces, services, emploi) ainsi que les secteurs importants situés dans les communes voisines ;
- d'identifier les principaux flux de déplacements (transports en commun, secteurs sur la commune ou à proximité générant des flux, ...)
- de mettre en évidence les différentes continuités écologiques ainsi que les réservoirs de biodiversité présents sur la commune, notamment par le biais de la trame verte et bleue, et d'apprécier l'impact du projet sur celles-ci.

A titre indicatif, le dossier peut comprendre les informations et documents ci-dessous (liste non exhaustive) :

➤ L'état d'avancement du dossier

- Pour un document d'urbanisme en cours d'élaboration : date de prescription de l'élaboration du PLU ou carte communale – état d'avancement.
- Pour un document d'urbanisme en vigueur nécessitant une adaptation ou une évolution : date d'approbation du PLU ou de la carte communale, date de la décision prescrivant la procédure de modification ou révision, ou de mise en compatibilité - état d'avancement de la procédure,

➤ Les objectifs généraux poursuivis par la commune dans le cadre de son document d'urbanisme

- Les éléments extraits du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) permettant de mettre en évidence la cohérence du projet avec celui-ci, sur les thèmes suivants :
 - l'habitat (perspectives démographiques et besoins en logements qui en découlent),
 - le développement économique et commercial, et les besoins en foncier nécessaire,
 - les transports et déplacements
 - la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.
 - les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (surfaces, densités...)
- Une note présentant la cohérence du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le Plan de Déplacement Urbain (PDU), si ils existent.

➤ La présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation

- La description du projet et l'intérêt général qu'il présente pour la commune, ou communauté de communes selon le cas, son inscription dans le projet communal ou intercommunal au regard des objectifs généraux poursuivis par la collectivité,
- un plan ou une vue aérienne permettant de localiser le secteur concerné par la demande, et sa situation, notamment par rapport à l'urbanisation existante : secteurs d'habitat, de commerces et de services, qu'ils soient situés sur la commune ou à proximité,
- le règlement (écrit et graphique) mettant en évidence les éventuelles dispositions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier. .../...

1 - Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

➤ **Pour chaque secteur soumis à dérogation, une analyse permettant d'apprécier le projet**

- au regard des orientations fixées par la commune, ou la communauté de communes le cas échéant, dans son document d'urbanisme
- au regard des conditions d'acceptation posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

L'impact du projet sur :

- les espaces naturels, agricoles, forestiers et l'activité agricole,
- l'environnement, notamment les réservoirs de biodiversité,
- la consommation de l'espace,
- les flux de déplacement,
- la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'analyse pourra notamment porter sur :

- l'impact sur l'environnement : patrimoine architectural et urbain, paysages résultant du relief, de la forêt et de l'agriculture, sur les milieux sensibles et protégés, sur les continuités écologiques, sur la qualité des eaux et notamment les modalités d'épuration des eaux usées,
- l'utilisation économe de l'espace,
- l'impact sur l'activité agricole : exploitations impactées, conflits d'usage entre habitat et activités agricoles,
- l'impact sur les communes voisines, en terme de cohérence des politiques urbaines, de déplacement, de l'activité économique ou commerciale,
- la prise en compte des risques et des nuisances,
- la forme urbaine attendue ...

➤ **Précisions complémentaires :**

Pour chaque secteur soumis à dérogation, une représentation graphique claire sera produite avec indication des surfaces concernées. Des photos des sites concernés en vues rapprochées et éloignées ou tout autre document permettant d'apprécier les thèmes abordés, et notamment l'impact paysager, seront jointes :

Nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (secteurs soumis à dérogation)	Destination	Surfaces	Programme de logements (exprimés en nombre de logement à l'hectare)
secteur 1			
secteur 2			
secteur 3			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

Un tableau faisant apparaître les surfaces restant à urbaniser en zone urbaine et les capacités en logements correspondantes, les capacités en zone naturelle ou agricole en terme de changements de destination, ainsi que les capacités et densités des différents secteurs soumis à dérogation sera joint au dossier :

zones du PLU	surface disponible	capacités en logement des surfaces restant à urbaniser
U		
AU		
AU stricte		
A		(*)
N		(*)
Total		

(*) *nombre de logements possible par changement de destination et/ou extension du bâti existant*

Un support sous forme de diaporama à compléter, est mis à disposition des collectivités pour leur permettre de présenter leur dossier à la CDPENAF – Le document peut être obtenu sur demande en contactant le service Urbanisme, Habitat et Constructions de la DDT.70 – Cellule Planification, ou en téléchargement sur le site Internet Départemental des services de l'État : <http://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement> - rubrique « CDPENAF »