



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

*Vote le 3/03/2016
Le CE - Jean-Duraz*

ARRIVEE

15 AVR. 2015

Lille, le 14 AVR. 2015

Objet : SCOT et PLU : Information sur les règles de la constructibilité limitée
Réf. : OC/BG/DSVS/03-2015

Madame le Maire,

Le Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale de Lille Métropole, réuni le 6 février 2015, a décidé à l'unanimité d'engager une nouvelle procédure d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) dans son périmètre élargi.

Durant la durée d'élaboration du SCOT et jusqu'à son approbation, la règle dite de « constructibilité limitée » devra s'appliquer sur le territoire concerné par le SCOT.

Concrètement, ce régime, modifié par la loi ALUR, limite les ouvertures à l'urbanisation tant qu'il n'existe pas de SCOT applicable. Ainsi, toutes les modifications ou révisions au sein des Plans locaux d'urbanisme (PLU) et Plans d'occupation des sols (POS) qui visent à autoriser l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation devront faire l'objet d'une demande de dérogation auprès du Syndicat mixte du SCOT. Sur la base des critères établis par la loi (articles L.122-2 et L.122-2-1 du code de l'urbanisme), le Syndicat mixte du SCOT statuera sur ces demandes, après avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA). Il est à noter que cette commission deviendra prochainement la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en application de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.

*Notre
Cas pour
Terrain
Concernés
en
Révision
Allégée*

Afin de préciser les modalités liées à cette règle de constructibilité limitée, une note d'information vous est transmise en copie de ce courrier. Pour toutes demandes techniques, n'hésitez pas à vous rapprocher auprès de l'équipe en charge de l'élaboration du SCOT au sein de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole :

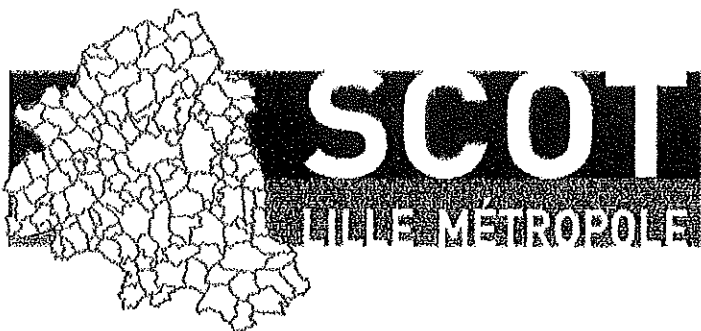
Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
Centre Europe Azur - 323 avenue du Président Hoover - 59000 LILLE - Tél. 03.20.63.33.50 / scot-lille@adu-lille-metropole.org

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Damien Castelain
Président du Syndicat mixte
du SCOT de Lille Métropole

Pièce jointe :

Note d'information : Dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation et Dérogation préalable à l'autorisation d'exploitation commerciale ou cinématographique (février 2015)



PROCEDURES JURIDIQUES

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE METROPOLE

Note d'information – avril 2015

Dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation

Dérogation préalable à l'autorisation d'exploitation commerciale ou cinématographique

- 1- Cadre juridique de la règle de l'urbanisation limitée
- 2- Champ d'application
 - 2.1. les ouvertures à l'urbanisation
 - 2.2. les autorisations d'exploitation commerciale
- 3- Demandes de dérogation et procédures d'instruction

Annexe : Propositions de modèles types de courriers

1. Cadre juridique de la règle de l'urbanisation limitée

Parfois appelé règle de « l'urbanisation limitée », l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit de limiter les ouvertures à l'urbanisation tant qu'il n'existe pas de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, c'est-à-dire de document de planification organisant un développement urbain cohérent.

En l'absence d'un tel document de planification, des possibilités de dérogation ont toutefois été fixées (art. L.122-2-1 du code de l'urbanisme). La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renouvelé dite ALUR du 24 mars 2014, a modifié le code de l'urbanisme et renforcé la règle de l'urbanisation limitée en élargissant son champ d'application et en resserrant les critères d'application des dérogations.

Il ne peut ainsi être dérogé à l'article L.122-2 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.

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

I.- Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

- 1- Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;
- 2- Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;
- 3- Les secteurs non constructibles des cartes communales.

II.- Dans les communes qui ne sont couvertes ni par un schéma de cohérence territoriale applicable, ni par un document d'urbanisme, les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° du I de l'article L. 111-1-2.

III.- Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, il ne peut être délivré ni d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ni d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-595 du 2 juillet 2003 urbanisme et territoire.

IV. Jusqu'au 31 décembre 2016, les I à III du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à plus de quinze kilomètres de

la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population.

Art L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme

Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 avec l'accord du représentant de l'État dans le département, donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles¹ 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. 122-4 du présent code.

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.

Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue au premier alinéa du présent article est accordée par l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du présent code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La demande de dérogation au III de l'article L. 122-2 du présent code est présentée par le demandeur de l'autorisation.

¹ La loi d'avenir pour l'agriculture a fait évoluer la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDEEA) en Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDPENAF).

2. Champ d'application

Le Préfet a arrêté le 23 janvier 2015 le nouveau périmètre du SCOT de Lille Métropole.

Le Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole est donc désormais en charge d'accorder les dérogations d'ouverture à l'urbanisation et le demeurera jusqu'à la date prévisible d'approbation du SCOT, c'est-à-dire à l'horizon fin 2016. Le Préfet redeviendra compétent à compter du 31 décembre 2016 (le Syndicat Mixte ne retrouvant alors qu'un rôle consultatif) si le SCOT n'est pas approuvé à cette date.

Le territoire

La demande de dérogation concerne les communes situées à moins de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants. Cette situation concerne l'ensemble du territoire du SCOT de Lille Métropole.

Les situations concernées

2.1. Les ouvertures à l'urbanisation

Procédures concernées

La demande de dérogation concerne toutes les communes du périmètre du SCOT dotées d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une carte communale et qui font évoluer ce document par une procédure de modification, de révision ou de mise en compatibilité. Elle concerne également toutes les communes dotées d'un Plan d'occupation des sols et qui font évoluer ce document dans le cadre d'une procédure de modification, de mise en compatibilité ou d'une mise en révision afin d'être mis en forme de Plan Local d'Urbanisme.

Notion d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation s'entend comme toute évolution du document d'urbanisme tendant à admettre des possibilités de construction dans des secteurs où la construction n'était pas admise jusqu'alors. Une extension, même mineure, de ces zones (ajustement du zonage, mise en cohérence du zonage avec l'occupation effective du sol) entraîne une demande de dérogation.

Concrètement, il est nécessaire d'effectuer une demande de dérogation pour les modifications de statut portant sur :

- les zones naturelles (N) ou agricoles (A), qui sont toujours soumises à dérogation, quelle que soit la date à laquelle intervient cette ouverture à l'urbanisation,
- les zones à urbaniser (AU), qui sont soumises à dérogation dès lors qu'elles ont été délimitées après le 1er juillet 2002.

Une zone « AU » est réputée délimitée après le 1er juillet 2002 :

Cas n°1 : si, jusqu'au 1er juillet 2002, le secteur concerné n'était pas classé en zone « NA » au POS ou « AU » au PLU. Ce secteur se trouvait donc en zone agricole [« A » ou « NC »] ou naturelle [« N » ou « ND »]

Cas n°2 : si la commune n'était couverte par aucun document d'urbanisme applicable au 1^{er} juillet 2002.

L'ouverture à l'urbanisation ne concerne pas les évolutions de zonage du PLU qui ont pour objet d'accroître la constructibilité de secteurs ou de changer leur destination principale, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une extension des limites des zones urbaines ou à urbaniser constructibles.

2.2. Les autorisations d'exploitation commerciale

La demande de dérogation concerne les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'aménagement cinématographique (art. L752-1 du Code du Commerce et art. L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée).

Ces projets sont soumis à la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux et à la Commission départementale d'aménagement cinématographique pour les projets cinématographiques. Ces commissions décident d'accorder ou non l'autorisation, en fonction de critères fixés par l'article L.752-6 du Code du Commerce ou par l'article L.212-9 du Code du Cinéma.

Sont concernés tous les projets envisagés à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2003.

3. Demandes de dérogation et procédures d'instruction

À l'initiative du porteur de projet, la demande de dérogation est accordée sur décision du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole après avis de CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Par délibération du 19 juin 2014, le Comité Syndical a délégué au bureau syndical du SCOT de Lille Métropole la compétence pour accorder les dérogations requises en application de l'article L.122-2-1 du Code de l'urbanisme.

À noter : La demande de dérogation au titre de l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme est indépendante de l'avis sur le projet de PLU qui pourra, ou devra, selon les cas, être demandé au Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole en application de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Composition des dossiers

À l'occasion d'une ouverture à l'urbanisation

Afin de solliciter une dérogation pour ouverture à l'urbanisation en application de l'article L122-2-1 du Code de l'Urbanisme, un courrier de saisine doit être adressé au Président au siège administratif du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole :

Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole
Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
Centre Europe Azur
323 avenue du Président Hoover
59000 LILLE

Un modèle de courrier figure en annexe de ce document.

D'une manière générale, le dossier présenté doit contenir l'ensemble des documents permettant au Syndicat mixte de se prononcer sur les principes énoncés à l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Plus concrètement, il s'agit :

1. d'appréhender l'urbanisation envisagée (superficie, densité, typologie de bâtiments)
2. de mesurer de manière concrète l'intérêt que représente cette ouverture à l'urbanisation pour la commune (satisfaction d'un besoin en logement, maintien d'une dynamique économique, besoin d'équipement public...)
3. d'apprécier l'impact de l'urbanisation au regard des critères établis à l'article L.122-2-1.

Les informations à fournir dans le dossier sont listées ci-dessous à titre indicatif :

Présentation générale

- présentation de l'objet et du contexte de la demande ;
- procédure d'urbanisme choisie, date de prescription et état d'avancement du projet ;
- objectifs généraux poursuivis par la commune (accueil d'activités économiques, développement résidentiel...), inscription dans le contexte intercommunal et justification du projet par rapport à l'intérêt général ;
- schéma d'aménagement d'ensemble de la zone ou orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant.

Éléments de contexte / Repères spatiaux et temporels

- situation réglementaire de la zone ou du secteur concerné à la date du 1^{er} juillet 2002
- plan de zonage actuel (POS ou PLU) de la zone ou du secteur ouvert à l'urbanisation et plan de zonage futur (prévu par le projet de PLU), ainsi que la vocation de la zone et les articles 1 et 2 du règlement (actuel et futur) relatifs à chaque zone ou secteur et la superficie ouverte à l'urbanisation pour chaque zone ou secteur ;
- plan permettant de repérer chaque zone ou secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation à l'échelle de la zone urbanisée.

Éléments d'évaluation

- tableau récapitulatif des superficies affectées aux différentes zones (U, AU, N et A) avant et après évolution du POS/PLU ;
- évaluation des disponibilités foncières communales sur les zones déjà ouvertes à l'urbanisation
- estimation des inconvénients éventuels au niveau des critères établis à l'article L.122-2-1 ;
- copie des avis des personnes publiques associées ou consultées (si disponibles) ;
- description du site et de ses abords et présentation des contraintes spécifiques éventuelles (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, périmètre de captage d'eau potable, zone de risque, Natura 2000...);
- description de l'intérêt que représente le projet pour la commune et estimation des conséquences du projet (nombre d'habitants supplémentaires, flux générés par le projet, etc.).

À l'occasion d'une autorisation commerciale ou cinématographique

Afin de solliciter une dérogation pour une autorisation commerciale ou cinématographique en application de l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme, un courrier de saisine doit être adressé au Président au siège administratif du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole :

Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole
Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
Centre Europe Azur
323 avenue du Président Hoover
59000 LILLE

Un modèle de courrier figure en annexe de ce document.

Les informations à fournir dans le dossier sont listées ci-dessous à titre indicatif

De manière générale, il convient de fournir l'ensemble des éléments permettant au Syndicat mixte de Lille Métropole d'identifier le ou les secteurs concernés, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent et celles qui s'y appliquaient au 2 juillet 2003 et de se prononcer sur les avantages et inconvénients au regard des critères prévus par l'article L.122-2-1.

Il s'agit des mêmes informations que celles précitées à l'occasion d'une ouverture à l'urbanisation.

Avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Aucune dérogation ne peut être accordée par le Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole si la CDPENAF n'a pas rendu son avis sur la demande de dérogation.

Pour cela, le porteur de projet doit présenter son dossier de demande de dérogation auprès de cette commission selon les dispositions suivantes :

- envoi du dossier 3 semaines avant que la commission ne se réunisse,
- à l'adresse mail ddtm-cdpenaf-secretariat@nord.gouv.fr.

En 2015, le calendrier des commissions a été établi selon les dates fixes suivantes :

- le 5 février 2015
- le 19 mars 2015
- 23 avril 2015
- le 28 mai 2015
- le 18 juin 2015
- le 9 juillet 2015
- 24 septembre 2015
- le 15 octobre 2015
- le 19 novembre 2015
- le 10 décembre 2015

Délais pour les procédures de dérogation

Délai à respecter pour déposer la demande de dérogation

- S'agissant des ouvertures à l'urbanisation

Les textes législatifs ne précisent pas à quelle étape de la révision ou de la modification du POS/PLU, la commune ou l'EPCI doit demander la dérogation. Le seul impératif est que la dérogation doit intervenir avant l'approbation du PLU.

Le Syndicat mixte du SCOT du Lille Métropole recommande cependant que cette demande de dérogation soit formulée et que l'accord soit délivré avant l'ouverture de l'enquête publique, lorsque celle-ci est requise de manière à s'assurer de la parfaite information du public. En tout état de cause, le demandeur 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.

- S'agissant des demandes d'autorisation de projets d'exploitation commerciale et d'établissements de spectacles cinématographiques

Le porteur du projet ne peut solliciter l'autorisation que s'il bénéficie de la dérogation. Il convient donc de déposer la demande et d'obtenir la dérogation avant le dépôt du dossier de demande d'autorisation (CE 29 janvier 2014, SA Veigy Distribution, req. n° 353223).

Délai de traitement des dossiers

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit aucun délai dans lequel l'établissement public du SCOT devrait se prononcer. Il n'existe pas de situation d'accord tacite : un accord exprès du Syndicat mixte du SCOT est requis.

Il est conseillé au demandeur de se rapprocher du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole pour connaître la date à laquelle sa demande pourra être examinée. Par ailleurs, le Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole se réserve la possibilité de demander à la commune de compléter son dossier ou d'effectuer une nouvelle saisine dans le cas où certains éléments du dossier mériteraient d'être consolidés.

La décision accordant ou refusant la dérogation est transmise au demandeur dans les meilleurs délais suivant le retour de ce document visé par la Préfecture.

Conséquences d'un éventuel refus de dérogation

Impact sur la procédure

En cas de refus de la dérogation sur la base des critères énoncés à l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme, le projet d'évolution du document d'urbanisme ne peut être approuvé en l'état. La commune ou l'EPCI doit donc modifier son projet en tenant compte des réserves émises.

C'est la raison pour laquelle il est recommandé de ne soumettre le projet à enquête publique qu'à compter de la date à laquelle le Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole se sera prononcé sur la demande de dérogation.

Dans l'hypothèse où l'enquête publique a été ouverte sans attendre la décision du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole et que ce dernier refuse en tout ou partie la dérogation, la collectivité concernée doit modifier son projet et évaluer l'impact de cette modification sur l'économie générale du projet. Si l'économie générale du projet est remise en cause, une suspension de l'enquête peut être envisagée afin d'intégrer les modifications et de les soumettre à nouveau au public, sauf si celle-ci est clôturée. Dans ce dernier cas, une nouvelle enquête publique doit être organisée.

Recours possible

Le refus de dérogation peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative (CE 26 novembre 2011, Syndicat mixte SCOT Rovaltain Drôme Ardèche, req. n° 350108).

Autorisation commerciale et cinématographique

En cas de refus de la dérogation, le projet commercial ou cinématographique ne pourra être présenté en CDAC pour l'obtention d'une autorisation commerciale ou cinématographique.

Annexes

Proposition de modèle type de courrier

Merci de préciser les informations entre crochets

Saisine du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole concernant une dérogation pour ouverture à l'urbanisation

Monsieur le Président
Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole
Centre Europe Azur
323 avenue du Président Hoover
59000 LILLE

Objet :

Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de (modification / modification simplifiée / révision générale / révision allégée / mise en compatibilité) du (Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme) de la Commune de _____

Monsieur le Président,

Par délibération du (date), la commune de _____ a prescrit la modification [ou modification simplifiée / révision, révision allégée / mise en compatibilité] n°__ de son plan local d'urbanisme [ou plan d'occupation des sols].

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

La commune 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 de _____ sollicite auprès du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en application des articles L.122-2 et L.122-2-1 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.

Proposition de modèle type de courrier

Merci de préciser les informations entre crochets

**Saisine du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole
concernant une dérogation préalable à l'autorisation d'exploitation
commerciale ou cinématographique**

Monsieur le Président
Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole
Centre Europe Azur
323 avenue du Président Hoover
59000 LILLE

Objet :

Demande de dérogation préalable à la délivrance d'une autorisation d'exploitation (commerciale /cinématographique)

Monsieur le Président,

La société _____ prévoit de solliciter une autorisation d'exploitation commerciale [ou cinématographique] auprès de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) [ou Commission départementale d'aménagement cinématographique] pour un projet de création [ou extension, réouverture] d'un magasin [ou ensemble commercial, établissement de spectacles cinématographiques], sur la commune de _____.

La commune 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.

Le projet s'implante dans une zone [ou un secteur] rendu constructible après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 [préciser le zonage : AU / NA du plan d'occupation des sols ou Plan Local d'Urbanisme].

Par conséquent, la société _____ sollicite auprès du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole une dérogation préalable à la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale [ou cinématographique] en application des articles L.122-2 et L.122-2-1 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.