



SCOTER Schéma de **C**ohérence **T**erritoriale d'**É**pernay et sa **R**égion

Avis sur la dérogation à l'urbanisation limitée



SCoTER / Personne Publique Associée

Avis sur la dérogation à l'urbanisation limitée

Sommaire

I. Contexte.....	1
II. Avis du SCoT d'Epernay et sa région	2
a) Démographie.....	2
b) Vieillessement de la population	2
c) Rétention foncière.....	2
d) Espaces agricoles.....	3
e) Territoires et mobilités.....	3
III. Synthèse de l'avis du SCoTER.....	4

Préambule

Les communes comprises dans le périmètre du SCOTER, qui engagent une procédure d'élaboration, de révision ou de dérogation de leur PLU, sont tenues de notifier au Syndicat mixte la délibération du conseil municipal qui prescrit la procédure conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme. C'est à lui que revient le pouvoir de décision partagé avec l'autorité environnementale pour délivrer un avis favorable ou non.

Le SCOT D'ÉPERNAY ET SA REGION a donc été saisi pour avis par la commune de CHAINTRIX-BIERGES. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 12 février 2019.

Conformément à l'article R.142-2 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 2 mois à compter de sa saisine. À défaut, l'avis est réputé favorable.

Avis du SCOT d'Epernay et sa région

I. Contexte

La commune de CHAINTRIX-BIERGES appartenant à la communauté d'agglomération D'ÉPERNAY, COTEAUX ET PLAINE DE CHAMPAGNE demande avis sur la dérogation prévue à la règle de « l'urbanisation limitée » issue de l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme. Cette dérogation fait donc l'objet d'une délibération de la part du SYNDICAT MIXTE DU SCOT D'ÉPERNAY ET SA REGION, dans un délai de 2 mois à partir de la réception du courrier, après avis de la CDPENAF.

Les possibilités de dérogation, fixée dans cet article sont durcies depuis la loi ALUR (mars 2014) ; « 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 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.

Un avis favorable sur le projet ne vaut pas dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation et inversement, un avis défavorable sur le projet ne vaut pas refus d'accorder la dérogation.

La dérogation concerne un projet de lotissement sur la parcelle ZI n° 11 disposant d'une superficie de 3 182 m² située au Sud de l'enveloppe urbaine. Cette parcelle serait destinée à accueillir des logements dont les surfaces sont réparties de la manière suivante :

- Lot A : superficie de 1 182 m²,
- Lot B : superficie de 1 000 m²,
- Lot C : superficie de 1 000 m².

II. Avis du SCOT d'Epernay et sa région

a) Démographie

La commune de Chaintrix-Bierges a connu une phase de croissance démographique sur la période 2010-2017 pour atteindre un nombre d'habitants égal à 323. La tendance y est actuellement stagnante.

Le SCOTER, dans sa stratégie globale, se veut garant de l'attractivité de l'ensemble de son territoire. En ce sens, le scénario volontariste exprimé dans le cadre de l'évolution démographique autorise une certaine anticipation. Or, l'augmentation de la population de la commune est ici tendancielle.

Selon le SCOT, l'augmentation de la population permet donc d'envisager de nouvelles constructions.

b) Vieillesse de la population

À mettre en lien avec la démographie, la population de CHAINTRIX-BIERGES est actuellement vieillissante. En effet, sur les 323 habitants recensés, 88 ont plus de 60 ans.

La volonté de dynamiser la commune en garantissant son attractivité vis-à-vis des populations jeunes et actives est cohérente avec la stratégie et les orientations du schéma. D'autant plus que les demandes d'implantations de nouvelles habitations sont reçues régulièrement en mairie et traduisent une réelle attractivité de la commune.

c) Rétention foncière

Le village est soumis à une rétention foncière relativement importante concernant les dents creuses, qui se doivent d'être une priorité dans la recherche d'espaces. Cependant, la démarche de recherche au sein de l'enveloppe urbaine ayant été réalisée en premier lieu, l'extension n'est pas en contradiction avec le SCOT dans la mesure où celle-ci répond à un besoin qui n'a pu être comblé au sein de l'enveloppe urbaine.

Concernant la densité des logements, le SCOTER impose aux nouvelles urbanisations dédiées aux espaces résidentiels et mixtes de poursuivre un

objectif d'optimisation de l'espace utilisé. À ce titre, CHAINTRIX-BIERGES se doit de développer une densité brute égale à 14 logements par hectare de terrain.

Celle-ci n'est pas atteinte, le nombre de logements, pour un respect de la densité devrait être de 4.

Le SCOTER émet donc une remarque quant à l'optimisation d'espace du projet constitué de 3 logements mais souligne par ailleurs la démarche volontariste dont la commune a fait preuve et n'ayant pu aboutir à ce résultat.

d) Espaces agricoles

Le projet est intégré de longue date dans la réflexion communale et ainsi, la parcelle, qui ne dispose pas de fonctionnalité productive agricole, avait fait l'objet d'un zonage l'intégrant dans l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi, celle-ci est d'ores et déjà desservie par les réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité. Cette réflexion a également abouti à la création d'un chemin d'exploitation hors terrain permettant la préservation de la circulation agricole en périphérie.

Le SCOTER souligne le respect et la préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles qui s'accordent avec ses orientations.

e) Territoires et mobilités

La commune est implantée de part et d'autre de la RD 933 reliant EPERNAY et CHALONS-EN-CHAMPAGNE ce qui lui apporte une valeur ajoutée importante. Elle dispose également d'une école regroupant 6 communes.

Sont ici abordées, les notions d'égalité des territoires et de mobilité. Les orientations du SCOTER encouragent le désenclavement des territoires et favorisent les mobilités et les continuités dans l'irrigation en matière d'équipements et services publics. Ainsi, dans la structuration de l'armature urbaine, CHAINTRIX-BIERGES est désignée comme « commune active » et participe à son échelle à l'irrigation des communes les plus enclavées. C'est pourquoi l'activité économique, les équipements et services doivent être maintenus et nécessitent pour cela, un renouvellement de la population.

En cela, le SCOT émet un avis favorable à la dérogation.

III. Synthèse de l'avis du SCoTER

- ✓ Le projet répond à un besoin de renouvellement de population et d'attractivité cohérent avec le *SCoT* pour une commune dont l'évolution démographique est tendancielle ;
- ✓ La recherche de dents creuses a fait l'objet d'une priorisation sans résultat, l'extension reste limitée et ne supprime pas de fonctionnalité ou d'utilité agricole ;
- ✓ Le *SCoT* émet une remarque quant à réalisation de l'objectif de densification en logements des nouveaux espaces urbanisés mais souligne le volontarisme de la commune ;
- ✓ La commune est un lieu stratégique pour l'irrigation des services et équipements publics et le désenclavement des territoires ruraux. Le projet intègre donc la stratégie globale du *SCoTER* ;
- ✓ Le *SCoT* émet donc un avis favorable pour la dérogation à l'urbanisation limitée.