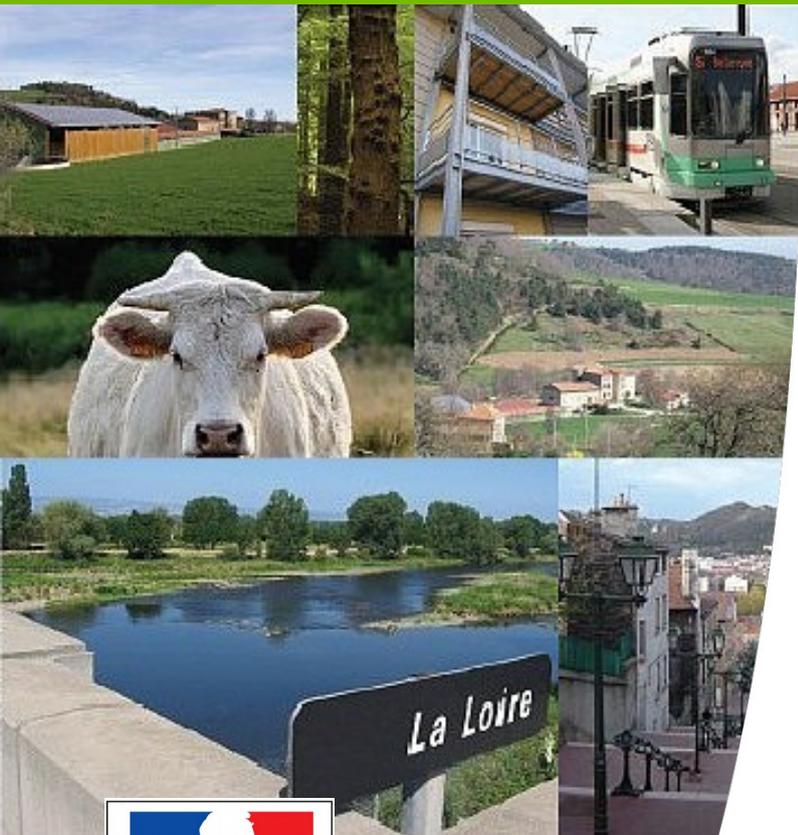


Journée des bureaux d'études 21 décembre 2017

Cécile CHAUVAT - SAP

Application du principe
d'urbanisation limitée



SOMMAIRE

Pages

-
- *Principe général* 3

 - *Procédures concernées* 5

 - *Secteurs concernés* 7

 - *Demandes de dérogations* 9

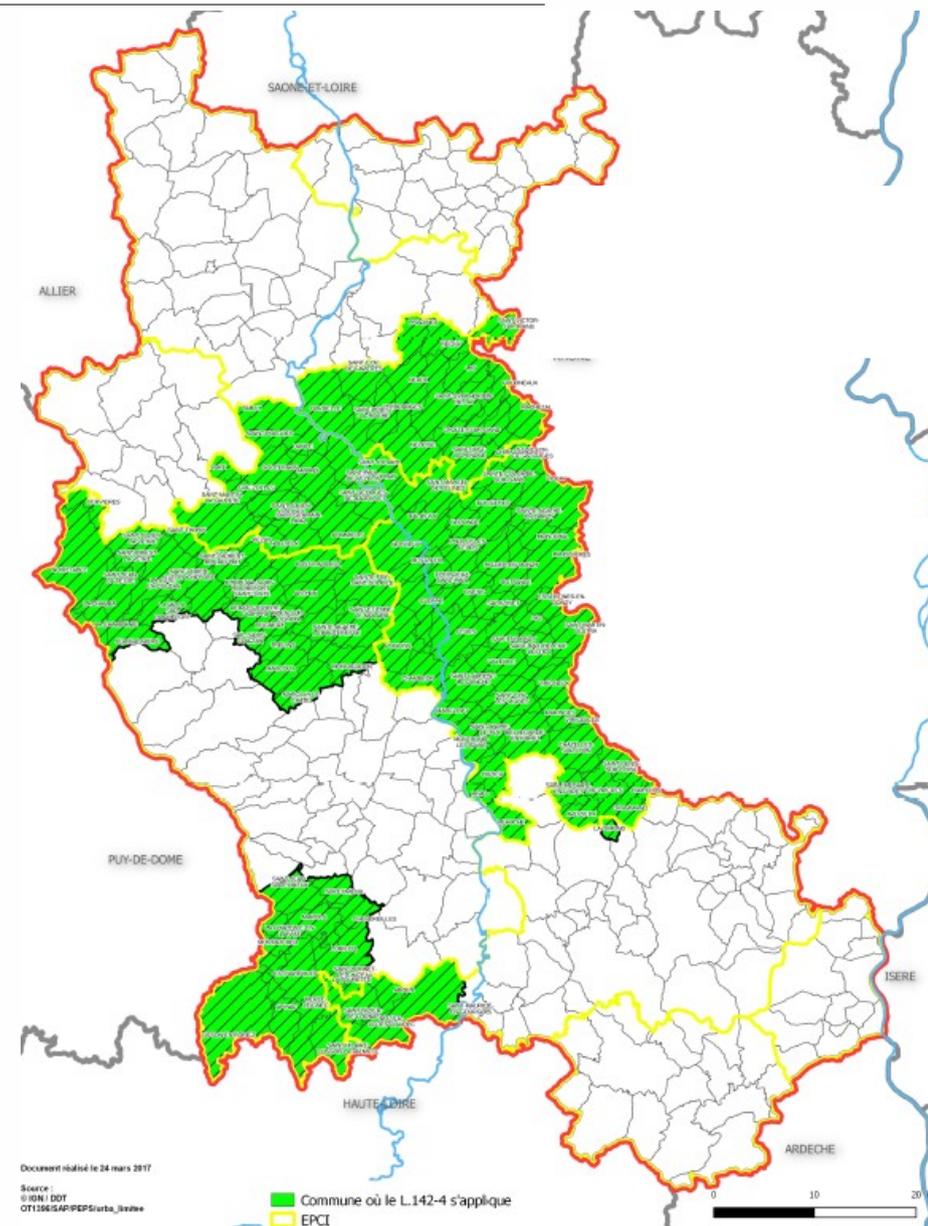
 - *Instruction des demandes* 10
-

Principe général

Le principe d'urbanisation limitée consiste à réduire fortement les possibilités d'urbanisation dans les communes non couvertes par un SCOT applicable.

(articles L142-4, L142-5, R142-2 et R142-3 du code de l'urbanisme)

Il s'applique sur les territoires de la CCVAI, la COPLER, la CCFE et sur une partie de la CLFA et de SEM.



Principe général

Le principe concerne :

- Toute évolutions (même modification) d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU et CC)
- Directement les autorisations d'urbanisme lorsque RNU
- Les autorisations commerciales et d'établissement cinématographiques

La façon dont s'applique ce principe ainsi que la procédure à réaliser pour demander une dérogation au préfet (NB : possibilités de déroger restreintes) sont détaillées au travers 3 fiches thématiques en ligne sur internet :

<http://www.loire.gouv.fr/urbanisation-limitee-hors-scot-opposable-a5925.html>

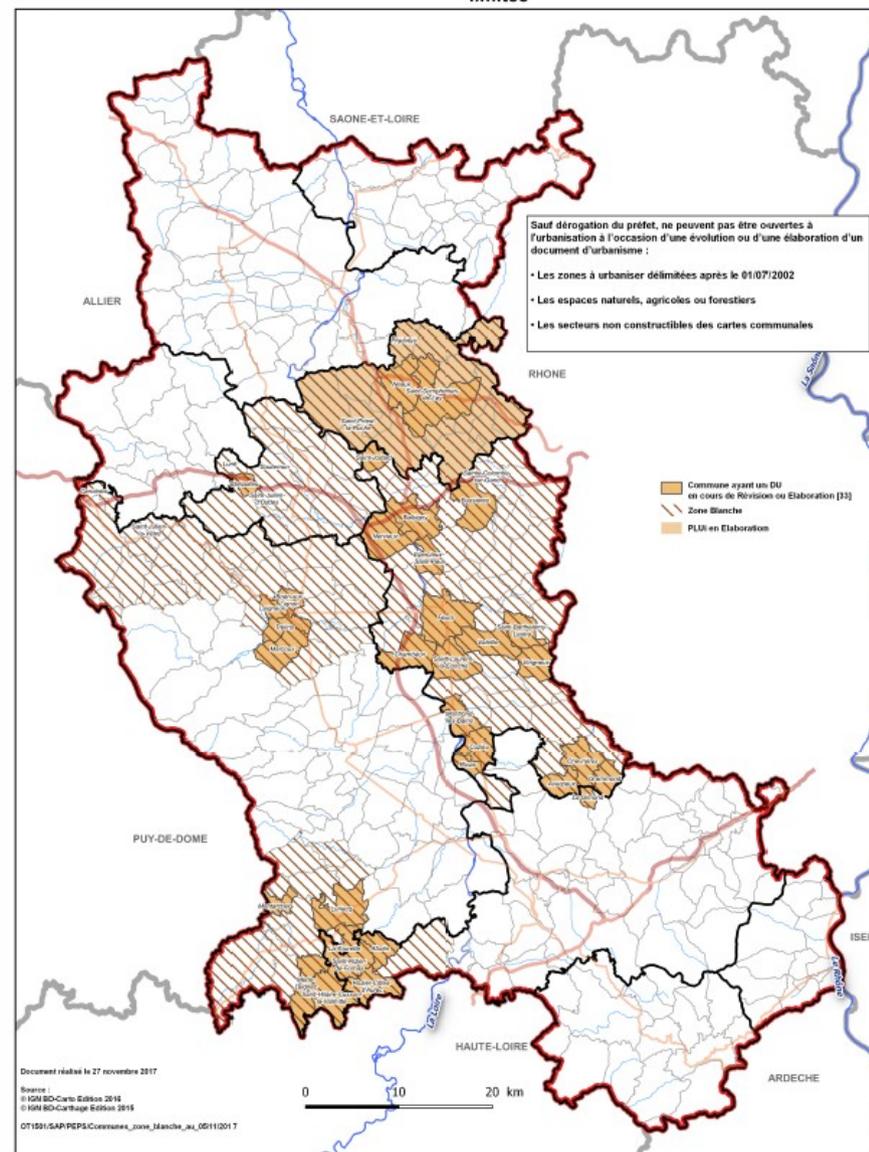
Procédures concernées

Sont concernés dans la Loire :

- 30 cartes communales ou PLU en cours d'élaboration ou de révision
- 1 PLUi
- Plus toutes les procédures de modification ou révision simplifiée non comptabilisées



Département de la Loire
Documents d'urbanisme en cours au 05/11/2017 soumis au principe d'urbanisation limitée



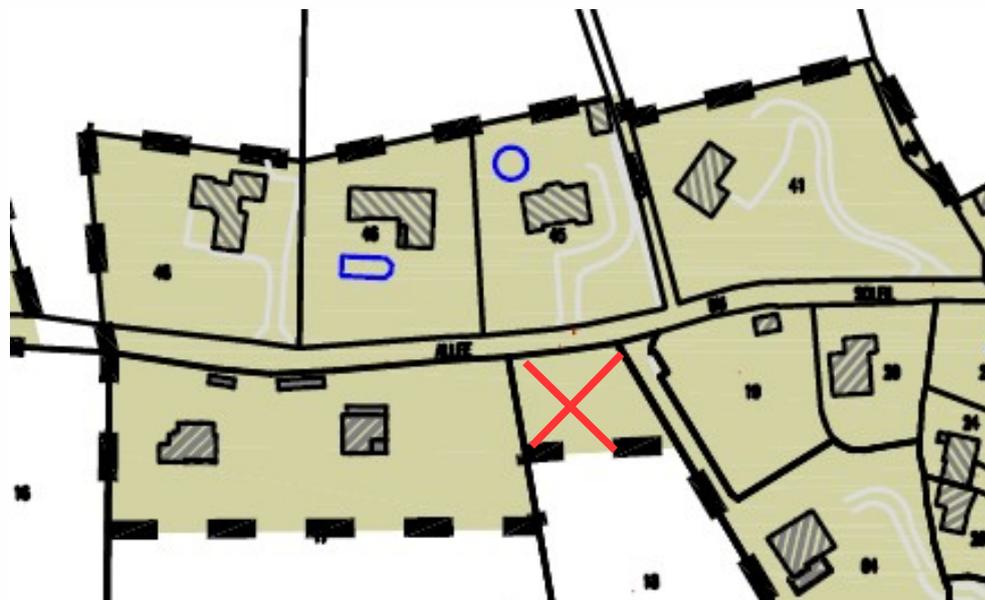
Procédures concernées

Depuis la loi ALUR, le principe s'applique de façon plus générale :

- PLU ou CC prescrits avant ALUR (27/03/2014) : s'applique uniquement en cas de révision ou modification.
- PLU ou CC prescrits après ALUR (27/03/2014) : s'applique également aux élaborations.

Jurisprudence « locale » : PLU de La fouillouse – 14/03/2017
annulation partielle pour non respect du principe d'urbanisation limitée

- Risque juridique à limiter les surfaces sur lesquelles demander des dérogations
- Application large du principe préférable



Secteurs concernés

RNU (y compris POS caduque) → PLU ou CC

Le principe d'urbanisation limitée est appliqué sur :

- zones U non bâties du PLU ou zones constructibles non bâties de la CC
- AU court ou moyen terme du PLU
- STECAL « non restrictifs »

CC et POS non caduques → PLU

Le principe d'urbanisation limitée est appliqué sur :

- les zones AU court ou moyen terme du nouveau PLU
- les zones U non bâties ou STECAL « non restrictifs », qui n'étaient pas classés comme constructibles dans la CC ou dans le POS non caduque

CC → CC ou PLU → PLU

Le principe d'urbanisation limitée est appliqué sur :

- les zones non constructibles, A ou N (y compris STECAL) de l'ancien document d'urbanisme lorsqu'ils sont ouverts à l'urbanisation dans le nouveau.
- les zones AU long terme de l'ancien PLU (si délimitées après le 01/07/2002) lorsque celles-ci sont ouvertes à l'urbanisation

Demandes de dérogations

Quand ?

- En même temps que l'arrêt de projet :
 - avant → projet non assez abouti, dossier difficile à justifier
 - après → alourdi la procédure avec notamment un deuxième passage en CDPENAF)
- La dérogation doit être obtenue avant l'approbation du document d'urbanisme

Quoi ?

- Vision d'ensemble du projet (inutile dans le cas général, quand le projet arrêté est transmis en parallèle dans le cadre de la consultation de l'État)
- Identification claire des secteurs faisant l'objet de la dérogation :
 - carte
 - nom du secteur
 - numéro des parcelles concernées
- Justification de l'opportunité de l'ouverture à l'urbanisation dérogatoire de ces secteurs

Demandes de dérogations

Où ?

- ddt-sap@loire.gouv.fr avec l'outil Melanissimo qui permet d'envoyer des documents volumineux : <https://melanissimo.developpement-durable.gouv.fr/>

OU

- Monsieur le préfet de la Loire - DDT 42 / Service Aménagement et Planification - 2 avenue Grüner - CS 90509 - 42007 SAINT-ETIENNE CEDEX 1

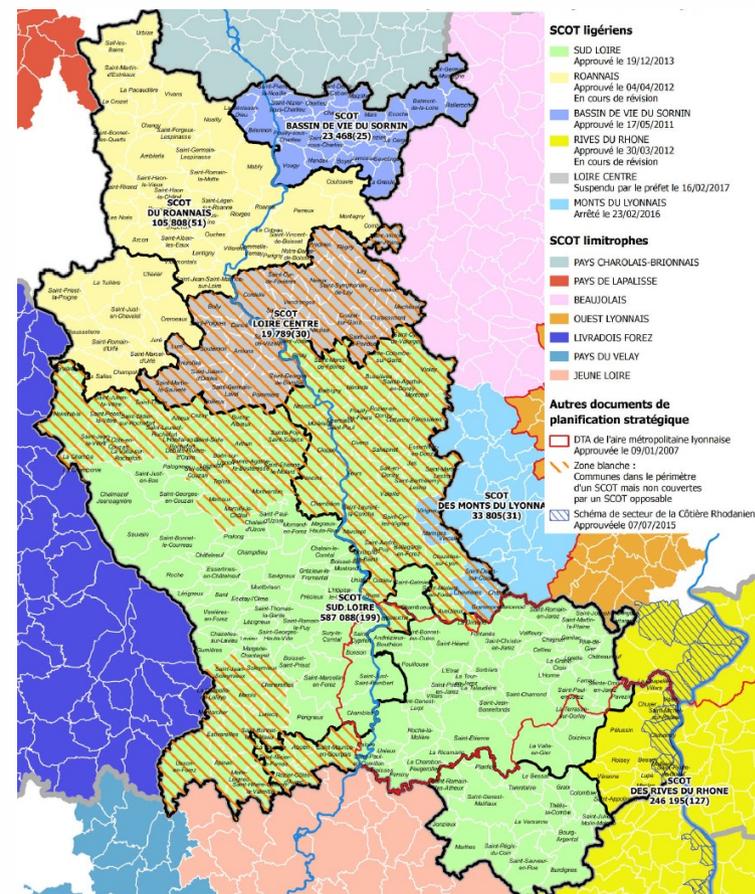
Combien ?

- deux exemplaires papier ou un exemplaire numérique

Instruction des demandes

Délai ?

- 4 mois à compter de la réception de la demande par le service Aménagement et Planification de la DDT.
- dont 2 mois de consultation de la CDPENAF et du syndicat mixte du SCOT sur lequel se situe le document d'urbanisme.



Instruction des demandes

Critères d'analyse des demandes ? → L142-5 du CU

- *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 :*
 - *Enjeux agricoles et forestiers*
 - *Enjeux naturels*
- *ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace :*
 - *Densités suffisantes et utilisation préalable des capacités de mutation et densification*
 - *Justification des besoins de l'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat → prévisions démographiques cohérentes, cf référence suspension du caractère exécutoire du SCOT Loire Centre (inférieur à + 0,4 % annuel hors polarités)*
 - *Justification des besoins de l'ouverture à l'urbanisation pour l'économie → importance de la justification au niveau intercommunal*
 - *Justification des besoins de l'ouverture à l'urbanisation pour les loisirs (vision intercommunale également attendue)*

Instruction des demandes

Critères d'analyse des demandes ? → L142-5 du CU

- *ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements :*
 - *Présence d'une gare ou d'un arrêt important de TC*
 - *Proximité d'un bourg équipé*
 - *Proximité d'emplois*
- *ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :*
 - *Ratio emplois actifs*
 - *Présence de commerce et services*