Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET du JURA

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES du JURA
4, rue du Curé Marion - BP 356
9015 Lons-le-Saunier

03 84 86 80 00
Horaires d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9h00 à 11h45 et de 13h45 à 16h30
www.jura.gouv.fr

Urbanisation limitée
En l'absence de SCoT applicable

Demande de dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme :

Ouverture à l'urbanisation

des zones naturelles, agricoles ou forestières

Table des matières

Objet de la présentation 2
Délais et procédure.....3
Fiche synthétique : cas général 4
Fiche synthétique : cas particulier du projet commercial.....6
Dossier.....8
Modèle de saisine.....9
Descriptif du projet.....10
Extrait de la réglementation en vigueur au 1er janvier 2019.....13

Objet de la présentation

Lorsque les communes ne sont pas couvertes par un SCoT applicable et qu'elles souhaitent ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elles ont l'obligation réglementaire de demander une dérogation, conformément aux dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme (CU).

L'article L.142-4 définit la règle dite de "constructibilité limitée" selon laquelle :
« *Les zones à urbaniser délimitées après le 1er 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* ».

L'article vise :

- L'élaboration, la modification ou la révision de POS/PLU(I) qui entraîne :
  - ✗ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole (A), naturelle et/ou forestière (N) d'un PLU, ou d'un document en tenant lieu ;
  - ✗ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser «fermée» d'un PLU, délimitée après le 1er juillet 2002, c'est-à-dire des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU(I).
- L'élaboration et la révision d'une carte communale ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs non constructibles de cartes communales sont également concernées.

L'article L.142-5 du code l'urbanisme permet une dérogation à ce principe avec l'accord du Préfet du Jura, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Délais et procédure

Délais : 4 mois maximum

L'article R.142-2 du code de l'urbanisme précise :
« *la dérogation prévue à l'article L. 142-5 est accordée par le préfet de département.*
Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine du préfet.

L'avis de cette même commission, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local de l'urbanisme ou d'une carte communale, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L. 142-5, dès lors qu'il porte sur les mêmes secteurs. »

Procédure :

La demande de dérogation doit intervenir au plus tard :

- à l'arrêt de la procédure d'élaboration, de révision du PLU(i)
- avant l'enquête publique dans le cas de l'élaboration ou d'une modification du PLU(i) et d'élaboration ou révision de la carte communale.

La collectivité doit déposer, à la DDT du Jura :

- Un courrier de demande de dérogation adressé à M. le Préfet du Jura (voir modèle joint en annexe ;.
- Un dossier explicatif de demande (voir modèle indicatif page 7) en version papier (1 exemplaire) et numérique (2 CD).

Cas particulier d'un projet commercial :

Dans le cas particulier d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT pour un projet commercial soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)- L.142-5, le pétitionnaire a la responsabilité des demandes. Il procède à la rédaction du dossier et à la saisine du préfet.

Fiche synthétique : cas général

Composition du dossier de demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT

Préambule :
La réglementation en vigueur n'impose pas de formulaire type de demande de dérogation, ni de cerfa dédié. Toutefois, pour permettre une bonne instruction dans les meilleurs délais, le dossier présenté comprendra.

1/ Présentation du projet et de son contexte

- Situation géographique ;
- Organisation spatiale du territoire ;
- Documents supra communaux applicables (PLH) et compétences intercommunales (développement économique) ;
- Caractéristiques démographiques ;
- Analyse de la consommation d'espaces agricoles,naturels et forestiers ;
- Principaux éléments du diagnostic agricole ;
- Synthèse de l'analyse du paysage ;
- Éléments du contexte naturel et des continuités écologiques.

2/ Pour chaque secteur soumis à dérogation, une analyse des impacts, conformément à l'article L142-5 :

- Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et son illustration graphique ;
- Les perspectives démographiques et les besoins en logements qui en découlent ;
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace : surfaces, densités ;
- Le développement économique et les besoins en foncier nécessaires ;
- L'organisation générale de l'urbanisation de la commune : cartographie du zonage.

3/ Présentation des projets d'urbanisation concernés par la demande de dérogation :

- secteur 1
- secteur 2
- secteur 3 etc etc ...

- un repérage cartographique des différentes zones avec cartographie adaptée ;

- Pour chaque secteur soumis à dérogation, une analyse de :

  - ✗ L'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestier, sur l'activité agricole (notamment sur les exploitations touchées, sur le conflit d'usage entre l'habitat et l'activité agricole), sur les milieux sensibles et protégés, sur les continuités écologiques, sur la qualité des eaux et notamment les zones humides et les modalités d'épuration des eaux usées, la prise en compte des risques et des nuisances ;
  - ✗ L'impact sur la consommation de l'espace engendrée au regard des besoins exprimés (densité des constructions envisagées, forme urbaine souhaitée) ;
  - ✗ L'impact sur les flux de déplacement engendrés au regard de la situation actuelle ;
  - ✗ L'impact sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et services sur le territoire à une échelle supra-communale pertinente au regard de ces enjeux.

4/ Un tableau faisant apparaître les surfaces restant à urbaniser en zone urbaine ainsi que les capacités et densités des différents secteurs soumis à dérogation sera joint au dossier :

Zones du PLU	Surface disponible	Capacités en logements des surfaces restant à urbaniser
Ua		
Ub		
AU stricte		
AUa		

Nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (secteurs soumis à dérogation)	Destination	Surfaces	Nombre de logements (exprimés en nombre de logements à l'hectare)
secteur 1 ….			
secteur 2 ….			

Le dossier de demande de dérogation sera adressé à :

Monsieur le Préfet du Jura
Direction départementale des territoires
4 rue du Curé-Marion – B.P. 50356
39015 LONS le SAUNIER

Fiche synthétique : cas particulier du projet commercial

Composition du dossier de demande de dérogation

au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT

Cas particulier :
Projet commercial soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Préambule :
La réglementation en vigueur n'impose pas de formulaire type de demande de dérogation, ni de cerfa dédié. Toutefois, pour permettre une bonne instruction dans les meilleurs délais, le dossier présenté, par le pétitionnaire, comprendra :

1/ Présentation du projet et de son contexte

- Identification du porteur de projet
- Situation géographique du projet ;
- Document de planification en vigueur ;
- Description détaillée du projet ;
- Justification du site d'implantation du projet.

2/ Pour chaque secteur soumis à dérogation, une analyse des impacts, conformément à l'article L142-5 :

- Sur les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Sur l'activité agricole (le cas échéant, sur les exploitations touchées, sur le conflit d'usage entre l'activité et l'activité agricole),
- Sur les milieux sensibles et protégés,
- Sur les continuités écologiques,
- Sur la qualité des eaux et notamment les zones humides et les modalités d'épuration des eaux usées, la prise en compte des risques et des nuisances ;
- Sur la consommation de l'espace engendrée au regard des besoins exprimés (constructions envisagées et aménagements associés, stationnement, installations annexes) ;
- Sur les flux de déplacement engendrés au regard de la situation actuelle ;
- Sur la répartition de l'emploi, de l'habitat, des commerces et services sur le territoire à une échelle supra-communale pertinente au regard de ces enjeux.

3/ Cartographie adaptée (projet localisé sur plan de zonage)

Le dossier de demande de dérogation sera adressé à :

Monsieur le Préfet du Jura
Direction départementale des territoires
4 rue du Curé-Marion – B.P. 50356
39015 LONS le SAUNIER

Coordonnées de la collectivité :

Dossier

Demande de dérogation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme :

Ouverture à l'urbanisation de surfaces à urbaniser,

des zones naturelles, agricoles ou forestières

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET du JURA

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES du JURA
4, rue du Curé Marion - BP 356
9015 Lons-le-Saunier

03 84 86 80 00
Horaires d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9h00 à 11h45 et de 13h45 à 16h30
www.jura.gouv.fr

Modèle de saisine

A : Monsieur le Préfet
Direction Départementale des Territoires
4 rue du Curé René Marion – BP 50356
39015 LONS le SAUNIER

A, … le ,…

OBJET : Projet d'élaboration …. (citer la procédure en cours) du PLU (i) …. (citer le règlement ou le document d'urbanisme en question)
- Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles en application de l'article L.142-5 du CU.

Monsieur le Préfet,

La commune- communauté de communes - d'agglomération a engagé la ……. (citer la procédure : élaboration, révision…).

Le conseil municipal – communautaire - d'agglomération a arrêté le projet de révision du POS en/de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune- communauté de communes - d'agglomération par délibération en date du ……

L'article L.142-5 du code de l'urbanisme prévoit, afin de pouvoir ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ou d'un POS, la demande d'une dérogation au Préfet, sous réserve de ne pas nuire 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.

Ainsi, j'ai l'honneur de solliciter des dérogations pour l'ouverture de :

- X zones à vocation habitat ;
- X zones à vocation activités économiques et équipements ;

X zone à vocation de développement touristique.

A cette fin, vous voudrez bien trouver ci-joint, le dossier correspondant.

Je vous rappelle que vous devrez vous prononcer dans un délai de quatre mois à compter de la réception du dossier.

A défaut de réponse dans ce délai, vous serez réputé avoir donné votre accord.

Formule de politesse.

Le Maire, Le Président

PJ : 2 CD room
1 exemplaire papier

Descriptif du projet

Rappel de la procédure ou du projet en cours d'étude.

L'objet du présent dossier, conformément à l'article L142-5 du CU, est de démontrer que « *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.* ».

➢ Le projet de PLU/carte communale

Le territoire communal communautaire est situé (Présentation générale de la collectivité sur les plans géographique, administratif, site, situation, etc).

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU(I) ou de sa carte communale, la commune-communauté de communes - d'agglomération a défini son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) lui permettant de répondre à ses besoins articulés autour des objectifs suivants :
- XXX
- XXX

Le projet communal (communautaire) s'appuie sur une évolution démographique de X avec pour objectif d'accueillir (se maintenir à) X habitants (chiffres d'évolution de la population totale et évolution annuelle retenue).

➢ Les secteurs soumis à dérogation

Les cartes ci-dessous présentent les X zones soumises à la dérogation prévue par l'article L 142-5 du CU.

L'analyse de chacune des X zones soumises à dérogation démontre 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.

L'analyse par secteur :

En amont de l'analyse des incidences, détailler pour chaque secteur concerné par l'étude :

- Identification du secteur par référence cadastrale et nom ;
- Cartes (photographie aérienne, plan de zonage et/ou cadastre) permettant, d'une part, la localisation du secteur sur le territoire communal (vue d'ensemble) et, d'autre part, la délimitation précise du secteur à la parcelle (vue rapprochée) ;
- Photographie du secteur (perception du site et depuis le site) ;
- Descriptif du secteur : surface concernée, occupation du sol (urbanisation, espace naturel, agricole…) changements opérés, etc.

- **Incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers**

- Détailler l'existence sur le secteur de la présence d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en précisant la surface concernée, la nature exacte d'une préservation ou protection, si elle existe et l'usage actuel du sol (habitation, exploitation des terres…) ;

- Préciser également la nature exacte des terres agricoles (en friches, cultivées, type de production, déclaration à la PAC, etc.), leur potentiel…

- Descriptif des incidences au regard de la thématique concernée : perte de l'usage actuel des terres, impact sur une protection inscrite (naturelle…) et les compensations éventuelles envisagées sur le site (remise en état...).

- **Incidence sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques**

Préciser les continuités écologiques présentes sur le secteur et leur éventuelle modification. Mettre en avant les compensations envisagées sur le site (restauration des corridors écologiques…) en cas d'incidences.

- **Incidences sur la consommation excessive de l'espace**

- Détailler la ou les surfaces concernées classées suivant le ou les types d'occupation du sol. Mettre en parallèle avec les surfaces destinées à ces types d'usage ;

- Mettre en évidence la surface du secteur et le nombre de logement, d'activités ou commerces prévus. Détailler la contribution du secteur à la satisfaction du besoin global de la collectivité en logements/ activités/ commerce correspondant à la destination du secteur ;

- Décrire les incidences engendrées sur la consommation effective de surface et les mesures envisagées pour les limiter (zonage, OAP, règlement...), en s'appuyant sur le diagnostic (analyse du tissu urbain, diagnostic foncier, étude des besoins économiques...).

- **Incidences sur les flux de déplacements**

- Préciser le nombre d'habitants supplémentaires induit par les changements de destination du sol de la présente étude ;

- Décrire les incidences engendrées sur les déplacements : les infrastructures routières actuelles sur la commune et leurs capacités à absorber ce flux supplémentaire, l'aspect sécuritaire, etc.

- **Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

- Mettre en exergue la localisation des secteurs du projet ainsi que le programme envisagé (accueil d'habitat, d'activités...) avec la répartition géographique actuelle des grandes zones d'emplois, habitats, commerces et services de la commune ;

- Préciser si les incidences engendrées confortent ou changent la vocation de chaque secteur et indiquer quelles en sont les incidences.

Conclusion

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet d'urbanisation :

- nuit ou ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- nuit ou ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques ;
- conduit ou ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive ;
- génère ou ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- nuit ou ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Extrait de la réglementation en vigueur au 1er janvier 2019

Article L.142-4 : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er 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° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A 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 de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L.142-5 : Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

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.