

---

## Le dossier de demande de dérogation dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation

---

### Courrier type de demande de dérogation

Monsieur le Président du syndicat mixte du SCOT de xxx

Objet : Demande de dérogation aux dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme  
(règle de constructibilité limitée en l'absence de SCOT applicable)

Monsieur le Président,

Par délibération du xxx la commune de xxx a engagé une procédure de *élaboration / modification / révision générale/ révision allégée n° x*, de son document d'urbanisme.

Cette procédure entraîne l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes : xxx

La commune de xxx n'est pas couverte par un SCOT applicable et se situe dans le périmètre des 15 kilomètres de l'unité urbaine de xxx de plus de 15 000 habitants au sens de l'INSEE.

Le périmètre du SCOT de xxx ayant été publié par arrêté préfectoral du xxx, la commune de xxx sollicite auprès du « Syndicat mixte du SCOT de xxx » une dérogation pour 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 technique de demande de dérogation vous permettant d'instruire cette demande.

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

**Demande similaire à adresser à Monsieur le Préfet si la commune n'est pas incluse dans un périmètre de SCOT arrêté, et dans tous les cas à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017**

## Contenu du dossier de demande de dérogation

Le code de l'urbanisme ne liste pas les pièces à fournir à l'appui d'une demande de dérogation.

Le dossier doit néanmoins permettre à la CDPENAF qui donne un avis sur le projet et à l'autorité compétente qui accorde la dérogation, d'une part, d'identifier les secteurs concernés et les règles qui s'y appliquent, et d'autre part, de se prononcer au regard des conditions posées par l'article L 122-2-1 du code de l'urbanisme :

**« 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 ».**

### Le dossier doit donc permettre

- d'appréhender l'urbanisation envisagée (situation géographique, superficie, densité, typologie de bâtiments, ...)
- d'apprécier l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- d'identifier les différents secteurs de la commune (habitat, commerces, services, emploi) ainsi que les secteurs importants situés dans les communes voisines ;
- d'identifier les principaux flux de déplacements (transports en commun, secteurs sur la commune ou à proximité générant des flux, ...)
- de mettre en évidence les différentes continuités écologiques ainsi que les réservoirs de biodiversité présents sur la commune, notamment par le biais de la trame verte et bleue, et d'apprécier l'impact du projet sur celles-ci.

**A titre indicatif, le dossier peut comprendre les informations et documents ci-dessous** (liste non exhaustive) :

#### ➤ **La présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation :**

- La description du projet et l'intérêt général qu'il présente pour la commune, son inscription dans le projet communal au regard des objectifs généraux poursuivis par la commune,
- un plan ou une vue aérienne permettant de localiser le secteur concerné par la demande, et sa situation, notamment par rapport à l'urbanisation existante : secteurs d'habitat, de commerces et de services, qu'ils soient situés sur la commune ou à proximité,
- la réglementation applicable au projet :  
Le document d'urbanisme applicable au projet, zonage, récapitulatif des superficies, avant et après projet.  
L'habitat à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) ...  
Les déplacements à travers le Plan de Déplacement Urbain (PDU),  
La préservation des espaces agricoles et naturels ...

#### ➤ **Les objectifs généraux poursuivis par la commune dans le cadre de son document d'urbanisme**

- Le document d'urbanisme en vigueur : date d'approbation, date de la décision prescrivant la procédure de modification ou révision, état d'avancement de la procédure
- les orientations du projet d'aménagement durable (PADD) et son illustration graphique :
  - habitat : perspectives démographiques et besoins en logements qui en découlent,
  - développement économique et commercial, et besoins en foncier nécessaire,
  - transports et déplacements
  - préservation des espaces naturels et agricoles et forestiers
  - préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
  - objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (surfaces, densités,,)

#### ➤ **Pour chaque secteur soumis à dérogation, une analyse permettant d'apprécier le projet**

- **au regard des orientations fixées par la commune dans son document d'urbanisme**

- **au regard des conditions d'acceptation posées par l'article L 122-1 du code de l'urbanisme**

L'impact du projet sur :

- les espaces naturels, agricoles, forestiers,
- l'environnement , notamment les réservoirs de biodiversité,
- la consommation de l'espace,
- les flux de déplacement,
- la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'analyse pourra notamment porter sur :

- l'impact sur l'environnement : patrimoine architectural et urbain, paysages résultant du relief, de la forêt et de l'agriculture, sur les milieux sensibles et protégés, sur les continuités écologiques, sur la qualité des eaux et notamment les modalités d'épuration des eaux usées,
- l'utilisation économe de l'espace,
- l'impact sur l'activité agricole : exploitations impactées, conflits d'usage entre habitat et activités agricoles,
- l'impact sur les communes voisines, en terme de cohérence des politiques urbaines, de déplacement, de l'activité économique ou commerciale,
- la prise en compte des risques et des nuisances,
- la forme urbaine attendue,
- ...

➤ **Précisions complémentaires :**

Pour chaque secteur soumis à dérogation, une représentation graphique claire sera produite avec indication des surfaces concernées disponibles. Des photos des sites concernés en vues rapprochées et éloignées ou tout autre document permettant d'apprécier les thèmes abordés et notamment l'impact paysager seront jointes :

nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (secteurs soumis à dérogation)	destination	surfaces	programme de logements (exprimés en nombre de logement à l'hectare)
<i>secteur 1 ....</i>			
<i>secteur 2 ....</i>			
<i>secteur 3 ....</i>			

Un tableau faisant apparaître les surfaces restant à urbaniser en zone urbaine et les capacités en logements correspondantes, les capacités en zone naturelle ou agricole en termes de changements de destination, ainsi que les capacités et densités des différents secteurs soumis à dérogation sera joint au dossier :

zones du PLU	surface disponible	capacités en logement des surfaces restant à urbaniser
U		
AU		
AU stricte		
A		*
N		*
total		

\* nombre de logements possible par changement de destination et/ou extension du bâti existant

## Références législatives

(en vigueur au 1/03/2015)

### Article 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° 2003-590](#) du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

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.

V.-Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à [l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales](#), le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article [L. 141-1](#) du présent code, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à [l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales](#) et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par [l'article 13 de la loi n° 2002-92](#) du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 129 IV : Pour l'application de l'article L. 122-2, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date.

### Article 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'Etat dans le département, donné 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](#) 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.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 129 IV : Pour l'application de l'article L. 122-2-1, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date.

### Article L752-1 du code du commerce

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'Etat dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 129 VII : Par dérogation aux dispositions du 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés à ce 7° pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

### **Article L212-7 du code du cinéma et de l'image**

Sont soumis à autorisation les projets ayant pour objet :

1° La création d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places et résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 300 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet à l'exception des extensions représentant moins de 30 % des places existantes et s'effectuant plus de cinq ans après la mise en exploitation ou la dernière extension ;

3° L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 1 500 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

3° bis L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant déjà huit salles au moins ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet ;

4° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places et dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux années consécutives.

NOTA :

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, article 57 IV, le présent article entre en vigueur à compter de la date d'entrée en vigueur du décret pris pour son application modifiant la partie réglementaire du code du cinéma et de l'image

animée, et au plus tard le 1er janvier 2015.

Conformément à l'article 57 III, les demandes d'autorisation déposées en application de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumises aux dispositions applicables à la date de leur dépôt.

Les membres de la Commission nationale d'aménagement commercial, dans sa composition spéciale pour statuer sur les projets d'aménagement cinématographique à la date d'entrée en vigueur du présent article, deviennent membres de la Commission nationale d'aménagement cinématographique pour la durée de leur mandat restant à courir.

#### **Article L212-8 du code du cinéma et de l'image**

Pour l'appréciation des seuils mentionnés à [l'article L. 212-7](#), sont regardées comme faisant partie d'un même établissement de spectacles cinématographiques, qu'elles soient ou non situées dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les salles de spectacles cinématographiques qui sont réunies sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçues dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès à celles-ci ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune des éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunies par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article [L. 233-16](#) du code de commerce ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.