



## PRÉFÈTE DES HAUTES-PYRÉNÉES

Direction départementale des territoires

Service urbanisme, foncier, logement

### **Le principe d'urbanisation limitée** **dans les communes non couvertes par un SCoT**

Ce dispositif mis en place par la loi SRU et modifié par les lois Urbanisme et Habitat, et Engagement National de l'Environnement, a été renforcé par la loi Alur du 24/03/2014 afin d'accroître la maîtrise de l'étalement urbain et inciter plus fortement à l'élaboration de SCoT, outil nécessaire à la formalisation d'un projet politique et stratégique de territoire mettant en cohérence les politiques sectorielles.

#### I – Qu'est-ce que le principe d'urbanisation limitée ?

Le principe de l'urbanisation limitée consiste à interdire l'extension de l'urbanisation dans le cadre de toute **élaboration ou évolution** d'un document d'urbanisme. (révision, modification ouvrant une zone à l'urbanisation) d'une commune ou intercommunalité non couverte par un SCoT.

Conformément aux dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation n'est donc pas permise pour :

- les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) des **POS** et des **PLU** mais aussi les secteurs non constructibles des **cartes communales** ;
- les zones à urbaniser (AU) des **PLU** délimitées après le 1er juillet 2002 ;
- les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées dans les communes **sans document d'urbanisme**. (soumis au règlement national d'urbanisme).

#### II – Peut-on exceptionnellement déroger à ce principe ?

L'article L 142-5 du code de l'urbanisme prévoit toutefois un régime d'exception permettant de déroger à ce principe par **décision de l'autorité préfectorale** après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (voir fiche jointe sur les conditions de saisine de la CDPENAF).

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.

Ces conditions sont **cumulatives**.

#### III – Comment est instruite la dérogation ?

Les principes généraux qui guident l'instruction de la dérogation sont les suivants :

1 – **La consommation de l'espace** : au regard de la dynamique démographique récente du bassin de vie et de la commune, il sera analysé le rythme de la consommation des terrains ouverts à l'urbanisation ainsi que le potentiel (en U et AU0) encore disponible.

2 – **La localisation** : l'étude de la localisation des terrains proposés à l'ouverture de l'urbanisation devra faire apparaître l'absence de disponibilité en dent creuse ou espace interstitiel (non en extension) et/ou le caractère structurant du projet (permettant une liaison, bouclage).

3 – **La densité** : cette ouverture doit répondre aux obligations de consommation économe de l'espace et proposer des densités et des formes urbaines favorisant une économie de foncier (secteur ouvert par Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Application du principe d'urbanisation limitée en fonction de la situation de la commune		Règles applicables		
		RNU/POS caducs	Cartes communales	PLU/PLUi
SCoT approuvé		Construction à l'intérieur des Parties actuellement urbanisées.	Application des orientations SCoT et des règles d'urbanisme du document local.	
	<b>Principe d'urbanisation limitée</b>	Application du principe d'urbanisation limitée.	Aucune ouverture à l'urbanisation de secteurs non constructibles	Aucune ouverture à l'urbanisation des zones A, N et AU approuvées après le 01/07/2002 et nécessitant une évolution du document d'urbanisme.
Absence de SCoT	<b>Exception au principe d'urbanisation limitée</b>	Seules possibilités : - Extension du bâti existant, - Construction agricole. Mais L111-4 3è al. et 4è al. Non applicables.	Dérogation préfectorale accordée que si l'urbanisation : - 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, - ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Ces conditions sont <b>cumulatives</b> .	

## **La dérogation au principe de l'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme**

### **1 – Qui doit demander la dérogation ?**

- 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.

### **2 – Que doit contenir le 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. Néanmoins, le dossier doit permettre au Préfet et à la CDPENAF d'identifier les secteurs concernés et les règles qui s'y appliquent pour se prononcer au regard des conditions posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

A titre indicatif, le dossier peut comprendre les informations et documents ci-dessous :

- le courrier de demande de dérogation à adresser à Mme la Préfète en recommandé avec avis de réception,
- la présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation (description du projet et l'intérêt général qu'il présente, un plan ou une vue aérienne, la réglementation applicable au projet),
- les objectifs généraux poursuivis par la commune dans le cadre de son document d'urbanisme,
- pour chaque secteur soumis à dérogation, une analyse permettant d'apprécier le projet au regard des orientations fixées par la communes dans son document d'urbanisme et au regard des conditions d'acceptation posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

### **3 – Quels sont les délais d'instruction des demandes de dérogation et d'avis (art R142-2 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*	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.
Etablissement public (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 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.

\* 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 carte communale, 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.

### **4 – Qui délivre la dérogation ?**

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 la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Pour les communes ayant un périmètre de SCoT arrêté, l'avis de l'établissement public de SCoT est également requis. Il s'agit des communes des Communautés de Communes (CC) Aure Louron, CC Neste Barousse, CC du Plateau de Lannemezan, Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées et CC de Haute-Bigorre.