



## **Fiche ADS**

### **Le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT La dérogation préfectorale dans les territoires soumis au règlement national d'urbanisme**

Focus sur l'exception au principe de constructibilité limitée  
prévues par le 4° de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme :  
délibération motivée du Conseil Municipal

#### **1 - Le principe de constructibilité limitée**

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, et dans lesquelles s'applique le règlement national d'urbanisme (RNU), le principe en matière d'urbanisation est, en vertu de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées, sauf exceptions limitativement énumérées à l'article L. 111-4 qui conduisent à déroger à la règle de constructibilité limitée (trois exceptions par nature et une exception justifiée par l'intérêt communal).

Les communes situées en zone de montagne sont quant à elles soumises à l'article L122-5 du code de l'urbanisme qui dispose que l'urbanisation doit être réalisée en continuité, notamment avec les bourgs, villages et hameaux, sauf exceptions par nature autorisées en discontinuité par les articles L122-5 et L122-11 du code de l'urbanisme.

#### **2 - L'exception prévue par le 4° de l'article L.111-4 (délibération motivée du Conseil Municipal)**

L'article L 111-4 4° du code de l'urbanisme permet à la commune d'autoriser sur délibération motivée du conseil municipal, ponctuellement et sous conditions, des constructions et installations hors parties urbanisées de la commune, **lorsque le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie.**

Cette possibilité de dérogation est très encadrée, ainsi tout projet doit faire l'objet d'un examen au cas par cas en fonction de son importance et de l'importance de la commune.

La délibération motivée du conseil municipal appuyant ces projets doit en outre être soumise à **l'avis conforme de la CDPENAF.**

- **Motivation de la délibération**

Le conseil municipal doit justifier de l'intérêt du projet pour la commune. Le motif est apprécié localement par le conseil municipal. Il peut s'agir d'une motivation par rapport à la démographie, à l'emploi, au budget communal, à la profession du demandeur, au besoin de services et à la lutte contre la désertification, à la survie d'équipements publics (exemple : une école).

Une simple énumération des motifs de l'article L.111-4 4° « *la construction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, [...]* » n'est pas suffisante.

Le conseil municipal doit préciser pour chaque construction, et d'une manière concrète, les raisons pour lesquelles il estime qu'il est de l'intérêt de la commune d'autoriser le projet.

Exemple : « *Le conseil municipal estime qu'il est de l'intérêt de la commune d'autoriser cette habitation qui abritera une famille de six enfants en âge scolaire, qui permettront de ce fait, le maintien de la classe unique du village* »...

La délibération devra donc démontrer que la construction projetée :

- x se fait dans l'intérêt de la commune ;
- x ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- x ne porte pas atteinte à la salubrité et la sécurité publiques ;
- x n'engendre pas un surcroît important de dépenses publiques.

Pour les communes situées en zone de montagne :

- x La commune devra de plus, en vertu de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme, démontrer qu'elle ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 du même code.

- **Rôle de l'État**

Les services de l'Etat (service instructeur ADS ou contrôle de légalité) contrôlent la légalité de la délibération au regard des règles générales de l'urbanisme et des servitudes applicables.

Ainsi, une fois que l'Etat s'est assuré du contenu formel de la délibération, le contrôle s'exerce sur quatre points :

- x le projet ne doit pas porter atteinte à la protection d'un paysage ou d'un espace naturel reconnu comme étant remarquables ou dignes d'être préservés (il ne s'agit pas de protéger un espace naturel banal) ;
- x l'atteinte à la salubrité et la sécurité ;
- x le projet ne doit pas induire de dépenses hors de proportion avec le budget communal (il faut donc vérifier en particulier, que le projet ne nécessite pas une extension des réseaux publics entraînant un surcroît important de dépenses publiques) ;
- x le projet ne contrevient pas aux grands enjeux nationaux ou aux directives territoriales d'aménagement (loi montagne) ;
- x le cas échéant, le respect des prescriptions énoncées à l'article L 122-7 du code de l'urbanisme pour les communes situées en zone de montagne.

**La délibération devra être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.**

### 3 - Cas des communes non couvertes par un SCOT applicable

La loi ALUR de 2014 a renforcé la règle de l'urbanisation limitée dans les communes qui ne sont couvertes ni par un SCOT, ni par un document d'urbanisme.

- **Principe**

En application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, si la commune n'est pas couverte par un SCOT **applicable**, elle devra demander une dérogation au préfet.

En effet, le principe de l'urbanisation limitée (qui s'appliquait aux documents d'urbanisme) s'applique également dans les communes soumises au RNU dont les secteurs situés en dehors des parties urbanisées ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme.

- **Dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée (art. L.142-5 du CU)**

Pour autoriser ces constructions, une dérogation pourra être accordée dans les conditions fixées à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme :

- x accord de l'autorité administrative compétente de l'État (Préfet) après avis de la CDPENAF et, le cas échéant, de l'établissement public porteur du SCOT,
- x « ...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 ».

**La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée doit intervenir avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme correspondante.**

En tout état de cause, s'agissant de l'articulation entre la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée et les exceptions au principe de constructibilité limitée dans les communes soumises au RNU, il apparaît que les délais inhérents à l'obtention de la dérogation au principe d'urbanisation limitée sont difficilement conciliables avec les délais d'instruction des permis de construire, d'autant que la sollicitation de cette demande de dérogation ne donne pas lieu à majoration du délai d'instruction ADS.

**Il est donc recommandé de solliciter en amont la dérogation au principe d'urbanisation limitée afin de pouvoir joindre, lors du dépôt de la demande de permis de construire, la dérogation préfectorale.**

- **Contenu de la demande de dérogation**

La demande de dérogation doit comprendre :

- la délibération motivée du conseil municipal évoquée au point 2 ci-dessus
- un dossier détaillé démontrant que l'urbanisation envisagée :
  - x ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - x ne nuit pas à la préservation des continuités écologiques ;
  - x ne nuit pas à la remise en bon état des continuités écologiques ;
  - x ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
  - x ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
  - x et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

- **Instruction de la demande de dérogation**

La demande de dérogation est adressée au Préfet de département par le maire de la commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Préfet sollicite, pour avis, d'une part la CDPENAF et d'autre part l'Etablissement porteur du SCOT.

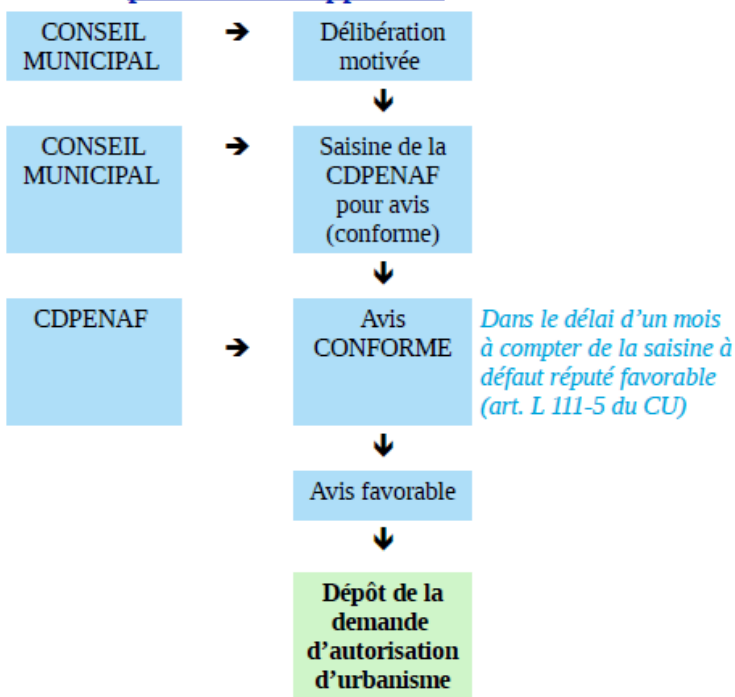
La saisine de la CDPENAF dans le cadre de l'application du principe de constructibilité pour les communes au RNU (art. L111-4) vaudra également saisine au titre de la dérogation prévue à l'article L142-5.

La portée de l'avis sera alors double : conforme pour l'application du L111-4 4° (délibération motivée) et simple pour la dérogation à la règle d'urbanisation limitée.

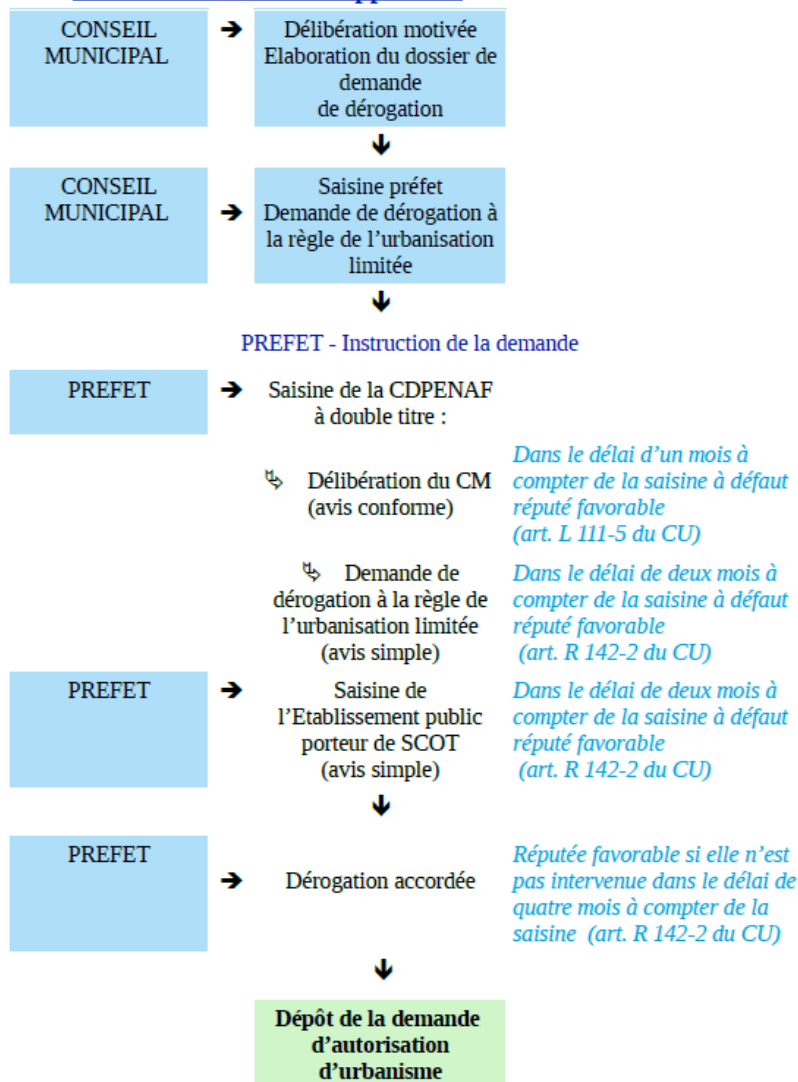
Le Préfet doit se prononcer dans les 4 mois suivants sa saisine. A défaut de réponse dans ce délai, il est réputé avoir donné son accord.

## 4 - Schémas de procédure

### Commune couverte par un SCOT applicable



### Commune hors SCOT applicable



## ANNEXE

Courrier type de demande de dérogation

### **Courrier au préfet**

**Monsieur le Préfet du Doubs**  
(pour instruction DDT)  
8 Bis, Rue Charles Nodier  
25035 BESANCON CEDEX

### **Lettre recommandée avec accusé de réception**

**Objet** : Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme

Monsieur le Préfet,

La commune de **XXX**, non couverte par un document d'urbanisme, est soumise à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme qui prévoit l'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées, sauf exceptions limitativement énumérées à l'article L. 111-4 qui conduisent à déroger à la règle de constructibilité limitée.

- **Ou si la commune est située en zone de montagne :**

La commune de **XXX**, non couverte par un document d'urbanisme, est soumise à l'article L122-5 du code de l'urbanisme qui dispose que l'urbanisation doit être réalisée en continuité, notamment avec les bourgs, villages et hameaux, sauf exceptions par nature autorisées en discontinuité par les articles L122-5 et L122-11 du code de l'urbanisme.

La commune souhaite autoriser le projet ci-après en vertu de l'article L 111-4 4° du code de l'urbanisme qui permet à la commune d'autoriser sur délibération motivée du conseil municipal, ponctuellement et sous conditions, des constructions et installations hors parties urbanisées de la commune, lorsque le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie :

- **Descriptif sommaire du projet**

La commune n'étant pas couverte par un SCoT applicable, le projet nécessite en outre une dérogation préfectorale, en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme.

Vous trouverez par conséquent, ci-joint, la délibération motivée du conseil municipal ainsi que le dossier technique de demande de dérogation vous permettant d'instruire cette demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire