



PRÉFET DU CHER

Direction départementale
des Territoires

mise à jour août 2018

Demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour les documents d'urbanisme

La règle dite de la constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable est définie par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Ce principe a été initialement introduit par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

La constructibilité limitée et les dérogations pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ont été précisées par les dispositions des lois n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n° 2014-1170 du 13/10/2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF).

Cette règle restreint les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. Les communes, ou les communautés de communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme, ont toutefois la possibilité de demander une dérogation. Elles ne sont plus soumises à cette règle une fois qu'elles sont comprises dans le périmètre d'un SCoT applicable.

Les évolutions des modalités d'application de la règle de constructibilité limitée sont les suivantes :

- **extension des procédures visées** : les procédures relatives aux plans locaux d'urbanisme (PLU) et aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), mais aussi aux cartes communales doivent faire l'objet d'une demande de dérogation ;
- **extension du champ d'application** à l'ouverture à l'urbanisation des **zones agricoles et forestières** et aux **secteurs non constructibles des cartes communales** ;
- **consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** sur les demandes de dérogation ;
- élargissement et **renforcement des critères** devant guider la **décision**.
- le principe de la dérogation redevient l'exception.

Extrait de l'article L. 142.4 du Code de l'urbanisme

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1°) les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
2°) les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ; [...] »

1 - Quelles sont les territoires concernés ?

La règle de l'urbanisation limitée s'applique sur tous les territoires non couverts par un schéma de cohérence territoriale applicable.

2 - Dans quel cas faut-il demander une dérogation ?

La dérogation doit être demandée dans le cas de l'élaboration d'un document d'urbanisme ou lors d'une procédure d'évolution (modification, révision, mise en compatibilité...).

Pour quelles procédures :

PLU ou PLUi	- élaboration - révision générale ou révision à modalités allégées - modification, dans les cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU
CC	- élaboration - révision

Cas d'un PLU ou d'un PLUi, lorsqu'il s'agit :

- d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles ou forestières (création ou extension de zones U ou 1AU ou création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL))
- d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbanisation différée 2AU créées après le 1er juillet 2002, soumise à une modification ou une révision (dans le cas d'une ouverture après plus de 9 ans après la création de ladite zone)

Cas d'une carte communale (CC) lorsqu'il s'agit :

- d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs non constructibles.

3 - Qui demande la dérogation ?

La demande est formulée par l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme, il s'agit des communes ou des communautés de communes qui ont pris la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Cette demande consiste en la saisine du préfet de département (cf article R. 142-2 du code de l'urbanisme)

4 - Quand solliciter une dérogation ?

Les textes ne précisent pas à quelle étape de la révision ou de la modification du PLU(i) ou de la carte communale, la commune ou la communauté de communes compétente en matière de plan local d'urbanisme doit demander la dérogation. Cependant, elle doit intervenir comme suit :

Dans le cadre de la révision d'un PLU ou d'un PLUi	- à l'arrêt de projet
Lors d'une révision à modalités allégées d'un PLU ou d'un PLUi	- avant la réunion d'examen conjoint
Lors d'une modification d'un PLU ou d'un PLUi	- avant la notification du projet aux PPA
Dans le cadre d'une carte communale	- dès lors que le projet aura été finalisé (avant l'enquête publique)

Quelle que soit la procédure, la décision suivant la demande de dérogation doit figurer dans le dossier soumis à enquête publique.

5 - Qui accorde la dérogation ?

Les dérogations relèvent de la compétence du Préfet, les dossiers devront être envoyés à l'adresse suivante :

**Madame la Préfète du Cher
Direction Départementale des Territoires
Service Connaissance, Aménagement et Planification
Bureau des documents d'urbanisme et de Planification
6, place de la Pyrotechnie
18019 BOURGES Cedex**

La dérogation peut être accordée par le Préfet dans un délai de 4 mois, et après avis simple de la CDPENAF et le cas échéant, de l'établissement public porteur du SCoT, lorsque ce dernier est en cours d'élaboration.

6 – Quels sont les critères d'examen d'une demande de dérogation ?

La dérogation est posée par la loi comme **une exception** avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR, il convient donc de justifier la demande de dérogation au regard de critères fixés par la loi.

Le dossier doit donc permettre :

(sans que cette liste ne soit exhaustive)

- 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'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.

Extrait de 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. »

7 – Quelles pièces à fournir pour une 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 de donner un avis sur le projet et l'autorité compétente devra disposer d'éléments suffisants pour pouvoir accorder une dérogation. Les secteurs concernés devront être identifiés et des règles qui s'y appliquent précisées.

A titre indicatif, le dossier doit comprendre a minima les informations et documents ci-dessous :

1. Un courrier du maire (ou du président de la communauté de communes compétente en matière de PLU) au Préfet sollicitant la ou les demandes de dérogation (cf. modèle ci-après).
2. Le dossier d'élaboration / révision / modification du document d'urbanisme.
 - une notice comprenant a minima les éléments suivants : la situation de la / des zones au sein de la commune, par rapport à l'urbanisation existante,
 - le plan des parcelles concernées avec le zonage en vigueur et les modifications proposées,
 - les surfaces concernées et les destinations actuelles et futures,
 - une justification du projet au vu de l'intérêt général ou du projet communal (projection démographique, potentiel de densification...),

- une analyse de l'impact de chaque secteur soumis à dérogation au regard des critères définis par le code de l'urbanisme, impact sur :
 - la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
 - l'activité agricole : exploitations affectées, anticipation des conflits d'usage...
 - la protection et la gestion des espaces forestiers
 - les flux de déplacements, la répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat les commerces et les services.

➤ **Précisions complémentaires :**

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

Un tableau sera joint à la demande faisant apparaître la nécessité de l'ouverture des zones. La contribution de chacun des secteurs à la satisfaction du besoin global en logements ou en équipements, services, activités économiques sera précisée ainsi que le besoin global du territoire d'une part en densification, d'autre part en extension.

Secteurs soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible .)	Vocation du secteur, (U, AU, constructible)	Surface concernée (en ha)	référence(s) cadastrale(s)	Capacité d'accueil du secteur (en surface d'activités et/ou en nombre de logements)	Contribution du secteur à la satisfaction du besoin global en logement/activité/ service/équipement (%)
Secteur 1						
Secteur 2						
....						
Total						

Enfin le dossier devra comporter un résumé non technique sous forme d'un diaporama composé au maximum d'une quinzaine de diapositives, qui sera utilisé lors de l'examen du projet par la CDPENAF.

ANNEXE

Courrier type de demande de dérogation

(en couleur : points à adapter en fonction de la commune, communauté de communes et du projet)

Courrier au préfet

Objet : Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme- **Nom du projet et procédure dans lequel il s'inscrit (élaboration / révision / modification)**

Madame la Préfète,

Par délibération en date du _____, la commune (ou la communauté de communes) de _____ a engagé la procédure de élaboration / révision / modification de son plan local d'urbanisme (intercommunal).

Ce projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone / des zones suivante(s) :

Exemples de formulation :

- Déclassement de ___ hectares de zone ___ en zone
- Extension de ___ hectares de zone ___ aux dépens de la zone ___

La commune (ou la communauté de communes) de _____ n'est pas couverte par un SCoT applicable.

Vous trouverez ci-joint le dossier technique de demande de dérogation vous permettant d'instruire cette demande.

Je vous prie d'agréer, Madame la préfète, l'expression de ma considération distinguée.