

Avis de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde sur le PLU arrêté de la Commune de COUCY-LES-EPPES

Vu l'article L 131-4 et l'article L 153-16 du code de l'urbanisme,

Vu l'article R153-4 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde en date du 11 avril 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Champagne Picarde, devenu exécutoire le 24 juin 2019,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de COUCY-LES-EPPES en date du 06 juin 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

Vu le dossier transmis à la Communauté de Communes de la Champagne Picarde par la commune de COUCY-LES-EPPES ayant sollicité son avis sur son PLU arrêté, et dont la Communauté de Communes a accusé réception le **8 Aout 2019**,

Considérant que la lecture de l'ensemble des pièces du PLU a permis au Président d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec les orientations et objectifs du SCoT Champagne Picarde,

Considérant qu'aux termes de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles des documents de portée normative supérieure et que la loi du 24 mars 2014 a amélioré la lisibilité de la hiérarchie et a renforcé le rôle intégrateur du SCoT avec lequel le PLU doit être compatible réaffirmant ainsi une hiérarchie des normes qui implique qu'un document de niveau inférieur au SCoT soit compatible avec celui-ci,

Considérant que si la notion de compatibilité autorise une certaine souplesse dans les principes d'aménagement des territoires couverts par un SCoT, il n'en reste pas moins que le PLU, depuis la loi Grenelle II, doit s'intégrer aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils sont prescrits par le DOO du SCoT en vigueur au risque de fragiliser les autorisations individuelles qui seraient délivrées sur la base d'un document local d'urbanisme incompatible avec le SCoT en vigueur,

Le Président de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde émet l'avis suivant :

La compatibilité du projet de PLU est en grande partie assurée au regard des objectifs du SCoT. La commune de Coucy-les-Eppes a retenue au PADD une hypothèse démographique modéré de +0.2%/an, générant le besoin de création de 34 logements d'ici 2033, dont 22 logements en dents creuses et renouvellement urbain. La surface consommée en extension à vocation d'habitat est peu étendue au vue des objectifs maximum autorisés par le DOO du SCoT.

Concernant l'urbanisation à vocation économique, celle-ci se base sur les besoins et les projets en cours des entreprises déjà existantes et s'effectuent sur des terrains disponibles et déjà viabilisés.

L'ensemble du projet du PLU prend en compte la trame verte et Bleue et affiche une prise en compte de la biodiversité et des corridors écologiques potentiels sur son territoire. La volonté de limiter l'extension urbaine contribue à la bonne préservation des paysages, des terrains agricoles et naturels.

Le Président émet les observations suivantes :

1. ARMATURE URBAINE

Considérant que la commune de COUCY-LES-EPPES a été classé dans l'armature du SCoT en tant que « pôle d'appui »,

Considérant que les pôles d'appui complètent et renforcent l'armature urbaine du territoire et notamment en matière d'habitat,

- Afin de conforter la commune dans son rôle de pôle d'appui, il conviendrait de mieux intégrer le développement d'une offre diversifiée des formes d'habitat (petits collectifs, individuel groupé, maison de ville, ...) dans les futures opérations d'aménagement, de même que pour les opérations de plus de 10 logements.

Le règlement pourrait être plus intégrateur de formes d'habitat plus dense, et notamment en permettant des adaptations de hauteur maximale des constructions, des implantations à l'alignement de la voie, ... (s'il n'y a pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère locale) dans le cas d'habitat collectif, semi-collectif, ...

2. GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES

Considérant le statut de « pôles d'appui » de la commune de COUCY-LES-EPPES et la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'au moins 21 logements à l'hectare fixée par le DOO du SCoT,

Considérant que les zones à urbaniser projetées dans le PLU, avec une densité moyenne brute de la zone 1AUb fixée à 16 logements/ha et une densité moyenne brute de la zone 1AUa fixée à 12 logements/ha,

Considérant que les besoins fonciers pour les logements en extension alloués aux pôles d'appui sont de 22 ha, à planifier dans un phasage en 2 temps ; 11ha à l'horizon 10 ans et 11ha à l'horizon 20 ans,

Considérant que l'enveloppe urbanisable en extension autorisée, ne s'applique qu'aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les espaces classés en zone urbaine sont considérés comme « acquis », leur caractère urbanisé (ou urbanisable du fait de la capacité de la voirie et des réseaux en présence) et déjà reconnu.

Considérant que le projet de PLU a délimité un total de 1.27ha de surfaces brutes en zones à urbaniser pour les besoins en logements de la commune en extension,

- Compte tenu du statut de pôle d'appui de la commune, une densité brute moyenne de 21 logements/ha est à rechercher dans les zones à urbaniser. Il convient de rendre compatible les zones à urbaniser avec les dispositions définies par le SCoT. Il est préconisé d'augmenter la densification dans ces zones. Si les densités brutes inscrites dans le DOO du SCoT ne peuvent être atteintes pour des raisons de contraintes particulières, celles-ci peuvent être adaptées après justification.

- Etant donné la faible consommation de l'espace de la surface de l'enveloppe urbaine en extension pour le logement prévue par le projet de PLU (Zone 1AU = 1.27ha) et au vu de l'enveloppe urbanisable allouée aux pôles d'appui par le SCOT (22ha), le phasage de la production de logements en extension en 2 temps, ne semble pas nécessaire.

Le Président de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde émet un avis favorable au projet sous conditions de prendre en compte les remarques formulées dans le présent avis.

Alain LORAIN

Président



Communauté de communes
CHAMPAGNE PICARDE