

Direction départementale
des Territoires

Service Urbanisme et Territoires
Pôle Planification Aménagement et Cohérence Territoriale

Affaire suivie par : Geoffrey Planchon
Tél : 03 23 27 66 22

Courriel : ddt-ut-pact@aisne.gouv.fr

Laon, le

25 NOV. 2019

Le Préfet,

à

Monsieur le Maire de Coucy-lès-Eppes
5 place de Miremont
02840 COUCY-LES-EPPES

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du PLU de Coucy-lès-Eppes

P.J. : - Courrier de la SNCF du 16 septembre 2019
- Courrier de la SANEF du 10 octobre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 3 septembre 2019 dans mes services, vous m'avez transmis pour avis le projet de PLU de la commune de Coucy-lès-Eppes, arrêté par délibération du conseil municipal du 6 juin 2019.

Vous trouverez en annexe les remarques suscitées par votre projet.

Il apparaît que le projet de PLU ne respecte pas les objectifs de densité, d'optimisation du potentiel urbain existant et de besoins fonciers économiques prévus par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde, approuvé par délibération de son conseil communautaire le 11 avril 2019.

Je vous rappelle que le projet arrêté ne peut être modifié avant sa mise à enquête publique (articles L.153-19, L.153-21 du code de l'urbanisme).

Compte-tenu des remarques formulées par mes services, notamment au titre des réserves et non respect des lois et réglementations, il conviendra de réaliser les études nécessaires avant de procéder à un nouvel arrêt de projet de PLU.

En conclusion, j'émetts un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté par la commune.

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

A votre disposition pour en parler.

Bien à vous,

Pour le Préfet par délégation
Le Secrétaire Général

Pierre LARREY

Copyright © 2010 by Pearson Education, Inc. All rights reserved.

© 2010 Pearson Education, Inc.

ANNEXE
RAPPORT DE SYNTHÈSE

Analyse du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Coucy-lès-Eppes

I. Réserves présentant un caractère législatif et réglementaire :

Respect des dispositions du code de l'urbanisme

Le document d'urbanisme fait référence, pour quelques articles, au code de l'urbanisme avant sa recodification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Le document devra prendre en compte les références législatives et réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur.

Respect des dispositions du SCoT

Le SCoT de la Champagne Picarde a été approuvé par délibération de son conseil communautaire le 11 avril 2019 et est exécutoire depuis le 24 juin 2019. Le PLU de la commune de Coucy-lès-Eppes approuvé devra être compatible avec le SCoT, conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme. La commune est identifiée dans le SCoT comme un pôle d'appui et s'inscrit dans les espaces économiques diffus :

- en matière de consommation d'espace

Le PLU consommera 11,18 hectares en zone UE (zone d'activité existante). Or, la prescription 31 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit pour la commune de Coucy-lès-Eppes, des besoins fonciers économiques de 6,90 hectares (4,80 hectares en surface occupée et 2,10 hectares en surface disponible déjà viabilisée).

La surface disponible déjà viabilisée de 2,22 hectares prévue dans le PLU est compatible avec le SCoT. Cependant, le projet de PLU dépasse de 4,28 hectares ses besoins fonciers économiques prescrits dans le SCoT. Par conséquent, il sera nécessaire de réduire la superficie de la zone UE conformément aux dispositions du SCoT.

- en matière de densité

Les deux zones à urbaniser du projet de PLU prévoient des densités brutes de 12 et 16 logements par hectare. Or, la prescription 52 du DOO du SCoT prévoit, dans les pôles d'appui, une densité brute moyenne minimale de 21 logements par hectare à respecter dans les zones d'extension de l'urbanisation.

Le projet de PLU ne respectant pas les densités prescrites dans le SCoT, il sera nécessaire de retravailler les densités brutes dans chacune des zones à urbaniser.

- en matière d'objectifs de logements

Le PLU prévoit la réalisation de 34 logements d'ici 2033 comprenant la réhabilitation de 2 logements vacants, la construction de 20 logements en dents creuses et 12 logements en extension urbaine.

Selon l'INSEE, en 2016, le nombre de résidences principales est de 251 et la taille des ménages de 2,5. Le document projette une taille des ménages de 2,4 d'ici 2033.

Pour loger une population de 651 habitants à l'horizon 2033, avec une taille des ménages de 2,4, le parc compterait 271 résidences principales dont 12 logements pour accueillir une population nouvelle et 8 pour palier le desserrement des ménages, soit 20 constructions de plus qu'en 2016.

La commune envisage 34 constructions nouvelles. Cet objectif apparaît surévalué.

Dans l'optimisation des enveloppes urbaines existantes (prescription 46 du DOO), l'utilisation des logements vacants est la priorité première à prendre en compte dans le développement urbain communal devant l'utilisation de « dents creuses » (priorité n°2) et l'utilisation de zones d'extension urbaines (priorité n°3).

L'INSEE indique qu'en 2016, la commune de Coucy-lès-Eppes comptait 30 logements vacants, soit 10,60 % du parc, contre 7,6 % en 2011.

Le document du PLU n'indique aucune mesure de résorption de cette vacance. Or la remobilisation du parc existant participe au développement de l'enveloppe urbaine, contribue à limiter la consommation d'espace et soutient l'attractivité des centres urbains. Une attention particulière est à apporter à ce parc vacant qui augmente significativement.

Le projet de PLU, n'optimisant pas les enveloppes urbaines existantes, devra inventorier et prévoir la réhabilitation d'au moins 25 % de logements vacants afin de répondre aux prescriptions 46 et 16 du SCoT.

II. Recommandations sur le contenu du PLU

Objectifs en matière de consommation d'espace

L'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace rappelle les conséquences de l'étalement urbain pour les populations et pour l'environnement. La consommation d'espace engendre partout une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires. Ce phénomène s'accompagne également d'une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation. L'éloignement des centres-villes renchérit le coût de la mobilité pour les ménages et réduit l'accessibilité aux services publics. En parallèle, l'étalement urbain peut s'accompagner d'une paupérisation des centres-villes, de davantage de logements vacants, voire d'une dégradation du patrimoine bâti et, en conséquence, de l'attractivité des territoires.

Le PLU de Coucy-lès-Eppes devra traduire un projet de territoire raisonné, sobre et vertueux en matière de consommation d'espace, dans l'esprit de l'objectif zéro artificialisation nette.

Remarques générales

Des erreurs perturbent la lisibilité des documents du PLU. Des incohérences dans les chiffres concernent les éléments de diagnostic évoqués dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Plusieurs légendes sont difficilement lisibles voire incomplètes.

Le rapport de présentation

Il serait utile d'indiquer les superficies des dents creuses identifiées sur la commune.

Le document comporte plusieurs informations incomplètes ou erronées qu'il conviendrait de modifier et notamment :

- la RD 181 est classée en 3^{ème} catégorie des infrastructures de transports terrestres et l'autoroute A26 est classée dans la première catégorie des infrastructures de transports terrestres ;
- certaines parcelles agricoles situées au nord de la commune sont concernées pour partie par des zones humides ou des zones boisées et font donc l'objet d'une protection écologique ;
- les espaces boisés classés (EBC) représentent 2,62 hectares, soit 0,4 % du territoire communal et non « 31,42 hectares, soit 4,8 % du territoire communal », tel qu'il est mentionné à la page 307 ;
- la commune de Coucy-lès-Eppes appartient à l'aire géographique de l'IGP « Volailles de la Champagne », or cette particularité n'est pas évoquée dans le rapport de présentation ;

- une zone Az est évoquée (page 299), alors qu'elle ne figure sur aucun autre document du PLU ;
- le rapport de présentation mentionne à quelques reprises la commune d'Eppes, de Pontoise les Noyon et met en évidence sur une carte (page 67) une partie de la communauté d'agglomération du Pays de Laon.

Le PADD

Il serait utile d'harmoniser le sommaire du PADD.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Champagne Picarde, mentionné à la page 6, n'est plus en cours de réalisation : il a été approuvé le 11 avril 2019 par délibération de son conseil communautaire.

À la page 28, la délimitation de la ZNIEFF de type 1 " Montagne des Biarts et cuesta du Haut Bouin " est erronée sur la carte de synthèse des enjeux environnementaux.

La zone d'urbanisation prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au niveau du site « Chemin de la rue de Samoussy », ne figure pas sur le plan de la page 13 du PADD.

Les OAP

L'OAP du chemin de la rue de Samoussy gagnerait à être complétée sur les points suivants :

- la surface totale brute ;
- la densité brute ;
- le nombre de logements prévus.

Le règlement écrit

- le PLU prévoit des EBC, or il est écrit à la page 6 que ce point est sans objet.
- à la page 118, il est stipulé que les dispositions relatives aux EBC ne s'appliquent pas aux accès. Or, le classement en EBC interdisant tout défrichement, il convient d'éviter de classer des accès en EBC.
- en bas de la page 120 ; l'article N1 (sous-partie 1.1) évoque les occupations et utilisations du sol **admises** alors que l'article correspond aux occupations et utilisations du sol interdites.
- à la page 122, il conviendrait de préciser si les aménagements en cave et les sous-sols sont interdits en zones Nh, Ne et Neh.
- dans l'article N4, il serait utile de mentionner le patrimoine bâti à protéger, localisé au sud-ouest du territoire communal en zone Nh.

Les services de la SANEF (Société des autoroutes du nord et de l'est de la France) et de la direction immobilière territoriale Nord de la SNCF font mention de règles spécifiques en faveur de leurs ouvrages (confer courriers en pièce jointe).

Le règlement graphique (plans de zonage)

- l'ensemble des zones N ou Ne impactées par des zones humides seront à classer en zones Nh ou Neh.
- la zone destinée à la station d'épuration, classée en zone Ns sur le plan de zonage, figure en zone Us dans la légende.
- l'ensemble des liaisons douces à protéger inscrit sur le plan à l'échelle 1/5000ème, n'est pas repris sur le plan à l'échelle 1/2000ème.
- les EBC ne figurent pas dans la légende sur le plan à l'échelle 1/5000ème.

Le plan des servitudes d'utilité publique et les annexes

Le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) doit reprendre l'ensemble des SUP sur le territoire communal. Le plan fourni est incomplet. De plus, il est divisé en deux planches, ce qui rend sa lecture difficile.

Les documents suivants ne figurent pas dans le dossier au format papier :

- la liste des essences naturelles ;
- les fiches synthétiques des sites naturels ;

- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- les plans détaillés du réseau d'eau potable.

Il serait opportun de localiser les installations industrielles sur le plan des informations jugées utiles.

Dans un souci de lisibilité, il conviendrait de retirer la mention à l'annexe « Recodification pure » et de revoir la numérotation du dossier du PLU.