

DOCUMENT D'URBANISME
Avis de la CDPENAF du 9 juillet 2019
sur le plan local d'urbanisme intercommunal arrêté
de la Communauté de communes des Trois Provinces

I - Avis général au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme

1- Prise en compte de l'avis de la CDPENAF avant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Conformément aux dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article 4 de son règlement intérieur, la CDPENAF s'est auto-saisie du PLUi de la communauté de communes des Trois Provinces avant le débat sur les orientations générales du PADD lors de la commission du 5 décembre 2017.

La commission avait pris acte des objectifs du PADD allant dans le sens d'une modération de la consommation d'espace et d'une réduction de l'étalement urbain :

- répartition démographique de 70 % à Sancoins et 30 % dans les autres communes,
- 30 % de construction en renouvellement,
- densité de logements de 15/ha à Sancoins et de 9/ha dans les autres communes,
- satisfaction du besoin en logement à hauteur de 25 % de mobilisation de logements vacants à Sancoins et 40 % dans les autres communes,
- besoins en foncier répartis à 70 % en renouvellement et 30 % en extension.

La projection démographique retenue par la collectivité à l'horizon 2030 est une croissance de +0,24 % par an tandis que l'évolution annuelle 1968-1999 est de -0,42 % par an, évolution identique observée sur la période 1999-2013. Aussi, la CDPENAF avait recommandé de mieux prendre en compte les tendances passées et actuelles et les éléments de prospective disponibles (INSEE notamment) et de réfléchir à un scénario plus modéré. Au stade de l'arrêt de projet, la communauté de communes n'a pas modifié son scénario démographique.

La commission avait par ailleurs remarqué que les objectifs pour la mobilisation de la vacance étaient ambitieux, qu'ils seraient difficiles à tenir, mais y encourageait la collectivité.

2- Consommation d'espace et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Au vu de sa projection démographique, de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, de la rétention foncière et de l'obsolescence d'une partie du parc, la communauté de communes des Trois Provinces estime son besoin total en foncier à 37,29 ha dont 25,68 en densification et 11,61 en extension.

Si les analyses sur les périodes passées permettent d'estimer une consommation d'espace située entre 3,5 et 5,5 ha par an, le PLUi projette une consommation de moins d'un hectare par an. On peut ainsi considérer que la collectivité fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Le PLUi crée 3 STECAL pour l'habitat, 1 STECAL pour l'implantation d'une unité de méthanisation et 3 STECAL pour les carrières existantes

La CDPENAF indique que la création de STECAL pour les périmètres d'exploitation des carrières n'est pas pertinente.

4 – Le règlement des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants dans les zones A et N

La commission n'émet aucune observation à ce sujet.

Elle note néanmoins que le règlement prévoit en zone N d'autoriser sous conditions la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" sans toutefois préciser les conditions.

Au vu de ces éléments, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme sous réserve de réglementer précisément l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.

Avis sur les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur les STECAL sous réserve de supprimer les STECAL « carrières » et de les remplacer par un sous-secteur indicé de la zone N.

Avis au titre des constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N – article L151-12 du code de l'urbanisme

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

II - Avis sur la dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT : article L142-5 du code de l'urbanisme

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée présenté par la collectivité dans son ensemble.

Le président de la CDPENAF,



Thierry TOUZET