

Le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCoT)

FICHE 07

Pour promouvoir la couverture de tout le territoire national par des schémas de cohérence territoriale (SCoT), les articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme et l'article 14 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, prévoient **dans les communes non couvertes par un SCoT applicable** un principe d'urbanisation limitée ainsi que les conditions dans lesquelles il peut, le cas échéant, y être dérogé.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le principe d'urbanisation limitée, qui interdit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (NA ou AU) délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle, agricole ou forestière, s'applique sans exception à l'ensemble des zones impactées par les procédures (élaboration et évolution) du document d'urbanisme

Toutefois, il peut être dérogé à ces dispositions (article L.142-5) en recueillant l'accord du préfet, donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT. Si la dérogation est accordée, elle sera impérativement jointe au dossier d'enquête publique.

Bien que le code de l'urbanisme ne précise pas le moment au cours duquel la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée doit être formulée, il vous est recommandé de la déposer :

- avant l'arrêt du projet PLU(i) pour l'élaboration et la révision d'un PLU(i),
- avant la réunion d'examen conjoint pour la révision allégée, et la mise en compatibilité d'un PLU(i),
- avant la notification du projet de PLU(i) aux personnes publiques associées pour la modification d'un PLU(i).

Cette 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.

Principe d'urbanisation limitée et projets d'unités touristiques nouvelles (UTN)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les UTN structurantes, dans les communes non couvertes par un SCOT, sont soumises au principe d'urbanisation limitée (voir article 71 VI- 3° de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ; articles L. 122-20 et L. 122-21 du code de l'urbanisme).