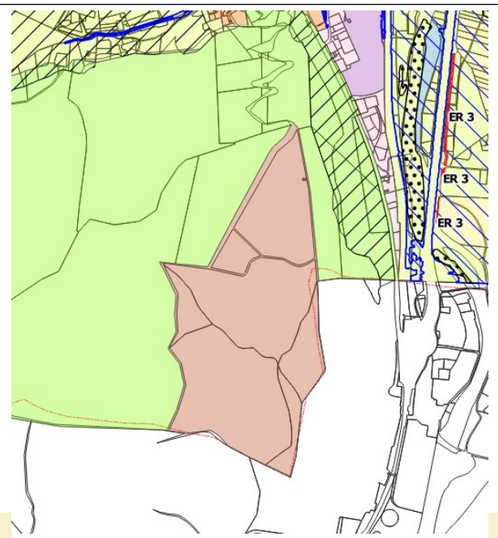
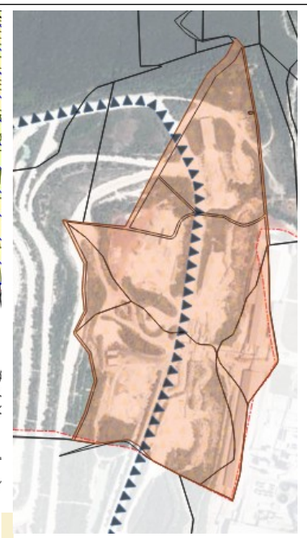
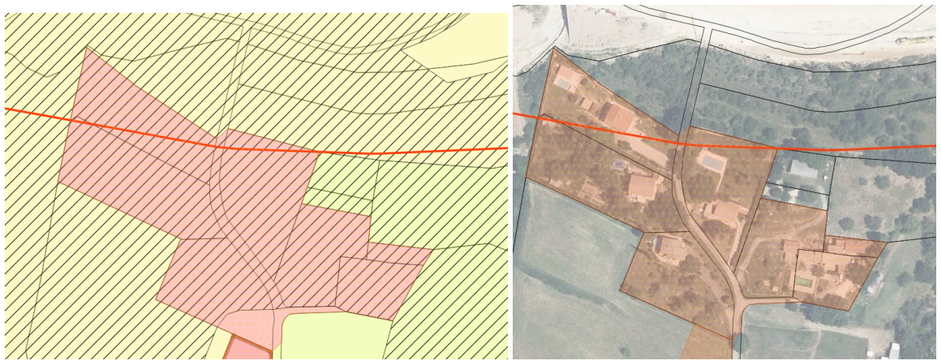
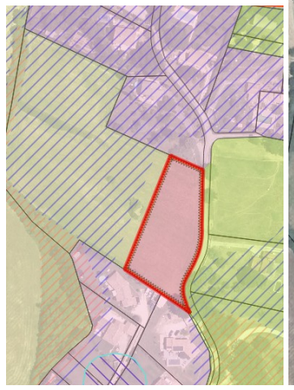
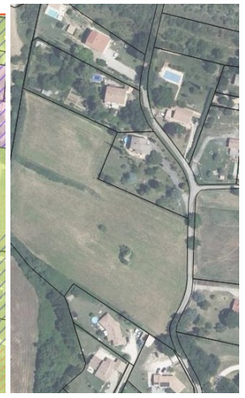
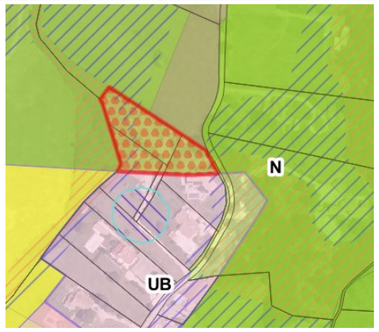
Annexe 1 - Liste des demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT – commune de Le Teil
Application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

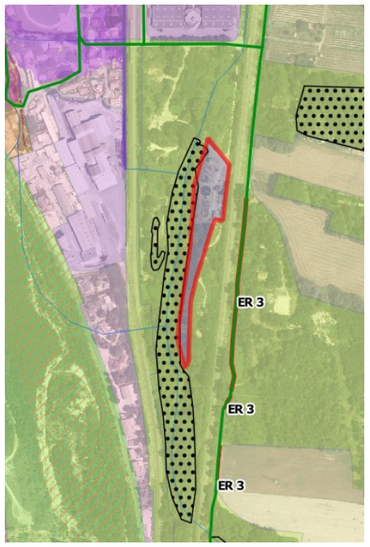
Article L.142-5 : Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, 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.



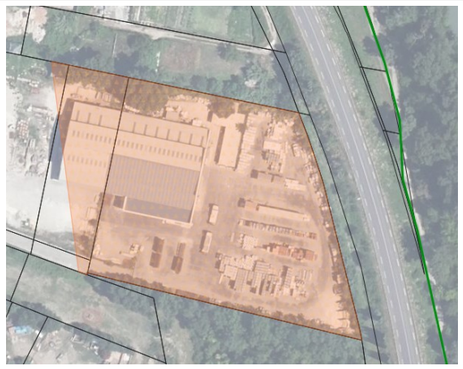
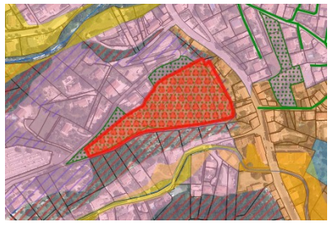
Localisation des parcelles (en orange) relevant de la demande de dérogation.

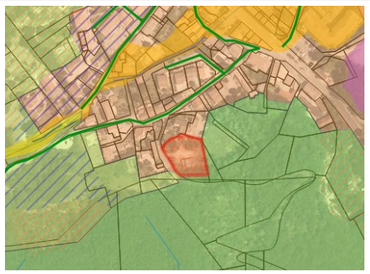
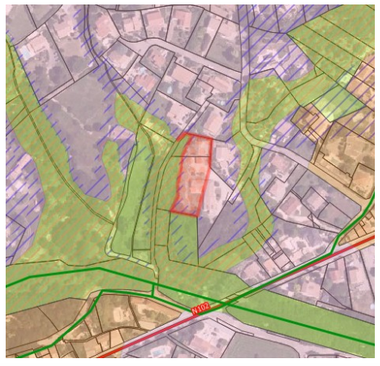
	Extrait du zonage / photo aérienne	surface	Vocation / classement	Enjeux relevés	Avis de la commission
1		42 784 m²	Uj Jardins	Un secteur situé le long du Rhône, en zone rouge du PPRi Auparavant classé N. Le règlement autorise les annexes de type abri de jardin, remise à bois, serre Emprise au sol maximum 15 m² Hauteur des annexes : maximum 3 mètres Le PPRI interdit les constructions et utilisations nouvelles à l'exception des annexes et extensions liées à une habitation existante, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur. Les serres ne sont ps admises.	Refus de dérogation Le secteur est classé en zone rouge du PPRI qui n'autorise pas la constructibilité associée au règlement de la zone → proposition de reclassement en zone Nj qui ne requiert pas de dérogation.
2	 	20 132 m²	UJ Jardins	Secteur correspondant à des jardins, classé en N dans le PLU actuel. Le secteur n'est pas bâti. Situé dans l'enveloppe du PPR, en zone rouge avec un risque fort d'inondation (Rhône) Le règlement autorise les annexes de type abri de jardin, remise à bois, serre emprise au sol maximum 15 m² hauteur des annexes : maximum 3 mètres. Le PPRI interdit les constructions et utilisations nouvelles à l'exception des annexes et extensions liées à une habitation existante, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur. Les serres ne sont ps admises.	Refus de dérogation Le secteur est classé en zone rouge du PPRI qui n'autorise pas la constructibilité associée au règlement de la zone → proposition de reclassement en zone Nj qui ne requiert pas de dérogation.
3	 	275 256 m²	Uc Zone d'exploitation de la carrière	Secteur correspondant à la surface d'excavation de la carrière. Le règlement autorise uniquement des constructions liées à l'activité de la carrière. Fait l'objet d'une demande de dérogation pour un STECAL sans prévoir de construction. Aucun risque recensé sur ce secteur.	Dérogation

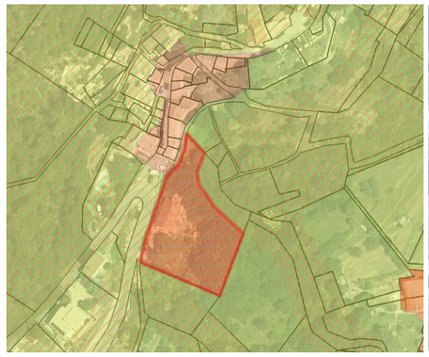
4		15 338 m²	UB	Secteur artificialisé comprenant des logements individuels. La partie haute du secteur est situé dans le périmètre de 75 mètres de la déviation. Soumis à prescription par le PPR mouvement de terrain Sans enjeu spécifique	Dérogation
5	  	3 191 m²	UB1 Habitat léger OAP	Secteur non bâti, Zone réglementée par une OAP ciblant le développement de 4 logements individuels (construction légère) densité affectée faible (11 logts / ha) Maintien d'un accès pour les engins agricoles Prélèvement d'une fraction de parcelle agricole fonctionnelle comblement d'une continuité écologique / fragmentation / TVB	Refus de dérogation Atteinte à un espace agricole *nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et conduit à une consommation excessive de l'espace*
6	 	2 950 m²	UB	Secteur déjà bâti, logements individuels. Partie Est du secteur, correspondant aux jardins des habitations, classée zone rouge du PPRI.	Dérogation

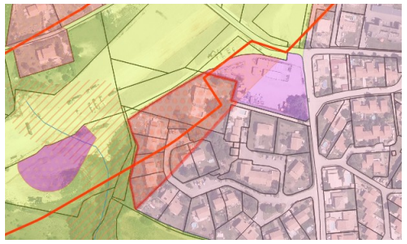
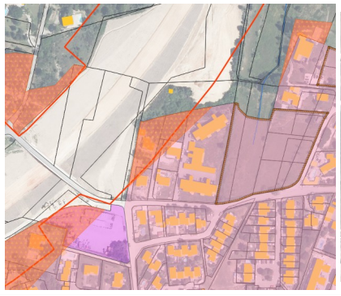
7	 	29 912 m²	UB	Secteur artificialisé / logements individuels Quasiment la totalité du secteur est soumis à prescriptions par le PPR mouvement de terrain. Une légère partie est situé dans la bande des 75 mètres de la déviation et en zone rouge du PPR	Dérogation
8	 	10 445 m²	UE	Le secteur se situe aux bords de la D86 et d'une zone humide (zonage avec points noirs), Une station d'épuration est déjà installée sur le haut de la parcelle. Le bas de la parcelle n'est pas artificialisé – la partie sud est elle nécessaire à l'exploitation de la STEP	Dérogation sur partie occupée par la STEP
9	 	7 950 m²	UB	Secteur déjà artificialisé, correspondant à l'emprise du rond-point Aucun enjeu particulier	Dérogation

10	   	Zone de 12 865 m² parcelle CH98 de 1370 m²	UB La parcelle faisant l'objet de la demande de dérogation est desservie par les réseaux et a vocation à accueillir 2 logements	Secteur en partie bâti / logements individuels Une partie du secteur est situé dans la bande des 75 mètres de la déviation. Ladite parcelle fait l'objet dans le rapport de présentation d'une étude « loi barnier pour déroger à cette règle d'inconstructibilité. L'étude souligne effectivement (p55 du rapport de présentation) que « *la parcelle concernée est soumise à des nuisances sonores mais qu'un renforcement de l'isolation acoustique des façades des futures constructions est souhaitable. La moyenne étant de 8 556 voitures jours.*» La parcelle ouverte à l'urbanisation surplombe la déviation et sera donc fortement exposée au bruit. Ce choix d'urbanisme emporte le défaut d'exposer les futurs résidents et l'étude n'apporte aucune garantie de prise en compte des nuisances, au sens de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle hors de l'enveloppe urbaine n'apparaît pas justifiée et génère une consommation d'espace. Enfin, ce zonage entre en contradiction avec le PADD qui précise comme objectif de « *fixer des limites franches à l'urbanisation qui tiennent compte du contournement de la RN102 pour éviter une urbanisation directe sur le contournement* »	Dérogation globale sur le secteur mais refus partiel de dérogation sur la parcelle CH98
11	 	3 798 m²	Uiac	Secteur artificialisé Situé aux bords de la D86, Aucun enjeu particulier	Dérogation

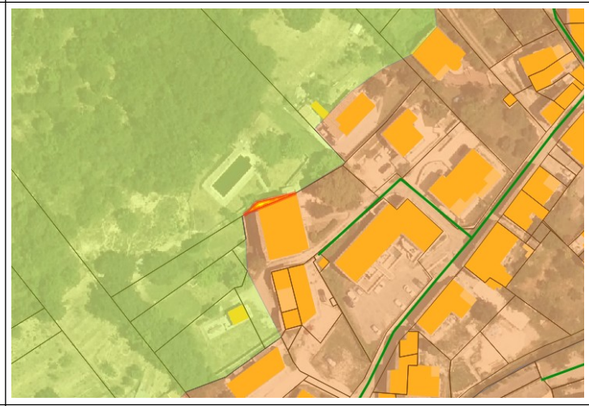
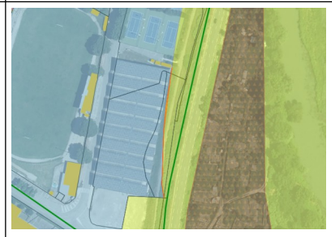
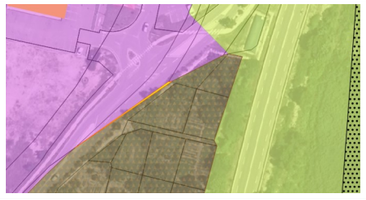
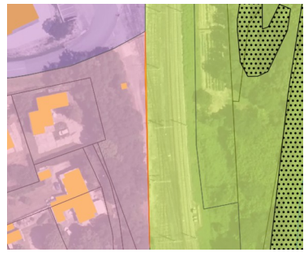
12	 	10 572 m²	Uiac	Secteur situé le long de la D86, déjà artificialisé et correspondant à l'implantation d'une entreprise. Le secteur se situe dans l'enveloppe du PPRi, identifié comme une zone urbanisée modérément exposée.	Dérogation
13	 	6 335 m²	Ui	Secteur déjà artificialisé Entreprises implantées sur le secteur Aucun enjeu particulier	Dérogation
14	 	220 m²	UB	Secteur situé en bordure de forêt, Ancien jardin remanié Secteur soumis à des prescriptions du PPR mouvement de terrain.	Dérogation
15	 	12 328 m²	UB	Secteur non bâti, aucune desserte par voirie et ne faisant pas l'objet d'une OAP. Secteur correspondant à l'arrière des habitations Topographie des lieux difficile d'accès. Couvert par une trame de réservoir de biodiversité.	Refus de dérogation → *Proposition de reclassement en zone N qui ne requiert pas de dérogation*

16	 	1 454 m²	UA	Secteur déjà artificialisé, correspondant à des garages de véhicules. Dans le PLU en vigueur ce secteur est classé Nc (naturel carrière), Il se situe en lisière de la forêt.	Dérogation
17	 	980 m²	UA	Secteur déjà artificialisé, correspondant à un logement individuel	Dérogation
18	 	179 m2	UB	Secteur non bâti, situé dans un secteur très arboré Sur la globalité du secteur (extension de 3 600 m²) on relève les enjeux suivants : - interface boisée générant un risque incendie de forêt -non optimisation d'une parcelle d'une surface importante (potentiel foncier de 3 600 m² sans OAP)	Refus de dérogation
19	 	1 610m²	UB	Secteur déjà artificialisé, logements individuels, Aucun enjeu particulier	Dérogation

20	 	2020 m²	UB	Secteur en partie bâti	Dérogation
21	 	397 m²	UB	Secteur déjà artificialisé, avec une construction La parcelle mitoyenne au nord est construite La parcelle concernée par la dérogation se situe dans l'enveloppe du PPRmvt, soumis à prescriptions.	Dérogation
22	 	1 715 m² dont 886 m² en forêt (perimètre bleu)	UA	Secteur bâti disposant d'un logement individuel, le reste du secteur est situé en forêt ne nécessitant pas un classement UA + risque incendie de forêt Secteur soumis à des prescriptions par le PPRi mouvement de terrain	Dérogation sur la seule partie urbanisée de la parcelle
23	  	Parcelle de 0,38 ha dont 1 365 m² nécessitent une dérogation	Uiac équipements et commerces de proximité	Secteur correspondant à l'ancienne base de vie pour la réalisation de la déviation. Secteur déjà artificialisé sans enjeu ENAF Secteur situé dans la bande des 75 mètres de la déviation Il fait l'objet d'une étude de dérogation au principe d'inconstructibilité (loi Barnier article L111-8 du code de l'urbanisme). L'affectation économique / équipement n'emporte pas d'inconvénient majeur à la dérogation. Il sera cependant demandé d'améliorer la prise en compte paysagère du futur aménagement.	Dérogation

24	 	498 m²	UB	Secteur déjà artificialisé, correspondant à un logement individuel	Dérogation
25	 	6 202 m²	UB	Secteur bâti avec des logements individuels et leurs jardins Le secteur se situe en bordure de la déviation, dans les 75 mètres / vigilance bruit	Dérogation
26	 	2 646 m²	UB	Le secteur se situe aux bords de la déviation, dans la bande des 75 mètres. Une parcelle n'est pas artificialisée, les parcelles ont été prises entièrement	Dérogation
27	 	963 m²	UB	Un secteur correspondant aux jardins d'une villa sur une parcelle distincte.	Dérogation
28	 	1 731 m²	UB	Secteur disposant d'une petite construction mais aucun chemin d'accès. Secteur boisé. Secteur en extension de l'enveloppe urbaine, non jusifiée par le projet	Refus de dérogation conduit à une consommation de l'espace non justifiée

29	  	1 211 m²	UB 4 logements	La partie (2000 m²) de la parcelle en zone UB fait l'objet de la dérogation, or une partie seulement de ce secteur UB relève effectivement de la dérogation.	Dérogation

	Secteurs de petites tailles correspondant à des ajustements / calages cadastraux de zonage.				
29	 	17m²	UA	Secteur bâti / sans enjeu spécifique	Dérogation
30	 	17 m²	UE	Sans enjeu spécifique	Dérogation
31		17m²	Uiac	Sans enjeu spécifique	Dérogation
32	 	20 m²	UB	Sans enjeu spécifique	Dérogation
33	 	22m²	UB	Secteur bâti, sans enjeu spécifique	Dérogation

34		26 m²	UA	Ajustement de zonage	Dérogation
35	 	29 m²	UB	Secteur bâti, sans enjeu spécifique	Dérogation
36	 	44m²	UB	Secteur déjà bâti, sans enjeu spécifique	Dérogation
37	 	72 m²	UB	Secteur correspondant à une partie de jardin d'une habitation, boisé.	Dérogation

38	 	47 m² et 77 m²	UB	Sans enjeu spécifique	Dérogation
39	 	106 m²	UAcv	Secteur bâti, sans enjeu spécifique	Dérogation
40	 	117 m²	UB	Secteur bâti, sans enjeu spécifique	Dérogation
41	 	134 m²	UB	Secteur correspondant à la route, sans enjeu spécifique	Dérogation
42	 	153m²	UA	La majorité de ce secteur ne fait pas partie de la commune de Le Teil	Dérogation