

# ABSENCE DE SCOT APPLICABLE

## DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT APPLICABLE

APPLICATION DES ARTICLES L. 122-2 & L. 122-2-1  
DU CODE DE L'URBANISME



*Guide applicable pour les procédures d'urbanisme  
prescrites après la loi ALUR (26/03/14)*



## I- Préambule

La règle dite *de l'urbanisation limitée* définie par les articles L 122-2 et L. 122-2-1 du code de l'urbanisme est le moyen utilisé par le législateur pour inciter les collectivités locales à se doter d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le SCoT est un document de planification stratégique de l'urbanisme à l'échelle intercommunale, créé par la loi *solidarité et renouvellement urbains* (SRU) du 13 décembre 2000, et mettant en cohérence les différentes politiques sectorielles d'aménagement du territoire (organisation de l'espace, développement économique, agriculture, habitat, déplacements, environnement, équipements & services).

**La loi ALUR** (accès au logement et un urbanisme rénové promulguée le 24 mars 2014) change les cinq points suivants aux modalités du principe de constructibilité limitée en l'absence de SCoT applicable, introduit initialement par la loi SRU.

1. **Extension des procédures visées** par l'obligation d'une demande de dérogation : l'élaboration des PLU ainsi que l'élaboration et la révision des cartes communales doivent faire l'objet d'une demande de dérogation.
2. Extension du champ d'application à l'ouverture à l'urbanisation des **zones agricoles et forestières** ainsi que des **secteurs non constructibles** des cartes communales.
3. Consultation de la **CDCEA** sur les demandes de dérogation en lieu et place de la CDNPS et de la chambre d'agriculture.
4. Elargissement et renforcement des considérants devant guider la **décision du préfet**. Le principe de la dérogation redevient l'exception.
5. Application de la **règle des 15 kilomètres** à compter de la limite communale d'une unité urbaine et non plus de la limite extérieure de sa zone continûment bâtie.

Le présent guide a vocation à détailler ce principe de constructibilité limitée ainsi qu'à préciser le fond et la forme des demandes de dérogation.



## II-Article L. 122-2 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme

«**I.** - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;

2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

3° Les secteurs non constructibles des cartes communales. »

**II.** - Dans les communes qui ne sont couvertes ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.

**III.** - Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des 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 n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

**Jusqu'au 31 décembre 2016**, les interdictions ci-dessus ne sont applicables que dans les communes situées à moins de quinze kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

**231 communes**<sup>1</sup> de l'Yonne sont concernées en raison des agglomérations de Montereau (77), Gien (45), Sens (89) et Auxerre (89) (cf. cartographie en annexe 2).

**A compter du 1er janvier 2017**, ces interdictions s'appliqueront dans toutes les communes, non encore couvertes par un SCoT applicable.

<sup>1</sup> La précédente règle identifiait un périmètre calculé à partir de la limite bâtie continue d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.

La règle issue de la loi ALUR consiste à déterminer ce périmètre à partir de la limite communale (et non plus de la limite bâtie) d'une unité urbaine. Cela engendre que 40 communes sont nouvellement concernées par la nécessité de déposer une demande de dérogation à l'article L. 122-2 pour les procédures à venir (prescrites après le 24/03/14).



### III-Dans quels cas faut-il demander une dérogation ?

Dans le cas de **l'élaboration** ou d'une procédure **d'évolution** de chacun des 3 types de documents d'urbanisme cités ci dessous<sup>1</sup>, visant à :

#### Pour les plans locaux d'urbanisme (PLU)

- ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles ou forestières ;
- ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser AU créées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002.

Par zones à urbaniser AU, il convient d'entendre les zones dont l'urbanisation est soumise par le règlement à une modification ou à une révision du PLU. Ces zones dites fermées sont généralement classées 2AU en opposition aux zones 1AU dites strictes. Par conséquent, le déclassement d'une zone agricole en zone 2AU ne donne pas lieu à une demande de dérogation. C'est, dans ce cas, uniquement lorsque le PLU sera modifié ou révisé qu'il faudra demander une dérogation.

#### Pour les plans d'occupation des sols (POS)

- ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles ou forestières ;
- ouvrir à l'urbanisation des zones NA créées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002.

Par zones naturelles des POS, il y a lieu d'entendre les zones d'habitat diffus NB, agricoles NC et naturelles ND. Concernant les zones NA, celles-ci sont, sauf rares exceptions, antérieures au 1<sup>er</sup> juillet 2002, donc non concernées par la demande de dérogation.

#### Pour les cartes communales (CC)

- ouvrir à l'urbanisation des secteurs non constructibles.

#### Enfin, dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

- pour l'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L 752.1 du code du commerce,
- pour l'autorisation prévue aux articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

---

<sup>1</sup> La loi ALUR fait rentrer les cartes communales dans le champ d'application des demandes de dérogation. L'élaboration ex nihilo d'un document d'urbanisme (c'est-à-dire, par exemple, une commune régie par le règlement national d'urbanisme qui se dote d'un PLU) rentre également dans le champ d'application des demandes de dérogation.



## IV-Quand demander une dérogation ?

Pour l'élaboration ou l'évolution d'un document d'urbanisme, la demande de dérogation peut intervenir

- Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU par une collectivité précédemment régie par le règlement national d'urbanisme (en phase d'arrêt) ;
- Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU par une collectivité disposant d'un POS ou d'une révision générale d'un PLU (en phase d'arrêt) ;
- Dans le cadre d'une révision générale d'un PLU (en phase d'arrêt) ;
- Dans le cadre d'une révision allégée, d'une déclaration de projet (avant l'examen conjoint dans les deux cas) ou d'une modification (avant notification aux personnes publiques associées) ;
- Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale (dans les deux cas avant la phase d'enquête publique) ;
- Dans le cadre d'une demande d'autorisation formulée aux titres de l'article L 752.1 du code du commerce ainsi que des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée .

Pour un document d'urbanisme, la dérogation, si elle est accordée, doit figurer dans le dossier soumis à enquête publique.

## V-Qui demande et qui accorde la dérogation ?

La demande de dérogation est formulée

- par l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme
- ou
- par le porteur du projet soumis à autorisation aux titres de l'article L 752.1 du code du commerce ainsi que des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée .



**Jusqu'au 31 décembre 2016**, les structures porteuses de SCoT étant constituées et un périmètre de SCOT ayant été publié à leur échelle par arrêté préfectoral, la dérogation est éventuellement accordée par l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT), **après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles**.

- Ainsi, pour les communes relevant du SCoT du Pays de Puisaye Forterre Val d'Yonne (*cf.* annexe 3), les dossiers de demande de dérogation sont à adresser, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du PETR de Puisaye Forterre Val d'Yonne  
Rue Raymond Ledroit  
89 170 Saint Fargeau

- Pour les communes relevant du PETR du Nord de l'Yonne (*cf.* annexe 4), les dossiers de demande de dérogation sont à adresser, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du PETR du Nord de l'Yonne  
A la communauté de communes du Sénonais  
14, boulevard du 14 juillet  
89 105 Sens Cedex

- Pour les communes relevant du PETR du Grand Auxerrois (*cf.* annexe 5), les dossiers de demande de dérogation sont à adresser, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du PETR du Grand Auxerrois  
A la communauté d'agglomération de l'Auxerrois  
3 bis, rue Clémenceau  
89 000 Auxerre

**A compter du 1er janvier 2017**, en l'absence de SCOT approuvé, le Préfet sera de nouveau compétent pour accorder une dérogation après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles **et, le cas échéant de la structure porteuse du SCoT** (article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme).

Pour les dérogations relevant de la compétence du préfet, les dossiers seront adressés, avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

MONSIEUR LE PREFET DE L'YONNE  
Direction des Collectivités et Politiques Publiques  
1, place de la Préfecture  
89016 AUXERRE CEDEX



Pour un document d'urbanisme et quelle que soit la procédure, les dossiers seront fournis :

- Sous forme papier (1 exemplaire),
- Sous forme numérique :
  - Au format pdf compressé à 300 dpi maximum pour les pièces « écrites » (rapport de présentation par exemple),
  - Au format vectorisé de type MIF/MID géoréférencé en Lambert 93 pour les documents graphiques (zonage).

## VI-Quels sont les critères d'analyse ?

La loi ALUR positionne le principe de la dérogation comme étant l'exception en tant qu'il convient maintenant au préfet de justifier son accord sur la demande de dérogation et non plus le refus.

Enfin les critères d'analyse sont plus nombreux, comme le précise l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L122-2-1

*« 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. »*

## VII-Dispositions transitoires

**Pour toutes les procédures prescrites avant la publication de la loi ALUR** (c'est-à-dire le 26 mars 2014) ce sont les anciennes modalités qui s'appliquent (cf. guide relatif aux procédures prescrites avant la loi ALUR).



## Annexe 1 - Quelle est la composition du dossier de demande de dérogation ?

**Le dossier doit être conçu de telle sorte que la demande puisse être appréhendée selon une approche intercommunale.**

Le dossier doit comporter les éléments permettant d'appréhender *a minima* :

### ELEMENTS GENERAUX

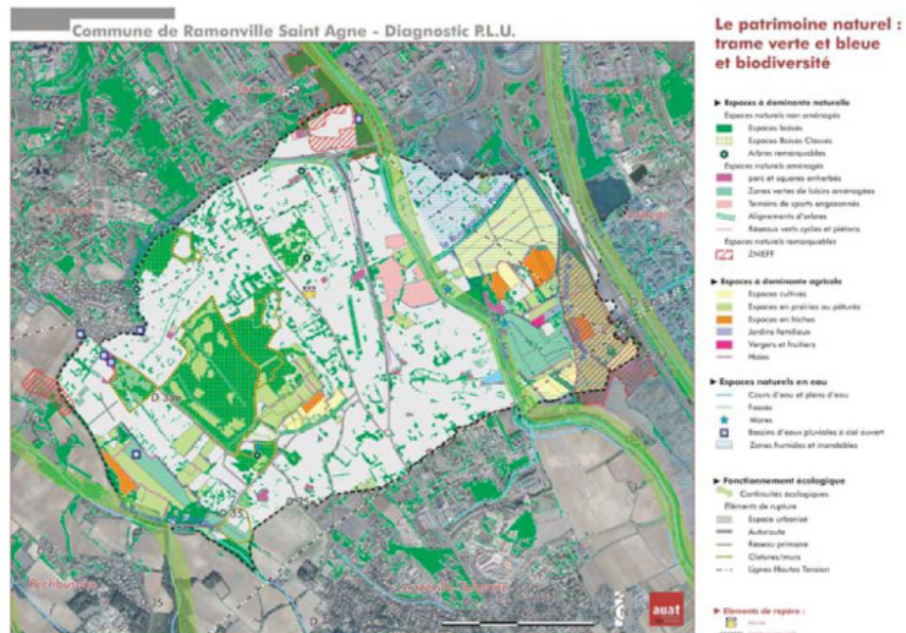
1°) La situation de la commune dans son contexte communal et intercommunal :

- Situation géographique,
- Organisation spatiale du territoire,
- Documents supra-communaux opposables (PLH, SDAGE, *etc.*),
- Répartition des compétences entre la commune et les intercommunalités (habitat, économie, équipements, *etc.*),
- Caractéristiques démographiques,
- Analyse quantitative et qualitative de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur 30 ans avec approche détaillée sur les 10 dernières années,
- Analyse des potentialités foncières au sein du tissu existant,
- Principaux éléments :
  - Du diagnostic agricole (types de cultures, valeur des sols, circulation des engins agricoles, carte des périmètres d'éloignement ICPE et RSD, bilan des mesures agro-environnementales, bilan de la mise en œuvre du 1% topographique),





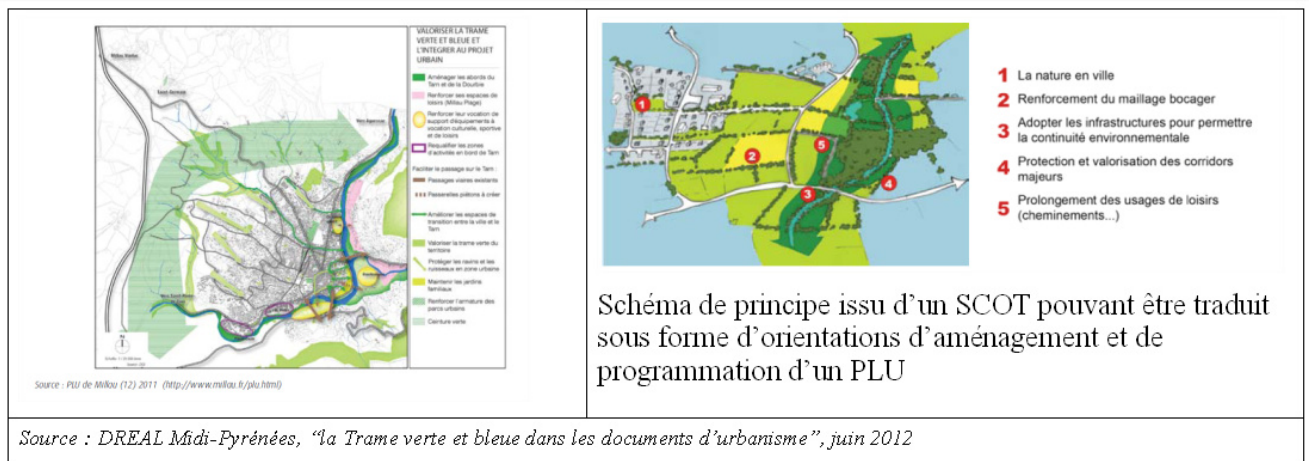
- De l'état initial de l'environnement et de l'analyse paysagère.



Source : PLU de Ramonville Saint-Agne, AUAAT, 2012

2°) Les orientations du document d'urbanisme opposable et/ou projeté :

- La traduction graphique des orientations du PADD,
- Les perspectives démographiques ainsi que les besoins en logements et en équipements qui en découlent,
- Les perspectives économiques et les besoins en foncier qui en découlent,
- Les modalités d'optimisation des potentialités foncières au sein du tissu urbain existant et les modalités de requalification/mutation de ce même tissu,
- L'organisation générale de la commune au sortir du projet de PLU et la consommation d'espace induite (cartographie du zonage sur fond cadastral et vue aérienne),
- Les modalités de traduction de la trame verte et bleue ainsi que de sa préservation.



L'utilisation de zones indicées prenant spécifiquement en compte la problématique de la biodiversité et de la trame verte et bleue permet d'adapter le règlement par des sous-secteurs adaptés à des objectifs spécifiques.

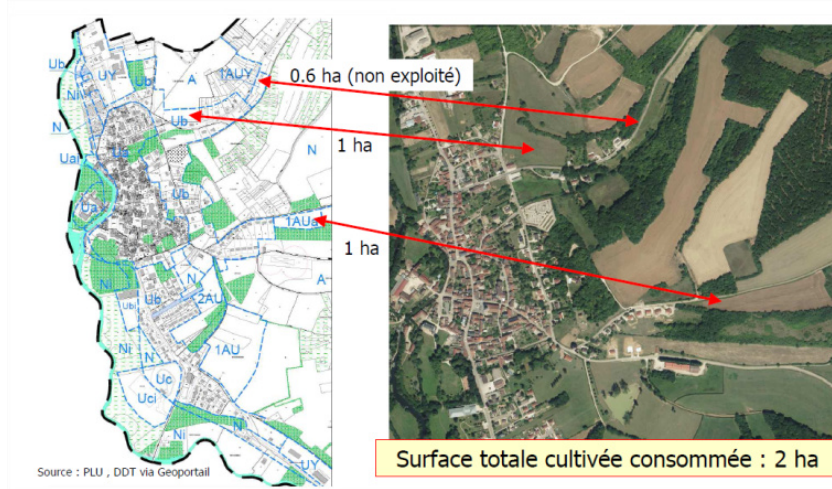
Il est ainsi possible de moduler les règles de construction (y compris clôtures) et d'identifier la TVB dans le règlement graphique.

**Exemple :** La commune de Nice a cartographié l'ensemble de ses trames vertes et bleues par rapport au réseau hydrographique, aux espaces forestiers, aux zones naturelles : zones nodales, zones tampons et corridors écologiques (entourés de rouge). La TVB est dessinée à la parcelle avec des limites claires et précises. La cartographie de la TVB est ainsi un second document de zonage, annexé au plan de zonage. Les zones concernées par la trame verte et bleue font l'objet de points spécifiques dans le règlement.



Source : DREAL Midi-Pyrénées, "La Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme", juin 2012

### 3°) Le repérage cartographique des différentes zones objet de la demande de dérogation :



## INFORMATIONS RELATIVES A CHAQUE DEMANDE DE DEROGATION

### 1°) L'analyse de chaque secteur de la commune soumis à dérogation clairement repéré sur la cartographie :

- Impact sur la protection des espaces naturels (type de zone concernée, nature des sols, qualité des eaux, éventuel milieu sensible, modalités de traitement des eaux usées, perception du site et depuis le site, relief, surface soustraite.),
- Impact sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- Impact sur l'activité agricole : exploitations affectées (cf. infra : tableau par exploitant avec détail des superficies initiales / futures), anticipation des conflits d'usage,
- Impact sur la protection et la gestion des espaces forestiers (type d'espace forestier concerné, surface soustraite, impact sur la gestion sylvicole, etc.)
- Impact sur les flux de déplacements,
- Impact sur la répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat les commerces et les services.
- Forme urbaine attendue et densité du bâti (orientation d'aménagement et de programmation / schéma d'ensemble détaillés), permettant de lutter contre la consommation excessive d'espace.



2°) Une représentation graphique permettant d'appréhender aisément la localisation, les caractéristiques (photos en vue proche ou éloignée, coupes, plans topographiques) et les superficies concernées de chaque secteur.

		
POS approuvé le xxxx	Vue aérienne du xxx	Projet de PLU, secteur 1, x Ha

3°) Un tableau faisant apparaître :

- la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation des zones objet de la demande. La contribution de chacun de ces secteurs à la satisfaction du besoin global en logements ou en équipements, services, activités économiques sera précisé.
- les caractéristiques de chacune des demandes.

Secteurs soumis à dérogation	Type de document d'urbanisme (PLU, POS, CC)	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation souhaitée du secteur (zone U, AU, constructible)	Surface concernée	Capacité d'accueil du tissu urbain	Contribution du secteur à la satisfaction du besoin global en logement/activité/service/équipement de la collectivité	Besoin global en logement/activité/service/équipement de la collectivité
Secteur 1							
Secteur 2							
...							
Total							



4°) Deux tableaux spécifiquement dédiés à l'impact du PLU sur les exploitations agricoles. Il s'agit de regrouper les données par exploitation sur la base du tableau ci-dessous. Le PLU doit conclure sur la pérennité de chacune des exploitations.

Exploitation	Surface agricole utile de l'exploit°	OTEX	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme en vigueur	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme projeté
Exploitant XXXXXX	XX ha	Céréaliier	XX ha en zone NC (x%)	XX ha en zone U (x%)

Impact sur les mesures agro-environnementales engagées, sur les parcelles engagées en agriculture biologique, sur les parcelles en gel fixe (référence PAC de l'année N-1) :

EXPLOITATION engagée dans une mesure agro-environnementale	N° d'Ilots engagés dans une mesure MAER2	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme en vigueur	Zone d'affectation dans le document d'urbanisme projeté
Exploitant XXXXX	p . ex. : 41, 42, 43, 51, 52, 59 et 73	XX ha en zone NC (x%)	XX ha en zone U (x%)

**Les maîtres d'ouvrages peuvent naturellement apporter des éléments complémentaires, la composition du dossier étant ici définie *a minima*.**

**Enfin, le dossier pourra utilement comporter un résumé non technique sous la forme d'un diaporama composé au maximum de 15 diapositives. Ce résumé sera utilisé lors de l'examen du projet en commission départementale de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.**

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.yonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Amenagement-du-territoire/Documents-de-planification>

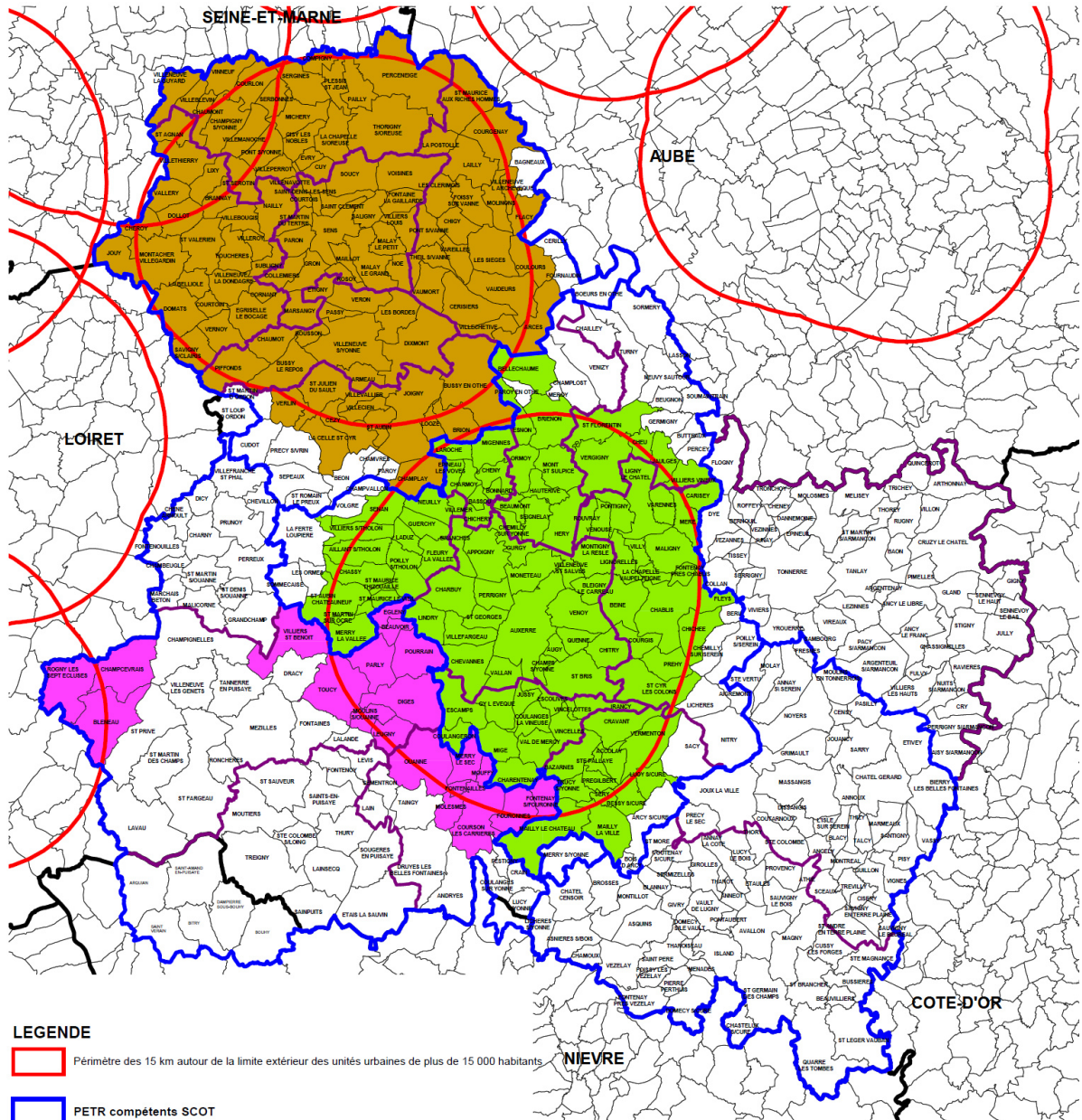


# Annexe 2 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée










## Mise en oeuvre de la règle d'urbanisation limitée dans l'Yonne (L.122.2 du C.U.)

COMMUNES IMPACTÉES POUR UNE ELABORATION/REVISION/MODIFICATION DE POS/PLU/CC PRESCRITE APRES LE 26 MARS 2014



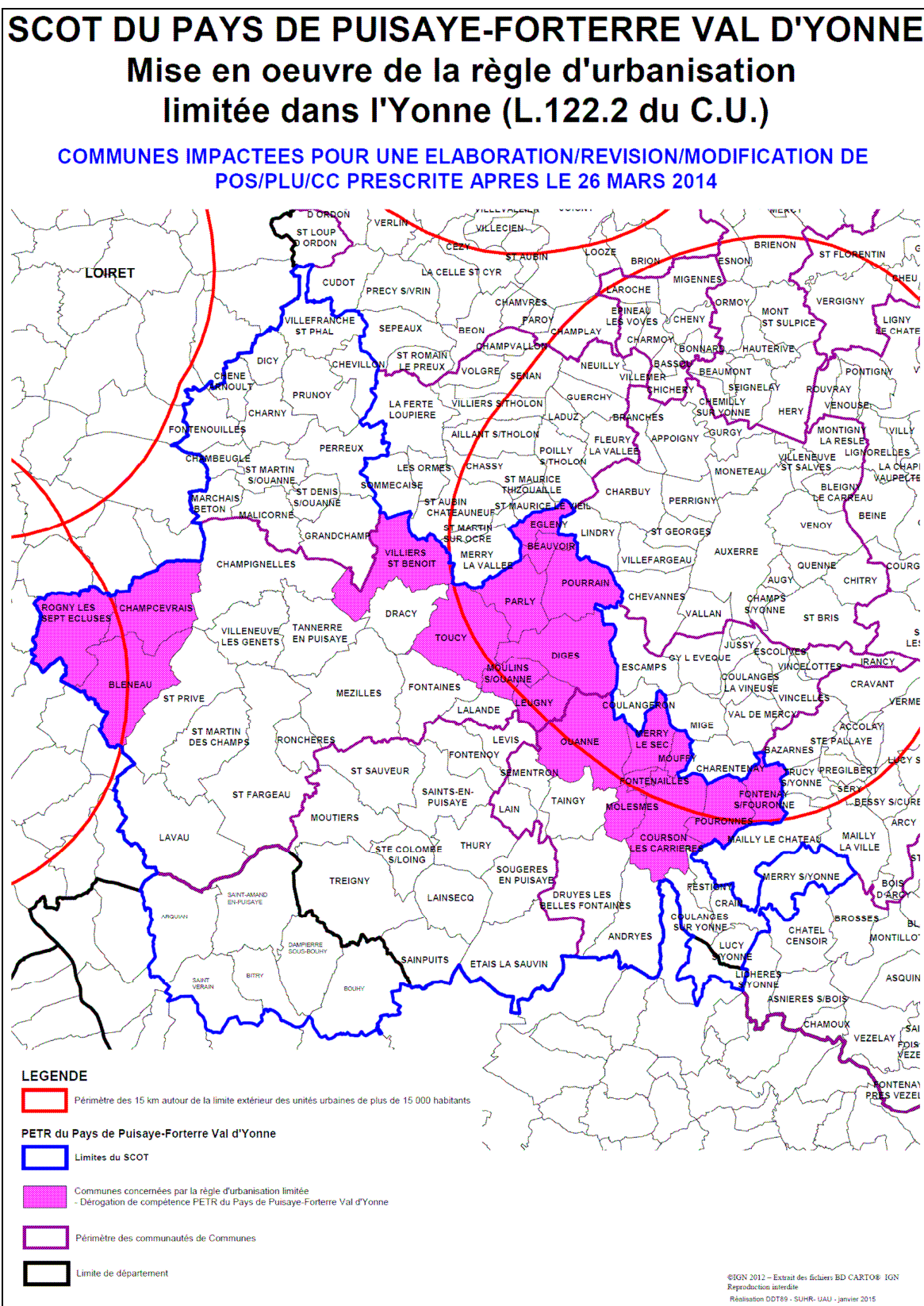
### LEGENDE

-  Périmètre des 15 km autour de la limite extérieure des unités urbaines de plus de 15 000 habitants
-  P.E.T.R. compétents SCOT
- P.E.T.R. du Grand Auxerrois**
  -  Communes concernées par la règle d'urbanisation limitée - Dégrogation de compétence P.E.T.R. du Grand Auxerrois
- P.E.T.R. du Nord de l'Yonne**
  -  Communes concernées par la règle d'urbanisation limitée - Dégrogation de compétence P.E.T.R. du Nord de l'Yonne
- P.E.T.R. du Pays de Puisaye-Forterre Val d'Yonne**
  -  Communes concernées par la règle d'urbanisation limitée - Dégrogation de compétence P.E.T.R. du Pays de Puisaye-Forterre Val d'Yonne
-  Périmètre des communautés de Communes
-  Limite de département

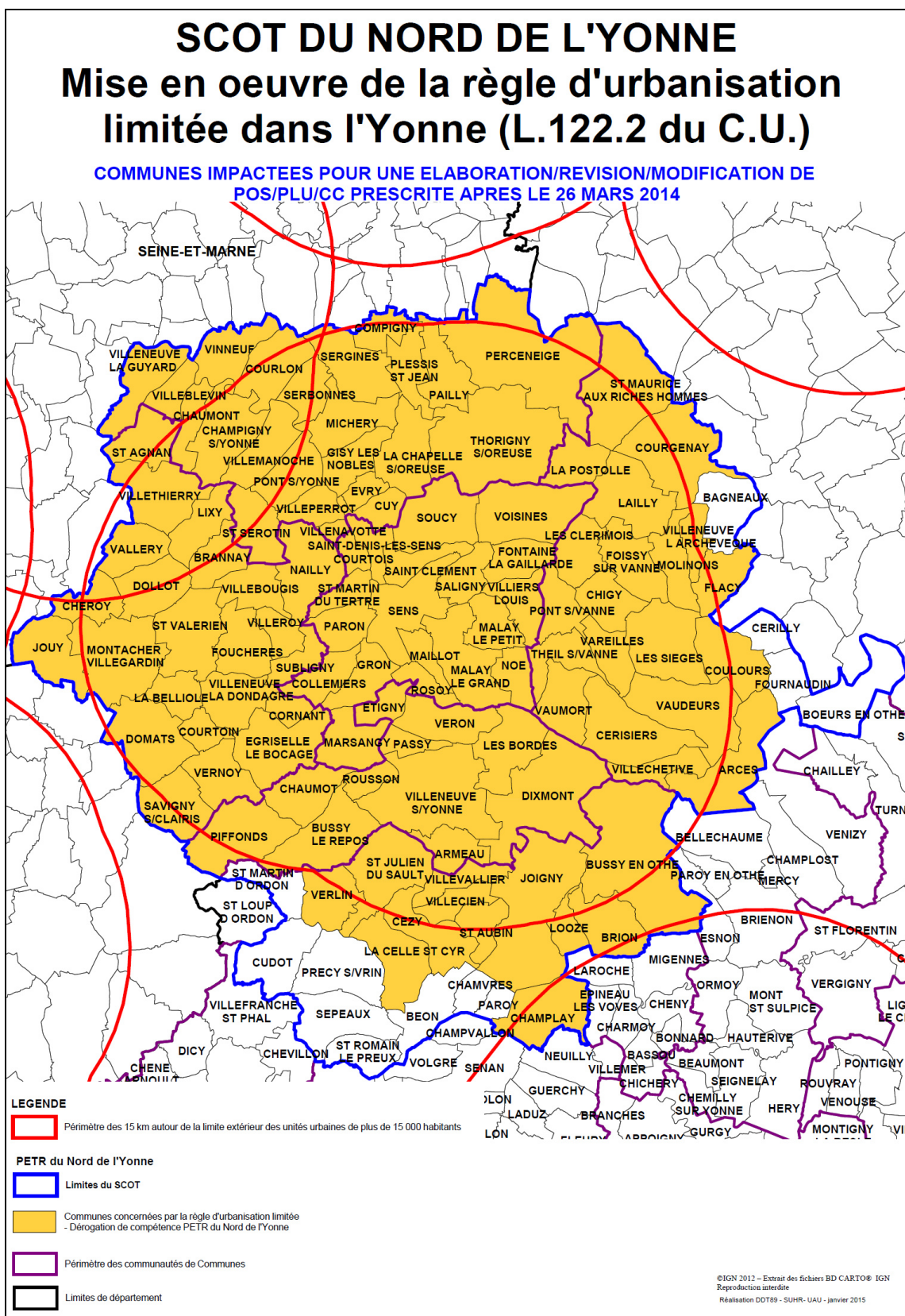
©IGN 2012 – Extrait des fichiers BD CARTO® IGN  
Reproduction interdite  
Réalisation DDT89 - SUHR - UAU - janvier 2015



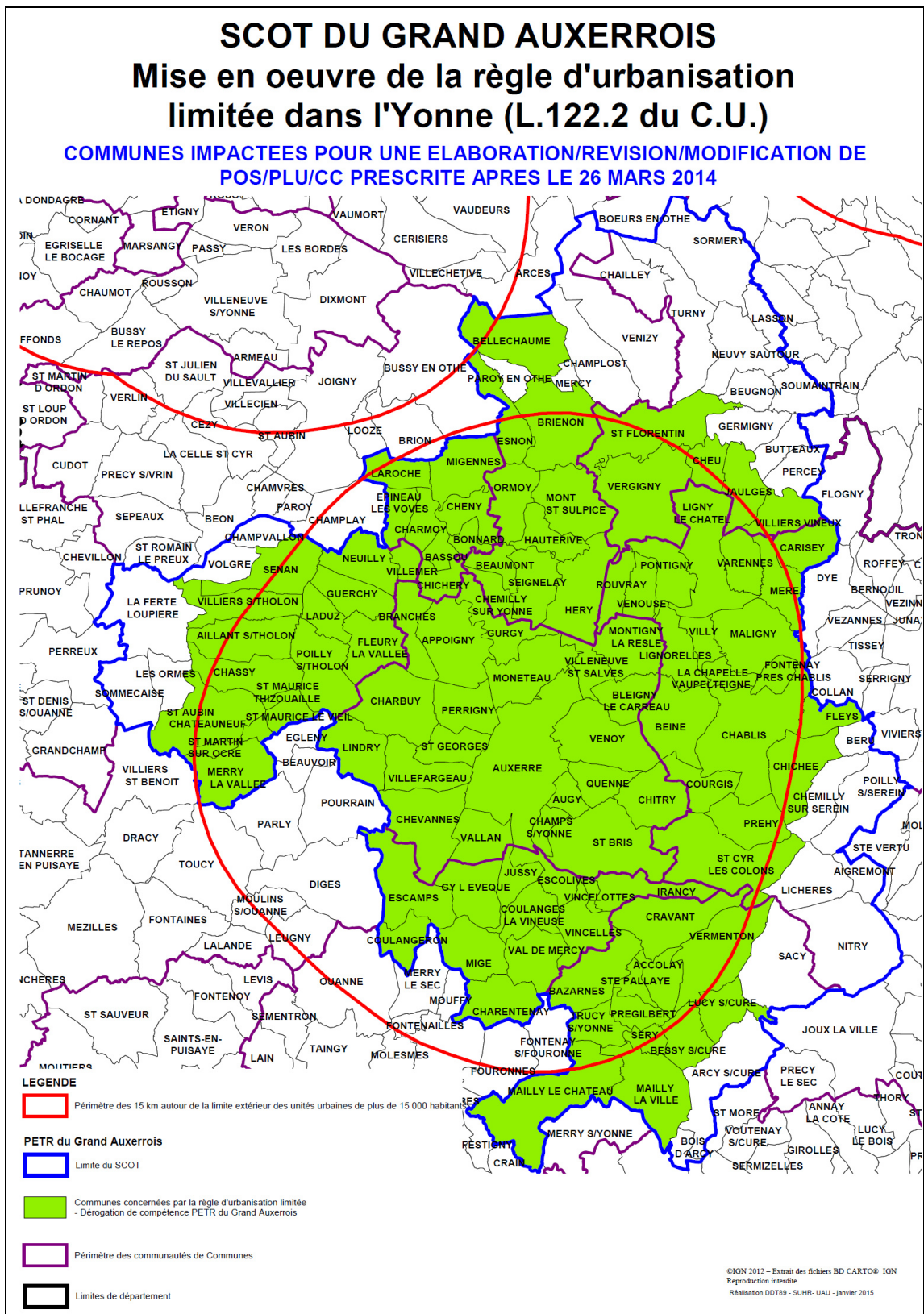
# Annexe 3 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée et dont l'autorité compétente est le PETR de Puisaye-Forterre-Val d'Yonne



# Annexe 4 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée et dont l'autorité compétente est le PETR du Nord de l'Yonne



# Annexe 5 – Communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée et dont l'autorité compétente est le PETR du Grand Auxerrois





## Annexe 6 : Mentions à faire figurer dans une délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant un projet de PLU

### Introduction :

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que la commune de [ ] est située à moins de 15 kilomètres de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population.

Monsieur le Maire ajoute que, conformément aux articles L 122-2 et suivant du code de l'urbanisme, les zones suivantes sont soumises à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable :

- Déclassement de [ ] hectares de zone [ ] en zone [ ] ;
- Extension de [ ] hectares de zone [ ] au dépend de la zone [ ] ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future [ ] ;
- Ouverture à l'urbanisation de [ ] hectares de secteur non constructible ;
- Etc.

### Visas :

Vu les articles L122-2 & suivant du code de l'urbanisme.

- Etc.

### Décision :

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Sollicite de la part de Monsieur le préfet de l'Yonne **OU** de Monsieur le président du PETR [ ] une dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre des articles L 122-2 & suivant du code de l'urbanisme et décide que le projet de PLU **OU** de carte communale lui sera notifié en ce sens,
- Etc.

### MODELE DE COURRIER DE DEMANDE DE DEROGATION

Objet : Demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L 122-2 du code de l'Urbanisme

Réf. : Nom du projet et procédure dans laquelle il s'inscrit (élaboration d'un PLU **OU** révision d'un PLU **OU** modification d'un POS/PLU **OU** élaboration d'une CC **OU** révision d'une CC **OU** demande d'autorisation au titre de l'article L 752.1 du code du commerce **OU** demande d'autorisation au titre des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée).

PJ : [ ]

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Préfet **OU** Monsieur le président du PETR.....

Par délibération en date du [ ], la commune / communauté de communes a engagé la procédure d'élaboration / révision / modification d'un plan d'occupation des sols / plan local d'urbanisme/ carte communale,

Conformément aux articles L 122-2 & suivant du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de solliciter de votre part une dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour :

- Le déclassement de [ ] hectares de zone [ ] en zone [ ],
- L'extension de [ ] hectares de zone [ ] au dépend de la zone [ ],
- L'ouverture de la zone d'urbanisation future [ ].
- L'ouverture à l'urbanisation de [ ] ha de secteur non constructible.

**OU**

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint une demande d'autorisation au titre de l'article L 752.1 du code du commerce, demande d'autorisation au titre des articles L 212-7 et L 212-8 du code du cinéma et de l'image animée)

- L'autorisation de mon projet de [ ] au sein de la zone d'urbanisation future [ ]

