



Syndicat Mixte du Pays Barrois

en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale

**DEROGATION POUR L'OUVERTURE
DE ZONES A L'URBANISATION
EN L'ABSENCE DE SCoT APPLICABLE**

- Article L.122-2 du Code de l'Urbanisme -

**CAHIER DES CHARGES POUR LA CONSTITUTION
D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION**

Septembre 2013

PRÉAMBULE

La règle définie par l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme (dite "règle de l'urbanisation limitée") consiste à soumettre à dérogation les ouvertures à l'urbanisation dans les territoires les plus exposés à la pression foncière et au développement urbain (zones littorales et périphéries des agglomérations), tant qu'il n'existe pas de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Ainsi, la loi incite fortement à la généralisation des SCoT, à savoir des documents de planification organisant un développement urbain cohérent des territoires.

Dans les communes situées à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, l'autorité compétente en urbanisme (la commune ou l'EPCI) doit disposer d'une dérogation pour ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs dans le cadre d'une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du Plan d'Occupation des Sols (POS) (révision, modification¹).

Pour les communes situées à l'intérieur du périmètre du SCoT du Pays Barrois, la dérogation est délivrée par le Syndicat Mixte du Pays Barrois, structure en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du SCoT.

Les **demandes de dérogation** sont **obligatoires et nécessaires** tant que le SCoT n'est pas applicable.

Une **dérogation ne peut être refusée** que si les **inconvenients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs** au regard de l'intérêt que représente pour la commune (ou l'EPCI) la révision ou la modification du POS ou du PLU.

Article L.122-2 du Code de l'Urbanisme :

"Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.

(...) A compter du 1^{er} janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1^{er} janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes. (...)

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvenients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. (...)"

¹ Une élaboration de PLU n'est pas soumise à demande de dérogation.

1. CHAMP D'APPLICATION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION

a - Quelles sont les communes concernées sur le Pays Barrois ?

Depuis le 1^{er} janvier 2013 et jusqu'à l'entrée en application du SCoT (ou au plus tard jusqu'au 31 décembre 2016), **les communes du Pays Barrois concernées** par la demande de dérogation sont celles **situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie des agglomérations de Bar-le-Duc, Saint-Dizier ou Verdun**, représentées **en orange sur la carte suivante** (source : DDT Meuse).

A partir du 1^{er} janvier 2017, et en l'absence de SCOT applicable, ce sont toutes les communes qui seront concernées.

b - Quelles sont les procédures d'urbanisme concernées ?

La demande de dérogation concerne les **communes dotées d'un POS ou d'un PLU et qui font évoluer ce document** par une procédure de modification (cas de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU fermées à l'urbanisation), de mise en compatibilité, de révision générale ou de révision allégée.

Il n'y a pas de demande de dérogation dans le cadre de l'élaboration initiale d'un PLU ou d'une Carte Communale.

c - Qu'est-ce qu'une ouverture à l'urbanisation soumise à dérogation ?

L'ouverture à l'urbanisation consiste à étendre les limites des zones Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU) constructibles, c'est-à-dire celles dont le règlement permet la délivrance d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, ...).

Une **extension même mineure** de ces limites (ajustement du zonage, mise en cohérence du zonage avec l'occupation effective du sol) **entraîne une demande de dérogation**.

L'ouverture à l'urbanisation concerne :

- soit le passage en zone "U" ou "AU" constructible (1AU) de terrains antérieurement classés en **zones naturelles ou agricoles**, qui est toujours soumis à dérogation ;
- soit le passage en zone "U" ou "AU" constructible (1AU) de terrains antérieurement classés en **zones à urbaniser non constructibles** (2NA, 2AU), qui est soumis à dérogation si ces zones ont été délimitées après le 1^{er} juillet 2002.

Une zone "AU" (ou "NA") est réputée délimitée après le 1^{er} juillet 2002, si, jusqu'à cette date, le secteur concerné n'était pas classé en zone "NA" au POS ou "AU" au PLU (car classé en zone Agricole "A"/"NC" ou en zone Naturelle "N"/"ND"), ou si la commune n'était couverte par aucun document d'urbanisme applicable à cette date.

Par contre, **les zones 2AU définies dans un projet de PLU** sur d'anciennes zones agricoles (NC), naturelles (ND), d'urbanisation limitée (NB) ou d'urbanisation future (IINA) du POS **ne sont pas soumises à dérogation**. En effet, ces zones 2AU, dites "fermées", ne sont pas urbanisables en l'état puisque leur urbanisation est soumise par le règlement à une modification ou à une révision du PLU.

Par conséquent, **le classement d'une zone agricole ou naturelle en zone 2AU ne donne pas lieu à une demande de dérogation**.

C'est au moment où le PLU sera modifié ou révisé pour reclasser la zone 2AU en zone 1AU, que la commune (ou l'EPCI) devra demander une dérogation.

En bref, les ouvertures à l'urbanisation soumises à dérogation sont :

Zonage du secteur "ouvert à l'urbanisation"	
dans l'ancien document d'urbanisme (POS, PLU ²)	dans le nouveau document d'urbanisme (PLU)
zone 2NA (POS) ou 2AU (PLU) délimitée après le 01/07/2002	zone U ou AU constructible (1AU) ³
zone NB, NC ou ND (POS)	zone U ou AU constructible (1AU)
zone A ou N (PLU)	zone U ou AU constructible (1AU)

La **demande de dérogation prend la forme d'un dossier synthétique qui est soumis par la commune ou l'EPCI compétent**, pour examen et décision, **au Syndicat Mixte du Pays Barrois**.

² POS = Plan d'Occupation des Sols, PLU = Plan Local d'Urbanisme

³ Zone dont le règlement permet la délivrance de permis de construire, généralement nommée "1AU". Dès lors que le règlement autorise les constructions dans une zone AU, celle-ci est réputée ouverte à l'urbanisation, même si les équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le règlement, ne sont pas encore réalisés.

PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE:

Article L122-2 du code de l'urbanisme

Département de la Meuse

19/06/2013

SEDAN

SCoT Nord Meurthe-et-Moselle
(prescrit le 03/02/2010)

LONGWY



SCoT du Verdunois
(périmètre arrêté)

SCoT du Pays Barrois
(prescrit le 31/01/2013)

METZ

PONT-A-MOUSSON

BAR-LE-DUC

SAINT-DIZIER

TOUL

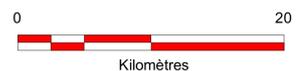
SCoT de Commercy
(périmètre arrêté)

- Périmètre de SCoT
- Rayon de 15 Km autour d'une Unité Urbaine
- Unité Urbaine de plus de 15 000 habitants

Application de l'article L122-2 du code de l'urbanisme:

- Communes concernées à partir du 01/01/2017
- Communes concernées à partir du 01/01/2013: dérogation préfectorale à demander
- Communes concernées à partir du 01/01/2013: dérogation auprès du syndicat porteur du SCoT jusqu'au 31/12/2016

A partir du 01/01/2017, toutes les demandes de dérogation sont à faire auprès du Préfet



2. DÉMARCHE & INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE DÉROGATION

Les demandes de dérogation seront à **adresser au Syndicat Mixte du Pays Barrois** jusqu'à l'entrée en vigueur du SCoT, après son approbation.

La demande de dérogation sera réalisée **sur la base du projet de PLU arrêté** (révision POS/PLU) **ou notifié** aux PPA (modification POS/PLU) avant enquête publique.

Le Code de l'Urbanisme ne précise pas à quelle étape de la procédure d'urbanisme (révision, modification, ...) la commune ou l'EPCI doit demander la dérogation. Le seul impératif est d'obtenir la dérogation avant l'approbation du POS/PLU.

Or, le Syndicat Mixte du Pays Barrois souhaitant disposer d'un délai suffisant pour permettre l'instruction de la demande sans retarder l'approbation du POS/PLU, il est demandé que le dossier de demande de dérogation **parvienne au Syndicat Mixte avant la mise à l'enquête publique** du document d'urbanisme.

Autant que possible, le dossier sera envoyé avec le projet de PLU soumis au Syndicat Mixte pour avis (révision POS/PLU⁴) ou pour notification (modification POS/PLU).

Une version papier et une version numérique du dossier seront adressées par courrier au Syndicat Mixte :

<p>Syndicat Mixte du Pays Barrois 46 Boulevard Raymond Poincaré - 55000 BAR-LE-DUC tél : 03.29.75.58.00 - fax : 03.29.75.58.10 - courriel : pays.barrois@paysbarrois.com</p>
--

Un modèle pour le courrier de saisine est annexé au présent document. Le Syndicat Mixte notifiera la réception du dossier à la commune (ou l'EPCI).

Dans le cas où le dossier transmis serait incomplet (contenu non conforme au présent cahier des charges), le Syndicat Mixte du Pays Barrois le notifiera à la commune (ou l'EPCI) concernée et se réserve la possibilité de suspendre la demande de dérogation jusqu'à l'obtention d'un dossier contenant les éléments demandés ci-après (*cf. "3. Contenu du dossier de demande de dérogation"*).

Puis les demandes seront soumises, pour examen et avis technique, au prestataire chargé par le Syndicat mixte de l'accompagnement et de l'intégration du SCoT dans les documents d'urbanisme.

L'avis technique sera ensuite soumis au Comité Syndical qui délibérera pour accorder ou non la dérogation, sur un ou plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation.

⁴ Phase obligatoire de consultation des Personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté.

La dérogation, si elle est accordée, figurera **dans le dossier soumis à enquête publique**.

En cas de refus de la dérogation sur tout ou partie des secteurs faisant l'objet de la demande, **le PLU ne peut être approuvé en l'état**.

La commune (ou l'EPCI) devra alors modifier son projet de PLU et supprimer ou faire évoluer, en tenant compte des réserves émises, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs ayant fait l'objet d'un refus.

Rappel : le refus n'est possible que sur la base des trois critères énoncés par le Code de l'Urbanisme (cf. page 1 du présent document), à savoir des inconvénients éventuels excessifs sur les communes voisines, l'environnement ou les activités agricoles.

Enfin, la commune (ou l'EPCI) devra s'assurer que **les modifications éventuelles intervenues à l'issue de l'enquête publique n'entraînent pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation**, qui devraient alors faire l'objet d'une demande complémentaire de dérogation.

3. CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE DE DÉROGATION

La commune (ou l'EPCI) fournira un **dossier synthétique** (une trentaine de pages maximum) contenant l'ensemble des informations listées ci-après.

Le contenu du dossier de demande de dérogation et le degré de précision des explications fournies devront être **proportionnels aux enjeux d'urbanisation considérés**.

Les demandes seront examinées au regard des critères énumérés par l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir les impacts sur les communes voisines, l'environnement et les activités agricoles.

Pour que le Syndicat Mixte soit en mesure de comprendre véritablement les objectifs et l'intérêt que représente pour la commune (ou l'EPCI) l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, ces critères seront resitués dans le cadre général du projet communal et les impacts du projet devront être décrits.

La dérogation sera jugée à partir d'un bilan entre les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée et l'intérêt que présente le projet d'urbanisation pour la commune (ou l'EPCI).

Ainsi, **la dérogation ne pourra être refusée** que si ce bilan révèle des **inconvénients excessifs au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles**.

Le dossier se composera de la manière suivante :

1 - Cadrage et contexte

- situation de la commune, notamment dans le contexte intercommunal
- procédure d'urbanisme choisie, document en vigueur, projet en cours (date de prescription et état d'avancement du projet)
- objet de la demande
- description sommaire de la commune :
 - nombre d'habitants et de logements
 - caractéristiques urbaines / organisation générale de l'urbanisation de la commune
 - axes structurants
 - activités économiques
 - éléments chiffrés sur la consommation d'espaces agricoles et naturels (synthèse du bilan des 10 dernières années)
 - synthèse de l'analyse des potentialités foncières au sein du tissu existant

2 - Présentation du projet communal

- **Présentation des grandes orientations du projet de PLU**
 - objectifs généraux poursuivis (synthèse PADD)
 - perspectives démographiques, besoins en logements et équipements qui en découlent
 - perspectives économiques et besoins en foncier induits

- moyens proposés pour optimiser les potentialités foncières au sein du tissu urbain existant et pour requalifier/muter ce tissu urbain (indiquer la capacité de densification du bâti des zones urbaines = capacité en logements des surfaces restant à urbaniser)
- organisation générale de la commune et consommation d'espace induite par le projet de PLU (avec cartographie du zonage sur vue aérienne)
- modalités de traduction et de préservation de la trame verte et bleue

=> joindre des représentations graphiques (cartes du PADD, orientations d'aménagement et de programmation, ...)

- **Traduction graphique des orientations du PADD**

- présentation et justification du zonage sur l'ensemble de la commune (avec plans en format A3 ou A4)
- tableau récapitulatif des superficies affectées aux différentes zones (U, AU, N et A) avant et après révision/modification du PLU

- **Copie des avis des personnes publiques associées ou consultées (à minima, compte-rendu de la réunion d'association des PPA)**

3 - Présentation des secteurs soumis à dérogation

- **Présentation générale des secteurs**

- plan de situation des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle du territoire communal (fond IGN)
- localisation et numérotation des zones ouvertes à l'urbanisation sur le plan de zonage du projet de PLU (représentation sur fond cadastral et sur photo aérienne)
- tableau récapitulatif des secteurs soumis à dérogation : localisation du secteur, zone du document d'urbanisme en vigueur, zone du projet de PLU, superficie
- proportion de la surface "ouverte à l'urbanisation" face au total des surfaces urbanisées de la commune

=> Pour information, on pourra aussi repérer les secteurs qui étaient classés en zone urbaine ou zone d'urbanisation future, et qui ont été reclassés en zone agricole ou naturelle au projet de PLU.

- **Analyse technique pour chaque secteur soumis à dérogation**

- localisation et délimitation du secteur sur un plan (extrait de photo aérienne), situation, superficie, description du site (occupation du sol, ...), destination future (habitat, ...)
- présentation des contraintes spécifiques éventuelles du site : servitudes, contraintes, prescriptions particulières (couloir de bruit, recul vis-à-vis d'une voie, site naturel remarquable, ...)
- zonage (extrait du plan) et règlement du secteur dans le POS (ou PLU) en vigueur (avec justification zonage à la date du 02/07/2003)
- zonage (extrait du plan) et règlement du secteur dans le projet de PLU
- description du projet attendu : urbanisation envisagée (desserte, forme urbaine, etc. => joindre l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante), capacité et densité urbaine projetée (nombre de logements, typologie de l'habitat, ...)

- justification du projet de classement au vu de l'intérêt général ou du projet communal (ou intercommunal)
- estimation des inconvénients éventuels au niveau de l'environnement, de l'agriculture et des communes limitrophes, et présentation (le cas échéant) des mesures de protection envisagées :
 - impacts éventuels sur l'environnement : paysage ; milieux sensibles et protégés ; continuités et corridors écologiques ; qualité des eaux/modalités de traitement des eaux ; prise en compte des risques et des nuisances
 - impacts éventuels sur les activités agricoles : exploitations touchées (directement ou à proximité) ; surface et usage agricole des terres consommées ; part de la SAU impactée ; si besoin, modalités prises pour anticiper les conflits d'usage entre habitat et activité agricole (périmètre de protection, ...) ; conclusion sur la pérennité des exploitations impactées
 - impacts éventuels sur les communes voisines en termes de cohérences des politiques urbaines, d'aménagement du territoire, de fonctionnement urbain, de déplacements, d'activité économique ou commerciale, de trame verte et bleue, ...
(Joindre le compte-rendu des réunions avec les Personnes Publiques Associées et les observations éventuelles des communes voisines)

Annexe : Modèle type de courrier de saisine du Syndicat Mixte du Pays Barrois concernant une dérogation pour ouverture à l'urbanisation

Monsieur le Président
Syndicat Mixte du Pays Barrois
46 Boulevard Raymond Poincaré
55000 BAR-LE-DUC

Objet : Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de (modification / révision générale / révision allégée) du (Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme) de la (commune / communauté de communes) de

Monsieur le Président,

Par délibération du (date), la (commune / communauté de communes) de a (notifié avant enquête publique / arrêté) la (modification / révision générale / révision allégée) n°... de son (Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme).

Cette procédure d'évolution du document d'urbanisme entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'une ou plusieurs zones naturelles, agricoles ou à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002.

La (commune / communauté de communes) de n'est pas couverte par un SCoT applicable et est située à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population.

Par conséquent, la (commune / communauté de communes) de sollicite auprès du Syndicat Mixte du Pays Barrois une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en application de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

Vous trouverez ci-joint le dossier qui vous permettra d'instruire cette demande.

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

Le Maire

NB : Ce document a été conçu à partir d'informations contenues dans les guides de la DDT de l'Yonne, du Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou, du Syndicat mixte du Pays d'Arles, du Syndicat mixte du SCoTSud54, du Syndicat mixte du Pays Vignoble Gaillacois et du Syndicat mixte du SCoT du Bassin Annecien.