Commune de Viels-Maisons

Plan Local d'Urbanisme

Additif au dossier de PLU arrêté

Cachet et signature du Maire

GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Note d'information relative à l'avis de la DDT sur le dossier de PLU arrêté de la commune de Viels Maisons et suite au courrier de la DDT reçu en mairie le 23 juin 2022.

Pour répondre à l'avis défavorable de l'état sur le dossier arrêté la commune de Viels Maisons envisage suite à l'enquête publique

- **Concernant le classement des hameaux**

- Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ;
- Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ;
- Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ;

la commune de Viels Maison souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc envisagé de supprimer la zone UH et de classer <u>en zone N</u> les hameaux suivants :

- *hameau de la Couarde*
- *hameau de la Bénite*
- *Hameau du Vinot-Guyard*
- *Hameau de Vallery*
- *Hameau du Cornoult*

Au sein de la zone N seront autorisés

- *Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation.*
- *Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faîtage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.*
- *Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :*
    - *de 30 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m2.*
    - *de 30m2 si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m2.*
- *la reconstruction après sinistre des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.*

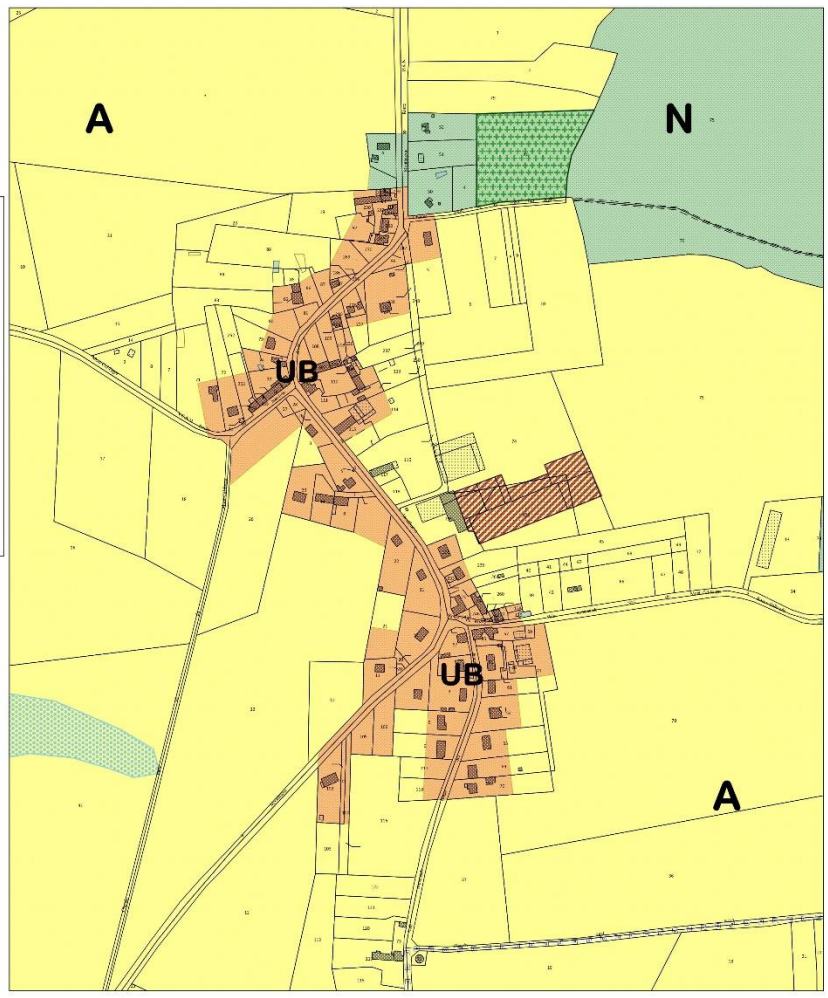
Zonage des hameaux

Projet de classement envisagé après l'enquête publique

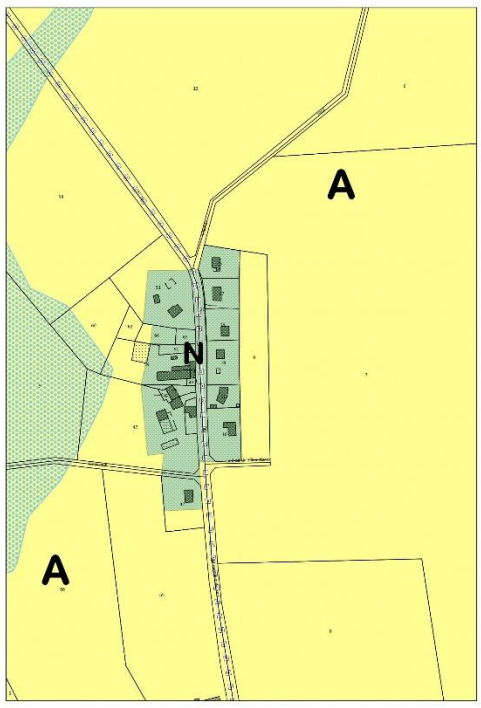
Légende

- UA : Zone urbaine regroupant le centre-bourg de Viels-Maisons
- UB : Zone urbaine regroupant les extensions périphériques du centre-bourg et les hameaux de Mont-Cel -Enger et les Bordeaux
- UE : Zone urbaine réservée aux équipements publics
- UI : Zone urbaine réservée aux activités économiques
- 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 1AUI : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle et forestière

0 75 150 m

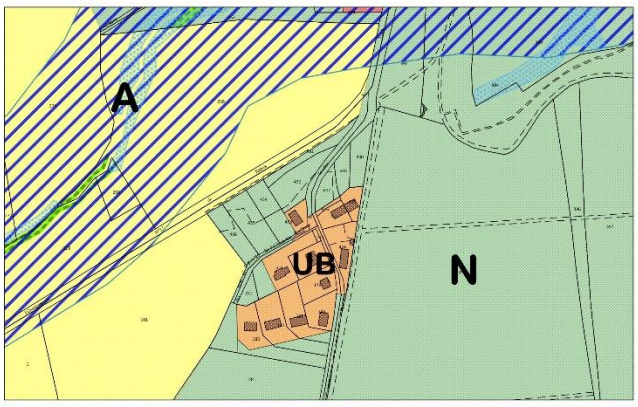


Le Mont-Cel-Enger

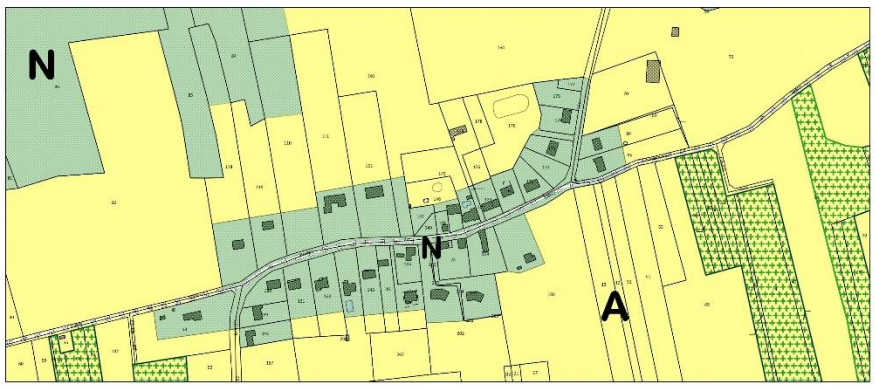


Le Vinot-Guyard

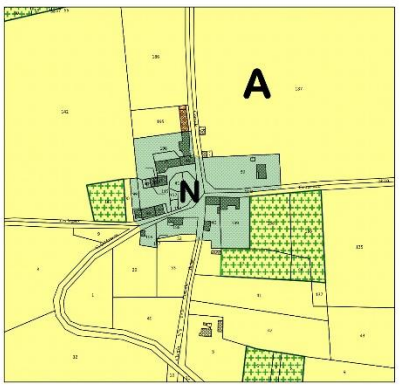
Les Cornoult



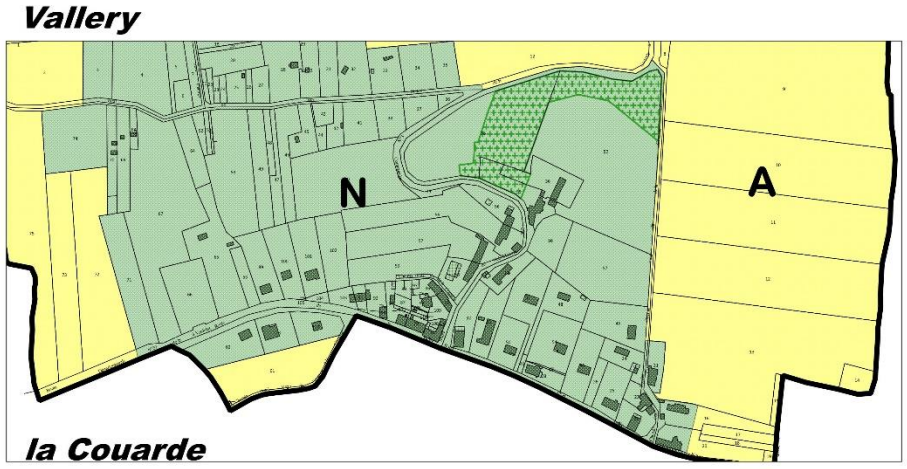
Les Bordeaux



Vallery



la Bénite



la Couarde

- **Concernant la prise en compte des logements vacants :**

Il sera spécifié dans le rapport de présentation du PLU à titre d'information les outils à disposition de la collectivité pour mobiliser le logement vacant :

- Les outils fiscaux : Taxe sur les logements vacants
- Les outils incitatifs : OPAH, Bail à réhabilitation, Prêt à taux zéro et prime à l'accession dans l'ancien, etc…

- **Concernant la consommation d'espace :**

La loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose aux collectivités de diminuer de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans les 10 prochaines années par rapport aux 10 années précédentes. D'après le portail national de l'artificialisation des sols, la commune a artificialisé 4.26 hectares entre 2009 et 2020.

Dans son avis la DDT intègre la surface des dents creuses dans la consommation à venir or il semble que le décret en date du 29 avril 2022 indique que ces espaces sont déjà artificialisés et ne doivent pas rentrer dans le calcul de la consommation foncière. Seules les extensions doivent pour l'heure être intégrées. Ainsi le projet communal, en affichant un potentiel d'extension de 2.34 hectares, semble cohérent avec l'objectif de sobriété foncière de la loi climat et résilience.

Avis de la DDT sur le dossier de PLU arrêté

PRÉFET
DE L'AISNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Le préfet de l'Aisne
à
Monsieur Alexandre Lemoine
Maire de la commune de Viels-Maisons
Grande Rue
02310 Viels-Maisons

Laon, le 26 AVR. 2022

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Viels-Maisons
Pièce jointe Arrêté du préfet de région du 20 mai 2005 sur les modalités de sa saisine au titre de l'archéologie préventive
Liste et plan des servitudes d'utilité publique

Par courrier reçu le 17 février 2022, vous m'avez adressé pour avis le projet de PLU de la commune de Viels-Maisons, arrêté par délibération du conseil municipal du 17 janvier 2022.

Vous trouverez en annexe l'ensemble des remarques suscitées par votre projet et qui devra être pris en considération avant son approbation. Je vous rappelle que le projet arrêté ne peut être modifié avant enquête publique. C'est donc le projet accompagné notamment de l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées qui doit être soumis à l'enquête publique (articles L.153-19, L.153-21 et R.153-8 du code de l'urbanisme).

J'émets un avis défavorable sur le projet de PLU de Viels-Maisons arrêté par la commune en raison notamment :
- de la limitation des espaces de développement, artificialisant les terres, qui devra être recherchée,
- du règlement ou du zonage des hameaux qui devront être revus,
- de la mobilisation des logements vacants qui doit être prioritaire.

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

Le Directeur départemental
des territoires

Vincent ROYER

Copie à : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Château-Thierry

50, boulevard de Lyon
02011 LAON Cedex
Affaire suivie par : Olivier Lombart
Tél. : 03 23 24 64 16
Mél. : ddt-ut-pact@aisne.gouv.fr
SUT / PACT

1/5

Préfet de l'Aisne @Prefet02

Les jours et heures d'accueil sont consultables sur le site internet des services de l'État dans l'Aisne : www.aisne.gouv.fr

ANNEXE

RAPPORT DE SYNTHESE

ANALYSE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIELS-MAISONS

I Parti général d'aménagement

Les PLU doivent être compatibles avec les principes inscrits aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.
Cet arrêt de projet est le troisième de la commune après ceux du 23 mars 2019 et du 4 février 2020.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 impose aux collectivités de diminuer de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans les 10 prochaines années par rapport aux 10 précédentes.
D'après le Portail national de l'artificialisation des sols, la commune de Viels-Maisons a artificialisé 4,26ha entre 2009 et 2020 (dont 3,45ha pour l'habitat).
Le projet communal prévoit :
- 1,75ha d'urbanisation en dents creuses (2,5ha moins 30 % de rétention foncière),
- 0,70ha pour la zone 1AU,
- 0,50ha pour la construction d'une salle des fêtes (zone UE). Cette zone, située en entrée d'agglomération, aura un impact visuel important. Il conviendra donc d'y soigner particulièrement l'intégration paysagère.
- 1,14ha pour la zone 1AUi.

Au total, ce sont donc 4,09ha qui sont susceptibles d'être artificialisés par votre projet de PLU, soit bien plus que les 2,13ha visés par la loi (4,26 divisé par 2).
Certes, la zone 1AU est située en cœur de village, donc permet la densification du bâti et n'empiète pas sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle renforcera l'aspect compact du village. Dans l'arrêt de projet précédent de 2020, les zones 1AU représentaient 1,90ha, donc la réduction est conséquente (moins 1,20ha).
C'est sans doute plutôt sur les zones aux entrées est et ouest du village que les efforts de consommation d'espaces doivent se concentrer.
De même, la reconversion d'éventuelles futures friches urbaines de la commune (absentes actuellement d'après le rapport de présentation) devra être privilégiée.

Le parti d'aménagement retenu dans les hameaux pose question. En effet, hormis les hameaux du « Mont-Cel-Enger et des »Bordeaux » classés en zone UB, les autres hameaux sont dans un zonage UH.
Or, le règlement de la zone UH est le même que celui de la zone A (qui autorise en plus les constructions agricoles) et que celui de la zone N (qui autorise en plus les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt).
Cela revient à ce qu'un classement en zone urbaine n'autorise en fait rien de plus que le classement en zone A ou N. Cela pose un problème d'affichage car la première réflexion d'un citoyen est de se dire que le classement en zone U permet par conséquent la construction dans les dents creuses par exemple. Or ce n'est pas du tout le cas car le règlement est celui des zones A et N, et interdit donc ce remplissage des dents creuses.
D'ailleurs, il est bien précisé en page 11 du règlement que les zones U sont des zones où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, donc une zone UH devrait pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

Il convient donc de clarifier cette position :
- soit en classant ces hameaux en zones A ou N, ce qui interdirait clairement le comblement des dents creuses, ce qui peut se justifier s'il y a effectivement des problèmes d'alimentation en eau potable comme cela est évoqué en page 5 des annexes sanitaires (document 5-1).

- soit en les classant comme les deux autres en zone UB, ce qui permettrait de faire correspondre zonage et règlement et d'y autoriser les constructions dans les quelques dents creuses existantes. Ces dernières sont de plus très peu nombreuses a priori (6 ou 7 au maximum sur l'ensemble des 5 hameaux). La densification des espaces bâtis permet également d'une manière générale de limiter l'extension des zones urbanisées. C'est d'ailleurs ce qui avait été retenu lors de l'arrêt de projet précédent datant du 4 février 2020, qui modifiait dans ce cas précis l'arrêt du projet du 28 mars 2019 classant les hameaux en zone N, ce qui avait soulevé des protestations lors de la concertation.
En revenant à la première version dans ce troisième projet, c'est-à-dire en rendant les dents creuses de ces hameaux à nouveau inconstructibles, des protestations ont ressurgi lors de la nouvelle concertation. Le risque de recours juridiques en fin de procédure s'en trouve donc augmenté considérablement.

Objectifs de population à l'horizon 2035

Au regard des évolutions démographiques précédentes et des données statistiques disponibles, la projection démographique envisagée par la collectivité, d'ici 2035, apparaît inférieure aux tendances constatées et projetées pour les prochaines années.

Objectifs de logements envisagés pour 2035 – en nombre de logements, en mode de mobilisation (constructions neuves / remobilisations) et en typologie

Pour satisfaire ce seuil de population de 1385 habitants en 2035 tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, des logements vacants et des terrains encore disponibles au sein des zones bâties, le besoin en logements nouveaux est estimé par la collectivité à **80 logements** (pages 127 du rapport de présentation et page 8 du PADD).

Pour mettre à disposition ces **80 nouveaux logements**, la collectivité envisage de (page 171 du rapport de présentation) :
- favoriser le renouvellement urbain en accueillant les nouvelles constructions au sein des dents creuses situées dans le centre-bourg et dans les hameaux qui sont bien équipés et desservis par le réseau collectif d'assainissement ; la collectivité a identifié un potentiel d'espaces résiduels mobilisables de 2,5 ha, soit un potentiel de **35 logements** ; toutefois, si on applique une densité de 20 logements à l'hectare, ces dents creuses pourraient représenter un potentiel de *50 logements*,
- définir une nouvelle zone d'extension à vocation principale d'habitat dans le centre-bourg, par la création d'une zone 1AU, induisant une consommation de 0,70 ha avec un coefficient d'au moins 20 logements à l'hectare, soit la création **d'au moins 14 logements ;** cette zone est située en centre-bourg,
- remobiliser **30 logements** vacants sur les 56 logements vacants que compte la commune ; il convient de noter que, selon les données INSEE 2018, Viels-Maisons comptait 48 logements vacants soit 8,2 % du parc (contre 9,8 % au niveau du département). Selon les données LOVAC 2020, *80 logements* (maisons ou appartements) seraient désormais vacants sur la commune.

La commune souhaite accompagner cette politique de l'habitat en impulsant la diversité de typologie des logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs, logement pour personnes âgées ou à mobilité réduite) et la mixité des populations.

Force est de constater que l'évolution importante du nombre de logements vacants invite la collectivité à revoir ses projets de création d'une nouvelle zone à urbaniser, bien que celle-ci soit située en centre-bourg, dans un village bien desservi par les réseaux et les services.

En effet, le potentiel déjà constructible et la mobilisation des logements vacants peut permettre à la commune d'atteindre ***à court et moyen termes*** ses objectifs de diversification de son offre de logements, en accueillant à la fois une population nouvelle, tant en accession à la propriété qu'en locatif, tant dans le neuf que dans l'ancien.
En particulier, la remobilisation de la totalité du parc vacant existant doit être recherchée pour participer au développement du nombre de résidences principales tout en contribuant à limiter la consommation d'espace et en soutenant l'attractivité du centre urbain.

Par ailleurs, la densification des logements en construction neuve ou en réhabilitation pourrait utilement être recherchée, en intégrant dans le traitement des logements vacants leur réhabilitation et leur division éventuelle en plusieurs logements de plus petite taille, le cas échéant.

En effet, selon les données INSEE 2018, les logements de 5 pièces ou plus représentent 54,1 % du parc de logements de la commune, alors que la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes. Le développement de l'offre de logements de petites et moyennes typologies est à privilégier pour assurer la diversification du parc et son adaptation à la composition et aux ressources des ménages.

L'objectif de mise en service de 80 nouveaux logements apparaît surestimé au regard de la projection démographique retenue et au regard du potentiel foncier (dents creuses, logements vacants) mobilisable sur la commune.

En conséquence, si le projet de la commune de Viels-Maisons prend en compte de nombreux paramètres d'aménagement du territoire et l'influence du département de la Seine-et-Marne sur son développement, il semble opportun d'encourager une optimisation encore plus poussée des potentiels fonciers de la commune, ***au moins à court et moyen termes***, en accompagnant les propriétaires intéressés :
- par la remise en location ou la vente des logements vacants,
- par un projet de division, de vente ou de mise en location d'une partie de leur habitat de grande typologie,
- par un projet de division de leur terrain individuel constructible, en vue de la construction d'un ou plusieurs nouveaux logements sur la partie de terrain vendue, ...

La projection démographique à l'horizon 2035 apparaît raisonnable au regard des évolutions actuelles. Toutefois, les objectifs de logements liés à cette projection apparaissent légèrement surévalués. Le parc de logements vacants est important et est en augmentation. La remobilisation du parc vacant est un enjeu prioritaire pour la commune préalablement à la construction de nouveaux logements en extension urbaine. Le développement de l'offre de logements de petite et moyenne typologies est à privilégier. Une attention particulière sera à apporter à l'évolution de la population sur le temps long pour pouvoir répondre aux besoins de tous les ménages en matière de logement.

II Autres réserves présentant un caractère législatif et réglementaire

Prise en compte des contraintes

* Sur le plan de la biodiversité, le projet prend en considération la préservation des milieux naturels les plus sensibles et des continuités écologiques, le fait de favoriser le renouvellement urbain au sein des dents creuses.

Toutefois, il est dommage que les mesures visant à améliorer la biodiversité dans le cadre de l'urbanisation ne soient que des préconisations.

Par ailleurs, le projet prévoit de nouvelles zones à vocation d'habitat et d'activités économiques sur des surfaces importantes. Ainsi, les aménagements prévus « rue Beaupère » et sur le site de l'ancienne scierie sont situés dans des zones fortement arborées depuis plusieurs dizaines d'années et engendreront des impacts sur la biodiversité, et notamment sur les espèces protégées, qui restent à qualifier. Aucun inventaire n'a été réalisé pour définir l'OAP par rapport aux espèces protégées
De ce fait, la réalisation des aménagements ne pourra se faire sans une analyse plus fine des enjeux du site (inventaires proportionnés) et sera susceptible de nécessiter une autorisation de dérogation espèces protégées pour destruction d'habitats d'espèces.

* Les servitudes PT1 et PT2 de la commune ont été abrogées par arrêté ministériel du 1er mars 2021. Sont donc joints au dossier la liste et le plan des servitudes d'utilité publique. Ceux-ci doivent remplacer les documents existants dans le dossier. Les parties concernant ces servitudes devront être retirées du document 5.1 (Annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique) et du rapport de présentation (page 53).

* Au titre de l'archéologie, il est nécessaire de faire mention dans le règlement de l'existence de l'arrêté du préfet de région du 20 mai 2005 sur les modalités de sa saisine (document joint à intégrer au PLU).

* Le plan du réseau d'eau potable ne concerne que le village, Il convient de le compléter avec les plans du réseau dans les hameaux.

III Conseils et recommandations

Concernant le rapport de présentation

Une remarque est à prendre en compte :
- page 155 : il n'y a qu'une seule zone 1AU.

Concernant les plans de zonage

Il serait opportun de corriger les plans de zonage : « document graphique » au lieu de « document grahique ».

Courrier envoyé par la commune de Viels-Maisons suite à l'avis défavorable de la DDT

Viels-Maisons

REPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

DEPARTEMENT DE L'AISNE

Arrondissement de Château-Thierry

Canton d'Essômes-sur-Marne

7 Grande rue 02540

03.23.82.61.47

contact@viels-maisons.fr
www.viels-maisons.fr

Communauté des Communes de Charly (C4)

2 voie André Rossi
02310 Charly sur Marne
03.23.82.24.69
www.communaute-

Monsieur le Directeur de la Direction
Départementale des Territoires de l'Aisne
50 bld de Lyon
02000 LAON

Le 11 avril 2022

Monsieur le Directeur,

Dans votre avis de synthèse en date du 26 avril 2022 (affaire suivie par M. Olivier Lombart), vous émettez un avis défavorable sur notre projet de PLU arrêté le 17 janvier 2022 en raison :

- De la consommation foncière

Vous indiquez que la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose aux collectivités de diminuer de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans les 10 prochaines années par rapport aux 10 années précédentes. D'après le portail national de l'artificialisation des sols, notre commune a artificialisé 4.26 hectares entre 2009 et 2020.

Dans votre calcul la surface des dents creuses est intégrée dans la consommation à venir or il semble que le décret en date du 29 avril 2022 indique que ces espaces sont déjà artificialisés et ne doivent pas rentrer dans le calcul de la consommation foncière. Pour nous seules les extensions doivent être intégrées.

Ainsi suivant notre interprétation notre projet communal, en affichant un potentiel d'extension de 2.34 hectares, semble cohérent avec l'objectif de sobriété foncière de la loi climat et résilience.

Dans ces conditions nous sollicitons sur ce point de votre part un nouvel avis.

- Du zonage des hameaux

En l'état, nous souhaitons attendre l'enquête publique, les demandes et remarques éventuelles des uns et des autres et l'analyse du commissaire-enquêteur. A la suite, nous prendrons une décision claire levant tout ambiguïté.

- De la mobilisation des logements vacants.

Nous avons bien pris acte de vos remarques concernant les outils à mettre en œuvre pour accompagner les propriétaires de logements vacants.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

Le maire,

A. Lemoine

MAIRIE DE VIELS-MAISON (Aisne)

Réponde de la DDT au courrier envoyé par la commune de Viels-Maisons suite à l'avis défavorable de la DDT

PRÉFET
DE L'AISNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Le préfet de l'Aisne
à
Monsieur Alexandre Lemoine
Maire de la commune de Viels-Maisons
Grande Rue
02310 Viels-Maisons

Laon, le 23 JUIN 2022

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Viels-Maisons

Par courrier reçu le 19 mai 2022, vous nous demandez de revoir notre avis défavorable du 26 avril 2022 sur l'arrêt de projet de votre PLU.

Trois éléments principaux avaient motivé cet avis.

Concernant la mobilisation des logements vacants, vous m'indiquez que vous avez bien pris acte des remarques concernant les outils à mettre en œuvre pour accompagner les propriétaires de logements vacants.

Concernant la consommation d'espaces, il n'est pas encore établi formellement que les dents creuses ne sont pas à prendre en compte dans les calculs, les décrets d'application de la Loi climat et résilience du 22 août 2021 n'étant pas encore parus. De plus, la surface de dents creuses, 2,5ha, est très importante pour une commune de cette taille.

Concernant le règlement et le zonage des hameaux, il n'est pas possible de prévoir une enquête publique sans avoir clairement défini un zonage et un règlement qui soient cohérents entre eux.

La programmation d'une enquête publique pourrait être envisagée sous réserve de joindre au PLU arrêté un dossier répondant à ces trois éléments, et principalement à ce dernier point.

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

Le Directeur départemental
des territoires

Vincent ROYER

Copie à : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Château-Thierry

50, boulevard de Lyon
02011 LAON Cedex
Affaire suivie par : Olivier Lombart
Tél. : 03 23 24 64 16
Mél. : ddt-ut-pact@aisne.gouv.fr
SUT / PACT

1/1

Préfet de l'Aisne @Prefet02

Les jours et heures d'accueil sont consultables sur le site internet des services de l'État dans l'Aisne : www.aisne.gouv.fr