

# Commune de Viels-Maisons

## Plan Local d'Urbanisme

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet arrêté le 17 janvier 2022

Projet mis à l'enquête du

Projet approuvé le

Cachet et signature  
du Maire



**GEOGRAM**

38 rue Pierre Lemaître  
91400 Villepinte  
Tél : 01 20 30 30 30 / Fax : 01 20 30 30 30  
e-mail : bureau@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr

# PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** :

- ❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal ....

se traduit par :



*Sur toute la commune,*  
**le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit**  
qui doit être respecté à la lettre



*Sur certains secteurs*  
**les orientations d'aménagement et de programmation**  
*(dont l'esprit doit être respecté)*



Première partie :  
Les orientations  
générales du Projet  
d'Aménagement et de  
Développement  
Durables

Par délibération en date du 9 février 2021, la commune de de VIELS-MAISONS a décidé d'élaborer un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal pour les raisons suivantes :

- Doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations inscrites dans le Scot de l'UCCSA.
- Organiser le développement urbain dans le respect des capacités d'accueil de la commune.
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune.
- Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le diagnostic du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Viels-Maisons dans les domaines économiques, de l'habitat, des équipements et des services à la population,
- ❖ Des enjeux environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal :
  - de zones humides ;
  - de zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F)
  - de plusieurs corridors écologiques ;
  - de deux sites naturels sensibles.
- ❖ Une localisation géographique opportune offrant des perspectives de développement tant en matière d'économie, de transports et déplacements, d'équipements que d'habitat.

La commune de Viels-Maisons souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré et maîtrisé du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population,
- de développement du tissu économique, commercial, artisanal et tertiaire,

- d'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de protection des milieux agricoles,
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation.



Deuxième partie :  
Les orientations  
détaillées du Projet  
d'Aménagement et de  
Développement  
Durables

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de Viels-Maisons a connu au cours des dernières décennies une augmentation constante de sa population, avec notamment une augmentation importante sur la période 2007-2017 (+23%) pour atteindre aujourd'hui une population de **1 234 habitants**.

Cette attractivité est le fruit :

- ➔ d'une situation géographique favorable : La commune de Viels-Maisons, située à une vingtaine de kilomètres de La Ferté Sous Jouarre et /ou Sâacy, bénéficie de ces gares reliant Paris en moins d'une heure et offrant de plus une bonne desserte (environ 20 trajets quotidiens). Cette situation limitrophe du département de la Seine et Marne renforce aussi une attractivité de type « région parisienne » ;
- ➔ d'un centre bourg proposant une offre commerciale de proximité, modeste mais répondant aux besoins de base de la population ;
- ➔ d'un bon niveau d'équipements publics permettant l'accueil de population (un groupe scolaire) et un niveau satisfaisant d'équipements de loisirs.

Cette attractivité a permis à la commune de Viels-Maisons d'être répertoriée en tant que **Pôle de proximité**, par le SCoT du Sud de l'Aisne, approuvé le 18 juin 2015 au même titre que les communes Chézy-sur-Marne, Montreuil-aux-Lions, ...

Pour confirmer cette fonction de pôle de proximité, le parti d'aménagement retenu par les élus vise à poursuivre cette croissance démographique, sur la base d'une croissance annuelle d'environ 1%, pour atteindre à l'horizon 2035 une population communale d'environ **1 385 habitants**.

Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement *des ménages et des logements vacants*, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ *80 constructions nouvelles*.



Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- ➔ De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants,
- ➔ D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population,
- ➔ De répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels de la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ➔ Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein des dents creuses situées au centre-bourg et dans les hameaux qui sont bien équipés et desservis par le réseau collectif d'assainissement.
- ➔ Définir une nouvelle zone d'extension à vocation principale d'habitat au centre bourg, dimensionnée en fonction des besoins estimés en logement et en tenant compte des contraintes territoriales (qui viennent limiter les possibilités de développement).

Enfin dans un souci de mixité cette politique de développement sera réalisée en poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs, logement pour personnes âgées ou à mobilité réduite) et de mixité des populations.

La création de logements pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite serait très utile à la population locale. Un projet alliant habitat mixte, social de qualité et « séniors » serait un atout en termes d'attractivité et de bien être des habitants.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET EQUIPEMENTS**

### **➡ Pérenniser les activités existantes**

Le territoire communal de Viels-Maisons accueille quelques entreprises artisanales bien installées. Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur le territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent pérenniser et répondre aux besoins de ces activités économiques : à ce titre la vocation d'activité de ces secteurs sera confirmée.

### **➡ Créer une offre pour les activités économiques**

La commune souhaite également pouvoir diversifier son offre économique et répondre à des demandes notamment d'artisans ou d'entreprises qui ne trouvent pas aujourd'hui de terrains disponibles pour s'implanter à Viels-Maisons.

Pour ce faire, les élus souhaitent prévoir un secteur réservé aux activités tertiaires et artisanales, à l'arrière de la caserne des pompiers. Ce secteur est facilement accessible, éloigné des habitations et peut être raccordé aux réseaux sans difficulté particulière.

Au centre du bourg, l'ancienne scierie a été reprise pour une entreprise et la zone reste donc à vocation d'activités

### **➡ Développer l'offre de commerces de proximité**

Viels-Maisons dispose de plusieurs commerces de proximité, notamment une boulangerie, un restaurant, un boucher-charcutier, etc., donnant ainsi la possibilité à ses habitants, mais également à ceux des communes aux alentours, de minimiser les déplacements pour les achats et services quotidiens. L'objectif communal est de développer cette image de bourg en pérennisant les activités existantes et en encourageant l'implantation de nouveaux commerces.

## ➡ L'activité agricole

Les espaces agricoles ont souvent fait les frais d'un étalement urbain conséquent dans les dernières décennies. Ce type de développement tend à précariser les exploitations. Il s'agira avec le PLU de pérenniser cette agriculture par le maintien de son potentiel de production. Le territoire communal est également caractérisé par de fortes sensibilités écologiques ; le PLU devra garantir le maintien d'un équilibre entre l'activité agricole et ses sensibilités naturelles.

### Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci,
- Eviter toute construction et aménagement, y compris agricole, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture mais qui présentent des enjeux paysagers ou écologiques (coteaux, rives des cours d'eau, lisières des massifs forestiers),
- Assurer une intégration paysagère des constructions agricoles.

## ➡ Les équipements et services à la population

En matière d'équipements publics (équipements culturels, sportifs, de santé et scolaire, etc.) et de services à la population, la commune de Viels-Maisons dispose d'un bon niveau général.

La municipalité souhaite déplacer la salle des fêtes sur des terrains communaux. Actuellement celle-ci est située au cœur du bourg, son déplacement à l'extérieur du bourg facilitera le stationnement et limitera la gêne aux riverains.

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

### ➤ Les déplacements et les transports

☞ Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Sécuriser les circulations sur la commune : Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Mener une réflexion sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.
- Viabiliser le chemin du Cimetière afin de remédier au problème lié au flux de circulation important aux heures des écoles en créant un sens de circulation. Cette viabilisation pourrait aussi être l'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation de terrains actuellement enclavés.

### ➤ Les loisirs :

- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés au PLU.

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de :

- préserver les éléments identitaires de la commune,
- assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment).

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

➡ La préservation des secteurs de jardins et de bords de ruisseau du territoire communal, qui favorisent la biodiversité. Ces secteurs jouent un rôle de zone tampon et participent à la trame verte.

➡ Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements (notamment pour les boisements non protégés au titre du code forestier) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées en les identifiant au titre des éléments de paysage à préserver.

➡ Le maintien des espaces paysagers urbains, qui jouent également un rôle de zone tampon entre les différents modes d'occupation des sols (agriculture, urbanisation, milieux naturels, etc.), afin de limiter les nuisances olfactives, phoniques et visuelles, et de favoriser la préservation d'un cadre de vie agréable.

➡ La protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement et un zonage appropriés à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Viels-Maisons et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

➡ **L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.** Les nouveaux secteurs de développements qu'ils soient résidentiels ou économiques doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE**

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

La municipalité ne s'opposera pas au développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

La Communauté de Communes, en transférant la compétence à l'USEDA, s'est engagée à installer le haut débit sur l'ensemble du territoire communautaire très prochainement ; cette politique devrait favoriser l'accueil d'activités et d'habitants.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### ➡ Objectif : Préserver le fonctionnement naturel du territoire

La commune de Viels-Maisons bénéficie d'un environnement naturel remarquable qu'il convient de préserver. C'est un territoire riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones humides, boisées et agricoles, des espaces naturels identifiés (deux ZNIEFF de type 1) et un patrimoine bâti et historique intéressant. Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire et plus particulièrement aux franges urbaines où ces milieux sont plus fragilisés,
- Garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les trames vertes et bleues et les corridors écologiques.

### La mise en œuvre de cette orientation passe par :

#### ↳ La préservation des grandes entités naturelles du territoire communal :

- les secteurs de ZNIEFF identifiés,
- les grands continuums boisés identifiés au Scot. Ces boisements jouent un rôle paysager important en cloisonnant les différents îlots entre eux et surtout en limite de pente en retenant l'eau provenant du plateau et les sols. Ils constituent des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage mais également de retenue des terres en cas de fortes précipitations incitent à leur protection.



↳ La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves. Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

C'est pourquoi lorsque des constructions impactent déjà ces zones humides, le PLU proposera à travers la création d'un secteur particulier de règlementer la construction en favorisant l'écoulement des eaux et en protégeant le bâti des inondations.

↳ La préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire communal (les trames vertes et bleues recensées par le SCoT du Sud de l'Aisne).

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux et fera en sorte de rétablir les connexions entre ces derniers mais aussi avec les milieux urbanisés afin de faire bénéficier aux habitants de la proximité d'espaces naturels pouvant recouvrir des fonctions récréatives.

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

↳ Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

↳ La protection des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal.



Troisième partie :  
Les objectifs de  
modération de la  
consommation de  
l'espace et de lutte  
contre l'étalement  
urbain

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Viels-Maisons se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- Un objectif démographique maîtrisé se traduisant par une consommation foncière pour l'habitat d'environ 70 ares (zones AU).
- L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain de 2.50 hectares,
- En cohérence avec le Scot, un objectif de densité minimale d'environ 20 logements à l'hectare visant à limiter l'étalement urbain.
- Le maintien d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques à l'entrée ouest du bourg, d'une surface d'un peu plus de 1 hectare.
- L'identification d'un secteur réservé à l'accueil d'équipements publics de surface modéré (50 ares) pour pouvoir anticiper l'accueil d'un projet structurant pour la commune (salle des fêtes...)

Les objectifs de développement du PLU de Viels-Maisons visent à concilier une extension des zones bâties à vocation d'habitat et d'activités nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

	Renouvellement	Extension
... à vocation d'habitat	2.50 ha	0.70 ha
... à vocation d'activités		1.14 ha
... à vocation d'équipements		0.50 ha
<b>Total</b>		<b>2.34 ha</b>