

GUIDE POUR L'INSTRUCTION DES DEROGATIONS AU TITRE DU L.122-2 DU CODE DE L'URBANISME



La présente notice a pour objet d'informer les communes du territoire du SCoT, des modalités d'instruction pour les demandes de **dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones**.

En effet, l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat, dispose qu'en l'absence d'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 ».
« (...) Il peut être dérogé (à ces) dispositions (...), 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 inconvénients 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 ».

Ces deux alinéas signifient que les communes souhaitant ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles (A ou N, NC ou ND) ou des zones AU ou NA délimitées après le 1^{er} juillet 2002, dans le cadre de la modification ou de la révision (générale ou simplifiée) de leur PLU ou de leur POS, doivent obtenir préalablement l'accord du Syndicat mixte du SCoT. Ces dispositions seront applicables tout au long de la procédure d'élaboration du SCOT, c'est à dire jusqu'à son approbation.

CRITERES RETENUS POUR L'INSTRUCTION DES DEMANDES

Les demandes adressées au Syndicat mixte seront examinées au regard des critères énumérés par l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme,.

Pour que le Syndicat mixte soit en mesure de comprendre véritablement les objectifs et l'intérêt que représente pour la commune l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, ces critères seront resitués dans le cadre général du projet communal.

ETAPES DE L'INSTRUCTION

Les demandes des communes seront soumises pour examen et avis à la commission SCoT&Urbanisme du Syndicat mixte. L'avis de la commission sera ensuite soumis au Comité Syndical qui délibérera pour accorder ou non la dérogation.

MODALITES D'INSTRUCTION ET PIECES A FOURNIR

La commune constituera un dossier synthétique en complétant les documents, tableaux et cartes qui suivent. Ceux-ci peuvent être accompagnés de tous documents complémentaires jugés utiles à la compréhension du dossier (cartes, photos, orientations d'aménagement...). Ces éléments seront présentés par les représentants de la commune lors de la commission.

Nota Bene : Le contenu du dossier pourra être adapté en fonction de l'ampleur de l'ouverture à l'urbanisation envisagée

PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL		
	Support	Texte explicatif synthétique
Perspectives économiques et démographiques. Besoins en logements pour les 5 ans à venir		
Organisation générale de l'urbanisation de la commune : zones urbaines, d'urbanisation future, agricoles, forestières et naturelles	1 - Cartographie des zonages de l'ensemble de la commune sur petit format en couleur et situation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation	
Explication des formes urbaines et leur traduction en zonages	2 - Tableau des zones, des règles de formes urbaines, d'équipements en assainissement, leurs surfaces totales et leur disponibilité	
Explication des zonages et des règlements, tenant compte de la nécessité : <ul style="list-style-type: none"> - de maîtriser l'étalement urbain, de préserver l'activité agricole, les espaces forestiers et naturels - de diversifier l'offre de logements - d'urbaniser en priorité les secteurs desservis par les réseaux - d'urbaniser en priorité les secteurs desservis par les transports collectifs quand ils existent - de relier les quartiers d'habitat au centre des villes ou de villages, aux commerces, équipements et services - de qualifier les entrées de ville 		

LES NOUVELLES ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION		
	Support	Texte explicatif synthétique
<p>Comment ces nouvelles zones s'inscrivent –elles dans le projet communal ?</p> <p>Quel est le type d'urbanisation envisagé ?</p> <p>Le cas échéant, quels sont les projets de nouveaux équipements et de nouvelles liaisons ?</p>	<p>3 - Tableau des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation avec zonage ancien, zonage nouveau, et surface (en annexe)</p>	
Les critères de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme		
<p>L'impact sur l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le patrimoine architectural et urbain - sur les paysages résultant du relief, de la forêt et de l'agriculture - sur les milieux sensibles et protégés - sur la qualité de l'eau et notamment modalités d'épuration des eaux usées 		
Prise en compte des risques et des nuisances		
Prise en compte des impacts sur les déplacements		
<p>L'impact sur l'activité agricole, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les exploitations touchées quand les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation le sont sur des terrains actuellement à vocation agricole - comment sont pris en compte les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité agricole, afin d'assurer sa pérennité ? périmètres de protection? 		
<p>L'impact sur les communes voisines,</p> <ul style="list-style-type: none"> - notamment les nouveaux zonages envisagés aux limites du territoire communal sont-ils cohérents avec ceux de la commune voisine ? - impact sur les déplacements 	<p>Compte-rendus des réunions des Personnes Publiques Associées et observations éventuelles des communes voisines</p>	

PRINCIPES GENERAUX D'UN CODE COULEUR POUR LA CARTOGRAPHIE :










-  : zones urbaines centrales et denses
-  : zones d'habitat en extension des centres des villes, villages et hameaux, moins denses
-  : zones d'urbanisation future à vocation habitat, ouvertes
-  : zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, fermées
-  : zones d'activités existantes
-  : zones d'urbanisation future à vocation d'activités
-  : zones à vocation d'équipements santé, scolaire, culture, loisirs...
-  : zones agricoles
-  : zones naturelles

TABLEAU 2

ZONES DU PLU	Vocation	Desserte en assainissement Collectif ou individuel	Implantation/voies	Implantations/limites séparatives	Emprise au sol	hauteur	COS	Surface totale	Surface restant à urbaniser	Capacité en logements des surfaces restant à urbaniser
U										
U										
AU										
AU										
A										
N										
autres										
								Total surface de la commune		



TABLEAU 3

NOUVELLES ZONES À OUVRIR A L'URBANISATION	Ancien zonage	Nouveau zonage	Surface	Destination	% de surface ouverte / total des surfaces urbanisées de la commune	Gain de logements et de population en équivalent habitants
1						
2						
3						