

# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## Plan local d'urbanisme (PLU) de Courteilles

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L 153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF émet, en l'absence de SCOT applicable, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme lorsque ceux-ci prévoient d'ouvrir à l'urbanisation des terrains classés en zones naturelles, agricoles ou forestières en application des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 25 janvier 2018, la commission a émis un **avis défavorable** à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Courteilles sur les points suivants :

- ◆ économie générale du document : la commune a estimé ses besoins à 10 logements pour les 11 ans à venir, mais l'examen de la capacité d'accueil des zones UH et UHr montre 26 constructions possibles, et le renouvellement urbain n'est pas pris en compte (réhabilitation des logements vacants). De plus, l'accroissement démographique envisagé à +0,7 % par an n'est pas justifié au regard de l'évolution de la population observée (-0,7%) entre 1999 et 2014. Le surdimensionnement des zones urbaines conduit à une consommation excessive du foncier agricole ;
- ◆ zone NL au lieu-dit « les Maisons Rouges » : ce secteur de 4,7 ha, destiné à accueillir des manifestations de loisirs, apparaît disproportionné au regard des aménagements légers qui seraient envisagés ;
- ◆ zone NL au lieu-dit « le Défait » : ce secteur de 3,3 ha a été créé en vue de permettre aux équipements équestres existants d'être réoccupés à terme. Le règlement est peu restrictif et l'utilisation de 3 ha 30 n'est pas justifiée pour un projet.
- ◆ zone NL au lieu-dit « le Jarrier » : ce secteur de 4,7 ha a été créé en vue de permettre l'éventuelle reconversion du château en équipement hôtelier. La commission ne remet pas en cause le projet hôtelier mais constate que la surface de 4 ha 70 dédiée à ce projet est disproportionnée et consomme de manière excessive du foncier ;
- ◆ éléments environnementaux : les mares n'ont pas été prises en compte comme éléments environnementaux à protéger. De plus, la représentation graphique ne permet pas de s'assurer de la bonne prise en compte des prairies humides et des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) au sud du territoire.

La commission n'a pas émis de remarque particulière sur la zone Aa et sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles.

Au regard des éléments ci-dessus, la commission demande :

- une réduction des zones UH et la suppression de la zone UHr ;
- une réduction de la zone NL du hameau « les Maisons Rouges » qui devra se limiter à l'emplacement des constructions prévues ;
- une meilleure définition des projets pour les zones NL du « Jarrier » et du « Défait » afin d'adapter la délimitation et le règlement de ces deux zones au projet ;
- un classement des mares au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- un zonage au sud de la commune cohérent avec la protection et la préservation des ZNIEFF et prairies humides.

La secrétaire de séance,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Caroline Maury', enclosed within a large, loopy oval scribble.

Caroline Maury