PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE

(articles L. 142-4, L. 142-5, R. 142-2 et R. 142-3 du code de l'urbanisme)

.I.

Collectivités concernées

Depuis le 1er janvier 2017, l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable.

.II.

Champ d'application du principe

Toutes les procédures qui permettent d'ouvrir à l'urbanisation une zone de Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) (PLU(i)) ou un secteur de carte communale sont visées, y compris les procédures d'élaboration qui, avant la loi ALUR, étaient exclues.

Dispositions transitoires : La loi ALUR a étendu le champ d'application du principe d'urbanisation limitée aux élaborations initiales de PLU et de cartes communales. Cependant, en application du IV de l'article 129 de la loi ALUR, les procédures d'élaboration ou de révision en cours à la date du 26 mars 2014 (date de publication de la loi) sont régies par les dispositions antérieures.

Ne peuvent donc être ouverts à l'urbanisation, les zones et secteurs suivants :

a) Pour les plans locaux d'urbanisme (PLU) et PLUi :

- les zones agricoles, naturelles ou forestières (zones A et N) ;
- les zones à urbaniser « AU » créées après le 1er juillet 2002 (zones « 2AU »).

Dispositions pratiques : À l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution du PLU, pour les zones à urbaniser « AU », il convient d'entendre les zones dont l'urbanisation est soumise par le règlement à modification ou révision du PLU. Il s'agit donc en principe du passage d'une zone « 2AU » en zone « 1AU ».

b) Pour les cartes communales (CC) :

- les secteurs non constructibles des cartes communales (à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale).

c) Dans les communes sans document d'urbanisme :

- les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) pour les projets mentionnés au 3° et 4° de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme.

Dispositions pratiques : Les communes dépendant du Règlement National d'Urbanisme (RNU) suite à la caducité de leur Plan d'Occupation des Sols (POS) sont soumises à ces dispositions, en faisant abstraction de l'ancien zonage du POS.

d) 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 Urbanisme Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

.III.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée

a) Les communes concernées

La demande de dérogation concerne les communes qui élaborent un nouveau document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) ou Carte Communale) ou qui font évoluer leur document d'urbanisme existant par une procédure de modification ou de révision.

b) Les 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.

Article L. 142-5 du code de l'urbanisme

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de

---

la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. 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.

c) Quand demander une dérogation ?

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU(i)	→ à l'arrêt du projet
Dans le cadre d'une révision à modalités allégées	→ avant la réunion d'examen conjoint (prévue à l'article L. 153-34 du CU)
Dans le cadre d'une modification de PLU(i)	→ avant la notification du projet aux PPA
Dans le cadre d'une élaboration ou d'une révision d'une carte communale	→ avant la phase d'enquête publique (dès lors que le projet aura été finalisé et mis en forme – stade de l'avis informel de l'État avant l'enquête publique)
Concernant les projets commerciaux	→ préalablement à la demande d'exploitation commerciale ou cinématographique (CE n°354489 du 24/10/2012)

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).

d) Qui demande et qui accorde la dérogation ?

1) Le demandeur

La demande de dérogation est sollicitée par :

- l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme ;
- le demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce, ainsi que des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Dispositions pratiques : 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(i) arrêté.

2) La délivrance de la dérogation

Depuis le 1er janvier 2017, pour toutes les communes non couvertes par un SCoT applicable, seul le préfet est compétent pour accorder une dérogation après avis simple de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et

Forestiers (CDPENAF), et le cas échéant, de l'établissement public du SCoT.

Le dossier de demande de dérogation contient tous les éléments permettant de comprendre le projet et justifier que les quatre conditions permettant la délivrance de la dérogation sont remplies.

Les dossiers seront adressés en deux exemplaires (papier ou numérique), en recommandé avec avis de réception (papier), à l'adresse suivante :

Monsieur le Préfet de l'Oise Secrétariat de la CDPENAF de l'Oise Direction Départementale des Territoires 1, Avenue Victor Hugo – BP 20 317 60 021 BEAUVAIS CEDEX

OU

ddt-sea@oise.gouv.fr copie : ddt-saue-pot@oise.gouv.fr

e) Les délais d'instruction des demandes de dérogation et d'avis

Ces délais sont fixés par l'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, il est réputé avoir donné son accord.
CDPENAF[1]	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 du 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 saisine.
Projets commerciaux	Lorsque le projet a été soumis pour avis à la CDAC en application de l'article L. 752-4 du code de commerce, la dérogation doit être obtenue avant l'examen du projet par ladite commission.

NB : la dérogation doit être obtenue avant l'approbation du document d'urbanisme

1 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.

ANNEXE : Dossier de demande de dérogation dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation

Modèle type de courrier de saisine du Préfet concernant une dérogation pour ouverture à l'urbanisation

Monsieur le Préfet de l'Oise
Secrétariat de la CDPENAF de l'Oise
Direction Départementale des Territoires
1, Avenue Victor Hugo – BP 20 317
60 021 BEAUVAIS CEDEX

Lettre recommandée avec avis de réception

Objet : Règle de constructibilité limitée en l'absence de SCoT applicable
Demande de dérogation aux dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme

Monsieur le Préfet,

Par délibération du *xxx* la commune de *xxx* a engagé une procédure de *élaboration / modification / révision générale/ révision allégée n° x*, de *sa carte communale / son plan local d'urbanisme (intercommunal).*

Cette procédure entraîne l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes : *xxx*

La commune de *xxx* n'est pas couverte par un SCoT applicable. Elle sollicite par conséquent une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en application des articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

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 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, d'autre part de se prononcer au regard des conditions posées par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Article L.142-5 du code de l'urbanisme

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. 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, etc.) ;
- 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, etc.) ;
- 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, etc.) ;
- 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.

L'OAP correspondante à la zone à urbaniser

Tout nouveau secteur voué à être urbanisé est obligatoirement encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Celle-ci doit prendre en comprendre la bonne intégration paysagère des futurs bâtiments et autres équipements. Elle doit alors faire un état des lieux de l'existant, notamment des différentes vues et perspectives de celle-ci vers son environnement extérieur et inversement de son environnement extérieur vers celle-ci. Pour mettre en évidence la

bonne ou la mauvaise intégration paysagère du projet, l'OAP peut illustrer une vue : environnement extérieur vers le secteur de l'OAP. Cette illustration peut se faire a l'aide d'une photographie panoramique avec des schémas de principe de l'implantation du bâti et des autres équipements par rapport aux règles définies (architecture, hauteur du bâti, implantation). L'objectif de ce travail est d'amener à :

– rendre compte de l'aménagement futur (volume / densité / changement de perspectives que cela va entraîner) ;

- une réflexion sur de potentiels aménagements paysagers intégrateurs adaptés au contexte (haie, alignement d'arbre, etc) ;

- une redéfinition du projet projeté si nécessaire sur le secteur.

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

✗ **La présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation :**

- La description du projet et l'intérêt général qu'il présente pour la commune, son inscription dans le projet communal au regard des objectifs généraux poursuivis par la commune,
- 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,
- La réglementation applicable au projet :
  - ✔ Le document d'urbanisme applicable au projet, zonage, récapitulatif des superficies, avant et après projet.
  - ✔ L'habitat à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) …
  - ✔ Les déplacements à travers le Plan de Déplacement Urbain (PDU),
  - ✔ La préservation des espaces agricoles et naturels…

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

- Le document d'urbanisme en vigueur : date d'approbation, date de la décision prescrivant la procédure de modification ou révision, état d'avancement de la procédure,
- les orientations du projet d'aménagement durable (PADD) et son illustration graphique :
  - ✔ habitat : perspectives démographiques et besoins en logements qui en découlent,
  - ✔ développement économique et commercial, et besoins en foncier nécessaire,
  - ✔ transports et déplacements,
  - ✔ préservation des espaces naturel et agricoles et forestiers,
  - ✔ préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
  - ✔ objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (surfaces, densités…)

✔ …

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

- au regard des orientations fixées par la commune 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,
- 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 termes 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 disponibles. 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 …			
…			

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 termes de changements de destination, ainsi que les capacités et densités des différents secteurs soumis à dérogation sera joint au dossier :

Zones du PLU(i)	Surfaces disponibles	Capacités en logement des surfaces restant à urbaniser
Urbaine (U)		
À urbaniser à court terme (1AU)		
À urbaniser à long terme (1AU)		
Agricole (A)		*
Naturelle (N)		*
Total		

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