



Rappel de la procédure relative aux dérogations à l'urbanisation limitée des documents d'urbanisme (inter)communaux

En l'absence de SCoT applicable, l'ouverture à l'urbanisation des zones et secteurs suivants relève d'une procédure spécifique telle que définie ci-après (article L.142-4 du Code de l'Urbanisme) :

1/ les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} 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 ;

3/ les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3^o et 4^o de l'article L. 111-4 ;

4/ à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du Code du Commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du Code du Cinéma et de l'image animée.

Il s'agit de la règle dite de « l'urbanisation limitée ».

A partir du 1^{er} janvier 2017, l'ouverture de ces zones à l'urbanisation est soumise à l'**autorisation du Préfet du Département** et ce jusqu'à l'approbation du SCoT (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 ;
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La décision du Préfet est prise après consultation (avis simple) de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et du Syndicat mixte du SCoT.